



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 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 129, bnr. 170  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1205250119

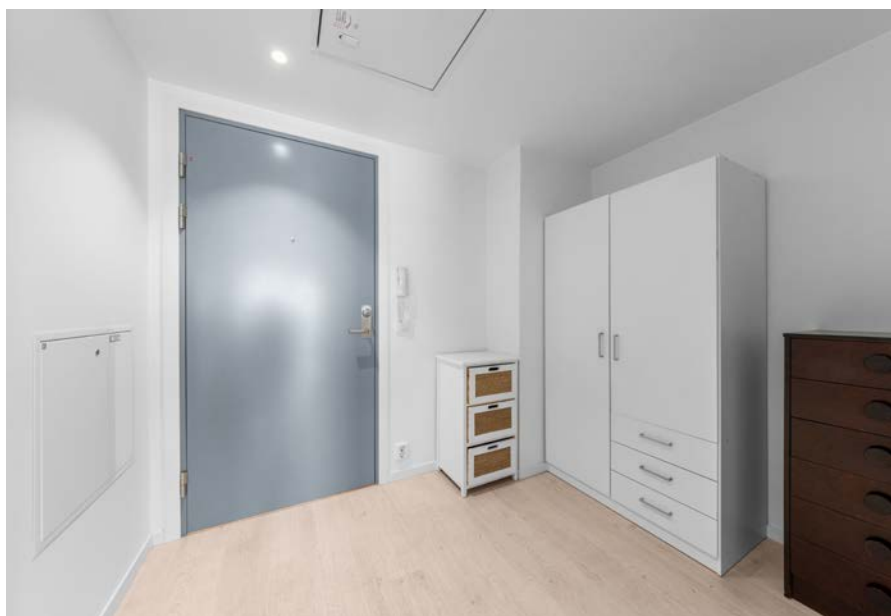
# RÅHOLT - Lys og moderne 1-roms selveierleilighet fra 2022 - 1. etasje - Markterrasse

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 .....                    | 50  |
| Nabolagsprofil .....                   | 55  |
| Informasjon fra forretningsfører ..... | 58  |
| Protokoll .....                        | 97  |
| Ferdigattest .....                     | 101 |
| Reguleringskart .....                  | 103 |
| Budskjema .....                        | 122 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 32 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 37 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Bad, Entré.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

22 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

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

Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer.

### Beliggenhet

Fra leiligheten kan du gå til togstasjonen på under 10 min. Og det er like kort vei til kjøpesenteret som det er til skogen. Leiligheten ligger i et nytt og populært boområde med kort avstand til Råholt sentrum og Eidsvoll Verk stasjon. Råholt byr på flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter; 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 enhver 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 hjuldampers 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 dusjsonen.

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/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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 dekningssalg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

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

3 000 Garanti premie/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](mailto:bjorn.jokstad@aktiv.no)

Tlf: 992 93 090

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

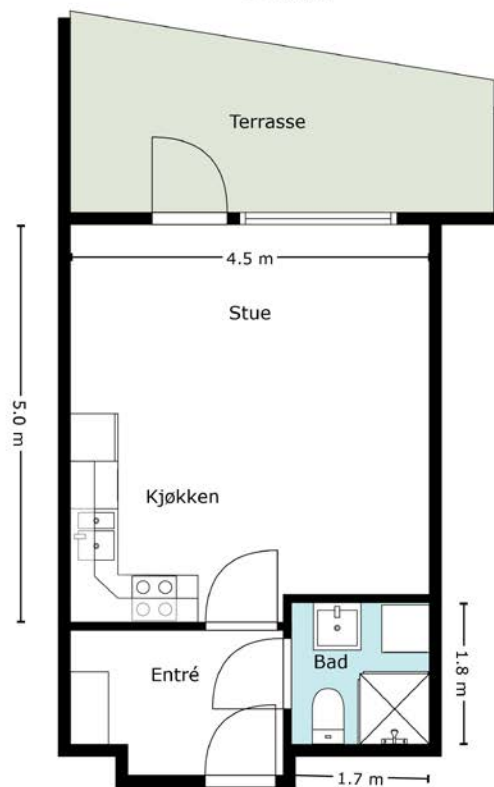
2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato 11.04.2025**

