

aktiv.



Nedre Grindaveg 103, 2070 RÅHOLT

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



Eiendomsmegler

Bjørn Granli Jokstad

Mobil 992 93 090

E-post bjorn.jokstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 850,-
Total ink omk.: Kr 2 563 850,-
Felleskostn.: Kr 2 125,-
Selger: Aylin Busra Kesmez-Egrin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 32/37 kvm
Tomtstr.: 22 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 170
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1205250119

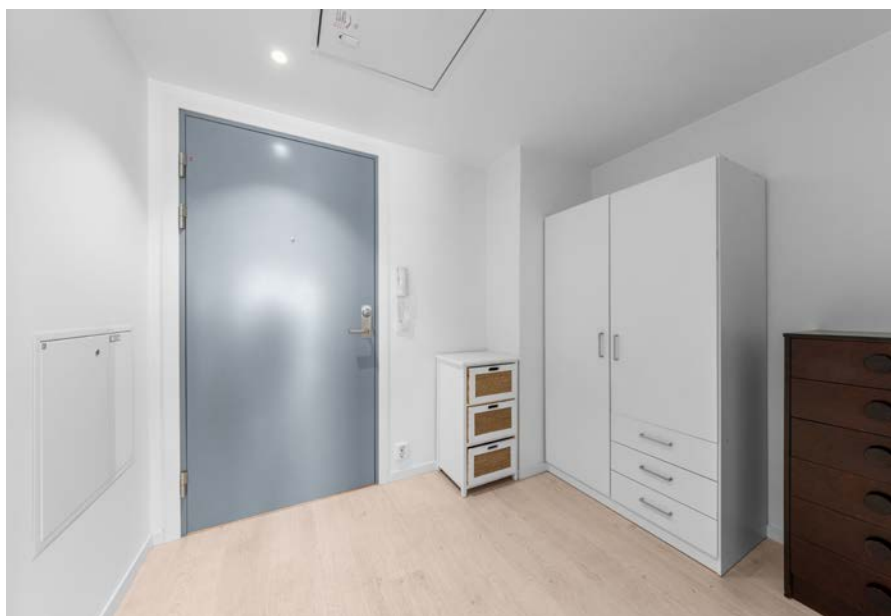
RÅHOLT - Lys og moderne 1-roms selveierleilighet fra 2022 - 1. etasje - Markterrasse

Velkommen til Nedre Grindaveg 103, en lys og moderne 1-roms leilighet med en populær beliggenhet i et nytt boområde. Perfekt for deg som førstegangskjøper!

Leiligheten har gjennomgående høy standard med pene gulv og lyse, moderne overflater. Boligen har en praktisk planløsning og inneholder en gang/entre, bad og stue/kjøkken. Videre har leiligheten en hyggelig uteplass med markterrasse.

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

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Nabolagsprofil	39
Informasjon fra forretningsfører	42
Protokoll	81
Ferdigattest	85
Reguleringskart	87
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Stue/kjøkken, Bad, Entré.

BRA-e: 5 m² Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

22 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

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

Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer.

Beliggenhet

Fra leiligheten kan du gå til togstasjonen på under 10 min. Og det er like kort vei til kjøpesenteret som det er til skogen. Leiligheten ligger i et nytt og populært boområde med kort avstand til Råholt sentrum og Eidsvoll Verk stasjon. Råholt byr på flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, Hurdalsjøen med småbåthavn, Eidsvoll Verk med gode skiløyper (inkl. lysløype), samt turløyper opp til bl.a. Mistberget (663 moh), for å nevne noe.

Forretninger:

Gode servicetilbud og flere dagligvareforretninger finner du i sentrum av Råholt som ligger kun noen hundre meter fra boligen. Her finner du Amfi Eidsvoll med et godt utvalg av butikker og tjenester. For ytterligere servicetilbud har du Jessheim Storsenter

og sentrumsgatene som rommer over 150 butikker, restauranter og kafeer ligger ca. 10 minutter fra boligen. I Storgaten ligger det flere populære spisesteder, kafeer, barer og utesteder, noe for en hver smak.

Trening:

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

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

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

Kulturtilbud:

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

Kommunikasjon:

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

Avstander med bil:

Gardermoen ca. 15 minutter.

Jessheim ca. 15 minutter.

Oslo ca. 40 minutter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Eirik Kalheim

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

Innhold

1. etasje: Entrè, stue, kjøkken og bad.

Kjeller: Bod.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører:

Det er avvik:

Det registreres kloremerker på begge dørene.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er avvik:

Det er en sprukket og løsnet flis i dusjsjonen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold som har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Kjøleskap følger ikke med leiligheten.

Forsikringselskap
Protector Forsikring

Polisnummer
2937090-3.1

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vannbåren varme til radiatorer.
Vannbåren gulvvarme på badet.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Ca kr 12 000

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Velforening

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

32/4593

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.125,- pr. md.

Herav:

Fjernvarme 545,-

Felleskostnader 1.281,-

Kabel-tv/Bredbånd 299,-

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

Kontingent Huseierlaget Råholtåsen felleseiendom: Sameierne blir fakturert to ganger i

året for medlemskap. Kostnaden er kr 550 per halvår.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 125

Sameiet

Sameienavn

Kvisten og Greina Boligsameie;

Organisasjonsnummer

929827287

Om sameiet

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

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

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

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

Obos ble ny forretningsfører fra 01.01.2025.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 170, seksjonsnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/129/170/1:

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

Gjelder også senere fradelte parseller og seksjoner

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2022 - Dokumentnr: 1016602 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:129 Bnr:171

Bestemmelse om avfallsøsning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2022 - Dokumentnr: 579895 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 32/4593

29.08.2022 - Dokumentnr: 948443 - Bestemmelse om bebyggelse

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

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

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.11.2022

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplanen Grinda som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (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))

63 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 574 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 577 550 (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 63 850

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert fast vederlag tilsvarende kr 30 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

0 Kommunale opplysninger (Ordinært kr 5000,-)

20 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

2 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. - 4 visninger inklusivt

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 83 000

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

Oppdragsansvarlig

Bjørn Granli Jokstad

Eiendomsmegler

bjorn.jokstad@aktiv.no

Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

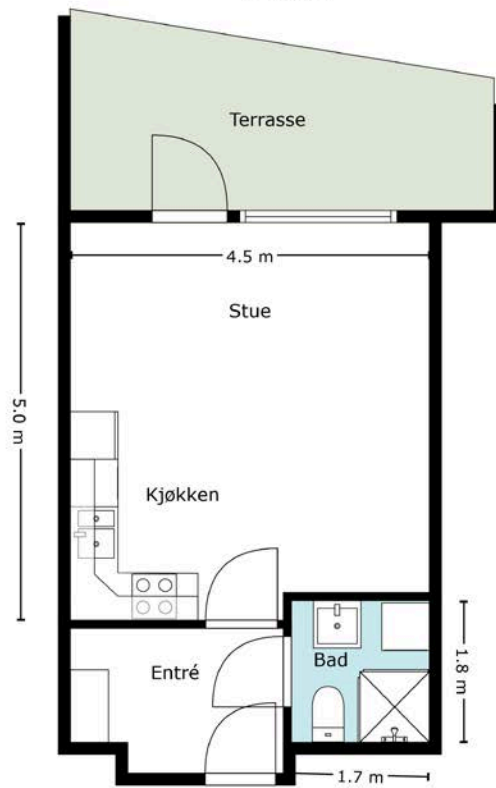
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato 11.04.2025

Planløsning

Nedre Grindaveg 103
1. Etasje



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

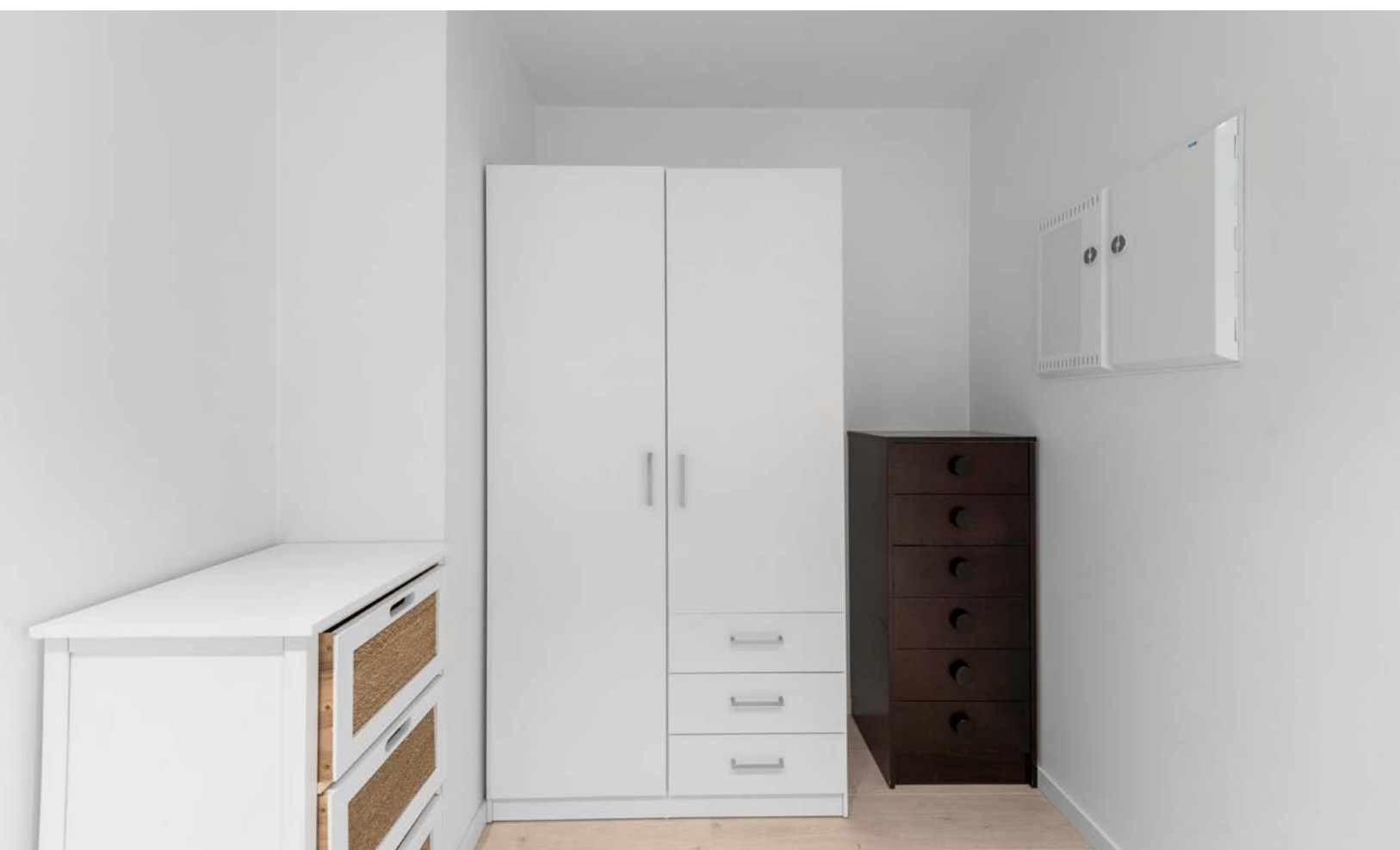


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen!



Entré



Stue/kjøkken







Bad



Uteområdet











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250119	
Selger 1 navn	
Aylin Busra Kesmez-Egrin	
Gateadresse	
Nedre Grindaveg 103	
Poststed	Postnr
RÅHOLT	2070
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Bjørn Granli Jokstad
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250119

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

Initialer selger: ABK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Aylin Kesmez er eier av boligen Bruker aktiv eiendom til å selge boligen

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aylin busra Egrin	d141d1416f90ce08ed78ceb9 6986b6449e1b08c1	08.04.2025 09:14:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250119

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eidsvoll verk stasjon Linje 430, 445, 447	1 min	0.6 km
Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	2 min	0.7 km
Oslo Gardermoen	20 min	

Skoler

Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	3 min	1.4 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 334 elever, 20 klasser	17 min	1.6 km
Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 24 klasser	5 min	2.8 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	10 min	0.9 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	17 min	11.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	20 min	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Eidsvoll	14 min
---------------	--------

«På bygda, men nært alt...»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

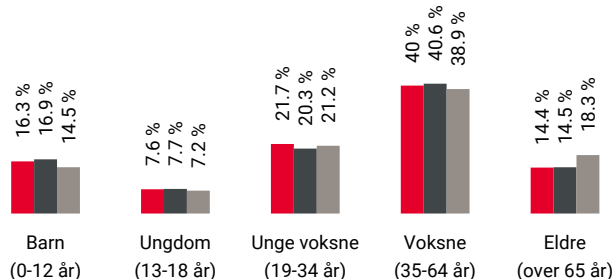
Veldig bra 82/100



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	1.5 km
Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min	1.7 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	3 min	1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Råholt	2 min	
Spar Råholt Post i butikk, PostNord	12 min	1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