**Planløsning**

Nedre Grindaveg 103  
1. Etasje



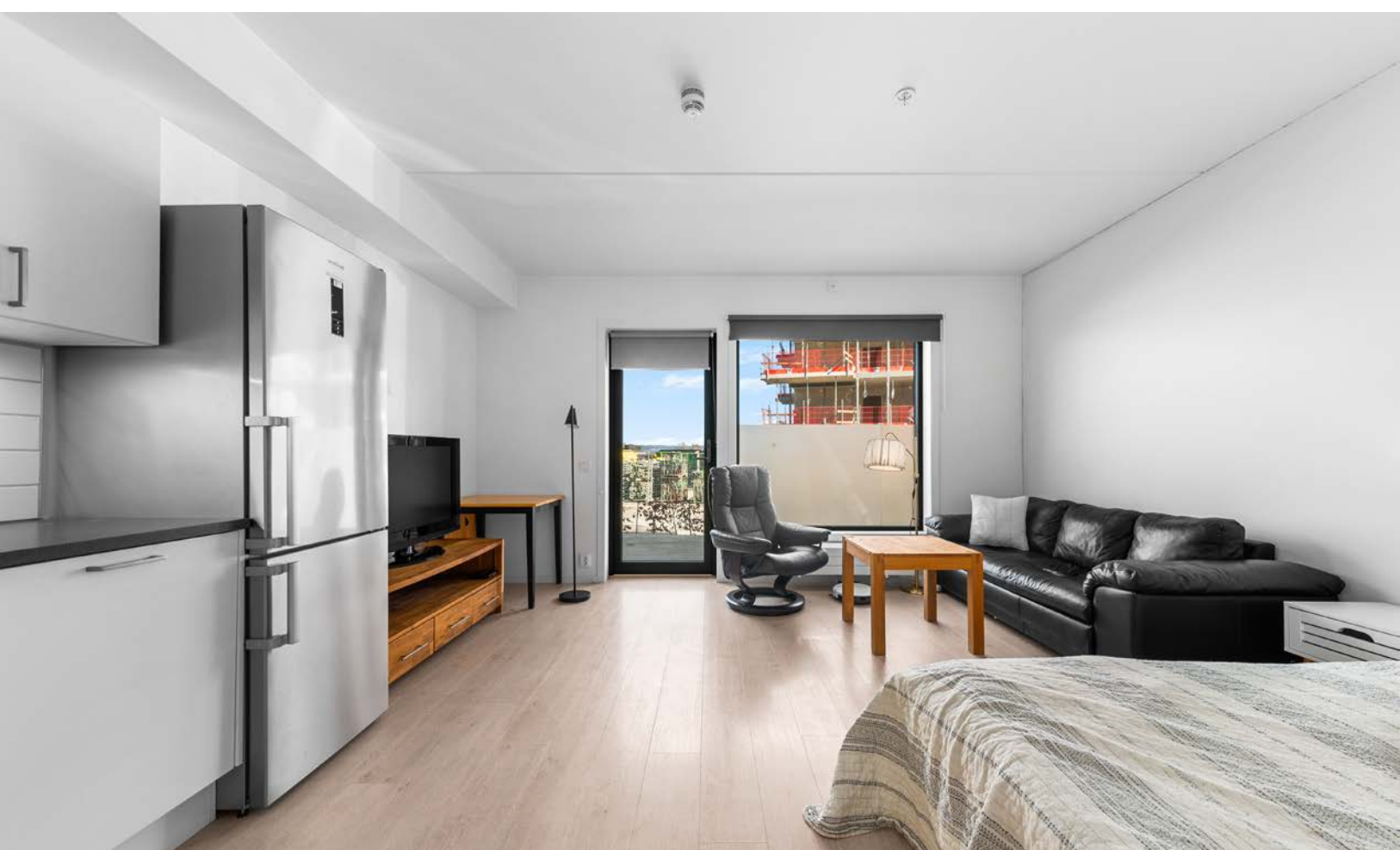
**THI** Taksthuset 1

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

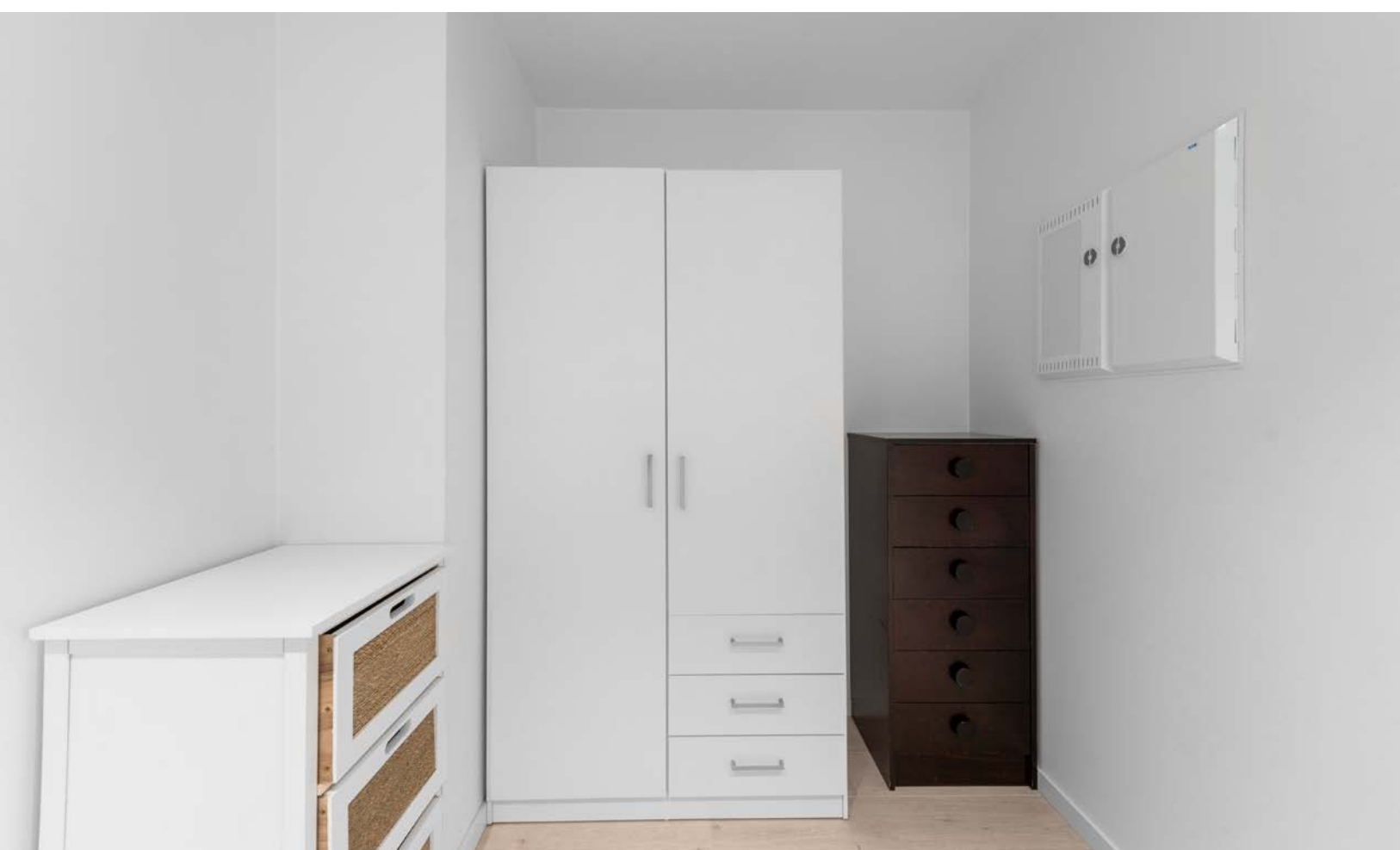


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Velkommen!**



**Entré**



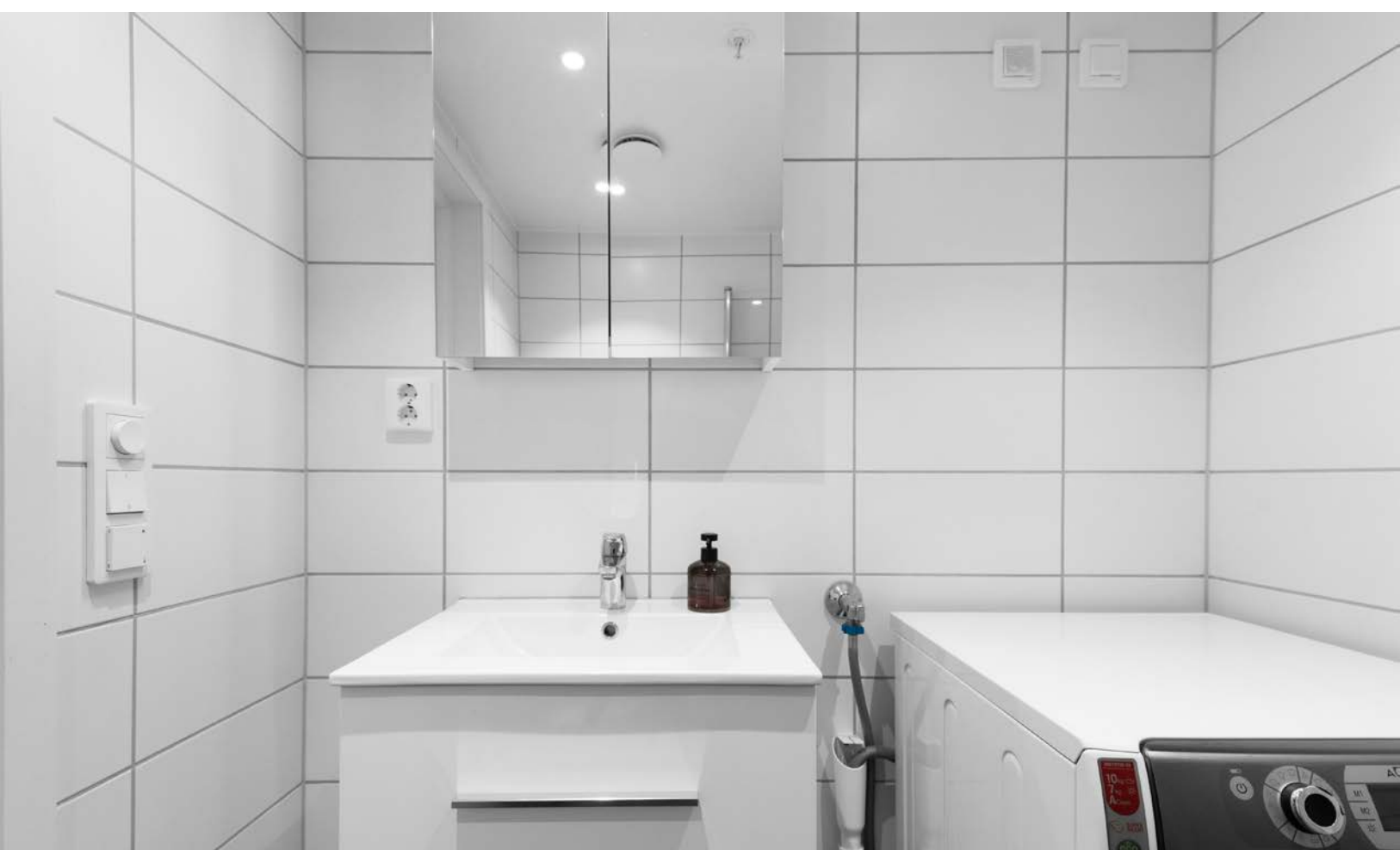
**Stue/kjøkken**







**Bad**



# Uteområdet











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Nedre Grindaveg 103, 2070 RÅHOLT  
 EIDSVOLL kommune  
 # gnr. 129, bnr. 170, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m<sup>2</sup> BRA-i: 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 21739-1508

Referansenummer: UV1351

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2022.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som er vanlig idag.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.  
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.  
Terrassen er målt til ca. 10m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegg og gulvoverflater har malte overflater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumenter med ferdigattest.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.  
Det er plasts luk og membran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.  
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.  
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.  
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme til oppvarming av radiator.