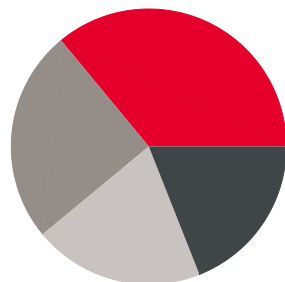
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Råholt ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, sandhåndball	8 min	0.8 km
	Råholt Bad Basseng, klatrevegg	10 min	0.9 km
	MOVA Eidsvoll	14 min	
	Fitnesspoint Råholt	16 min	

Boligmasse

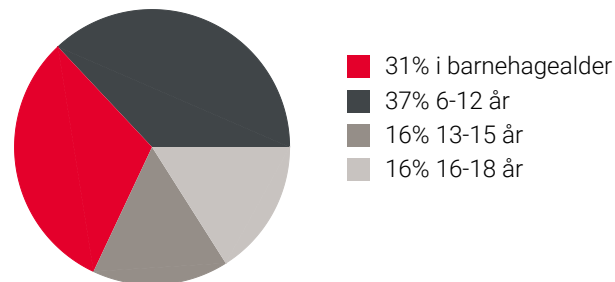


- 36% enebolig
- 19% rekkehus
- 25% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Eidsvoll	15 min
	Apotek 1 Eidsvoll Verk	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

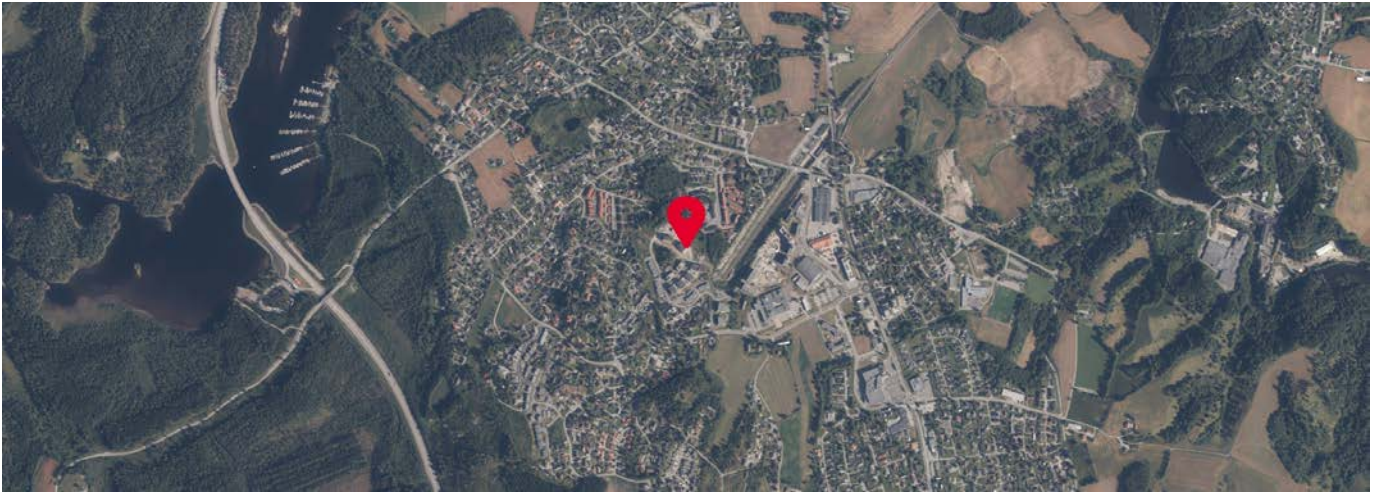



0% 43%

- Amundrud/Sagmoen
- Råholt
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedtekter for Kvisten og Greina boligsameie

(org. nr. 929827287)

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Kvisten og Greina boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for eierskifte.

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

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

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Dette gjelder også når eier av seksjonen, som har HC-plassen, skal selge sin seksjon.

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

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

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

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

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

2-4 Garasjeplass/bod

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

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

Styret i sameiet drifter og styrer næringsseksjonen.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

3-2 Trivselsregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm.

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, fjernvarmeradiatorer, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

- 4) Seksjonseiere i 1. etg har vedlikeholdsplikt for levegg, det samme gjelder seksjoner med takterrasse.
- 5) Seksjonseier har ansvar for tregulv på terrasser og balkonger.
- 6) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- 7) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- 8) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- 1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.
- 3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler, sprinkelanlegg, som er felles for boligseksjonene.
- 4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.
- 5) Sameiet ved styret skal påse at det blir brøytet innsatsvei for brannvesen på sameiets eiendom.
- 6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

Total sameie brøk 825

Total sameiebrøk blir 825 som felleskostnadene fordeles etter.

Oppvarming av varmtvann fordeles etter BRA i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

medlemmer.

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

7-2 Styremøter

- 1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- 4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

- 1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- 2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- 3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- 1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- 2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- 3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

8-6 Møteledelse og protokoll

- 1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- 2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- 1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- 2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige

hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere

det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forholdet til eierseksjonsloven

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

10 Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, leverandør av el-bil lading, drift, tv og bredbånd o.l.

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

Vedlegg til vedtektene i sameiet.

§1

Navn, eiendom og formål

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

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

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

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

§2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 64 andeler i snr. 65,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

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

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

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

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

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

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

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

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

§3

Rettslige disposisjoner

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

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

§4

HC-plasser og lading av el-bil.

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

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

§5

Salg av parkeringsplass. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

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

§6

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

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

§7

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet (ikke uttømmende):

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

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

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

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

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

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

§7

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder garasjeanlegget

§8

Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Kvisten og Greina Boligsameie. Sameiet følger vedtektene i Kvisten og Greina Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9

Forholdet til sameieloven

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



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.02.2025

Brønnøysundregistrene

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



Resultatregnskap

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



Balanse

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

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603850

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 929 827 287
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

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



Organisasjonsnr: 929 827 287
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

BALANSE

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



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



Organisasjonsnr: 929 827 287
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Kvisten og Greina boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Kvisten og Greina boligsameie org.nr. 929827287



Resultatregnskap 2023

Kvisten og Greina boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



Balanse 31.12.2023

Kvisten og Greina boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



Balanse 31.12.2023

Kvisten og Greina boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Kvisten og Greina boligsameie

Angeli Canovas
Styrets leder

Robin Høgli Dobbertin
Styremedlem

Rami Magerøy Sinclair
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 215 750	318 241	1 220 000	1 220 000
3606 Kabel TV/bredbånd	210 795	55 672	229 632	254 000
3607 Garasje	98 700	23 240	115 200	124 000
3608 Parkeringsplasser	3 000	0	0	0
3631 Fjernvarme	747 365	195 426	749 904	330 000
Sum felleskostnader	2 275 610	592 579	2 314 736	1 928 000

Note 2 Andre driftsinntekter

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



Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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



Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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



Note 9 Kabel-TV og telefoni

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

Note 10 Driftskostnader

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

Note 11 Andre driftskostnader

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



Note 12 Opptjent egenkapital

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

Note 13 Arbeidskapital

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



Årsoppgjørspakke.pdf

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

Identifikasjon

 bankID™ Mclaughlin, Angeli

Identifikasjon

 bankID™ Dobbertin, Robin Høgli

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

Identifikasjon

 bankID™ Sinclair-Hsen, Rami Awni



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



Til årsmøtet i Kvisten og Greina Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 1. juli 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT

5191 Kvisten og Greina boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 04.04.2024

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

Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

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

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

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

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

Resultat: 369 419 (mot budsjett 539 664)

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

"Tas til etterretning"

Sak 4: Personvalg

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

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

Et styremedlem kan tre tilbake i løpet av to års perioden når særlige grunner taler for det.