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med varsler og sprinklingsanlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

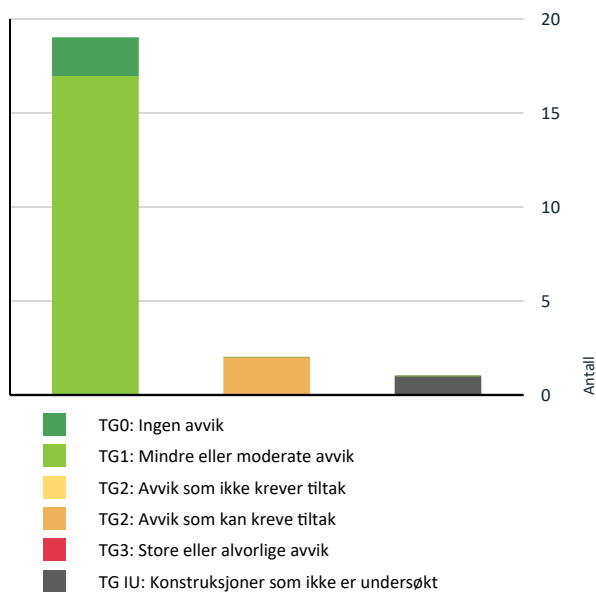
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 **Våtrom > 1. tasje > Bad > Overflater Gulv**

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Midlertidig bruksattest er brukt som dokumentasjon. Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet: Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

 **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**



**Våtrom > 1. tasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**



**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres kloremerker på begge dørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling for å lukke avviket.

### ! TG 1 Terrasse

Terrasse bygget med impregneret bjelkelag og terrassebord. Terrassen er målt til ca. 10m<sup>2</sup>.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Innvendige vegg og gulvoverflater har malte overflater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 5 mm, og 2 mm over en avstand på 2 meter.

### ! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

### ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. TASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumenter med ferdigattest.

### 1. TASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. TASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.