Kravene som stilles til særlige grunner kan ikke være strenge, men man må anta at det må gis en reell begrunnelse. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsling, slik at man har tid til å foreta nyvalg.

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

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

Styreleder (2 år)

Geir Iversen **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år) (2)

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

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

Varamedlem (1 år)

Kristian Marius Wuttudal **enstemmig valgt**

Sak 5: Innkommet sak: Navneskilt ved ringeklokkene

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

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Tas til etterretning"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

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

Forsalg:

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

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Tas til etterretning"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 7: Styrehonorar

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

per enhet.

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

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

Antall boliger Honorar per bolig

6-30 1 963 per bolig

31-80 1 821 per bolig

81-250 1 560 per bolig

251 + 1 133 per bolig

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

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

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

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

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

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

"Forsalg avvises"



EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

Postadresse
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Besøksadresse
Rådhusgata 1
2081 EIDSVOLL

Telefon
+47

Kontonr.
3207.32.37091
Org.nr.
964 950 113

E-post
Internett
www.eidsvoll.kommune.no

Tilsyn:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Malene Solheim Sathasivam
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Øvre Romerike Boligutvikling
AS

Balder alle 2

2060

GARDERMOEN



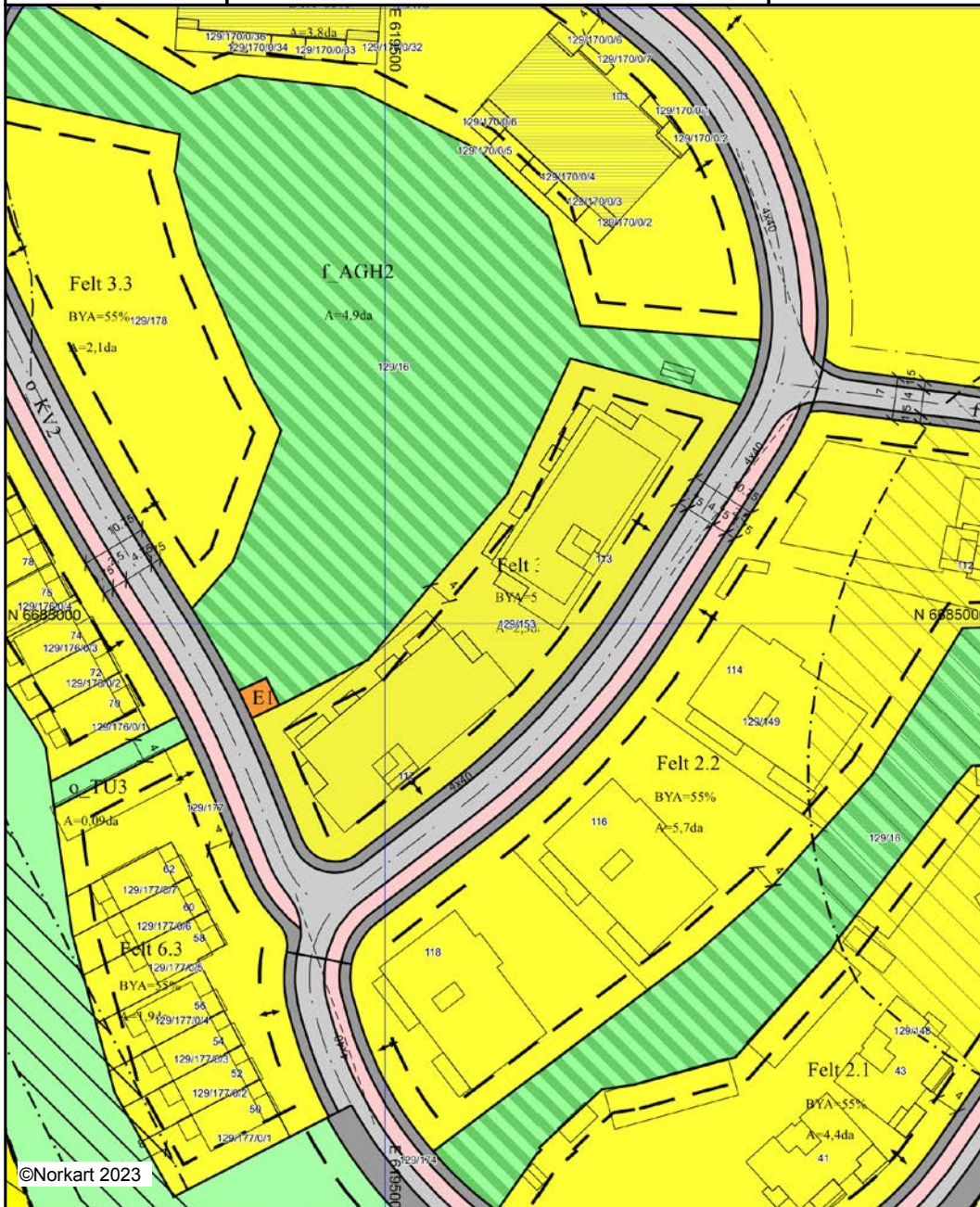
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/153/0/5
Adresse: Nedre Grindaveg 117
Utskriftsdato: 27.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



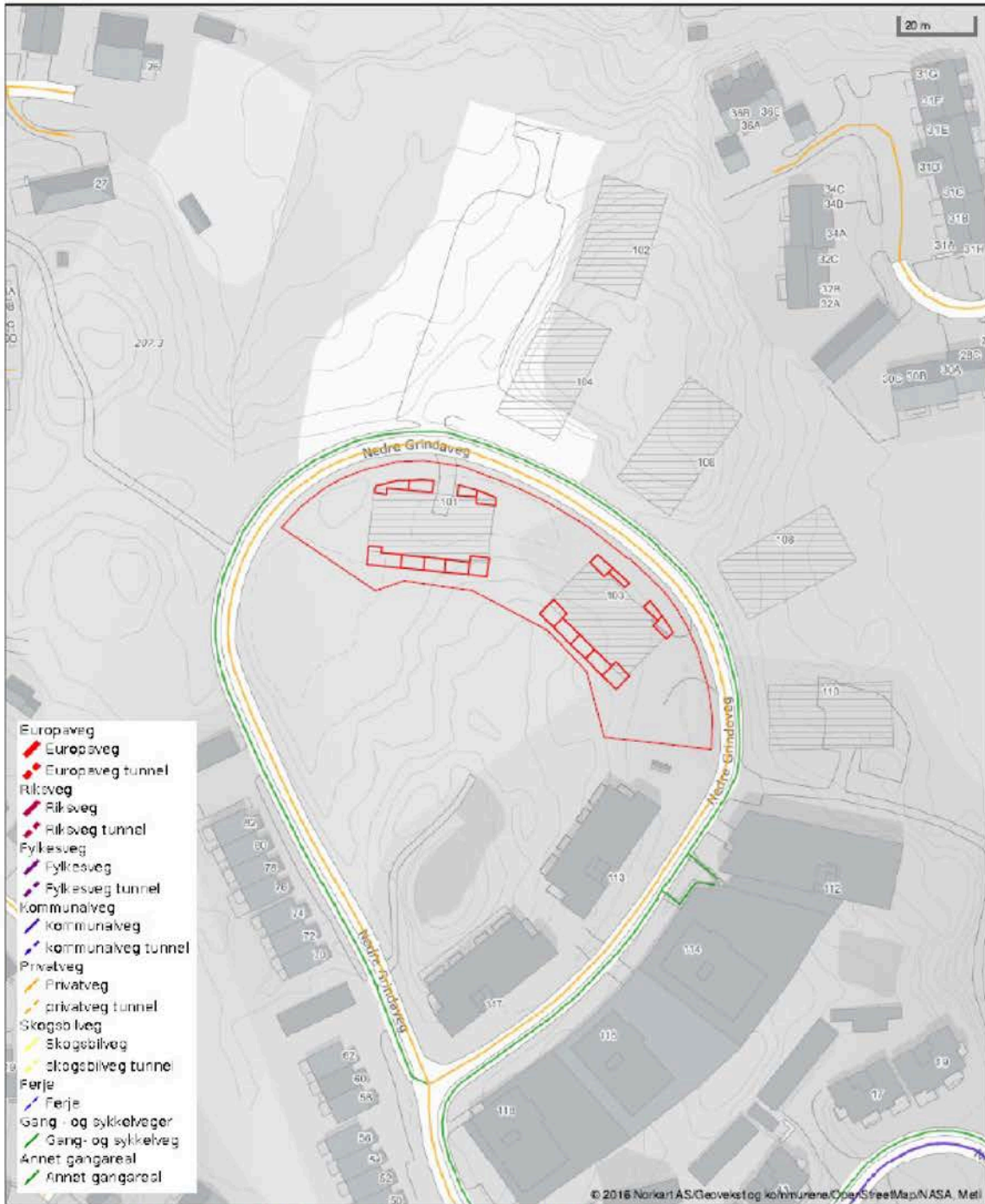
©Norkart 2023

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.

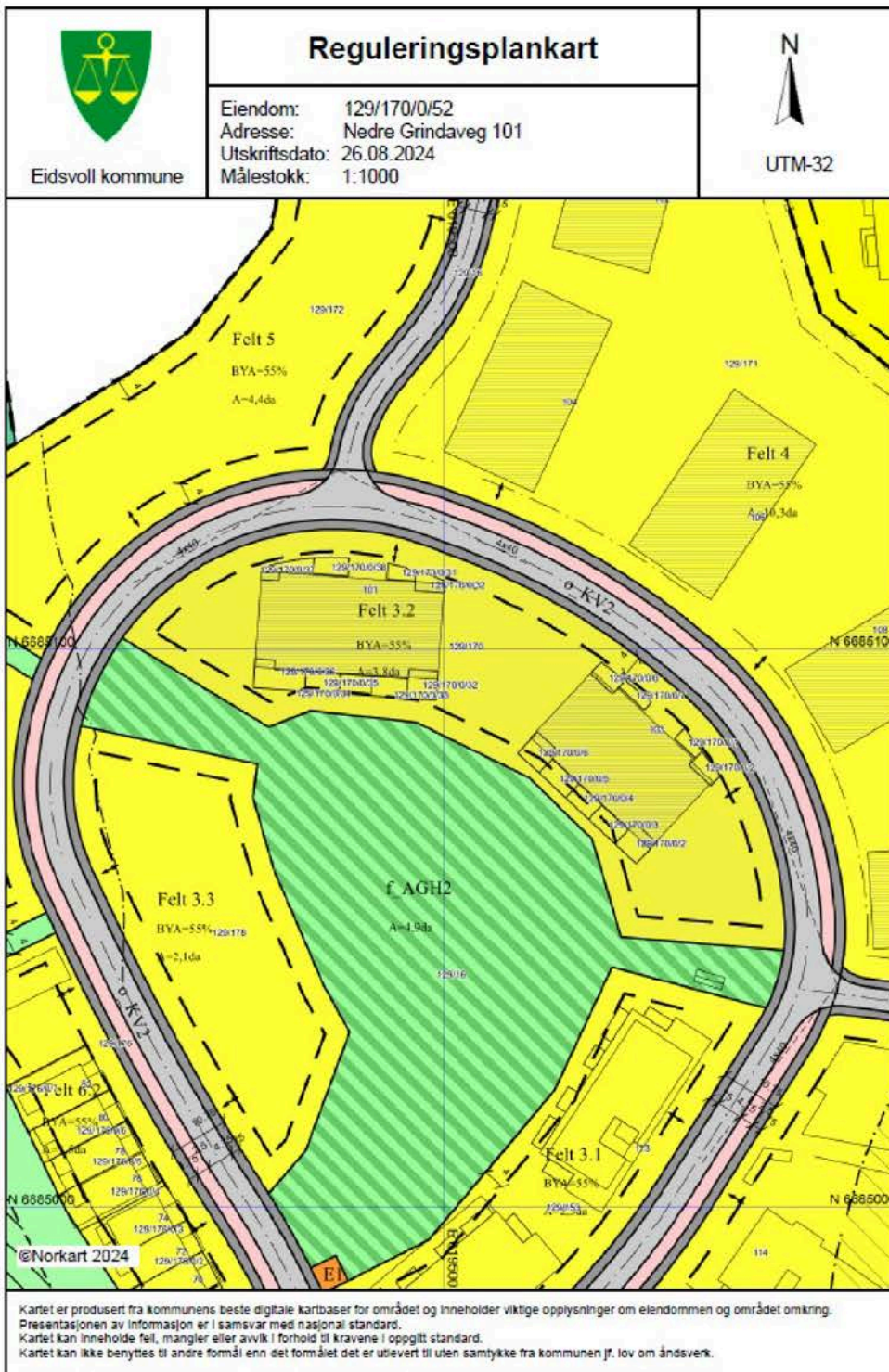
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Grønnstruktur
	Frittliggende småhusbebyggelse		Turdrag
	Konsentrert småhusbebyggelse		Friområde
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)		Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)			Kombinerte grønnstrukturformål
	Offentlige trafikkområder	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)	
	Offentlige trafikkområder		Støysone - Andre støysoner
	Kjøreveg	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)	
	Kjøreveg		Bestemmelseområde
	Annen veggrunn	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 25)	
	Annen veggrunn		Støysonegrense
	Annen veggrunn		Bestemmelsegrense
	Gang-/sykkelveg	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Gang-/sykkelveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Gang-/sykkelveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Gangveg		Planens begrensning
	Gangveg		Planens begrensning
	Jernbane		Faresonegrense
	Jernbane		Formålsgrense
	Jernbane		Formålsgrense
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Formålsgrense
	Friområder		Regulert tomtgrense
	Park		Eiendomsgrense som skal oppheves
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)			Byggegrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)		Planlagt bebyggelse
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)			Bebyggelse som inngår i planen
	Privat veg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktsone ved veg		Regulert senterlinje
	Annet spesialområde		Frisiktslinje
	Annet spesialområde		Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)			Regulert parkeringsfelt
	Felles avkjørsel		Regulert støyskjerm
	Felles avkjørsel		Bru
	Felles avkjørsel		Tunnel
	Felles gangareal		Målelinje/Avstandslinje
	Felles parkeringsplass		Målelinje/Avstandslinje
	Felles lekeareal for barn		Midtlinje vassdrag
	Felles grøntanlegg		Vegstegning / fysisk spere
	Annet felles areal for flere eiendommer		Stenging av avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)			Avkjørsel
	Grense for restriksjonsområde		Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)			Påskrift feltnavn
	Boligbebyggelse		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Påskrift areal
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		Påskrift areal
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		Påskrift utnytting
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Påskrift utnytting
	Energianlegg		Påskrift bredde
	Renovasjonsanlegg		Påskrift radius
	Uteoppholdsareal		Påskrift plantilbehør
	Lekeplass		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg			Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Veg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Parkering		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		