#### Vurdering av avvik:

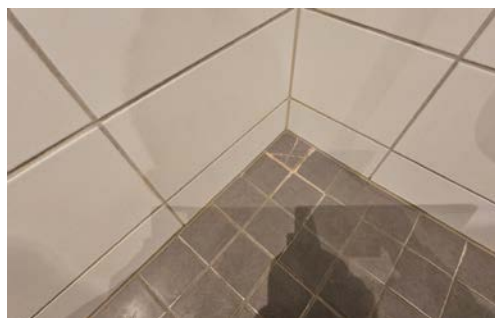
- Det er avvik:

Det er en sprukket og løsnet flis i dusjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisen må skiftes for å lukkemavviket.

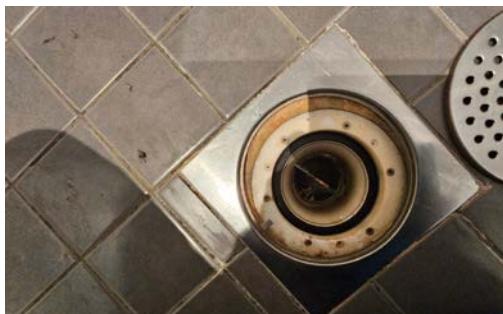


### 1. TASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



## 1. TASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1. TASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tiluft fra dør.

## 1. TASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. TASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

## 1. TASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til oppvarming av radiator.

### TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2022 Nyanlegg.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med varsler og sprinklingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TO 0 Branntekniske forhold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

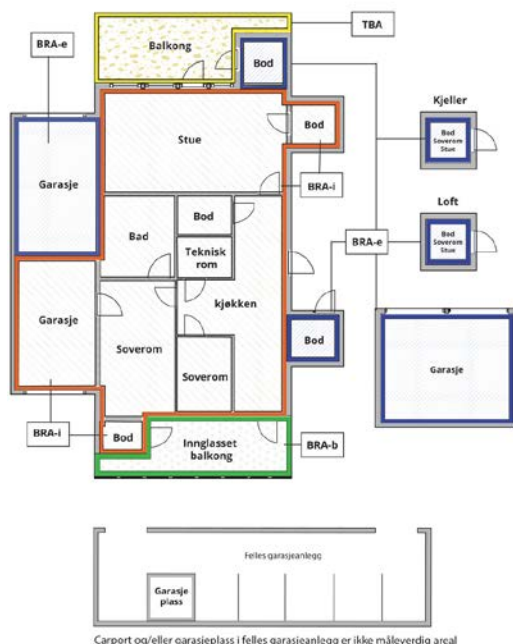
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. tasje       | 32                            |                             |                            | 32  | 10                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>32</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. tasje | Stue/kjøkken, Bad, Entré   |                             |                            |
| Kjeller  |                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Takhøyde stue: 2,60m.

Takhøyde bad: 2,21m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Boligen er bygget innefor de siste 5 år.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 32         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 07.4.2025 | Eirik Kalheim            | Takstingeniør |
|           | Aylin Busra Kesmez-Egrin | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 3240 EIDSVOLL | 129  | 170  |      | 1    | 10.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Nedre Grindaveg 103

#### Hjemmelshaver

Kesmez-Egrin Aylin Busra

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Nedre Grindaveg 103 ligger i et nyere boligområde på Råholt, med kort avstand til både Råholt sentrum og Eidsvoll Verk togstasjon. Området har enkel tilgang til kollektivtransport, med togforbindelse til Oslo på rundt 30 minutter og Gardermoen på cirka 7 minutter. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt kjøpesenter og andre nødvendige fasiliteter. Nærområdet byr også på flotte tur- og friluftsområder for rekreasjon.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Eier opplyser om at det ikke er gjort noen oppgraderinger i boligen etter byggeår.

### Oppvarming av boligen

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

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Taket er et flatt papptekket tak. Etasjeskiller av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig forbledet med murpuss og kledning. Vinduer med 3-lags glass.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 200 000 | 2022 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar                        | Status           | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|----------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring            | 08.04.2025 |                                  | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ordrebekreftelse         | 01.04.2025 |                                  | Fremvist         | 1     | Nei     |
| Godkjente byggetegninger | 08.04.2025 |                                  | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Ferdigattest             | 08.04.2025 |                                  | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Eier                     | 07.04.2025 | Har gitt opplysninger om boligen | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no         | 07.04.2025 | Offentlig informasjon            | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.04.2025 |           |
| 2       | 08.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV1351>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# 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?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1205250119

## 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.

Document reference: 1205250119

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Aylin busra Egrin | d141d1416f90ce08ed78ceb9<br>6986b6449e1b08c1 | 08.04.2025<br>09:14:15 UTC | Signer authenticated by<br>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<br>Linje 430, 445, 447 | 1 min<br>0.6 km |
| Eidsvoll verk stasjon<br>Linje RE11, R12     | 2 min<br>0.7 km |
| Oslo Gardermoen                              | 20 min          |

## Skoler

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

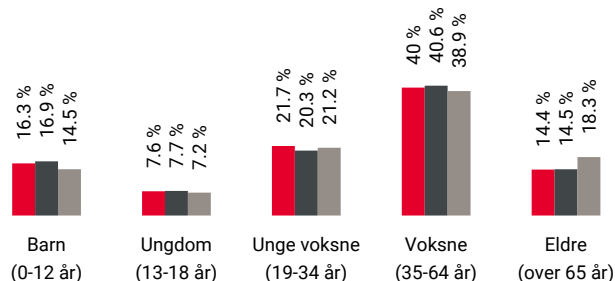
Veldig bra 82/100



## 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)<br>147 barn          | 17 min<br>1.5 km |
| Ankertunet barnehage (1-5 år)<br>64 barn         | 3 min<br>1.7 km  |
| Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år)<br>30 barn | 3 min<br>1.9 km  |

## Dagligvare

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Råholt                       | 2 min            |
| Spar Råholt<br>Post i butikk, PostNord | 12 min<br>1.1 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



### Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

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

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



AMFI Eidsvoll

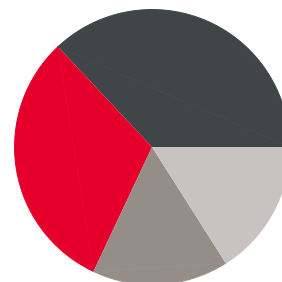
15 min 🚶



Apotek 1 Eidsvoll Verk

2 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Amundrud/Sagmoen  
Råholt  
Norge

## Sivilstand

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



# **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 bruksenhetene for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkonger). Sameiebrøkens 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 bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens

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

- 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 seksjonseiernes forpliktelse**

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

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. 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 garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

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

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i 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 garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må selv fylle ut skjøtet og sende til kartverket for tinglysning av ny hjemmelshaver.

## **§7**

### **Felleskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet ( ikke 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



## Resultatregnskap

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



## Balanse

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

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

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



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 603850

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2024

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 929 827 287  
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

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



Organisasjonsnr: 929 827 287  
KVISTEN OG GREINA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

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



|                                      |           |         |
|--------------------------------------|-----------|---------|
| Sum egenkapital                      | 1 073 208 | 699 028 |
| Gjeld                                |           |         |
| Langsiktig gjeld                     |           |         |
| Sum avsetninger for<br>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 |



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

|                                          |              |                  |
|------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|------------------------------------------|--------------|------------------|

|                                               |              |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|

|                                               |              |                  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|

|                                                     |              |                  |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**Kvisten og Greina boligsameie**

**Årsoppgjør 2023**

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



Kvisten og Greina boligsameie org.nr. 929827287



## Resultatregnskap 2023

Kvisten og Greina boligsameie

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



## Balanse 31.12.2023

Kvisten og Greina boligsameie  
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2023 for Kvisten og Greina boligsameie



**Balanse 31.12.2023**

Kvisten og Greina boligsameie  
Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2023             | 2022           |
|---------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                |
| Annen egenkapital               | 12   | 1 073 208        | 699 028        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>1 073 208</b> | <b>699 028</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                |
| Leverandørgjeld                 |      | 102 508          | 115 101        |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 81 790           | 48 011         |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 184 298          | 163 112        |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>184 298</b>   | <b>163 112</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>1 257 506</b> | <b>862 139</b> |

Kvisten og Greina boligsameie

Angeli Canovas  
Styrets leder

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

### Note 2 Andre driftsinntekter

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



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

## Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Kontingenter

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



### Note 6 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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 forsikringsskader      | 0                | 0                | 10 000           | 10 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>346 837</b>   | <b>57 768</b>    | <b>441 500</b>   | <b>396 998</b>   |

### Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

### Note 8 Energi og fyring

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>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           |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>707 236</b>   | <b>53 949</b>    | <b>829 904</b>   | <b>495 000</b>   |



## Note 9 Kabel-TV og telefoni

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

## Note 10 Driftskostnader

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktmestertjenester         | 320 191          | 83 277           | 250 000          | 315 000          |
| Renholdstjenester           | 3 250            | 0                | 38 500           | 0                |
| Snøbrøyting/stroing/feiling | 3 347            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>  | <b>326 788</b>   | <b>83 277</b>    | <b>288 500</b>   | <b>315 000</b>   |

## Note 11 Andre driftskostnader

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



### Note 12 Opptjent egenkapital

|                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| 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          |
| Annen egenkapital 31.12               | 1 073 208        | 699 028          |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>1 073 208</b> | <b>699 028</b>   |

### Note 13 Arbeidskapital

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



## Årsoppgjørspakke.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

**McLaughlin, Angeli**

**2024-05-13**

**Dobbertin, Robin Høgli**

**2024-04-02**

Identifikasjon

 **McLaughlin, Angeli**

Identifikasjon

 **Dobbertin, Robin Høgli**

Navn

Dato

**Sinclair-Hsen, Rami Awni**

**2024-04-02**

Identifikasjon

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



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

SIGNICAT



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 1. juli 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

SIGNICAT

## 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"](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**

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

#### **Vedtak:**

---

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

---

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurensset 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