Vegstatuskart for eiendom 3240 - 129/170//



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utviet til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





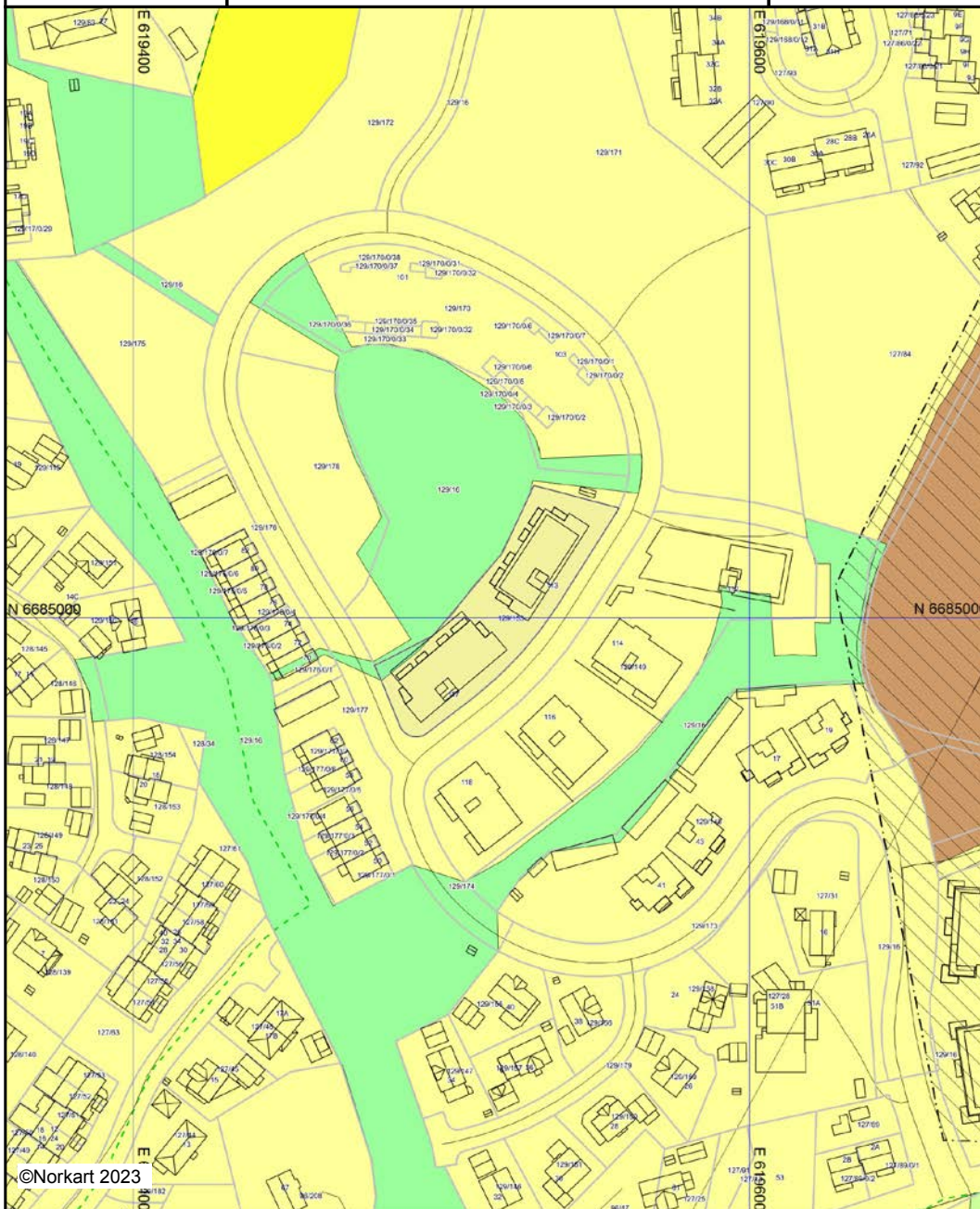
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/153/0/5
Adresse: Nedre Grindaveg 117
Utskriftsdato: 27.04.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023




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




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Kollektivknutepunkt - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  Naturområde - nåværende







Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ










Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for

Grinda - Råholt, gbnr. 127/29, 129/16 m.fl.