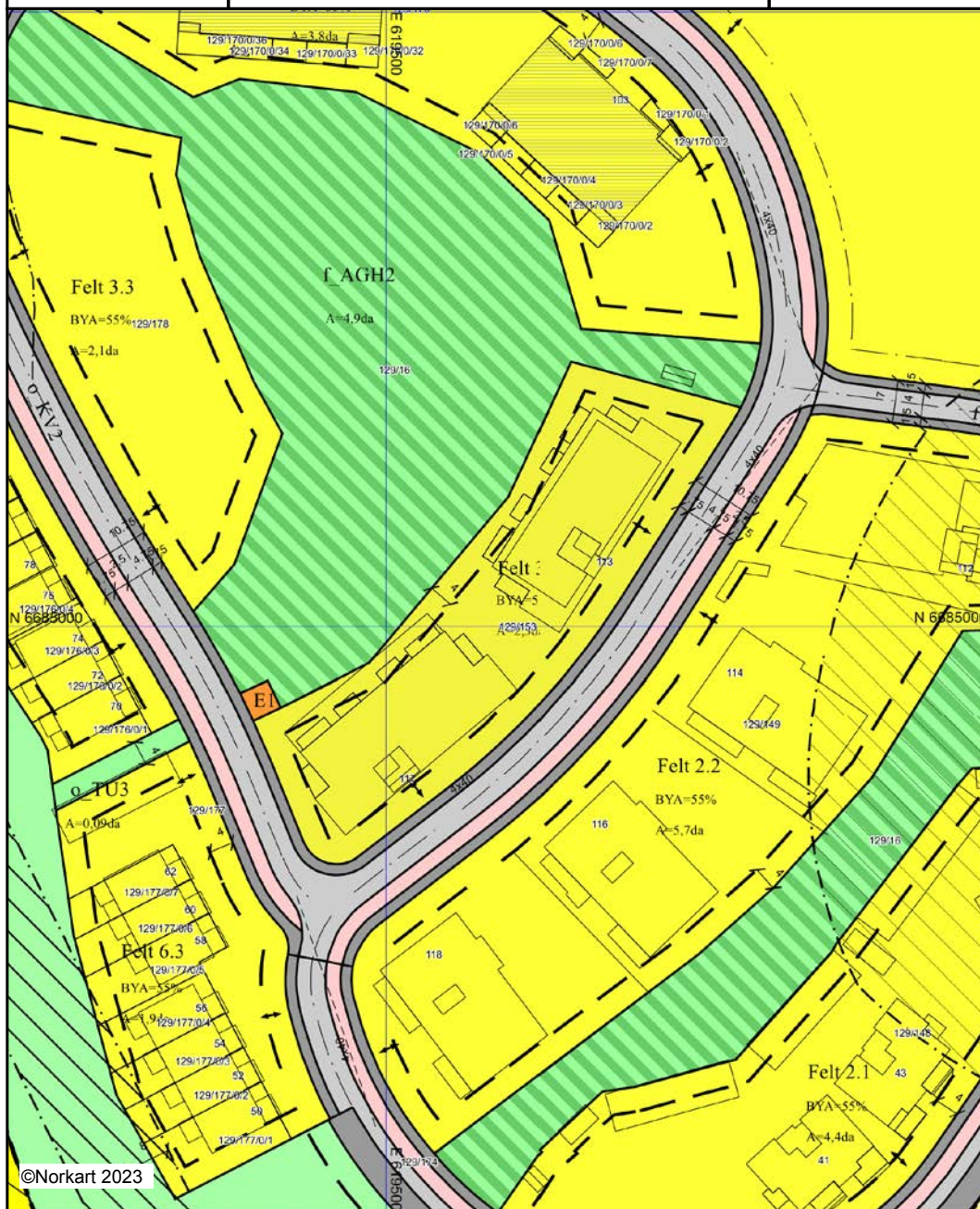
Eidsvoll kommune

## Reguleringsplankart

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



UTM-32

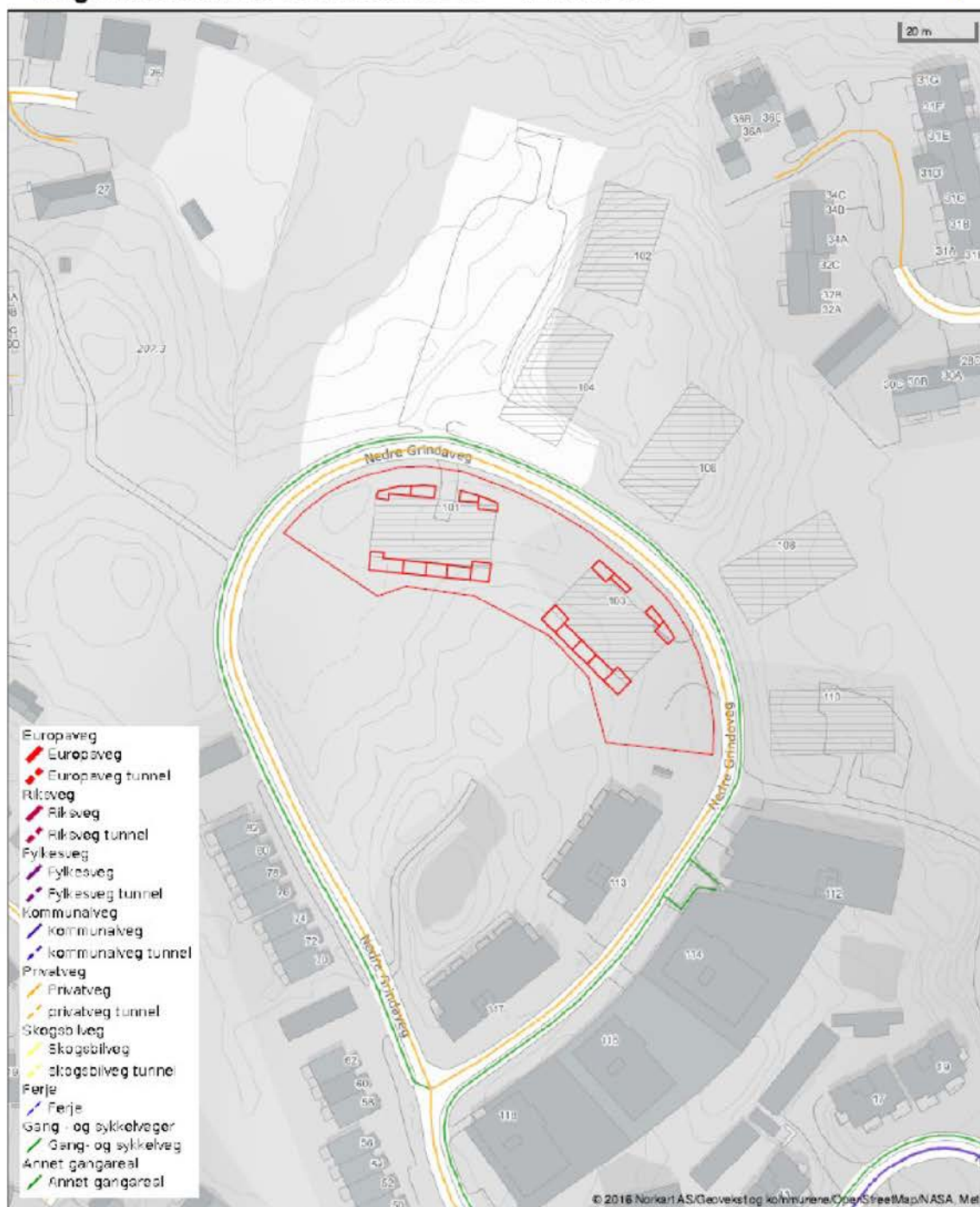


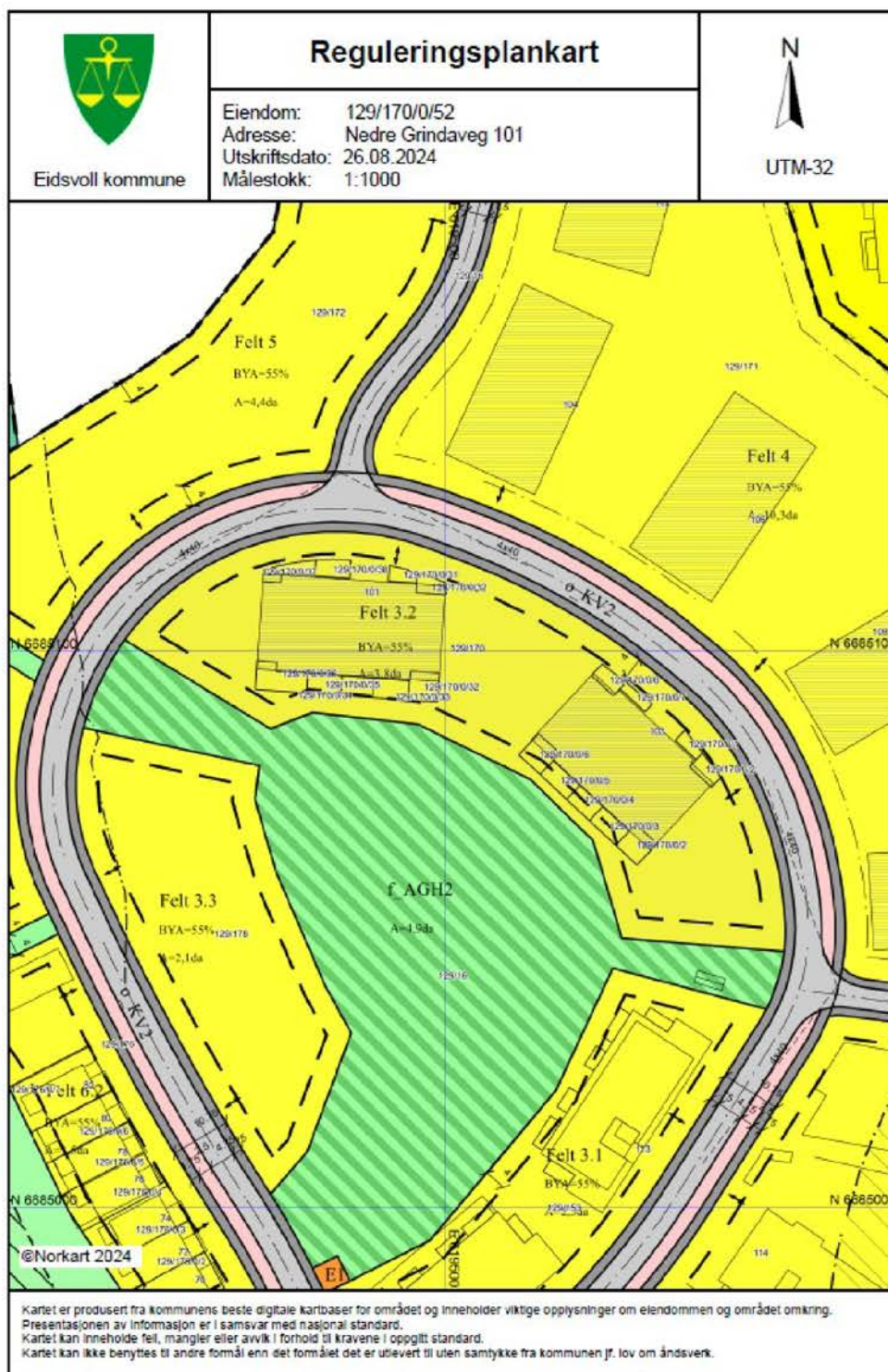
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

|                                                                 |                                                  |                                                                 |                                            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</b>              |                                                  | <b>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</b>             |                                            |
|                                                                 | Område for boliger med tilhørende anlegg         |                                                                 | Grønnstruktur                              |
|                                                                 | Frittliggende småhusbebyggelse                   |                                                                 | Turdrag                                    |
|                                                                 | Konsentrert småhusbebyggelse                     |                                                                 | Frionråde                                  |
|                                                                 | Almennyttig forsamlingslokale (grøndehus m.)     |                                                                 | Vegetasjonsskjerm                          |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</b> |                                                  |                                                                 | Kombinerte grønnstrukturformål             |
|                                                                 | Offentlige trafikkområder                        | <b>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</b>               |                                            |
|                                                                 | Offentlige trafikkområder                        |                                                                 | Støysone - Andre støysoner                 |
|                                                                 | Kjøreveg                                         | <b>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)</b>        |                                            |
|                                                                 | Kjøreveg                                         |                                                                 | Bestemmelseområde                          |
|                                                                 | Annen veggrunn                                   | <b>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 25)</b> |                                            |
|                                                                 | Annen veggrunn                                   |                                                                 | Støysonegrense                             |
|                                                                 | Annen veggrunn                                   |                                                                 | Bestemmelsegrense                          |
|                                                                 | Gang-/sykkelveg                                  | <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>              |                                            |
|                                                                 | Gang-/sykkelveg                                  |                                                                 | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|                                                                 | Gang-/sykkelveg                                  |                                                                 | Regulerings- og bebyggelsesplanområde      |
|                                                                 | Gangveg                                          |                                                                 | Planens begrensning                        |
|                                                                 | Gangveg                                          |                                                                 | Planens begrensning                        |
|                                                                 | Jernbane                                         |                                                                 | Faresonegrense                             |
|                                                                 | Jernbane                                         |                                                                 | Formålsgrense                              |
|                                                                 | Jernbane                                         |                                                                 | Formålsgrense                              |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</b>                |                                                  |                                                                 | Formålsgrense                              |