Delfelt 2-6

- Planen er datert: 30.04.2014,
- Bestemmelsene er datert: 30.04.2014,
- Vedtatt av kommunestyret: 10.06.2014,

1.0 Generelt, reguleringsformål:

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med plangrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse, Felt 2-6 (1110)
 - Energianlegg – trafo, E1 (1510)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg, KV1-4
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Grønnstruktur
 - Turdrag, o_TU 1-3 (3030)
 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, f_AGH1-2 (3900) (friområde (3040)/lekeplass (1610))
- 1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning og gang-/sykkelveger er etablert.
- 1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i utbyggingsavtaler.
- 1.5 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.

2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse:

- 2.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse.
- 2.2 Utnyttelsesgrad:
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=55%, inkl. parkering som beregnes med 18m² pr oppstillingsplass.
- 2.3 Byggehøyder:
Maks. tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng er inntil 12 m på felt 2.1, 2.2, 3.1, 3.3, 6.1, 6.2 og 6.3, og inntil 15 m på felt 3.2, 4 og 5. Ved innsending av byggesøknad skal gesims, og evt. mønehøyde kotesettes.
- 2.4 Trappetårn, heishus og tekniske installasjoner kan føres over maksimal byggehøyde med inntil 2 meter.
- 2.5 For kjedet enebolig skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass. Bil skal kunne snu på egen grunn.

- 2.6 For leilighet/flermannsbolig/rekkehus skal det avsettes minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringer pr boenhet under tak.
- 2.7 Det kan tillates at garasje/carport/parkering/boder plasseres utenfor byggegrensen, inntil formålsgrense. Dette gjelder ikke mot offentlig veg (KV1 og KV2), her må regulert byggegrense overholdes.
- 2.8 Minimum uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 40m². Overbygde balkonger og takterrasser som er privat areal medregnes ikke i MUA.
- 2.9 Felt 2: Støydempende tiltak skal dokumenteres for de aktuelle bygningene som ligger innenfor 55 dB-sonen ved utbygging av Felt 2.1 og 2.2. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.
- 2.10 Felt 2.1: Det skal ved rammesøknad dokumenteres hvilke områdestabiliserende tiltak (iht. TEK 10) som må gjøres i skråning mot jernbanen. Dokumentasjonen skal forelegges Jernbaneverket før rammetillatelse gis.
- 2.11 Ved terrenginngrep skal AGH1-2 skånes i størst mulig grad, se pkt. 4.1.
- 2.12 Ved byggemelding skal det for hvert delfelt sendes inn kotesatt situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje/carport, parkering/biloppstilling, ledningsanlegg og tomtebearbeiding med evt. skråninger og støttemurer påført.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- 3.1 Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides egen skiltplan hvor fartsdempende tiltak skal inngå.
- 3.2 KV2 og tilliggende fortau kan bygges ut etappevis i takt med utbygging av tilliggende delfelt.
- 3.3 KV3-4 skal betjene og være felles for de eiendommer/parseller som er knyttet til adkomstvegen med pil i planen.
- 3.4 Dersom det ikke blir behov for å benytte KV3 som atkomstveg ved utbygging av tilliggende delfelt, kan vegen tillates opparbeidet som kun gang-/og sykkelveg, med redusert bredde.
- 3.5 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.
- 3.6 Trafo (E1) kan flyttes innbyrdes i planen for å optimalisere plasseringen. Det må gis tilstrekkelig plass til byggegrense og hensynssone.

4. Grønnstruktur:

- 4.1 AGH1-2 skal bevares som grøntområde, og eksisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad. Egnet areal innenfor området skal opparbeides som områdelekeplass og ferdigstilles samtidig med tilliggende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer. Størrelsen på lekeplassen må tilfredsstille kommunens krav om lekeareal pr. boenhet. Lekeplassen skal beskyttes mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Lek- og uteoppholdsareal skal ha gunstig orientering i forhold til sol.
- 4.2 Ved utarbeidelse av situasjonsplan for felt 4, skal det avsettes felles uteoppholdsarealer med et samlet areal på 1100m². Arealet kan deles inn i to uteoppholdsarealer dersom dette er hensiktsmessig.

5. Fellesbestemmelser:

- 5.1 Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling tilpasset området. Bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til takform og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus og carport.
- 5.2 Innenfor hele området skal det utarbeides felles arkitektur og foreligge prinsipptegninger for byggesøknad. Estetisk veileder Eidsvoll (2013) skal legges til grunn.
- 5.3 Så langt det er mulig skal prinsippene om universell utforming legges til grunn innenfor planområdet.
- 5.4 Renovasjonsløsning innenfor delfeltene skal godkjennes av Eidsvoll kommune.
- 5.5 Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i geotekniske vurderinger av planområdet.
- 5.6 Ved søknad om tiltak og før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en plan for håndtering av overvann med beskrivelse som viser hvordan overvannet håndteres, samt en sikker flomvei. Det skal også dokumenteres hvordan bekken nedstrøms vil opptre i en flomsituasjon og hva som blir berørt av eksisterende bebyggelse.



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for

Grinda - Råholt, gbnr. 127/29, 129/16 m.fl.

Gjeldende bestemmelser felt 1.1, 1.2, FV1, 7, V3, BJT og Fri 1

- Planen er datert: 13.06.2002, sist rev.: 03.03.2003
- Bestemmelsene er datert: 13.06.2002, sist rev.: 10.06.2003
- Vedtatt av kommunestyret: 19.05.2003,

1.0 Generelt, reguleringsformål:

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området er vist med reguleringsgrense på planen.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Byggeområde for boliger
 - områder for åpen småhusbebyggelse (Felt 1, 5, 7)
 - områder for konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2, 3, 4, 6)
 - Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1-V2)
 - gang- og sykkelveg
 - fortau
 - annet vegareal
 - Fellesområder
 - felles avkjørsel (FV1-FV5)
 - fellesareal (felles 1-felles3)
 - felles parkering m/garasjer (P1-P9)
 - Friområde
 - Turveg/annet friområde (fri 1)
 - Fareområde
 - Høyspentlinje
 - Transformatorstasjon
 - Blandet formål
 - Bolig over jernbanetunnel (BJT1)
- 1.3 I de enkelte byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon herunder gang-/sykkelveger, skolekapasitet barnehager m.v. er etablert.
- 1.4 Utbygging av feltene skal foregå i den rekkefølge og utbyggingstakt som fastsettes i boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler, jfr. plan- og bygningslovens § 26.
- 1.5 Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende- og/eller regulerte byggeområder innenfor flystøysonene skal nødvendig støytiltak iverksettes samtidig med utbyggingen for å sikre akseptabelt støynivå inne. Hjemmel for dette er bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 26 og 68 med tilhørende byggeforskrift og NS 8175
- 1.6 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.
- 1.7 Rekkefølgebestemmelse:
Krysset Fv501/Tærudvegen skal være opparbeidet i h.h.t. byggeplan godkjent av Statens vegvesen, Region Øst før brukstillatelse gis i planområdet.