|                                                                 | Friområder                                       |                                                                 | Regulert tomtegrense                       |
|                                                                 | Park                                             |                                                                 | Eiendomsgrense som skal oppheves           |
| <b>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25)</b>               |                                                  |                                                                 | Byggegrense                                |
|                                                                 | Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)      |                                                                 | Planlagt bebyggelse                        |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</b>            |                                                  |                                                                 | Bebyggelse som inngår i planen             |
|                                                                 | Privat veg                                       |                                                                 | Bebyggelse som forutsettes fjernet         |
|                                                                 | Friskitsone ved veg                              |                                                                 | Regulert senterlinje                       |
|                                                                 | Annet spesialområde                              |                                                                 | Friskitslinje                              |
|                                                                 | Annet spesialområde                              |                                                                 | Regulert kantkjørebane                     |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</b>             |                                                  |                                                                 | 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                      |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)</b>         |                                                  |                                                                 | Avkjørsel                                  |
|                                                                 | Grense for restriksjonsområde                    |                                                                 | Påskrift feltnavn                          |
| <b>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</b>      |                                                  |                                                                 | Påskrift feltnavn                          |
|                                                                 | Boligbebyggelse                                  |                                                                 | Påskrift reguleringsformål/arealformål     |
|                                                                 | Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse |                                                                 | Påskrift areal                             |
|                                                                 | Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse   |                                                                 | Påskrift areal                             |
|                                                                 | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse                |                                                                 | Påskrift utnyttning                        |
|                                                                 | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse       |                                                                 | Påskrift utnyttning                        |
|                                                                 | Energianlegg                                     |                                                                 | Påskrift bredde                            |
|                                                                 | Renovasjonsanlegg                                |                                                                 | Påskrift radius                            |
|                                                                 | Uteoppholdsareal                                 |                                                                 | Påskrift plantilbehør                      |
|                                                                 | Lekeplass                                        |                                                                 | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
| <b>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</b>     |                                                  |                                                                 | 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//







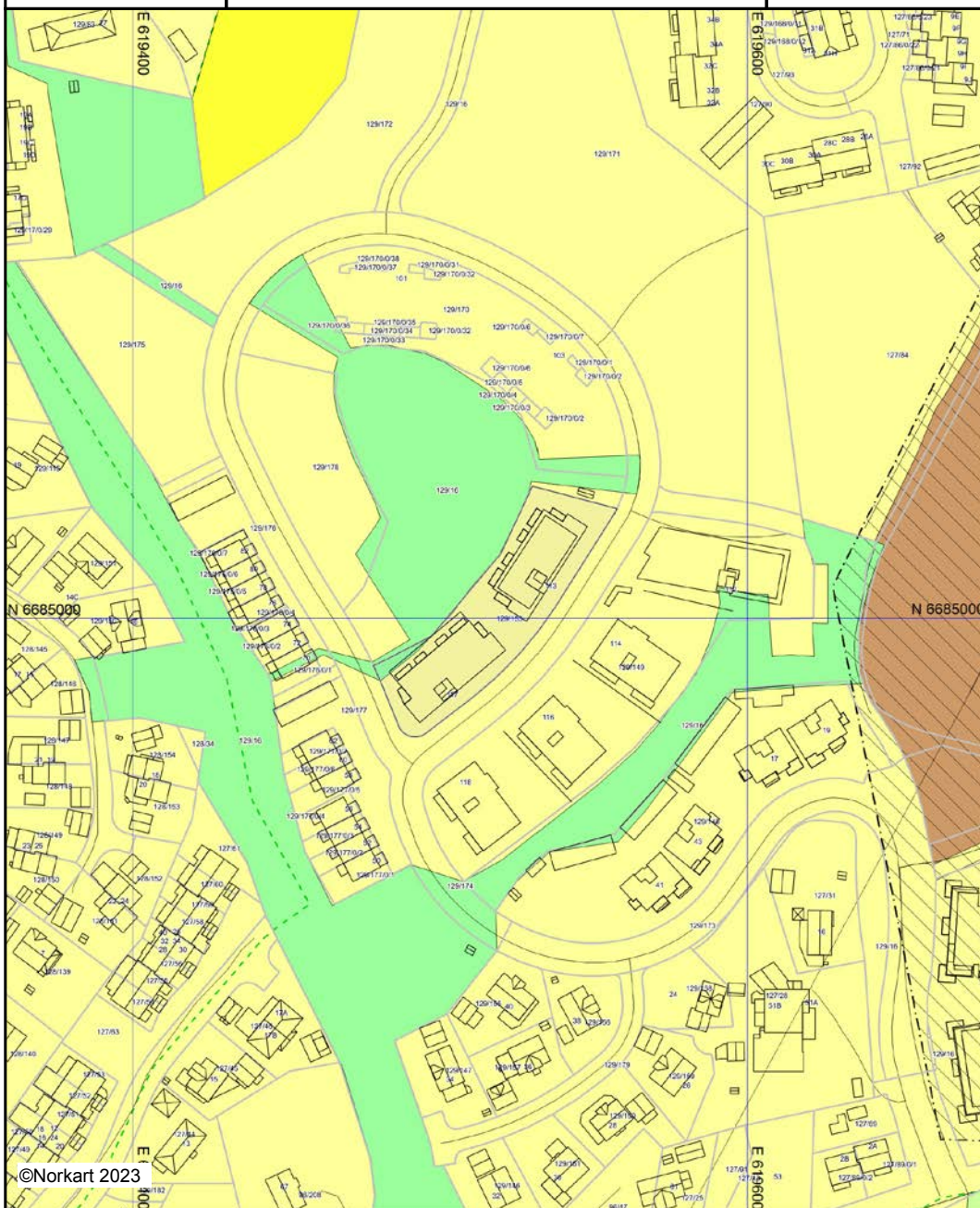
Eidsvoll kommune

## Kommuneplankart

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



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *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 - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbanetunnel - 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 18m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>. 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 1100m<sup>2</sup>. 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:

- Bygeområde 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. Bygeområde 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 °  |
|---------------|-------------|------------|--------------|
| <b>Felt 1</b> | <b>6</b>    | <b>9</b>   | <b>35-40</b> |
| Felt 2        | 4,5         | 7,5        | 30-35        |
| Felt 3        | 4,5         | 7,5        | 35-40        |
| Felt 4        | 6           | 9          | 35-40        |
| <b>Felt 5</b> | <b>6</b>    | <b>9</b>   | <b>35-40</b> |
| Felt 6        | 6           | 9          | 35-40        |
| <b>Felt 7</b> | <b>4,5</b>  | <b>7,5</b> | <b>35-40</b> |

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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        |
| <b>Felt 2</b> | <b>4,5</b>  | <b>7,5</b> | <b>30-35</b> |
| <b>Felt 3</b> | <b>4,5</b>  | <b>7,5</b> | <b>35-40</b> |
| <b>Felt 4</b> | <b>6</b>    | <b>9</b>   | <b>35-40</b> |
| Felt 5        | 6           | 9          | 35-40        |
| <b>Felt 6</b> | <b>6</b>    | <b>9</b>   | <b>35-40</b> |
| 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/parseller 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nedre Grindaveg 103  
2070 RÅHOLT

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

**Telefon:** 992 93 090  
**E-post:** bjorn.jokstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

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