2. Byggeområde for boliger – frittliggende småhusbebyggelse (Felt 1.1, 1.2, 5 og 7)

- 2.1 I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
- 2.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=18,0 % inkl. garasje.
- 2.3 Bebyggelse kan oppføres med maks. møne- og gesimshøyde nærmere angitt i tabell 4.

Tabell 4:

Byggeområde	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takvinkel °
Felt 1	6	9	35-40
Felt 2	4,5	7,5	30-35
Felt 3	4,5	7,5	35-40
Felt 4	6	9	35-40
Felt 5	6	9	35-40
Felt 6	6	9	35-40
Felt 7	4,5	7,5	35-40

- 2.4 Plassering av dobbeltgarasje skal være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen.
Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje, og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og lignende med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5,0 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m² plassert minst 1,25 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/felles avkjørsel og minst 2,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.
- 2.5 Felt 7 får adkomst til tidligere opparbeidet felles adkomstveg, Amundrudvegen, forutsatt at det foreligger en privatrettslig avtale mellom dagens rettighetshavere og grunneier(e) av de nye tomtene slik at de innordner seg gjeldende plikter og rettigheter.

3. Byggeområde for boliger

– konsentrert småhusbebyggelse (Felt 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2, 6.3 og 6.4)

- 3.1 Felt 2 skal bebygges med 4-mannsboliger i to etasjer.
- 3.2 Utnyttelsesgrad:
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=28,5 % i felt 2 (4-mannsbolig).
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=31,0 % i felt 3 (kjedehus).
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=23,5 % i felt 4 (rekkehus).
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=39,0 % i felt 6 (rekkehus).
- 3.3 Gesimshøyder, mønehøyder og takvinkler:
Maks. tillatt gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er angitt i tabell 4. Takvinkler er angitt for hvert felt. Ved innsending av byggesøknad skal møne kotesettes.

Tabell 4:

Byggeområde	Gesimshøyde	Mønehøyde	Takvinkel °
Felt 1	6	9	35-40
Felt 2	4,5	7,5	30-35
Felt 3	4,5	7,5	35-40
Felt 4	6	9	35-40
Felt 5	6	9	35-40
Felt 6	6	9	35-40
Felt 7	4,5	7,5	35-40

- 3.4. Det skal avsettes 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass for hver bolig i feltene 3, 4 og 6, mens det for felt 2 (2-roms leiligheter) avsettes 1 garasjeplass og 0,5 parkeringsplass.

- 3.5 Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at grenseverdiene i Forskrift for grenseverdier for lokal luftforurensning og støy § 3 nr. 1 ikke overskrides eller at tiltak i h.h.t. samme forskrift § 8 utføres av tiltakshaver for omsøkte tiltak, jfr. Lov om vern mot forurensninger og om avfall §§ 9, 10, 49, 51. Felt 2: Støydempende tiltak skal dokumenteres for de aktuelle bygningene som ligger innenfor 55 dB-sonen ved utbygging av Felt 2. Det vises for øvrig til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- 3.6 Ved terrenginngrep skal fri- og fellesareal 1-3 skånes i størst mulig grad. Egen framdriftsplan for trefelling, utbygging, masselagring og transport skal godkjennes av kommunen før igangsetting.
- 3.7 Ved byggemelding skal det sendes inn kotesatt situasjonsplan med nøyaktig angivelse av husplassering, garasje, biloppstilling, ledningsanlegg og tomtebearbeiding med skråninger og støttemurer påført.
- 3.8 Det skal innleveres felles byggemelding for bebyggelsen i felt 2, 3, 4 og 6, etter egen plan for etappevis utbygging. For felt 1, 5 og 7 kan det leveres separate byggemeldinger.

4. Offentlig trafikkområde

- 4.1 Trafikkområdet skal opparbeides som vist i planen etter tekniske planer som på forhånd skal være godkjent av Eidsvoll kommune. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides egen skiltplan hvor fartsdempende tiltak skal inngå.
- 4.2 Fartsdempende tiltak skal vurderes anlagt ved rettstrekninger over 150 m. Som rettstrekninger regnes også kurver med radius 100 m eller mer.
- 4.3 Ved adkomsten til Grinda, vestre side av V1, skal det anlegges felles areal for plassering av info-skilt og miljøstasjon.

5. Fellesområder:

- 5.1 Felles adkomstveger (FV1-5) skal betjene og være felles for de eiendommer/parceller som er knyttet til adkomstvegen med pil i planen.
- 5.2 Fellesareal (felles1-3) skal opparbeides som grendelekeplass og ferdigstilles samtidig med tilhørende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer.
- 5.3 Fellesparkering m/garasjer (P1-9)
Felles parkering skal opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt etter på forhånd godkjente tekniske planer. Det skal avsettes plass til garasjer, selv om disse ikke opparbeides samtidig med tilhørende boligfelt.

6. Friområde

Friområdet Fri 1 er offentlig grøntareal og skal ferdigstilles parallelt med utbyggingen. Opparbeides med turveger, ballspillplass, sandkasse og lekeapparater.

7. Fareområde

Høyspentlinje er regulert inn med 16 meter bredde. Området skal ikke bebygges. Transformator er plassert ved parkeringsplass p9 og skal bygges inn i kollen med dør mot p-plass.

8. Kombinert formål

Bolig/jernbanetunnel BJT1 er markert med skravur i boligområde felt 1.2. Området kan bebygges dersom flg. krav oppfylles. For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4-1,0 mm/s maksimalt veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

9. Fellesbestemmelser:

- 9.1. Hovedutvalget for teknisk sektor skal ved byggesaksbehandling påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling tilpasset området. Bygninger i samme byggefelt skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, møneretning og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus og carport.
- 9.2. Ved byggesøknad skal forslag til farger på hele feltet vedlegges.
- 9.3. Innenfor de enkelte felt skal det utarbeides felles arkitektur og foreligge prinsipptegninger for byggesøknad.
- 9.4. Eksisterende vegetasjon skal bevares i samsvar med godkjent plan og utbyggingsavtale.
- 9.5. Dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, gis av hovedutvalget for teknisk sektor innefor rammen av plan- og bygningsloven og planvedtektene for kommunen.
- 9.6. Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Grindaveg 103
2070 RÅHOLT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Granli Jokstad**Oppdragsnummer:****Telefon:** 992 93 090
E-post: bjorn.jokstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre