PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

GRANHAUGKROKEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Godkjente tegninger av bolig og garasjer

Ferdigattest

Planrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplankart

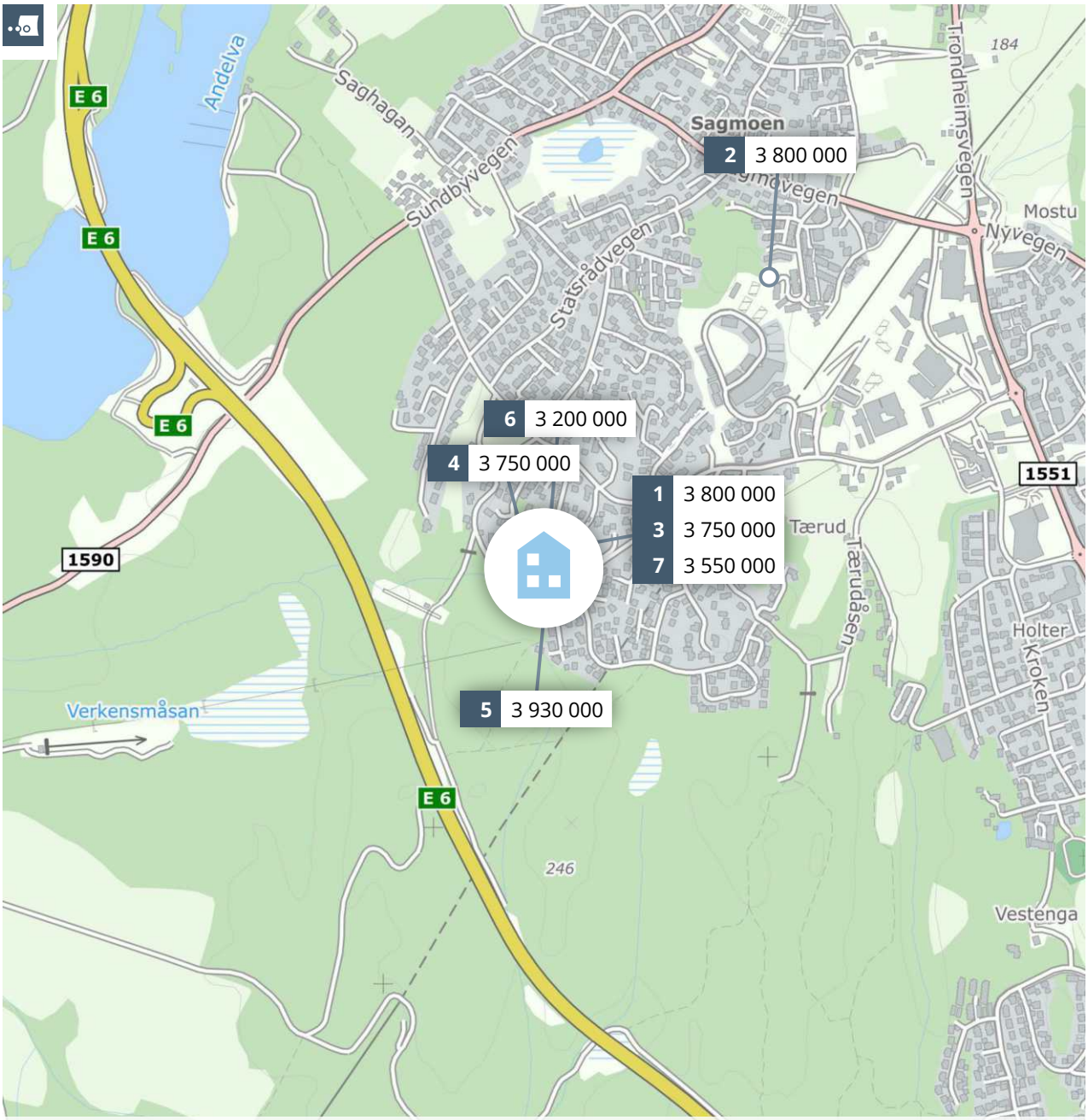
Div. kart

Vann/avløp og kommunale avgifter

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANHAUGKROKEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 06.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vetle Grønvold Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granhaugkroken 12, 2070 RÅHOLT

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 128 BNR 261 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3240 EIDSVOLL GRUNNKRETS AMUNDRUD

Verdivurdert til

3 650 000

0	3 650 000	52 899
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 363
Formue	21 636
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granhaugkroken 11 66 m² 2018 1. etg 2 sov	27.06.2023	3 650 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**57 576**
2	Fransstuvegen 36 A 76 m² 2014 1. etg 2 sov	13.02.2026	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**50 000**
3	Granhaugkroken 11 69 m² 2018 2. etg 2 sov	19.09.2025	3 790 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**54 348**
4	Granhaugkroken 10 69 m² 2020 1. etg 2 sov	24.03.2025	3 650 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**54 348**
5	Granhaugkroken 8 75 m² 2020 2. etg 2 sov	23.03.2025	3 850 000	**3 930 000**	0	3 930 000	**52 400**
6	Granhaugkroken 9 67 m² 2018 2. etg 2 sov	06.08.2020	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**47 761**
7	Granhaugkroken 11 75 m² 2018 1. etg 2 sov	03.07.2024	3 550 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**47 333**

Delikat og stilren 3-roms selveierleilighet med en attraktiv og meget sentral beliggenhet på toppen av populære Granhaugåsen på Eidsvoll Verk.

Leiligheten i byggets 1. etg. har en gjennomført god kvalitet i materialvalgene.

Kort fortalt:
•Lys og innbydende stue med store vindusflater
•Smakfullt flislagt bad
•2 gode soverom
•Nærhet til cafeer, AMFI Eidsvoll, dagligvarebutikker, buss, idrettshall, flott turterreng m.m.
•Svært gode pendlermuligheter - 1,6 km ned til Eidsvoll Verk stasjon og kun 30 min m/tog til Oslo S.

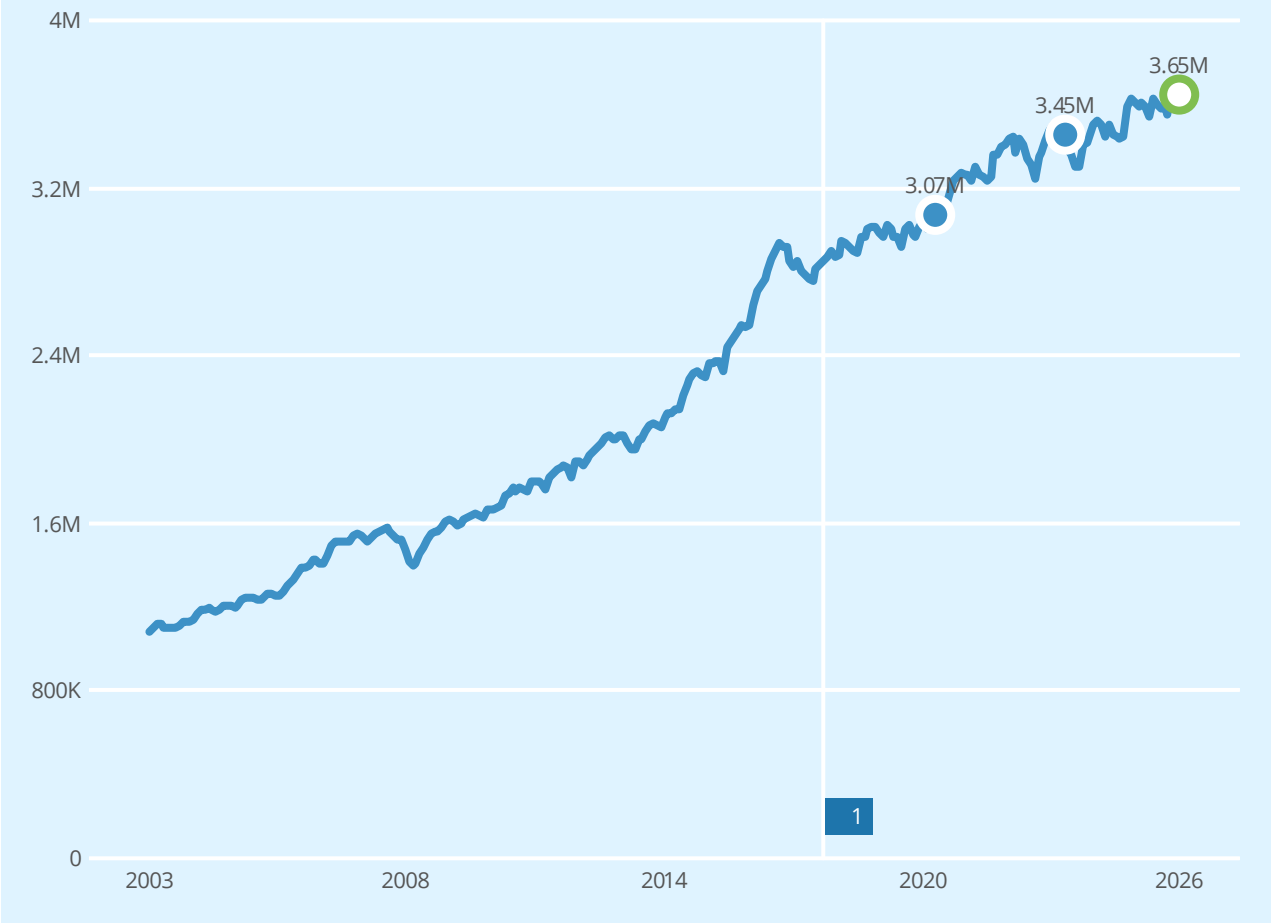
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2023	24.08.2023	07.11.2023	3 650 000	3 450 000	0	3 450 000
29.09.2020		29.09.2020	-	3 072 000	-	3 072 000

Leiligheter til salgs i AMUNDRUD grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
4 232 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i AMUNDRUD grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

3.6M
3 479 000 Prisantydning i snitt
3 441 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

54 473 AMUNDRUD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

52 899 Granhaugkroken 12
Totalpris 3 650 000

49 464 EIDSVOLL kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Granhaugkroken 12 , 2070 RÅHOLT

EIDSVOLL kommune

gnr. 128, bnr. 261, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22177-1119 **Eiendomsverdi ref nr:** VH9917

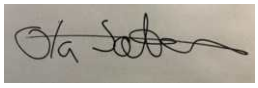
Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Ola Sætersmoen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen
Uavhengig Takstingeniør
ola.saetersmoen@ramboll.no
484 81 829

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i boligbygg med flere boenheter, oppført i 2020, i Eidsvoll kommune. Leiligheten fremstår som i god stand på befaringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Gå til side

Utvendig tak er formet som et pulttak.
Takrenner og nedløp av metall.
Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.
Adkomst til leiligheten via felles vindfang i 1. et.
Malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.
Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/35db. Terrassedøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Utgang fra stue/kjøkken til en sydvestvendt terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har en levegg laget av treverk. Terrassen er utstyrt med utebelysning, og en stikkontakt og for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflater av: Fliser i entre, belegg i teknisk rom/bod og parkett i resterende rom.
Veggoverflater av: Malte plater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.
Boligen har malte glatte innerdører.

Etasjeskille av:
Gulv på grunn av betong, etasjeskiller av treverk.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 239 cm.
Oppvarming av boligen er hovedsakelig via varmepumpe og elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Badet har plastsluk og smøremembran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast(rør i rør) besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Varmtvannstank på 200 liter.
Bod/teknisk rom har himlingsplater i innvendig tak, malte slette vegger samt gulvbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med gulvsluk i plast. Det er montert tekniske installasjoner i rommet, herunder sikringsskap, fordelerskap samt fordelerskap for luftradiator, innfelt i vegg. Aggregat for balansert ventilasjon er plassert i himling. Det var ikke tilkomst til å kontrollere eller måle fall mot sluk på befaringstidspunktet.
Boligen har installert en vannbåren varmepumpe.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

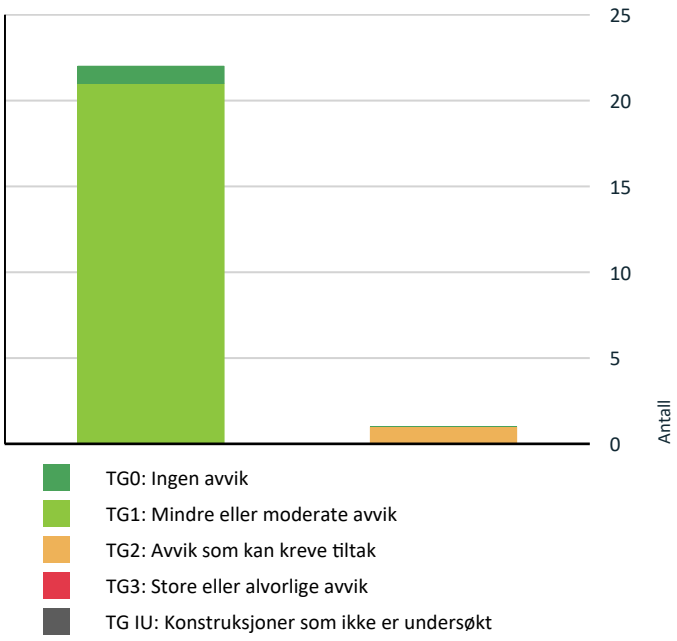
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Ytterdør har noen mindre estetiske skader på karm og dørblad.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og nedløp av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk
med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldige utvalgte vinduer er funksjons testet uten anmerkning.

TG 2 Dører

Kommentar

Inngangsdøren er en slett og malt branndør med sertifisering EI, 30/35db. Terrassedøren er av treverk med 3-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør har noen mindre estetiske skader på karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre de estetiske skadene på karm og dørblad for å forhindre ytterligere slitasje på døren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue/kjøkken til en sydvestvendt terrasse på omtrent 19 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord og har en levegg laget av treverk. Terrassen er utstyrt med utebelysning, og en stikkontakt og for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulvoverflater av: Fliser i entre belegg i teknisk rom/bod og parkett i resterende rom.
Veggoverflater av: Malte plater.
Himlingsoverflater av: Himlingsplater.

Paketett i stue har riper enkelte steder, dette anses som normal bruksslitasje. Dette til orientering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille av:
Gulv på grunn av betong, etasjeskiller av treverk.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 8 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 239 cm.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Boligen har malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming: Elektrisk og luftradiator.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med himlingsplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Kommentar

Badet har fliser på vegger og himlingsplater i innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Badetr har flislagt gulv med varme.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Badet har plastsluk og smøremembran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er tatt fra gang, da dusjsonen er tilstøtende kjøkken. Selvom det er utført måling i mot våtsone (gulv) er det ingen garanti for at det ikke kan være fukt i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra mot våtsone, 23,7 % ved 22,7 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr, samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannledninger av plast(rør i rør) besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på 200 liter.

TG 1 Bod/teknisk rom.

Kommentar

Bod/teknisk rom har himlingsplater i innvendig tak, malte slette vegger samt gulvbelegg på gulv. Rommet er utstyrt med gulvsluk i plast. Det er montert tekniske installasjoner i rommet, herunder sikringsskap, fordelerskap samt fordelerskap for luftradiator, innfelt i vegg. Aggregat for balansert ventilasjon er plassert i himling. Det var ikke tilkomst til å kontrollere eller måle fall mot sluk på befaringstidspunktet.



TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Boligen har installert en vannbåren varmepumpe.

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.

Tilstanden 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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår.Hovedbryter på 32 Amp, 400 V. Anlegg.

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.
   2020

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 på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?
Nei

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

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

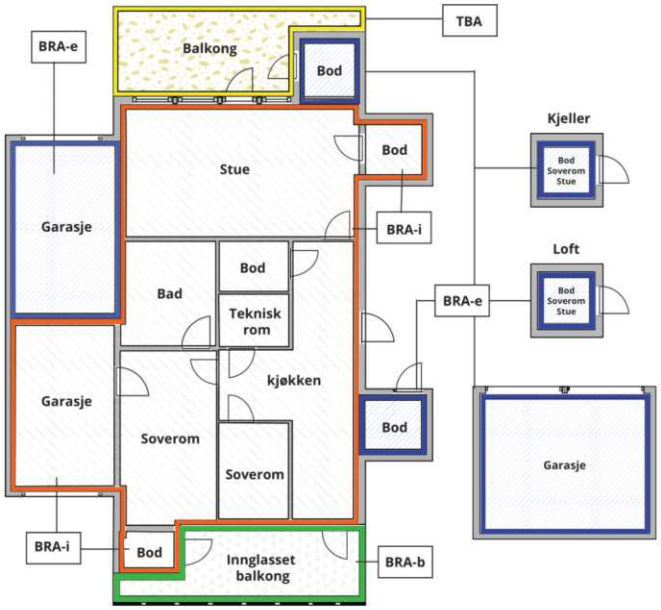
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boder
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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69			69	19
SUM	**69**				**19**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Ola Sætersmoen	Takstingeniør
	Mette C Christensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	128	261		11	179.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granhaugkroken 12

Hjemmelshaver

Christensen Anne-Lene Store, Christensen Mette Cathrine, Christensen Wiggo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Råholt i Eidsvoll kommune.

Adkomstvei

Adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, beplantning, og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260053

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette C Christensen	Anne-Lene S Christensen

Selger 3 navn
Wiggo Christensen

Gateadresse
Granhaugkroken 12

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 121260053

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

☑ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

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

Document reference: 121260053

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

Beskrivelse: Skal bli ansatt ekstern styreleder. Har fått beskjed om at det kan øke felleskostnadene noe.

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: 121260053

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 121260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Cathrine Christensen	d8df0b5947d14cbe3d30 ca8c17c1ea508a493882	26.02.2026 10:58:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Al Christensen	1ca82c4426028343976c6 d99575c64551c293884	27.02.2026 09:33:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wiggo Christensen	4b412deb5eab03bfa4e13 8a868672b25ff27ee89	03.03.2026 12:54:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260053

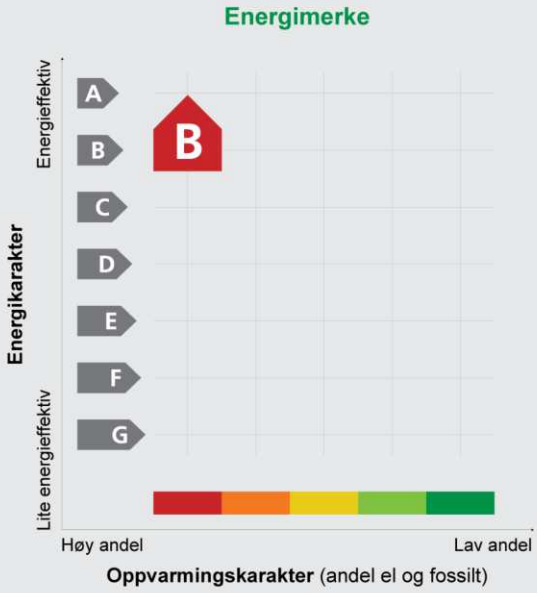
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Granhaugkroken 12
Postnr	2074
Sted	EIDSVOLL VERK
Leilighetsnr.	
Gnr.	128
Bnr.	85
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300708061
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1112951
Dato	26.03.2020



Innmeldt av	Nordbohus AS v/ ALM (26.03.20)

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 101 kWh pr. år

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Granhaugkroken 2 boligsameie	Vår ref.:	1686/11	Fødselsdato eier:	10.01.1974
Granhaugkroken 12	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	01.02.1993
2070 RÅHOLT	Eiere:	Wiggo Christensen, Mette Cathrine Christensen, Anne-Lene Store Christensen		
Organisasjonsnr: 925 378 216	Seksjonsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 363

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 983
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	380

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kenneth Danielsen
Adresse:	Lerdalskroken 12
Postnr/-sted:	1467 STRØMMEN
Telefon:	Mob.: 46817278
E-post:	Kenneth@boligledelse.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	654
Annen formue:	21 636	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020		
Gårds/bruksnr:	128/261 - seksjon:11		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2799.7

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3141487

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.06.2020	Første innflytting:	30.06.2020	SSBnr:	H0102
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme + el		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Hver leilighet har fått tildelt en enkelgarasje. Disse er plassert i rekke på tomten kort avstand fra boligene, og inneholder ekstra bodplass. I tillegg er det noen ekstra parkeringsplasser på området.

Kommunale avgifter (forbruksvann/avløp og renovasjon) er ikke inkludert i felleskostnadene. Dette faktureres direkte hver seksjon fra Eidsvoll kommune.

TV/bredbånd. Per 29.11.22 har selskapet avtale med Telenor. Økning til kr. 380 pr. mnd. fra 01.03.23 Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Boligopplysninger:

Granhaugkroken 2 boligsameie	Vår ref.:	1686/11	Fødselsdato eier:	10.01.1974
Granhaugkroken 12	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	01.02.1993
2070 RÅHOLT	Eiere:	Wiggo Christensen, Mette Cathrine Christensen, Anne-Lene Store Christensen		

Organisasjonsnr: 925 378 216

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Granhaugkroken 2 boligsameie

Mandag 07.04.2025 kl. 09:00
Digitalt via usbl.no - Bonabo (min side)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Granhaugkroken 2 boligsameie

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 09:00 - Digitalt via usbl.no - Bonabo (min side)

Høringsperiode: 07.04.2025 09:00 - 09.04.2025 09:00

Stemmeperiode: 09.04.2025 12:00 - 11.04.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Maling av garasjebyggene - orienteringssak
- 5.2 Vedtektsendring

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 09.04.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Styret informerer om årsmeldingen på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen informeres om av styret.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Forslag videreføres fra i fjor, med styrehonorar på kr. 15.000 ,-.

5. Andre saker

5.1 Maling av garasjebyggene - orienteringssak

Garasjebyggene trenger å males i løpet av sommeren. Vi ønsker å ta dette på dugnad, ettersom det innhentede tilbudet viste at det blir dyrt å få et malerfirma til å ta jobben.

Styret kjøper inn maling og malerkoster etc.

Forslag til vedtak: Garasjene males på dugnad sommeren 2025.

Styrets innstilling: Vi går for å male på dugnad.

5.2 Vedtektsendring

Fra og med regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav til årsberetning for små foretak, herunder boligselskaper. Styret foreslår dermed å fjerne dette punktet fra vedtektene om hva årsmøtet skal behandle.

Det følger av vedtektene § 8-4 (2) at uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning.

Forslag til vedtak: Punktet om at årsmøtet skal behandle styrets årsberetning fjernes fra vedtektene §8-4 (2).

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Samuel Abello
Styremedlem, Anita Horvath Karlsen
Styremedlem, Mette Bergmann
Varamedlem, Ola Christensen

6.1 Valg av leder

Styreleder Samuel Abello er på valg, og ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Samuel Abello velges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anita H. Karlsen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlem Mette Bergmann er ikke på valg før i 2026.

Mona Johansen Doran stiller som kandidat til verv som styremedlem.

Forslag til vedtak: Mona Johansen Doran velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ola Christensen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Gro Hagen stiller som kandidat til verv som varamedlem.

Forslag til vedtak: Gro Hagen velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret tar seg av rekrutteringen da vi er et lite sameie.

Forslag til vedtak: Forslag: Styret fortsetter med rekrutteringen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**227 671**	**153 945**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	112 699	126 005
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-84 851	-52 279
B. Endring arbeidskapital	**27 848**	**73 726**
C. Arbeidskapital	**255 518**	**227 671**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	272 162	239 695
Kortsiktiggjeld	-16 643	-12 024
C Arbeidskapital	**255 518**	**227 671**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Granhaugkroken 2 boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	385 848	372 708	275 088	335 000
Sum leieinntekt		**385 848**	**372 708**	**275 088**	**335 000**
Sum inntekt		**385 848**	**372 708**	**275 088**	**335 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	1 410	1 410	2 000
Styrehonorar	2	15 000	10 000	10 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		4 556	4 884	8 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	73 321	70 430	74 700	80 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	6 938	6 300	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	2 307	500	0
Reparasjon og vedlikehold		0	0	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		43 188	40 975	43 200	45 000
Andre honorar	6	0	645	696	1 000
TV/bredbånd		69 964	63 292	67 156	73 000
Kontingenter og gaver		14 515	0	0	24 000
Forsikringer		45 850	41 682	45 850	50 000
Andre kostnader	7	1 977	1 098	1 000	2 000
Sum kostnad		**277 379**	**243 661**	**266 812**	**314 000**
Driftsresultat		**108 469**	**129 047**	**8 276**	**21 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 245	4 423	0	0
Rentekostnad		4 016	7 465	4 339	0
Netto finansposter		**-4 230**	**3 042**	**4 339**	**0**
Årsresultat		**112 699**	**126 005**	**3 937**	**21 000**
Overført sameiekapital		112 699	126 005	0	0
SUM OVERFØRINGER		**112 699**	**126 005**	**0**	**0**

Balanse 2024 Granhaugkroken 2 boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 600
Andre kortsiktige fordringer		2 330	2 651
Forskuddsbetalte kostnader		40 273	28 073
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		229 559	206 371
Sum omløpsmidler		**272 162**	**239 695**
SUM EIENDELER		**272 162**	**239 695**

Balanse 2024 Granhaugkroken 2 boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		255 518	142 820
Sum opptjent egenkapital		**255 518**	**142 820**
Sum egenkapital	**8**	**255 518**	**142 820**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	0	84 851
Sum langsiktig gjeld		**0**	**84 851**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 146	11 464
Påløpne renter		0	48
Annen kortsiktig gjeld		498	512
Sum kortsiktig gjeld		**16 643**	**12 024**
Sum gjeld		**16 643**	**96 875**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**272 162**	**239 695**

Sted:_____ Dato:_____

Samuel Abello Styreleder	Anita Horvath Karlsen Styremedlem	Mette Bergmann Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 12 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 128 b.nr 261 i Eidsvoll kommune. Eiertomt på 2 799,7 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polise nr. SP3141487.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	280 800	259 200
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	54 720	54 720
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 636	6 756
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	46 692	52 032
Sum	**385 848**	**372 708**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	10 000
Sum	**17 115**	**11 410**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6360 Vinduspuss	0	3 200
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 879	34 243
6392 Containerleie/tømming	0	100
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 442	32 887
Sum	**73 321**	**70 430**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	1 000
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**6 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	269
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 914
6552 Driftsmateriell	0	125
Sum	**0**	**2 307**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	0	645
Sum	**0**	**645**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	921	924
7773 Omkostninger innkreving	1 056	174
7795 Husleietap	1	0
Sum	**1 977**	**1 098**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	142 820	112 698	255 518
Sum opptjent egenkapital	**142 820**	**112 698**	**255 518**
Sum egenkapital	**142 820**	**112 698**	**255 518**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Maling av bygningsmasse
Lånenummer:	**16366041994**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	150 000
Lånesaldo 01.01:	84 851
Avdrag i perioden:	84 851
Lånesaldo 31.12:	**0**

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Granhaugkroken 2 boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Granhaugkroken 2 boligsameie

Styreleder	Samuel Abello (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anita Horvath Karlsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Mette Bergmann (sign.)	11.03.2025

Årsmelding 2024 - Granhaugkroken 2 boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Samuel Abello
Styremedlem, Anita Horvath Karlsen
Styremedlem, Mette Bergmann
Varamedlem, Ola Christensen

Styret i Granhaugkroken 2 boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Granhaugkroken 2 boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Granhaugkroken 2 boligsameie ligger i Eidsvoll kommune, og har organisasjonsnummer 925378216

Granhaugkroken 2 boligsameie består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Sameiet har ikke revisor.

Forsikring

Granhaugkroken 2 boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3141487. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Granhaugkroken 2 boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

(Vi anbefaler styret å skrive en oppsummering av året som har vært. Fortell beboerne hva dere har jobbet med, og eventuelt litt om hva dere planlegger framover. Erfaringsmessig ser vi at dette kan spare dere for mange spørsmål fra beboerne. God informasjon skaper fornøyde naboer.

Usbl oppfordrer spesielt til å synliggjøre planlagte og gjennomførte tiltak med fokus på bomiljø, energieffektivisering og klima. Eksempler på sistnevnte kan være sosiale arrangementer, utbedring av fellesarealer, delingsordninger, rehabilitering, ladeløsninger, at styrer arbeider papirløst, miljøsertifisering mm.)

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



EKSTRAORDINÆR INNKALLING 2025

Granhaugkroken 2 boligsameie

Mandag 29.09.2025 kl. 09:00
Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Granhaugkroken 2 boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Granhaugkroken 2 boligsameie

Tidspunkt: Mandag 29.09.2025 kl. 09:00

Sted: Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side)

Høringsperiode: 29.09.2025 kl. 09:00 - 01.10.2025 kl. 09:00.

Stemmeperiode: 01.10.2025 kl. 12:00 - 03.10.2025 kl. 12:00.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av styreleder

3 Valg av styremedlemmer

4 Valg av varamedlemmer

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før onsdag 01.10.2025 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

Vi ønsker å sette bort vervet som styreleder da interessen for å stille til valg har vært fraværende. Både styreleder og ett styremedlem har flyttet i sommer. Styreleder har trukket seg og styremedlemmet trekker seg nå. Det betyr at det kun er ett styremedlem i sameiet, og en som har meldt seg frivillig. I vedtektene står det at sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 - 3) varamedlemmer.

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte.

2. Informasjon om ekstern styreleder

Informasjon som Kenneth Danielsen har skrevet om seg selv:

Jeg heter Kenneth Danielsen og har drevet som selvstendig næringsdrivende i 13–14 år. I mange av disse årene har jeg hatt verv som styreleder i ulike sameier og borettslag, og jeg har erfaring fra både daglig drift, vedlikeholdsprosjekter og større rehabiliteringer. Jeg er opptatt av strukturert økonomistyring og å finne gode løsninger som gir beboerne mest mulig igjen for felleskostnadene. Forhandlinger med leverandører, oppfølging av reklamasjoner og konflikthåndtering er også områder jeg har arbeidet mye med.

Til daglig driver jeg selskaper som tilbyr tjenester innen eiendomsforvaltning og vaktmesterarbeid. Dette gir meg en kombinasjon av administrativ og praktisk erfaring som jeg tar med inn i styrearbeidet. Jeg ser viktigheten av både ryddige prosesser og et godt bomiljø, der beboerne føler seg trygge på at fellesmidlene brukes fornuftig og at hverdagen i sameiet fungerer best mulig.

På fritiden er jeg ishockeydommer, og pappa til ei datter på snart to år. Jeg er vant til å kombinere struktur, samarbeid og tydelig kommunikasjon både på isen og i hjemmet.

3. Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

Alminnelig praksis ved utbetaling av styrehonorar er at det skal skje årlig, etter at årsmøtet har vedtatt en sum til fordeling. Dersom årsmøtet stemmer frem den eksterne kandidaten til vervet som styreleder ønsker han å få månedlige utbetalinger, i stedet for årlige. Sameiet vil bli fakturert gjennom selskapet Boligledelse AS, med forfall den 15. hver måned. Dette medfører ingen administrasjonsgebyr for sameiet.

Forslag til vedtak: Ekstern styreleder får utbetalinger månedlig.

4. Valg av styreleder

Samuel Abello trekker seg fra vervet som styreleder, og er dermed på valg.

Styret ønsker å sette bort vervet som styreleder da interessen for å stille til valg har vært fraværende.

USBL har anbefalt en person, Kenneth Danielsen, som har sagt seg villig til å tre inn som styreleder, hvor det/de styremedlemmene som blir sittende/valgt gjør tildelte oppgaver.

Dette vil gi et lite påslag på felleskostnadene på ca. kr. 300/mnd.

Kenneth Danielsen er styreleder for flere boligselskap hvor USBL er forretningsfører, og han får gode tilbakemeldinger på sitt arbeid. Han vil kunne svare på eventuelle spørsmål beboerne måtte ha under høringsperioden.

Forslag til vedtak: Kenneth Danielsen velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Vi er nødt til å ha en styreleder, og fordi ingen vil ta på seg verv i sameiet er siste utvei å betale en ekstern til å besitte vervet. Styrets innstilling er å sette bort vervet som styreleder til Kenneth Danielsen.

5. Valg av styremedlemmer

Mette Bergmann trekker seg fra sitt verv som styremedlem, og er dermed på valg.

Mona Johansen Doran er ikke på valg.

May Britt Jentoft har sagt seg villig til å gå inn i styret som styremedlem.

Forslag til vedtak: May Britt Jentoft velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret går for May Britt Jentoft som styremedlem.

6. Valg av varamedlemmer

Gro Hagen har sagt seg villig til å stille som varamedlem i sameiet.

Forslag til vedtak: Gro Hagen velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker Gro som vara.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Granhaugkroken 2 boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 29.09.2025 kl. 09:00 - Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side)

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Granhaugkroken 2 boligsameie mandag 07.04.2025 kl. 09:00 - Digitalt via usbl.no - Bonabo (min side).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cathrine Braune.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Samuel Abello.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 2

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 2

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Styret informerer om årsmeldingen på årsmøtet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Maling av garasjebyggene - orienteringssak

Garasjebyggene trenger å males i løpet av sommeren. Vi ønsker å ta dette på dugnad, ettersom det innhentede tilbudet viste at det blir dyrt å få et malerfirma til å ta jobben.

Styret kjøper inn maling og malerkoster etc.

Vedtak:
Garasjene males på dugnad sommeren 2025.

Forslaget ble vedtatt.

5.2 Vedtektsendring

Fra og med regnskapsåret 2017 er det ikke lenger krav til årsberetning for små foretak, herunder boligselskaper. Styret foreslår dermed å fjerne dette punktet fra vedtektene om hva årsmøtet skal behandle.

Det følger av vedtektene § 8-4 (2) at uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning.

Vedtak:
Punktet om at årsmøtet skal behandle styrets årsberetning fjernes fra vedtektene §8-4 (2).

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Samuel Abello er på valg, og ønsker gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Samuel Abello for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Anita H. Karlsen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlem Mette Bergmann er ikke på valg før i 2026.

Mona Johansen Doran stiller som kandidat til verv som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Mona Johansen Doran for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ola Christensen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Gro Hagen stiller som kandidat til verv som varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Gro Hagen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret tar seg av rekrutteringen da vi er et lite sameie.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Granhaugkroken 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Cathrine Braune (sign.)	14.04.2025
Sekretær	Cathrine Braune (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Samuel Abello (sign.)	22.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Granhaugkroken 2 boligsameie mandag 29.09.2025 kl. 09:00 - Digitalt via usbl.no - Bonabo (Min side).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forretningsfører med representant fra USBL.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v / Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Forretningsfører med representant fra USBL.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Mona Johansen Doran signerer protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Mona Johansen Doran

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 8

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Informasjon om ekstern styreleder

Informasjon som Kenneth Danielsen har skrevet om seg selv:

Jeg heter Kenneth Danielsen og har drevet som selvstendig næringsdrivende i 13–14 år. I mange av disse årene har jeg hatt verv som styreleder i ulike sameier og borettslag, og jeg har erfaring fra både daglig drift, vedlikeholdsprosjekter og større rehabiliteringer. Jeg er opptatt av strukturert økonomistyring og å finne gode løsninger som gir beboerne mest mulig igjen for felleskostnadene. Forhandlinger med leverandører, oppfølging av reklamasjoner og konflikthåndtering er også områder jeg har arbeidet mye med.

Til daglig driver jeg selskaper som tilbyr tjenester innen eiendomsforvaltning og vaktmesterarbeid. Dette gir meg en kombinasjon av administrativ og praktisk erfaring som jeg tar med inn i styrearbeidet. Jeg ser viktigheten av både ryddige prosesser og et godt bomiljø, der beboerne føler seg trygge på at fellesmidlene brukes fornuftig og at hverdagen i sameiet fungerer best mulig.

På fritiden er jeg ishockeydommer, og pappa til ei datter på snart to år. Jeg er vant til å kombinere struktur, samarbeid og tydelig kommunikasjon både på isen og i hjemmet.

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Månedlige utbetalinger til ekstern styreleder

Alminnelig praksis ved utbetaling av styrehonorar er at det skal skje årlig, etter at årsmøtet har vedtatt en sum til fordeling. Dersom årsmøtet stemmer frem den eksterne kandidaten til vervet som styreleder ønsker han å få månedlige utbetalinger, i stedet for årlige. Sameiet vil bli fakturert gjennom selskapet Boligledelse AS, med forfall den 15. hver måned. Dette medfører ingen administrasjonsgebyr for sameiet.

Vedtak:
Ekstern styreleder får utbetalinger månedlig.

4. Valg av styreleder

Samuel Abello trekker seg fra vervet som styreleder, og er dermed på valg.

Styret ønsker å sette bort vervet som styreleder da interessen for å stille til valg har vært fraværende.

USBL har anbefalt en person, Kenneth Danielsen, som har sagt seg villig til å tre inn som styreleder, hvor det/de styremedlemmene som blir sittende/valgt gjør tildelte oppgaver.

Dette vil gi et lite påslag på felleskostnadene på ca. kr. 300/mnd.

Kenneth Danielsen er styreleder for flere boligselskap hvor USBL er forretningsfører, og han får gode tilbakemeldinger på sitt arbeid. Han vil kunne svare på eventuelle spørsmål beboerne måtte ha under høringsperioden.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 7

5. Valg av styremedlemmer

Mette Bergmann trekker seg fra sitt verv som styremedlem, og er dermed på valg.

Mona Johansen Doran er ikke på valg.

May Britt Jentoft har sagt seg villig til å gå inn i styret som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble May Britt Jentoft

Vedtatt med 6 stemmer.

6. Valg av varamedlemmer

Gro Hagen har sagt seg villig til å stille som varamedlem i sameiet.

Vedtak:
Gro Hagen ble valgt som varamedlem for 1 år.

Vedtatt med 6 stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Granhaugkroken 2 boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helen Gundersen (sign.)	09.10.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	09.10.2025
Protokollvitne	Mona Johansen Doran (sign.)	09.10.2025

VEDTEKTER

FOR

Granhaugkroken 2 Boligsameie

(org.nr. 925378216)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Granhaugkroken 2 Boligsameie.

Sameiet består av 12 seksjoner fordelt på 3 bygg på eiendommen gnr 128, bnr 261 i Eidsvoll kommune.

Eierbrøken er beregnet ut i fra det samlede antall seksjoner. Til hver seksjon følger tilleggsareal for bod, garasjeplass og uteareraler. Til hver seksjon følger et eksklusivt/privat uteareal. Arealet gir eieren av seksjonen bruksrettighet. Arealet inngår som en del av sameiets fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta Sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av boligsameiets eiendom i Eidsvoll kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel, jfr søknad om seksjonering. Private terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører og vinduer.

Stamledningsnettet 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 seksjonseiernes felles behov.

Boligseksjonene har rett til bruk av «felleseiendom» med lekeområde og ballplass, gnr.128 bnr.85. Felleseiendommen vil også disponeres av øvrige eiendommer tilknytte Granhaugåsen Grendelag. Grendelaget har egne vedtekter og styre. Driftskostnadene vil fordeles likt mellom alle boenhetene som er tilknyttet Granhaugåsen Grendelag.

Det er pliktig medlemskap og velavgift for sameiet i Granhaugåsen Grendelag.

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

2. 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 eventuell utleie av garasjeplass. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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.

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) Parabolantenne og lignende tillates ikke montert.

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 seksjonseiernes 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 bygningene og etter forutgående vedtak i sameiet og /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, 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 slik som toalett, kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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.

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2). Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. Á-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, honorarer til forretningsfører/revisor, tv- internett/standardpakke, sommer/vinter vedlikehold, vedlikeholdskostnader. (kommunale avgifter betales direkte til kommunen)

(6) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk.

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 besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en - tre (1 - 3) varamedlemmer.

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

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, drift, tv og bredbånd o.l

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

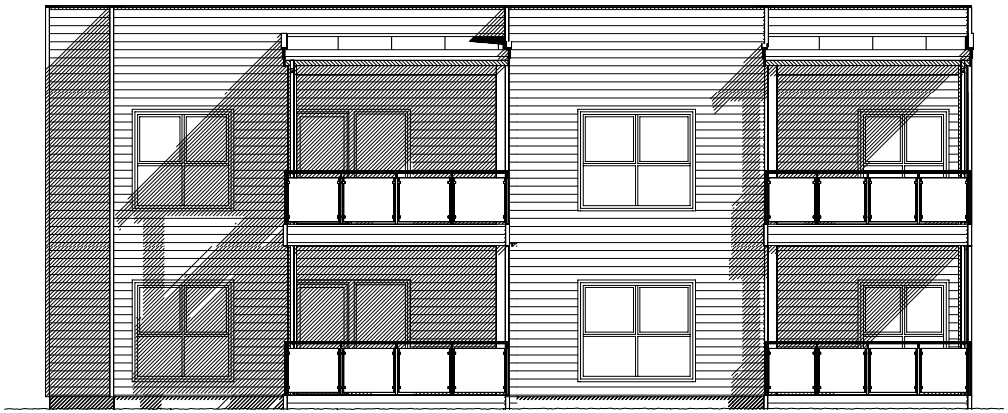
Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

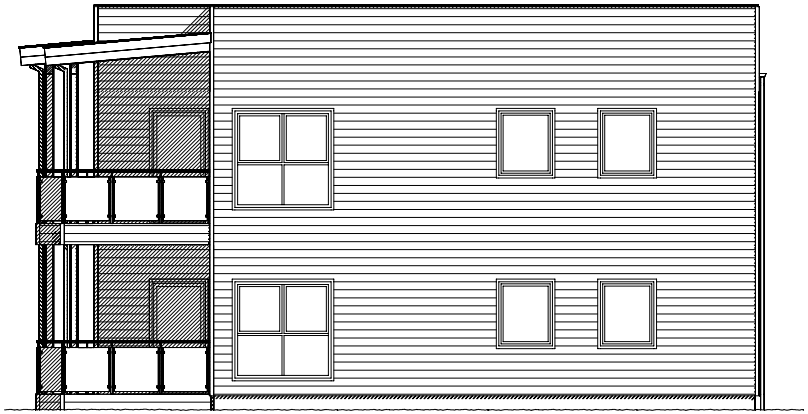
meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

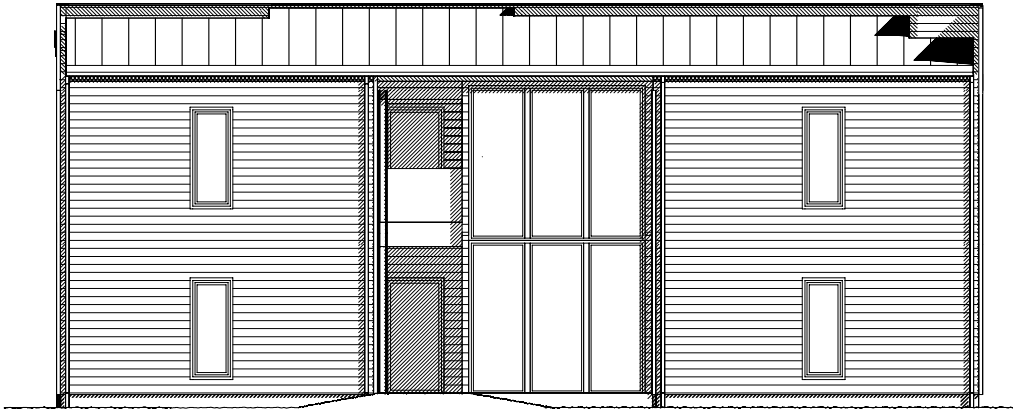
SIST ENDRET 02.01.2026



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



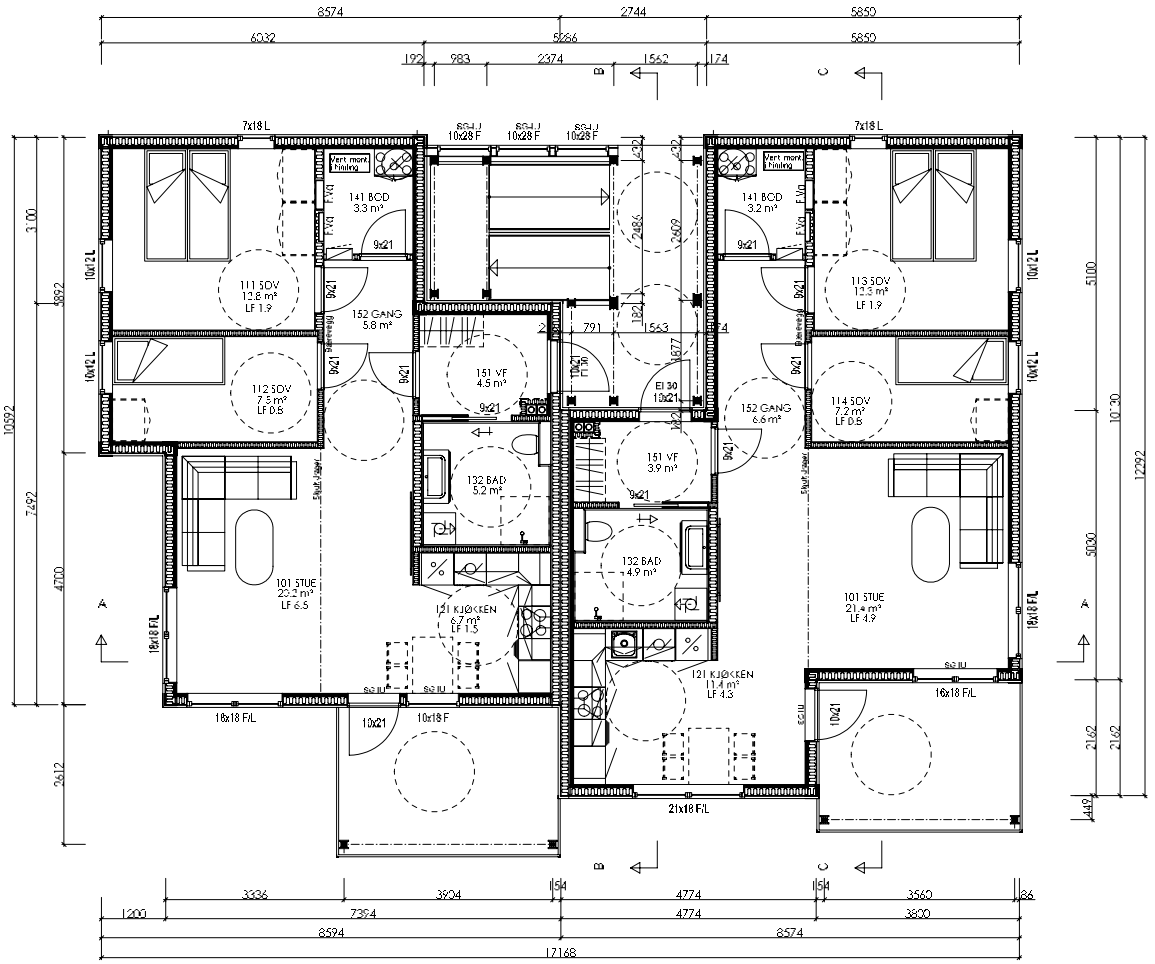
FASADE VEST

Rev.nr.:	Rev.:			Tegn. / Dato:	Kontr.:
Tiltakshaver : Nordbohus Romerike AS Byggeplass : Granhauglia, 2070 Råholt Kommune : Eidsvoll					Nr. A05+
Målestokk: 1:100	DAK av: MAB	Dato: 02.05.17	Kontr.: BEK	Dato: 09.05.17	Arkivnr.:18143
Tegning FASADER			Hustype 4-MANNSBOLIG, 1039 Hus E		NORDBOHUS
Arkitekt:		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			

DATA DESIGN SYSTEM

Leilighet Venstre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	69.7	65.9
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	9.7	
SUM Hovedleilighet	79.4	65.9
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207.0 Totalt		
Diverse : + Felles inngangsareal 19,6 m2		



PLAN 1. ETG.

Leilighet Høyre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	74.6	70.8
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	8.9	
SUM Hovedleilighet	83.5	70.8
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207.0 Totalt		
Diverse :+ Felles inngangsareal 19,6 m2		

Kombiboks plasseres av ventilasjonsleverandør

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring	

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate

Sportsbod (5m²) forutsettes bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet; trinnfri atkomst.

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:

Tiltakshaver : Nordbohus Romerike AS
Byggeplass : Granhauglia, 2070 Råholt
Kommune : Eidsvoll

Nr. A01+

Målestokk: 1:100	DAK av: MAB	Dato: 02.05.17	Kontr.: BEK	Dato: 09.05.17	Arkivnr.:18143

Tegning
PLAN, 1.ETASJE HUS E - I

Hustype
4-MANNSBOLIG, 1039 Hus E

NORDBOHUS

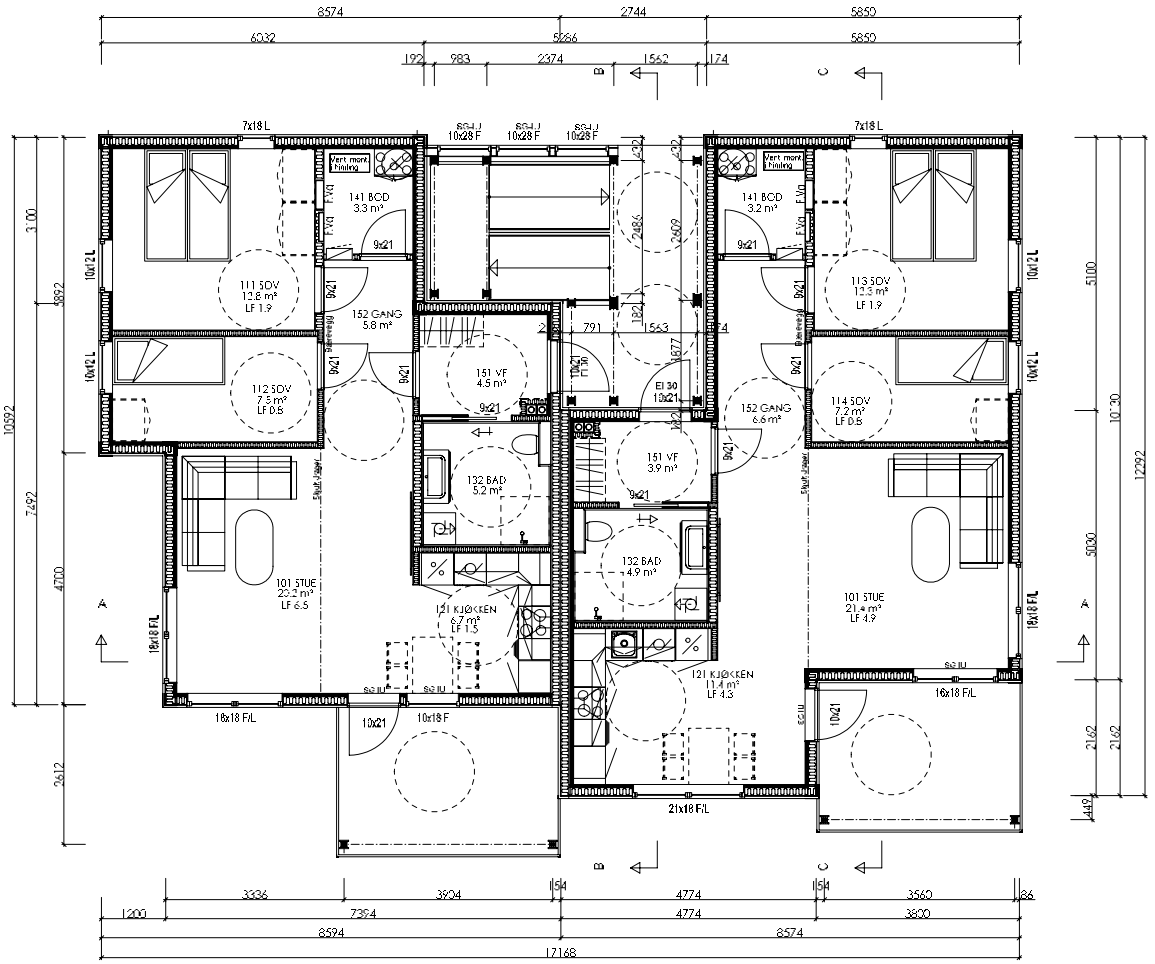
Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM

Leilighet Venstre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	69.7	65.9
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	9.7	
SUM Hovedleilighet	79.4	65.9
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207.0 Totalt		
Diverse : + Felles inngangsareal 19,6 m2		



PLAN 1. ETG.

Leilighet Høyre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	74.6	70.8
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	8.9	
SUM Hovedleilighet	83.5	70.8
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207.0 Totalt		
Diverse :+ Felles inngangsareal 19,6 m2		

Kombiboks plasseres av ventilasjonsleverandør

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside
Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring	

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate

Sportsbod (5m²) forutsettes bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet; trinnfri atkomst.

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:

Tiltakshaver : Nordbohus Romerike AS
Byggeplass : Granhauglia, 2070 Råholt
Kommune : Eidsvoll

Nr. A01+

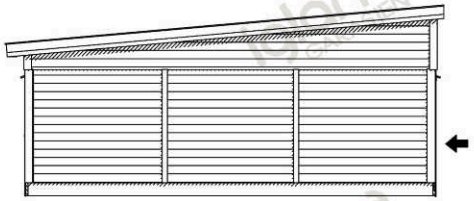
Målestokk: 1:100	DAK av: MAB	Dato: 02.05.17	Kontr.: BEK	Dato: 09.05.17	Arkivnr.:18143

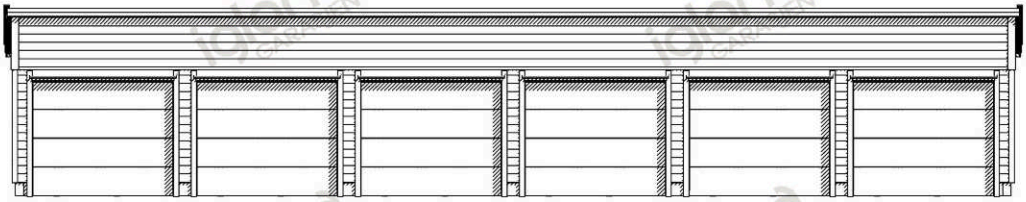
Tegning
PLAN, 1.ETASJE

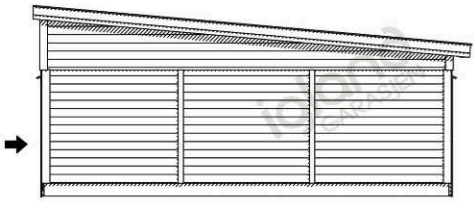
Hustype
4-MANNSBOLIG, 1039 Hus E

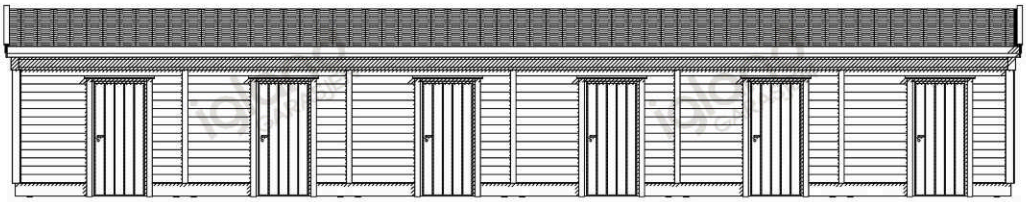
Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.





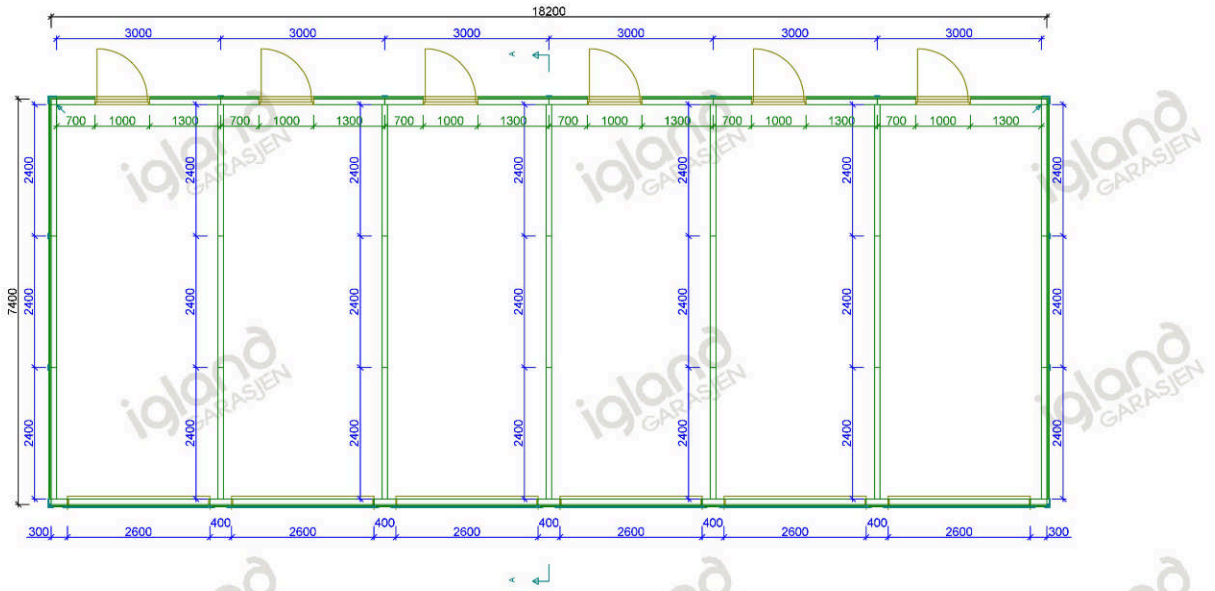


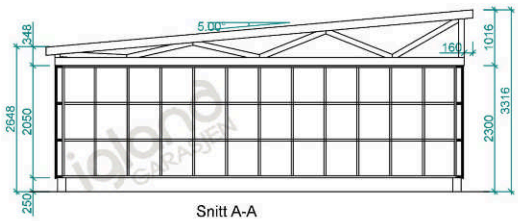


igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nordbohus Romerike AS		
		Kundenr: 837117		Konstr/tegnet: DH
BYA= 134,7	BRA= 129,6	Ordrenr/tilbudsnr: 135120	Takvinkel: 5°	Dato: 26.10.17
Gnr: Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: 13511512	

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no





Snitt A-A

igland GARASJEN		Tiltakshaver: Nordbohus Romerike AS		
		Kundenr: 837117		Konstr/tegnet: DH
BYA= 134,7	BRA= 129,6	Ordrenr/tilbudsnr: 135120	Takvinkel: 5°	Dato: 26.10.17
Gnr:	Bnr: Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: 13511514	

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Viktig informasjon til den som støper:

HØYDE PÅ RINGMUR:

Murens høyde måles fra ferdig gulv ved portåpning og fremgår av din garasjetegning og tilhørende ringmurstegning m/detaljer. Garasjer bestilt med dør (i tillegg til port), forutsetter at ringmur har samme høyde i døråpning - som ve port.
Det anbefales et støpt gulv i vater (enklere arbeid m/ringmur). Murhøyder oppgitt i tegning forutsetter rett gulv UTEN fall.

RINGMUR - KVALITET OG BREDDE:

RINGMUR SKAL UTFØRES I KOMPAKT MATERIALE SOM LECA, BETONG ELLER TILSVARENDE.Dette er viktig da det i murens ytterkant må være tilstrekkelig feste og forankring av garasjens bunnsvill m/plugg eller bolt.
Ulike forskalingssystemer i isopor, komposit etc. der ku kjernen fylles med betong - KAN IKKE BENYTTES TIL RINGMUR.

ANBEFALT LØSNING FOR RINGMUR:

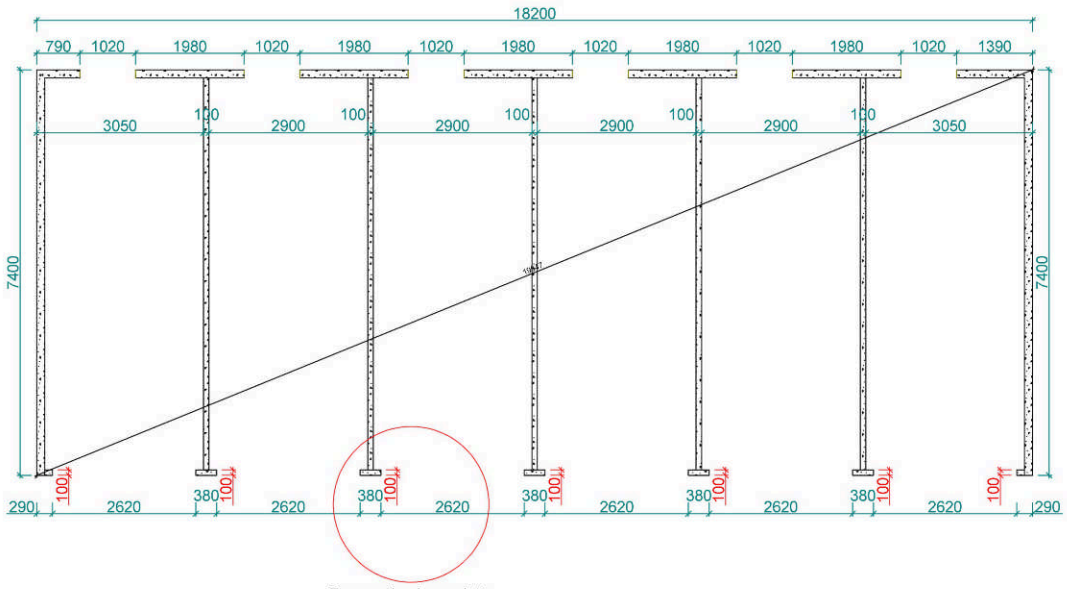
LECA-universal blokk - bredde 15 cm for bakvegg og sidevegger gir muren tilstrekkelig stabilitet.
Frontmur v/port skal ha bredde 10cm og bør støpes i betong. Ved innkjøring på takrenneside SKAL frontmuren støpes i betong.

BETONG-støpt/armert - kan støpes i 10 cm bredde

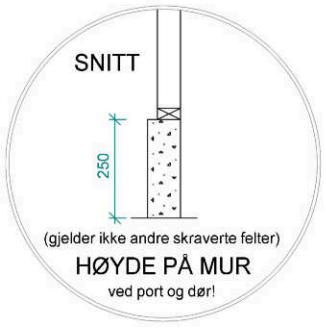
Bredden på ringmurens fronter mot portåpning, skal være 10 cm. På baksiden av fronter v/port - må det være minst 10 cm fri plass for montering av portskinner.
Murbredde på "fremskutt front" skal alltid være 10 cm.

Garasjer med ekstra porthøyde, eller garasjer tilpasset terreng - kan være tegnet med høyere ringmur. Sjekk alltid hvilke krav dette gir til dimensjonering og armering av muren for tilstrekkelig styrke og stabilitet.

TYKKELSE PÅ MUR (gjelder ikke ved port)
Leca 150 - 250 mm
Betong 100 - 250 mm



Pga. portbeslag er dette
VIKTIGE MÅL
ved port(er)



igland GARASJEN			Tiltakshaver: Nordbohus Romerike AS		
			Kundenr: 837117		Konstr/tegnet: DH
BYA= 134,7	BRA= 129,6		Ordrenr/tilbudsnr: 135120	Takvinkel: 5°	Dato: 26.10.17
Gnr:	Bnr:	Målestokk: 1:100	Modell: Hushovd	Tegningsnr: 13511513	

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf :37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

Eidsvoll kommune
byggesak

Deres ref:
Vår ref.: 2018/114/ESA
Dato: 10.09.2020
Saksbehandler: Endre Sandland

EMC BYGGESAK EMIL MYTTING
Postboks 1012
2305 HAMAR

Att. Emil Mytting

Gbnr. 128/85 - Granhaugkroken 8, 10 og 12 - Ferdigattest for 3 firemannsboliger, samt 2 garasjer (6 plasser i hver)

Vedtak:

Ferdigattest for 3 firemannsboliger, samt 2 garasjer (6 plasser i hver) gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.09.20.
Tillatelse til tiltak ble gitt den 13.03.18.
Midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket ble gitt den 02.06.20.

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 byggteknisk forskrift, TEK17, kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn er mottatt, jf. byggteknisk forskrift, TEK17, § 8-1 fjerde ledd.

Tilsyn:
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. 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, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er

Fylkesmannen i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
I-BOLIG AS Balder alle 2 2060 GARDERMOEN

Interne kopimottakere:
Arne Müller Kommunalteknikk
Zainab Adel Hameed Kommunalteknikk

Eidsvoll kommune
Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 27.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	128	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Granhaugkroken 12, 2070 RÅHOLT								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/2549/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende **Områdenavn** a_G
	Delareal 3 739 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Se detaljregulering
	Delareal 3 742 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023726300
Navn	Granhaugåsen, gbnr. 128/76 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3240/dokumenter/485/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 072 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK2
	Delareal 34 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_Annen veggrunn
	Delareal 635 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_P3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

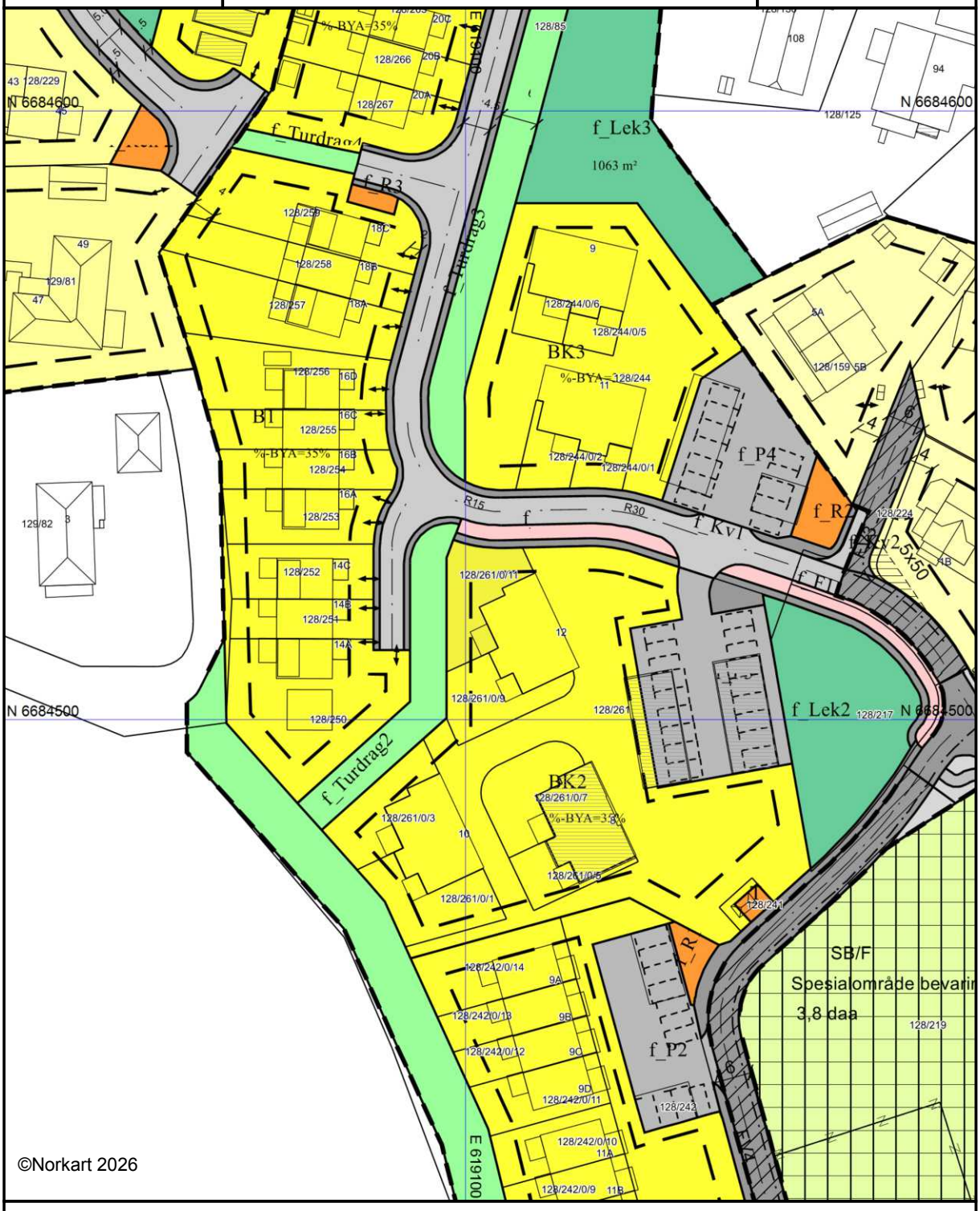
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/261/0/11
Adresse: Granhaugkroken 12
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til

Detaljregulering for Granhaugåsen, gnr. 128 bnr. 76, 77 m.fl.

Eidsvoll kommune

PLAN-ID: 023726300

- Planen er datert: 23.01.2017, rev. 14.06.2017
- Bestemmelsene er datert: 23.01.2017. rev. 20.06.2017
- Vedtatt av kommunestyret: 10.10.2017

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Innenfor reguleringsgrensen er det regulert områder for følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5 NR. 1
- boliger – B1-2 (1110)
- boliger – konsentrert småhusbebyggelse BK1-4 (1112)
- energianlegg – T (1510)
- renovasjonsanlegg – f_R1-2 (1550)
- lekeplass – f_Lek1-3 (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 2
- kjøreveg – Kv1-4 (2011)
- fortau – F1-2 (2012)
- annen veggrunn (2018)
- felles parkeringsplass – f_P1-4 (2082)

GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 3
- turdrag – f_Turveg1-4 (3030)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Før igangsettingstillatelse for bygging av tekniske anlegg kan gis, skal det foreligge tekniske planer for veg- og VA-anlegg som er godkjent av kommunen. Dette gjelder også for evt. omlegginger av eksisterende VA-anlegg.

Dersom utbyggingen deles opp i delfelt skal det først utarbeides en overordnet VA-rammeplan, inkludert prinsippløsning for overvann, som grunnlag for detalj-prosjektering av de enkelte delfelt.

VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. den kommunale vegnormen. De øvrige tekniske anleggene opparbeides iht. gjeldende forskrifter.

Planene skal også inneholde foreslått løsning for overvannsbehandling. Overflate-vann / takvann / drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Flomveger skal sikres og vises i planen.

2.2 I boligområdene kan ingen boliger tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg er etablert og godkjent som driftsklare. Dette gjelder veganlegg, vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg og anlegg for overvannshåndtering, anlegg for renovasjon, felles parkering samt anlegg for elektrisitetsforsyning.

2.3 Lekeplass f_Lek1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt BK1 tas i bruk.
Lekeplass f_lek2 skal være ferdig opparbeidet iht. § 6.2 før boliger innenfor felt BK2 og B1 tas i bruk.
Lekeplass f_lek3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2, BK3 – BK4 tas i bruk.

Ved søknad om brukstillatelse i vinterhalvåret kan kommunen godkjenne at lekeplass skal være ferdig innen på følgende 01.juni.

2.4 f_Turdrag1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt BK1 tas i bruk.
f_Turdrag2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt BK2 tas i bruk.
f_Turdrag3 og 4 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 tas i bruk.

2.5 f_kv4 skal være ferdig istandsatt før boliger innenfor BK4 tas i bruk.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan
Det skal sammen med byggesøknaden for den første enheten i hvert felt, foreligge en situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser all ny bebyggelse og ubebygde arealer (utomhusplan) for hele vedkommende felt.
Utbygging kan ikke igangsettes før situasjonsplanen er godkjent av kommunen.

Situasjonsplanen skal fastlegge følgende:
- bebyggelsens plassering og høyder
- eventuelle gjerder, skjermvegger, hekker og beplantning
- adkomstforhold
- areal for garasje/carport, boder og øvrig parkering
- areal for snøopplag
- utforming av uteoppholdsareal og lekeplasser
- internveger og eventuelle påkoblinger til grøntforbindelsen f_Turdrag1-3.
- terrengmessig behandling med høydeangivelser, inntegning av fyllinger, skjæringer, murer etc.
- overvannshåndtering, regnbed, infiltrasjonsgrøfter etc.
- inndeling i tomteparseller ved eventuell seksjonering/oppdeling.

Ved plassering og utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i illustrasjonsplan datert 23.06.2017.

3.2 Estetikk
Som del av byggesøknaden for første boenhet i hvert felt, skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning.

3.3 Utforming av bebyggelse
- Bebyggelse med ensformige fasader skal unngås. De ulike boenheter i en bygningskropp eller en husrekke skal gis varierende uttrykk ved hjelp av vekslende form-, farge- eller materialbruk.

- Bebyggelsen innenfor hvert felt skal ha èn felles takform. Garasjer/boder skal ha samme takform som boligbebyggelsen.
- Vinduer mellom bygningene i planområdet, skal være utformet og plassert på en slik måte at det i nødvendig utstrekning tas hensyn til at innsyn og utsyn fra de enkelte boenheter ikke blir til sjenanse for beboerne.

3.4 Adkomst til bebyggelse, tilgjengelighet inne i bebyggelsen m.v., skal utformes etter retningslinjene for universell utforming.

3.5 Utbygging av området skal ikke hindre bruk av f_Turdrag1 i noen faser av anleggsperioden.

3.6 Innenfor arealer regulert til veg, turdrag og lekeplasser, kan det opparbeides infiltrasjons-magasiner og øvrige anlegg for håndtering av overvann. Tiltakene skal avklares ved behandling av tekniske planer jfr. § 2.1 og 2.2, vises i situasjonsplan og fremstå som en integrert del av de arealene de blir en del av.

4 BOLIGER

4.1 Utnyttelsesgrad
Feltene kan ha en maks. %-BYA = 35 %.

4.2 Bebyggelse
BK 1, B1 og B2 kan bebygges med rekkehus. I B1 og B2 tillates sokkeletasje.
BK2 og BK 3 kan bebygges med firemannsboliger.
BK 4 kan bebygges med kjedehus.

4.3 Byggehøyder BK1-4
For bebyggelse med pulttak eller flatt tak er høyeste tillatte gesims 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Pulttak skal ha takvinkel mellom 5 og 20 grader.
For bebyggelse med saltak er høyeste tillatte mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7 m over gjennomsnittlig terreng.

Byggehøyde B1 og B2
For bebyggelse med pulttak eller flatt tak er høyeste tillatte gesims 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med saltak er høyeste tillatte mønehøyde 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7,5 m over gjennomsnittlig terreng.

4.4 Uteoppholdsareal
Det skal for hver boenhet være min. 40 m^2 brukbart uteoppholdsareal. Arealet skal avsettes innenfor feltet bygningen ligger på. Parkeringsareal, overdekte terrasser og areal brattere enn 1:3 regnes ikke som del av uteoppholdsarealet.

4.5 Parkeringskrav BK1-3
For bebyggelsen i felt BK1-3 skal det avsettes og opparbeides maks. 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet innenfor areal regulert til f_p1-f_p4 - felles parkeringsplasser. Minst 1,0 av plassene skal være i carport/garasje. En bilparkeringsplass pr. 10. skal være tilpasset bevegelseshemmede.

4.6 Parkeringskrav B1-2 og BK4
For bebyggelsen i felt B1, B2 og BK4 skal det innenfor hvert felt avsettes plass til å opparbeides maks. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 av plassene skal være i garasje/carport.

Carport / garasjer og frittstående boder kan oppføres utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 1m fra formålsgrense. Dette gjelder ikke for arealer tilstøtende f_turdrag1 og f_turdrag2.

4.7 Sykkelparkering
Det skal opparbeides min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Arealet skal avsettes ved bolig eller integreres i felles parkeringsanlegg.

4.8 Forstøtningsmurer
Det tillates etablert forstøtningsmurer nærmere tomtegrensen enn regulert byggegrense tilsier.

5 RENOVASJONSANLEGG, f_R1-3

5.1 f_R1-3 er fellesplasser for nedgravde avfallsbeholdere. f_R1 skal betjene boenhetene i feltene BK1, mens f_R2 skal betjene boenhetene i feltene BK2 og BK3. f_R3 skal betjene boenhetene i feltene B1 og B2.

Det er ikke krav om felles renovasjon for boenhetene i felt BK4.

6 LEKEPLASSER f_Lek1-3

6.1 Lekeplassene f_Lek1-3 er felles for alle boligene i planområdet.
Før det skjer opparbeidelse eller etablering av anlegg på lekeplassene, skal det være utarbeidet en situasjonsplan som er godkjent av kommunen.

6.2 Lekeplass f_Lek1 skal opparbeides parkmessig med sittegruppe og lekeapparater som minimum inkluderer sandkasse, huskestativ og sklie.

6.3 Lekeplass f_Lek2 skal videreutvikles og tilrettelegges med sittegruppe, lekeapparater og installasjoner for varierte aktiviteter som f. eks. klatring, balanseleker eller liknende.
Ved opparbeidelse av fortau f_F1, skal det tas hensyn og gjøres minst mulig inngrep på lekeplassen.
Lekeplassen fungerer også som infiltrasjonsmagasin for overvann.

6.4 Lekeplass f_ Lek3 skal opparbeides med beplantning og egnet underlag. Det skal settes opp apparater og installasjoner for varierte aktiviteter som f. eks. ballspill, klatring, balanseleker og liknende.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 2

7.1 o_Kv3 er del av Tærudvegen, og er offentlig veg.

7.2 f_Kv1-2 og f_Kv4 er felles for de eiendommene som er tilknyttet. Kjøreveger med vendehamre og fortau skal opparbeides som vist på plankart og i tråd med kommunal vegnorm.

7.3 Avkjørsler for de enkelte boenhetene i feltene BK1-3 fastlegges hva angår beliggenhet og utforming som del av situasjonsplan, jfr. pkt. 4.6. For feltene BK4 og B1-2 er avkjørsler markert med piler på plankartet. Pilene viser anbefalte plasseringer, med mulighet for sidevegs forskyvninger. Endelige plasseringer fastsettes ved behandling av byggesøknad.

7.4 Adkomst til boligene på felt BK4 skjer via f_Kv4 fra Tærudvegen. Bruken av denne adkomsten gjelder maksimalt 5 nye boenheter.
Vegen skal istandsettes som vist på plankart. Som del av istandsettingen inngår utbedring av stikkrenne under vegen, asfaltering og ny kryssbelysning mot Tærudvegen.

8 GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5 NR. 3

8.1 Grøntforbindelsene f_Turdrag1-4 er felles for alle boligene i planområdet, og skal være tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende f_Turdrag1 skal bevares slik den er i dag. Innenfor f_Turdrag2-4 skal det etableres gruset sti med gressplen på begge sider. Det skal sikres tilfredsstillende frisikt der sti krysser fortau langs f_KV1.

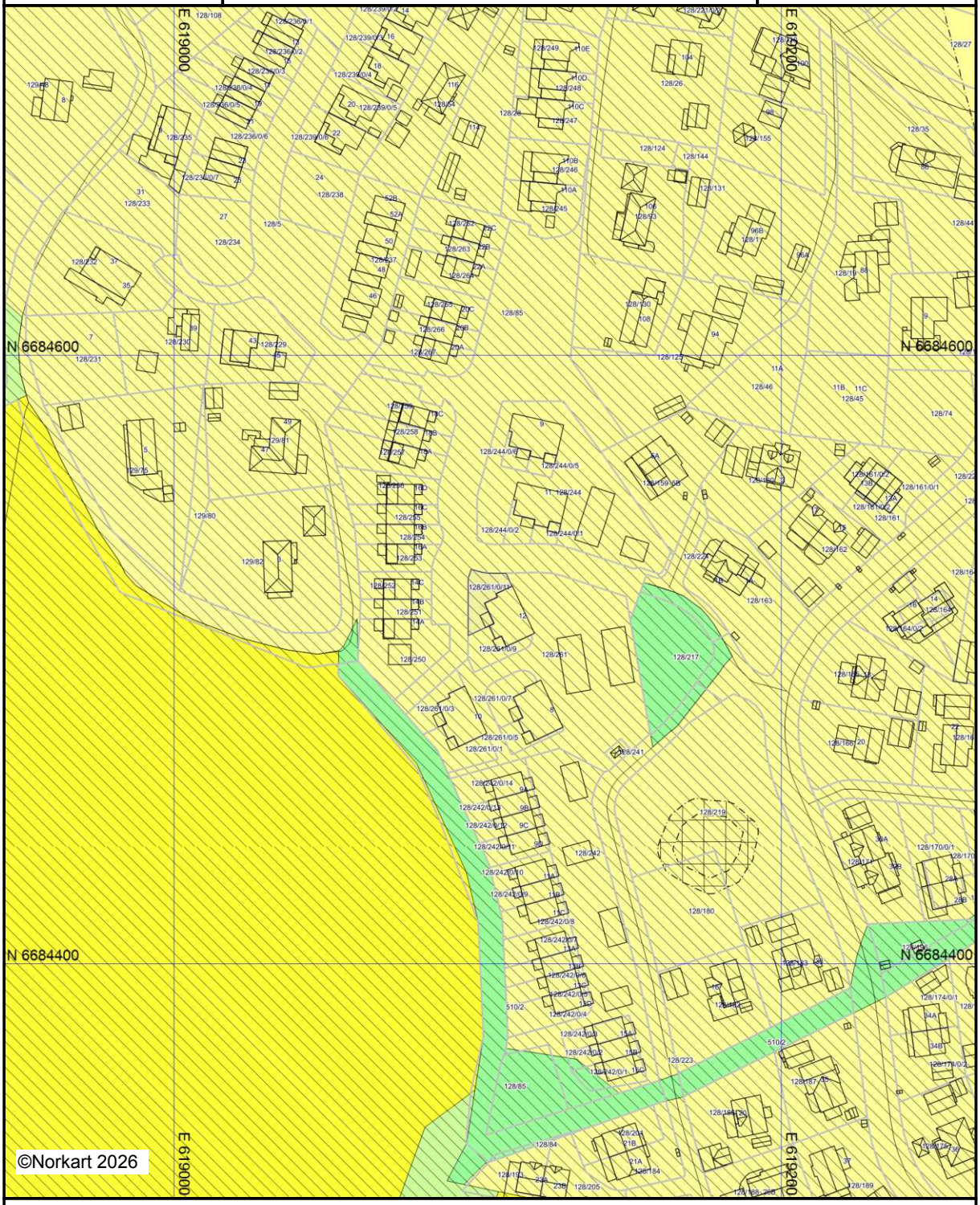
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/261/0/11
Adresse: Granhaugkroken 12
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 128/261/0/11
Adresse: Granhaugkroken 12
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

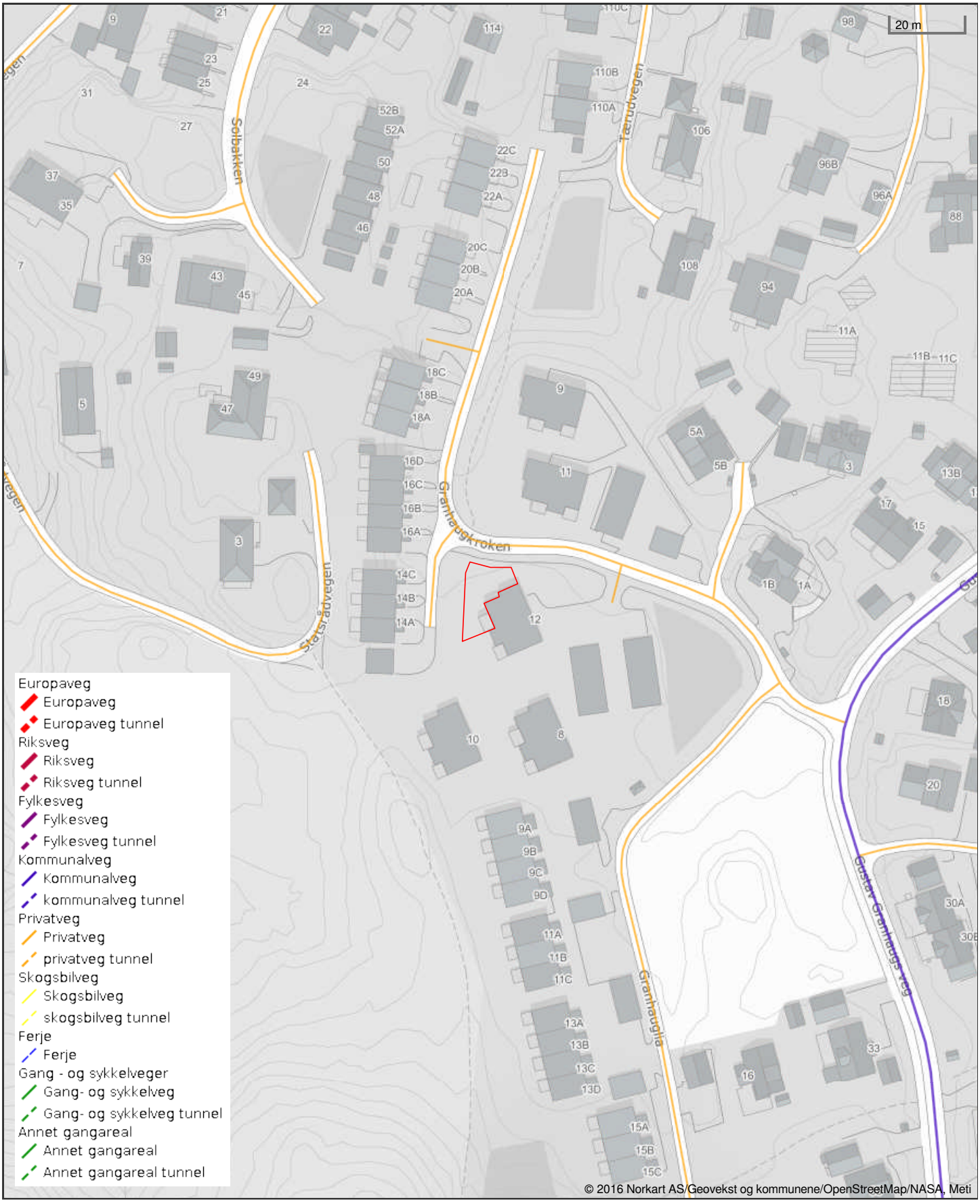
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Overvannsledning
Avløp felles
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Kum
Sluk
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hydrant
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv
Vannledning
Spillvannsledning



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgre
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.02.2026

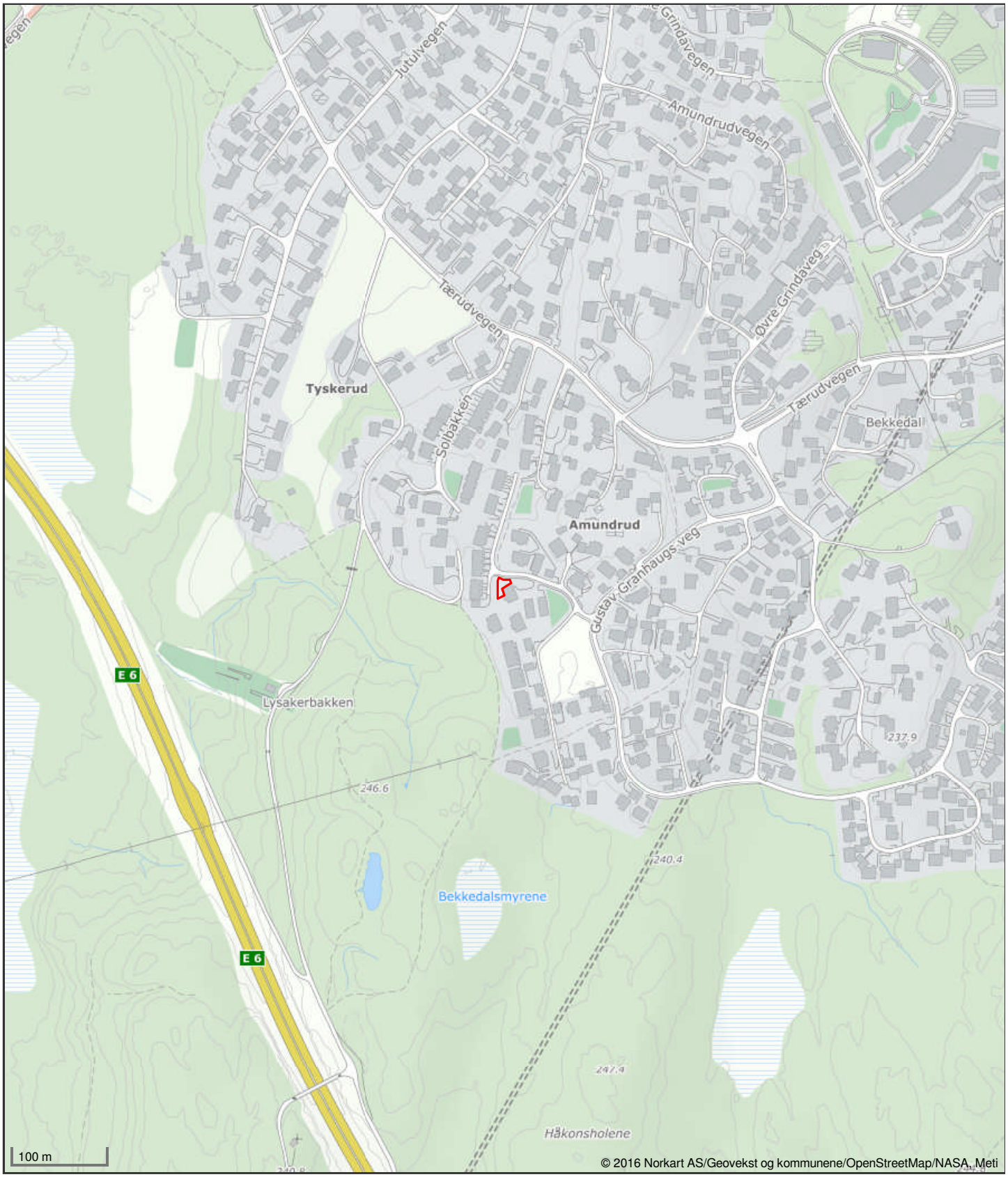
Vegstatuskart for eiendom 3240 - 128/261//11



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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3240 - 128/261//11



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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	128	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Granhaugkroken 12, 2070 RÅHOLT								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120686506	535	15.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	159

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll
Telefon: +4766107000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	**Gårdsnr.**	128	**Bruksnr.**	261	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Granhaugkroken 12, 2070 RÅHOLT								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 958,64 kr
Eiendomsskatt	3 870,06 kr
Renovasjon	5 441,03 kr
Vann	5 286,82 kr
Sum	**21 556,55 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 Boenhet	1887.00	1/1	0 %	1 887,00 kr	305,01 kr
Avfallsbrønn	25%	1 stk	3745.00	1/1	0 %	3 745,00 kr	605,35 kr
Grunngebyr avløp	15%	1 Boenhet	2400.00	1/1	0 %	2 400,00 kr	399,99 kr
Avløp etter måler 25% mva	25%	79.5 m^3	47.00	1/1	0 %	3 736,50 kr	3 736,50 kr
Avløp etter måler 15% mva	15%	79.5 m3	43.24	1/1	0 %	3 437,58 kr	3 437,58 kr
Forskudd avløpsgebyr	15%	158 m3	38.00	1/1	0 %	6 003,37 kr	1 000,57 kr
Innbetalt forskrudd avløpsgebyr 25% mva	25%	-40 m^3	47.00	1/1	0 %	-1 880,00 kr	-1 880,03 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr 15% mva	15%	-40 m3	43.24	1/1	0 %	-1 729,60 kr	-1 729,62 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunngebyr vann	15%	1 Boenhet	1652.00	1/1	0 %	1 652,00 kr	275,33 kr
Vannmålerleie 3/4"	15%	1 stk	304.00	1/1	0 %	304,00 kr	50,67 kr
Vann etter måler 25% mva	25%	79.5 m^3	34.00	1/1	0 %	2 703,00 kr	2 703,00 kr
Vann etter måler 15% mva	15%	79.5 m3	31.28	1/1	0 %	2 486,76 kr	2 486,76 kr
Forskudd vanngebyr	15%	158 m3	26.00	1/1	0 %	4 108,24 kr	684,71 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 25% mva	25%	-40 m3	34.00	1/1	0 %	-1 360,00 kr	-1 359,97 kr
Innbetalt forskudd vanngebyr 15% mva	15%	-40 m3	31.28	1/1	0 %	-1 251,20 kr	-1 251,18 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1979000 prom	1.80	1/1	0 %	3 562,00 kr	593,66 kr
					Sum	**29 804,65 kr**	**10 058,33 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Eidsvoll	PB 90, 2081 Eidsvoll	Ivar S. Solberg

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
i-BOLIG AS	976746996	post@i-bolig.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Balder allé 2	2060	GARDERMOEN	40002144

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	EIDSVOLL	128	261	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
976746996	i-BOLIG AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	B	16				28				40				52			
5	B	1	BG	17				29				41				53			
6	B	1	B	18				30				42				54			
7	B	1	BG	19				31				43				55			
8	B	1	B	20				32				44				56			
9	B	1	BG	21				33				45				57			
10	B	1	B	22				34				46				58			
11	B	1	BG	23				35				47				59			
12	B	1	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		12		Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) [X] hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) [X] det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) [X] seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) [X] det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) [X] rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) [X] arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) [X] det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

[X] Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-20	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gardermoen 27/3-20	iht. fullmakt	TOM A JOHANSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gardermoen 27/3-20		BJØRN TØRUM AURE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

i-Bolig
Org. nr. 976 746 998

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3035	Eidsvoll	128	261	

Dato	Underskrift	Stempel
20/5-20	Liv S. Solberg	EIDSVOLL KOMMUNE Kommunal Forvaltning

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-20	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

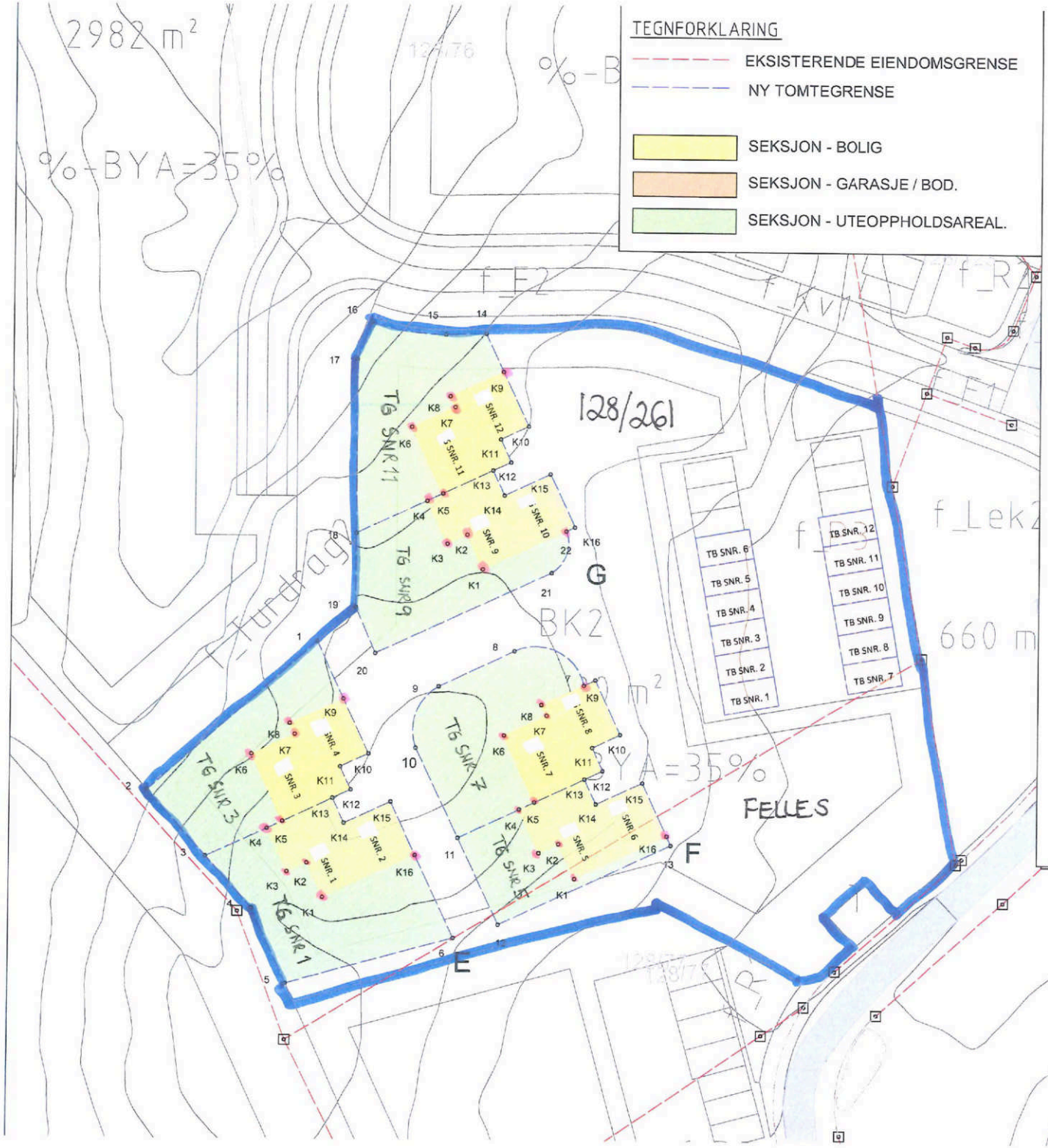
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
70				94				118				142				167			
71				95				119				143				168			
72				96				120				144				169			
73				97				121				145				170			
74				98				122				146				171			
75				99				123				147				172			
76				100				124				148				173			
77				101				125				149				174			
78				102				126				150				175			
79				103				127				151				176			
80				104				128				152				177			
81				105				129				153				178			
82				106				130				154				179			
83				107				131				156				180			
84				108				132				157				181			
85				109				133				158				182			
86				110				134				159				183			
87				111				135				160				184			
88				112				136				161				185			
89				113				137				162				186			
90				114				138				163				187			
91				115				139				164				188			
92				116				140				165				189			
93				117				141				166				190			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
27/3-20	



TEGNFORKLARING

- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE
- NY TOMTEGRENSE
- SEKSJON - BOLIG
- SEKSJON - GARASJE / BOD.
- SEKSJON - UTEOPPHOLDSAREAL.

HENVISNINGER:

DET HENVISES TIL SEPARAT KOORDINATLISTE FOR HJØRNEPUNKTER, SAMT KOF-FIL.

Hjørnepunkter Hus G

Pkt.	X	Y
K1	6684504 225	619109 439
K2	6684507 670	619107 806
K3	6684506.759	619105,848
K4	6684511 083	619103 835
K5	6684511 881	619105 377
K6	6684518 581	619102 259
K7	6684520 484	619106 528
K8	6684521 572	619106 014
K9	6684524 857	619111 354
K10	6684518.590	619113,898
K11	6684517 282	619111 887
K12	6684514 979	619112 159
K13	6684514 135	619110 346
K14	6684511.651	619111,502
K15	6684513 883	619116 126
K16	6684508 499	619118 594

Hjørnepunkter Hus E

Pkt.	X	Y
K1	6684471307	619093 722
K2	6684474 755	619092 125
K3	6684473.847	619090,165
K4	6684478 175	619088 160
K5	6684478 899	619089 702
K6	6684485 595	619086 596
K7	6684487.571	619090,861
K8	6684488 659	619090 356
K9	6684491 135	619095 701
K10	6684485 664	619098 235
K11	6684484 361	619095 423
K12	6684482 056	619096 490
K13	6684481 215	619094 676
K14	6684478.729	619095.827
K15	6684480 873	619100 455
K16	6684475 565	619102 914

Hjørnepunkter Hus F

Pkt	X	Y
K1	6684473 299	619118 847
K2	6684476 741	619117 238
K3	6684475.826	619115.281
K4	6684480 147	619113 268
K5	6684480 867	619114 808
K6	6684487 561	619111 669
K7	6684489.552	619115,927
K8	6684490 639	619115 418
K9	6684493 134	619120 754
K10	6684487 672	619123 388
K11	6684486 359	619123 500
K12	6684484 058	619121 576
K13	6684483 211	619119 765
K14	6684488.729	619120,925
K15	6684482 889	619125 545
K16	6684477 590	619128 023

Seksjoneringspunkter

Pkt	X	Y
1	6684496 926	619093 019
2	6684481 910	619076 260
3	6684475 343	619082 113
4	6684470 288	619086 690
5	6684462 684	619090 103
6	6684467 274	619106 755
7	6684492.610	619119,432
8	6684496 817	619112 656
9	6684492 422	619105 117
10	6684486 269	619102 869
11	6684477.285	619107.138
12	6684468 641	619111 246
13	6684476 684	619128 447
14	6684527 875	619109 577
15	6684527 780	619105 554
16	6684529 081	619098 272
17	6684525 218	619096 840
18	6684507.826	619096,840
19	6684508 350	619096 840
20	6684495 745	619098 812
21	6684503 893	619116 322
22	6684508 090	619117 732

VEDLEGG 4

Status	Rev	Endring	Utført	Kontr	Ansv.	Dato
			NOMALS	NORAIN	NOLBS	27.03.2020

i-Bolig AS
Boligfelt Granhaugåsen

Målestokk 1:400
Format A3

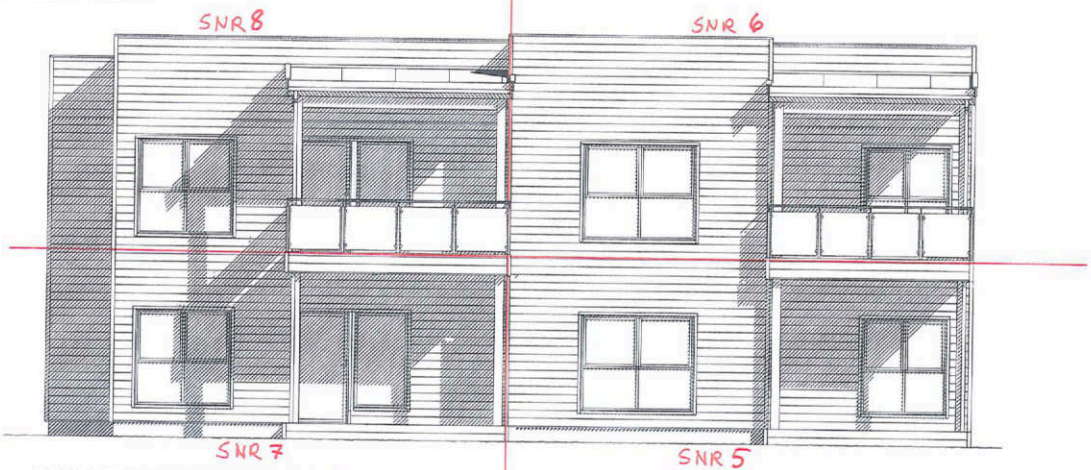
Seksjoneringsplan BK2

Oppdragsleder: Lise-Lotte Bjarnadottir
Oppdragsnr. 29772001

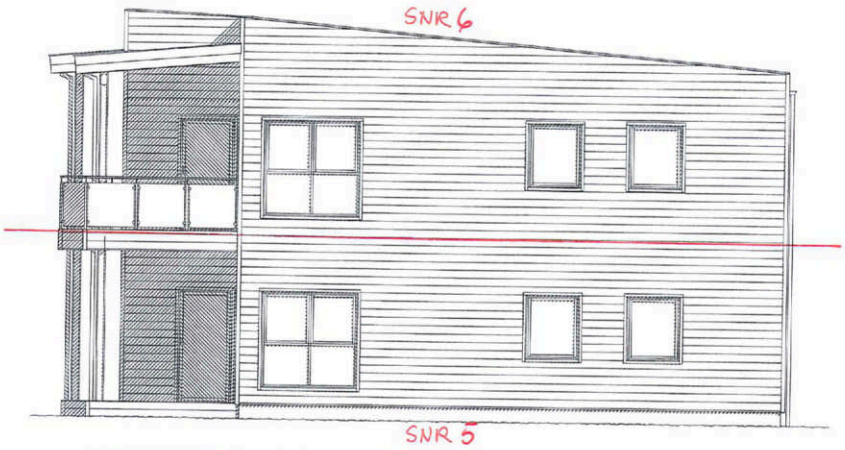
SWECO Norge AS
JERNBANEVEIEN 5-7, 1400 SKI
TLF.: 64 91 45 00

Disiplin: L
Løpenummer: B25
Status: Z
Rev: 00

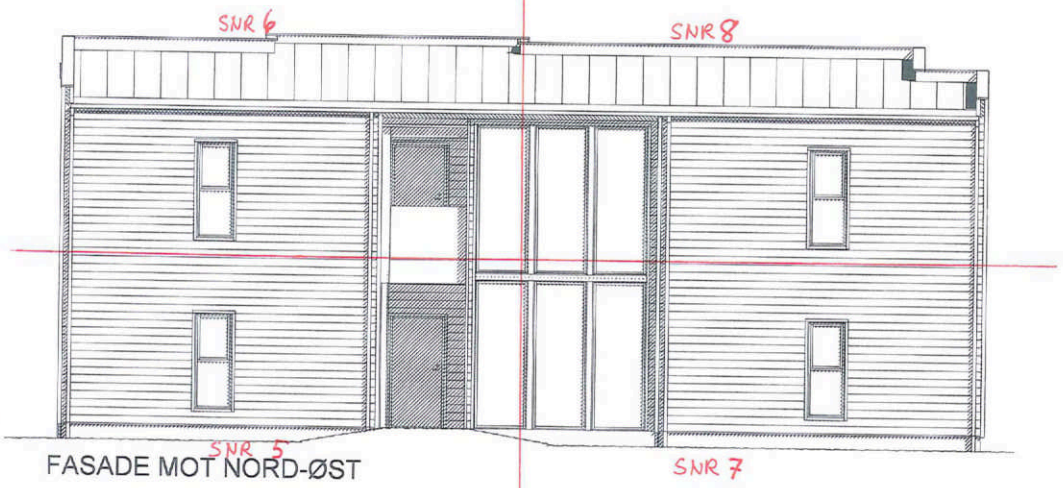
DATA DESIGN SYSTEM



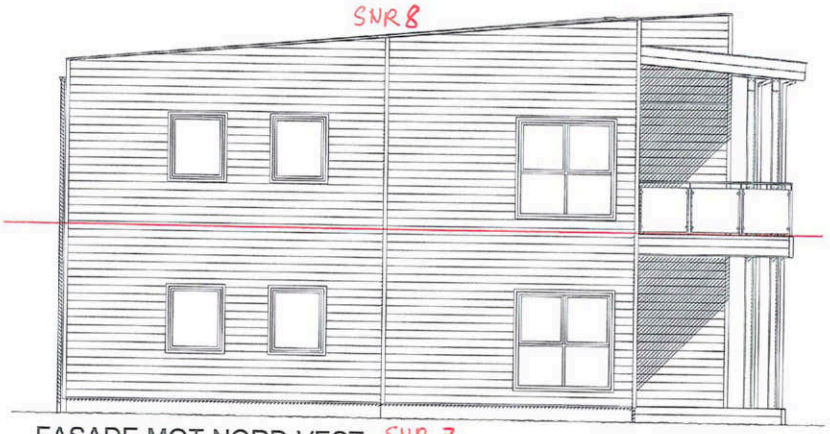
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

6/13

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.
B	Endret etter e-post 19.03.19	OMF 20.03.19	
A	Justeringer ifm. prosjektering av arbeidstegninger	OMF 11.03.19	

Tiltakshaver : I-bolig AS
Byggeplass : Granhaugåsen, 2070 Råholt
Kommune : Eidsvoll

128/261

Nr. A05+

Målestokk: 1:100	DAK av: MAB	Dato: 02.05.17	Kontr.: BEK	Dato: 09.05.17	Arkivnr.: 18143

Tegning
FASADER

Hustype
4-MANNSBOLIG, SEKSJON 5-8

Hus F

NORDBOHUS

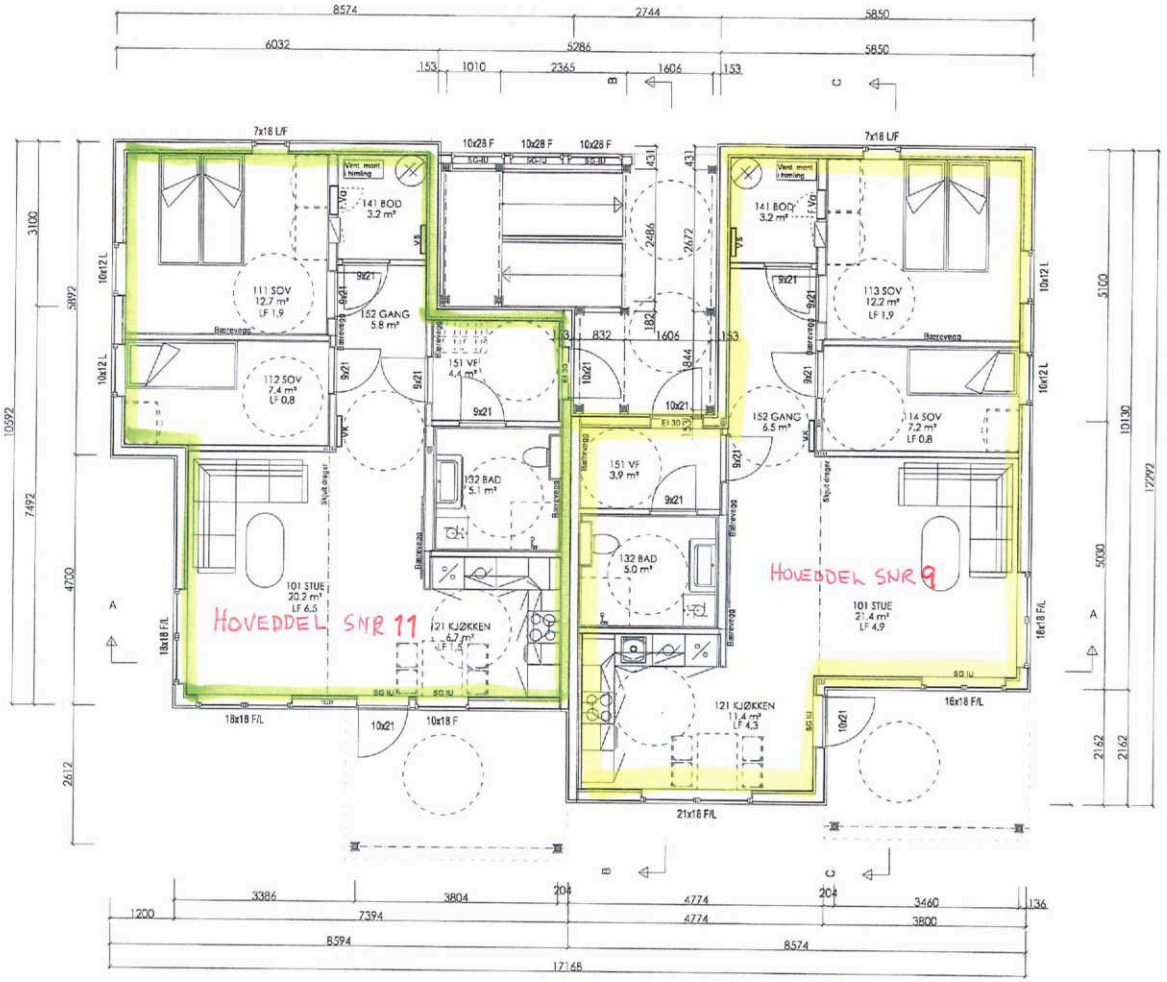
Arkitekt:

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

DATA DESIGN SYSTEM

Leilighet Venstre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	69.7	65.9
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	9.7	
SUM Hovedleilighet	79.4	65.9
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207 Totalt		
Diverse : + Felles inngangsareal 19,6 m2		



PLAN 1. ETG.

Leilighet Høyre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.	74.6	70.8
Loftplan/2.etg.		
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	8.9	
SUM Hovedleilighet	83.5	70.8
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207 Totalt		
Diverse : + Felles inngangsareal 19,6 m2		

Kombiboks plasseres av ventilasjonsleverandør

SG-IU	Sikkerhetsglass innside/utside
SG-I	Sikkerhetsglass innside
SG-U	Sikkerhetsglass utside

Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

Tegning/prosjektering er ikke kontrollert mot plassering i terreng.
Gesims- og mønehøyde er målt fra et teoretisk planert terreng 0,3m under ferdig støpt plate

Sportsbod (5m²) forutsettes bygd samtidig med bolig.
Hvis tilgjengelig boenhet; trinnfri atkomst.

Rev.nr.:	Rev.:	Tegn. / Dato:	Kontr.:
D	Fjernet ståldrager på 221 KJØKKEN, 2. etg (høyre)	OMF 20.06.19	
C	Endringer etter e-post 08.04.19	OMF 11.04.19	
B	Endret etter e-post 19.03.19	OMF 20.03.19	
A	Justeringer ifm. prosjektering av arbeidstegninger	OMF 11.03.19	

Tiltakshaver : I-bolig AS
Byggeplass : Granhaugåsen, 2070 Råholt
Kommune : Eidsvoll

128/261

Nr. A01+

Målestokk: 1:100	DAK av: MAB	Dato: 02.05.17	Kontr.:	Dato:	Arkivnr.: 18143

Tegning: PLAN, 1.ETASJE

Hustype: 4-MANNSBOLIG, SEKSJON 9-12 Hus G

Arkitekt:

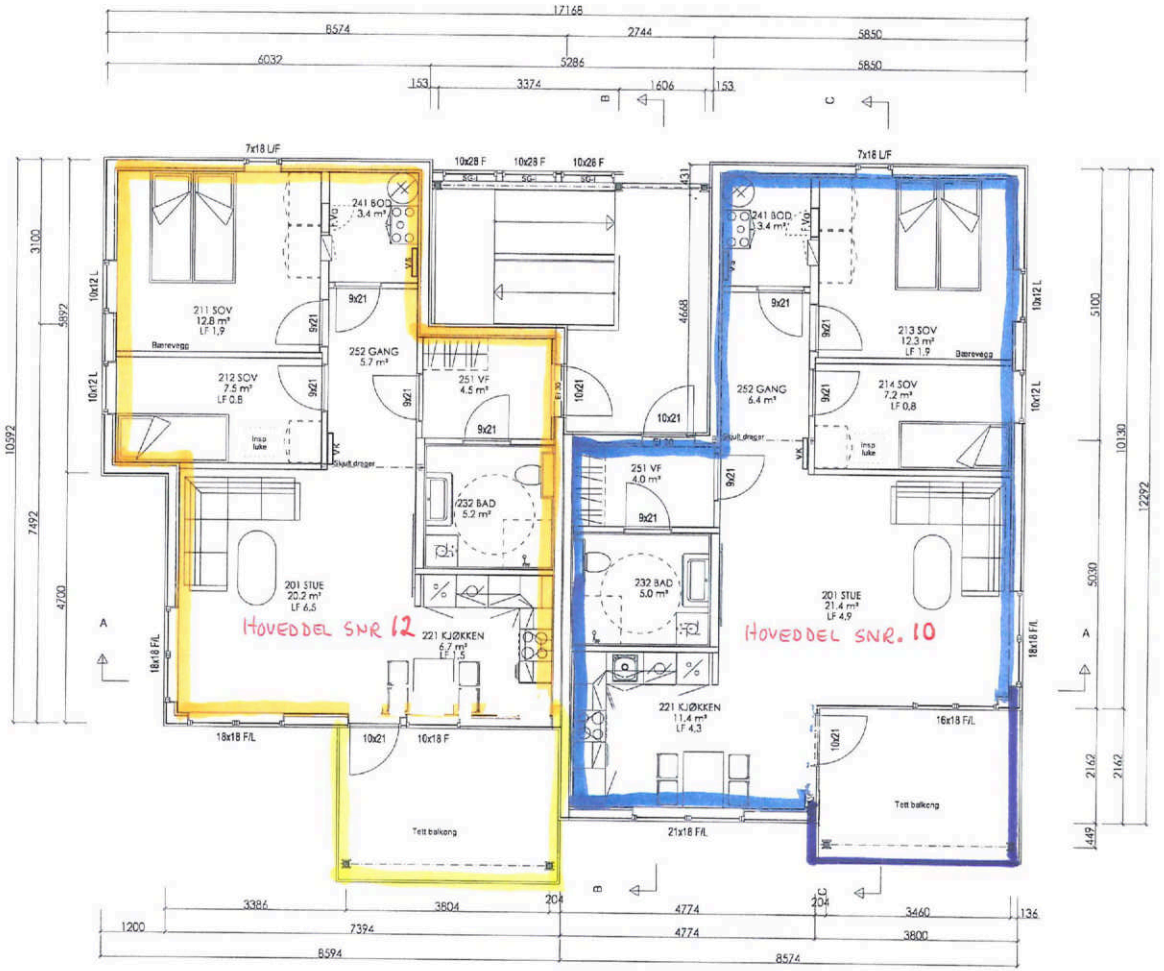
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

61/2

DATA DESIGN SYSTEM

Leilighet Venstre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.		
Loftplan/2.etg.	69.7	65.9
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	9.7	
SUM Hovedleilighet	79.4	65.9
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207 Totalt		
Diverse :+ Felles inngangsareal 19,6 m2		



PLAN 2. ETG.

Leilighet Høyre

AREAL	BRA	P-Rom
Bileilighet		
Underetasje/Kjeller		
Hovedplan/1.etg.		
Loftplan/2.etg.	74.6	70.8
Garasje/Carport/Utv. bod		
Åpent overb. areal	8.9	
SUM Hovedleilighet	83.5	70.8
Loft-bredde ved 1,9m høyde:		
Bebygd areal, BYA : 207 Totalt		
Diverse :+ Felles inngangsareal 19,6 m2		

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.
E	Fjernet ståldrager på 221 KJØKKEN, 2. etg (høyre)	OMF 20.06.19	
D	Endringer etter e-post 08.04.19	OMF 11.04.19	
C	Fjernet tekstboks på 241 BOD	OMF 27.03.19	
B	Endret etter e-post 19.03.19	OMF 20.03.19	
A	Justeringer ifm. prosjektering av arbeidstegninger	OMF 11.03.19	

Tiltakshaver : I-bolig AS
Byggeplass : Granhaugåsen, 2070 Råholt
Kommune : Eidsvoll

128/261

Nr. A02+

Målestokk: 1:100 | DAK av: MAB | Dato: 02.05.17 | Kontr.: BEK | Dato: 09.05.17 | Arkivnr.: 18143

Tegning: PLAN 2.ETASJE

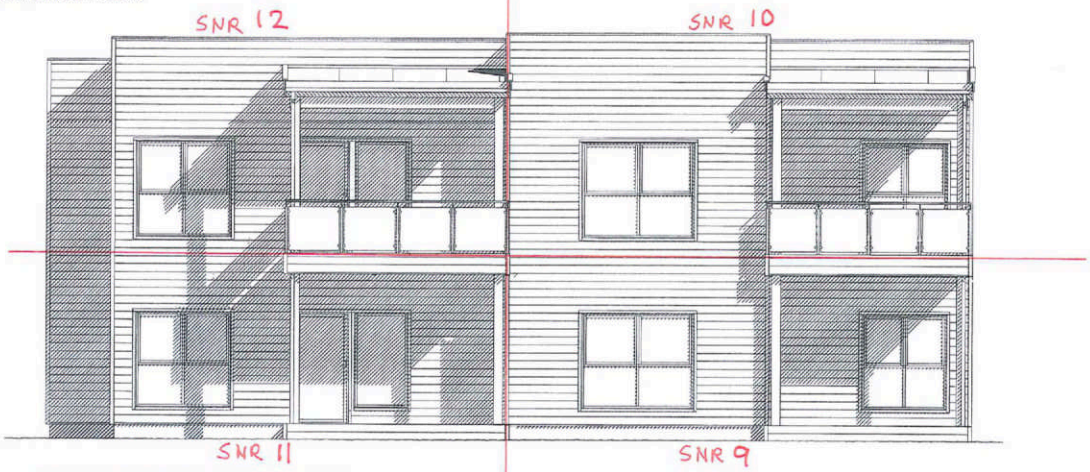
Hustype: 4-MANNSBOLIG, SEKSJON 9-12 Hus G

Arkitekt:

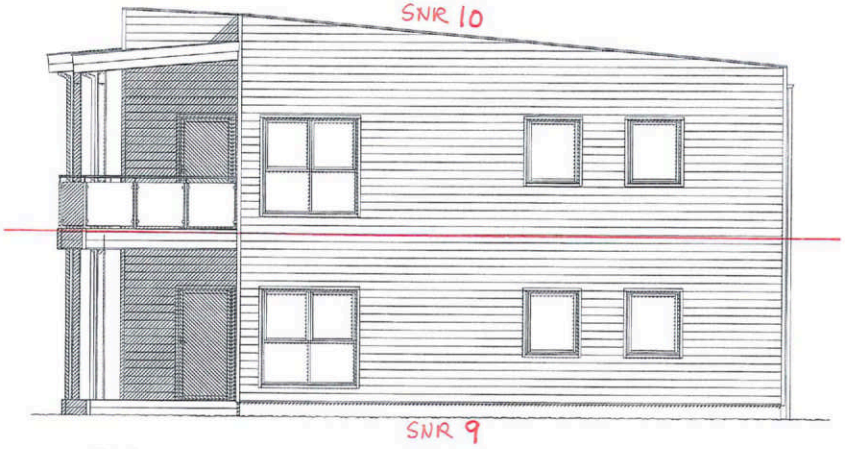
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

31/8

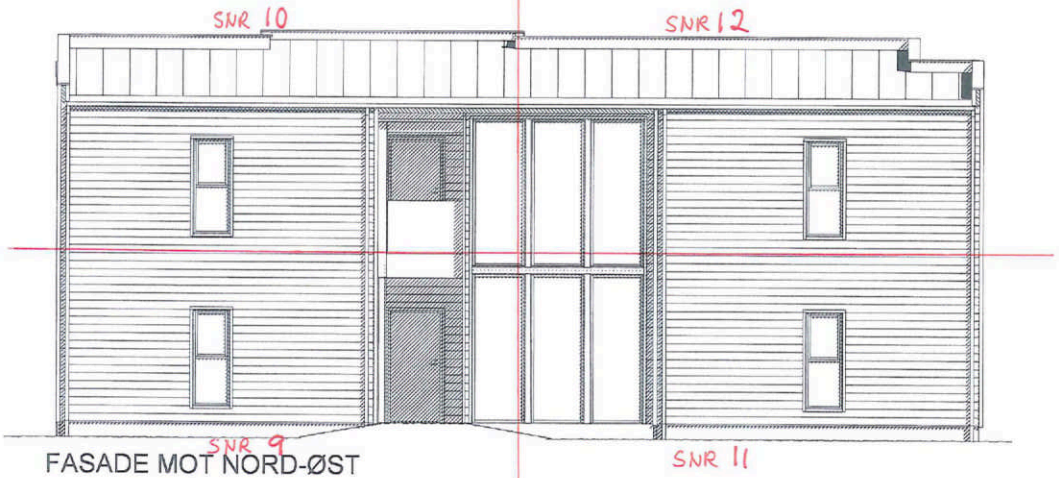
DATA DESIGN SYSTEM



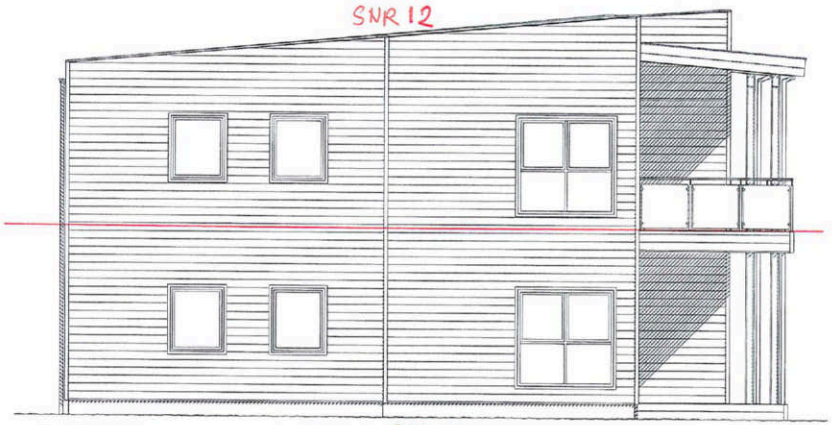
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Rev.nr.	Rev.	Tegn. / Dato:	Kontr.
B	Endret etter e-post 19.03.19	OMF 20.03.19	
A	Justeringer ifm. prosjektering av arbeidstegninger	OMF 11.03.19	

Tiltakshaver : I-bolig AS
Byggeplass : Granhaugåsen, 2070 Råholt
Kommune : Eidsvoll

128/261

Nr. A05+

Målestokk: 1:100	DAK av: MAB	Dato: 02.05.17	Kontr.: BEK	Dato: 09.05.17	Arkivnr.: 18143

Tegning
FASADER

Hustype
4-MANNSBOLIG, Hus G
SEKSJON 9-12

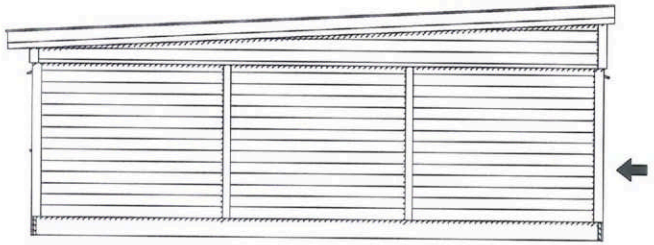
Arkitekt:

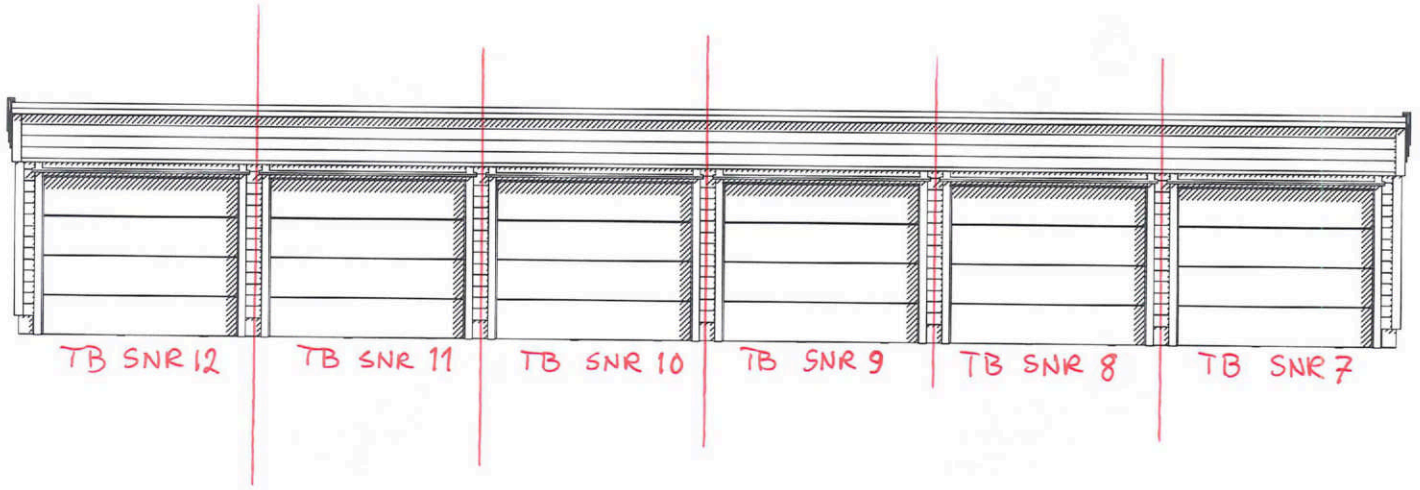
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

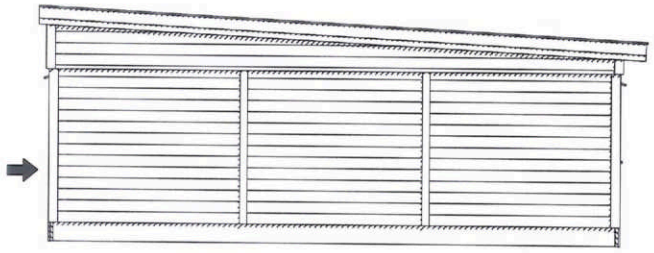
NORDBOHUS

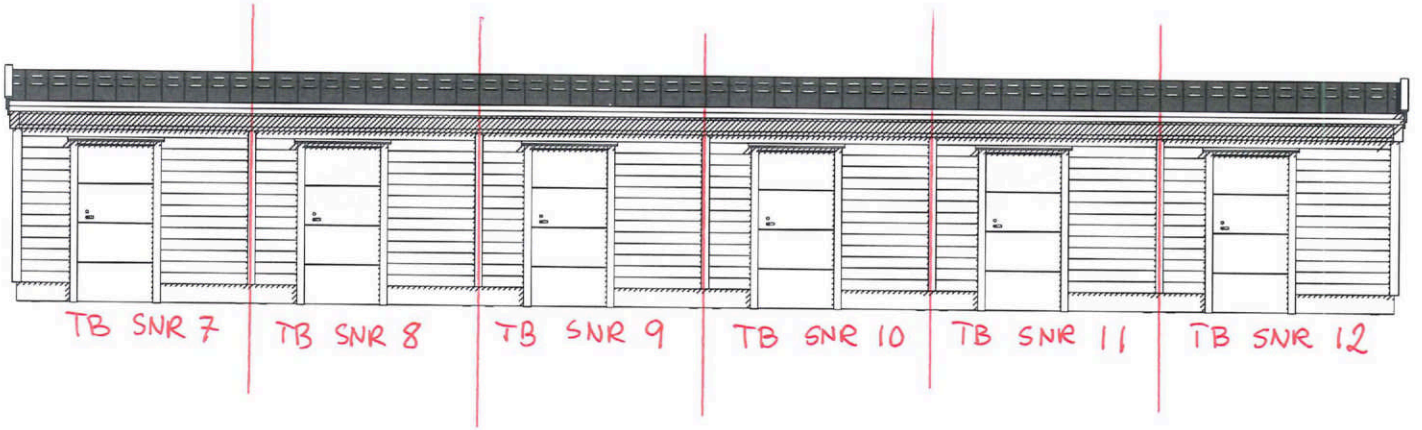
31/10

BYGG 2









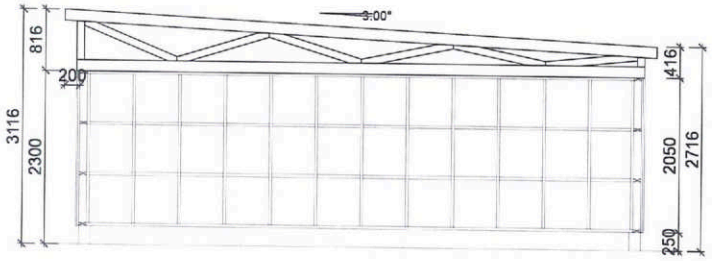
12/13

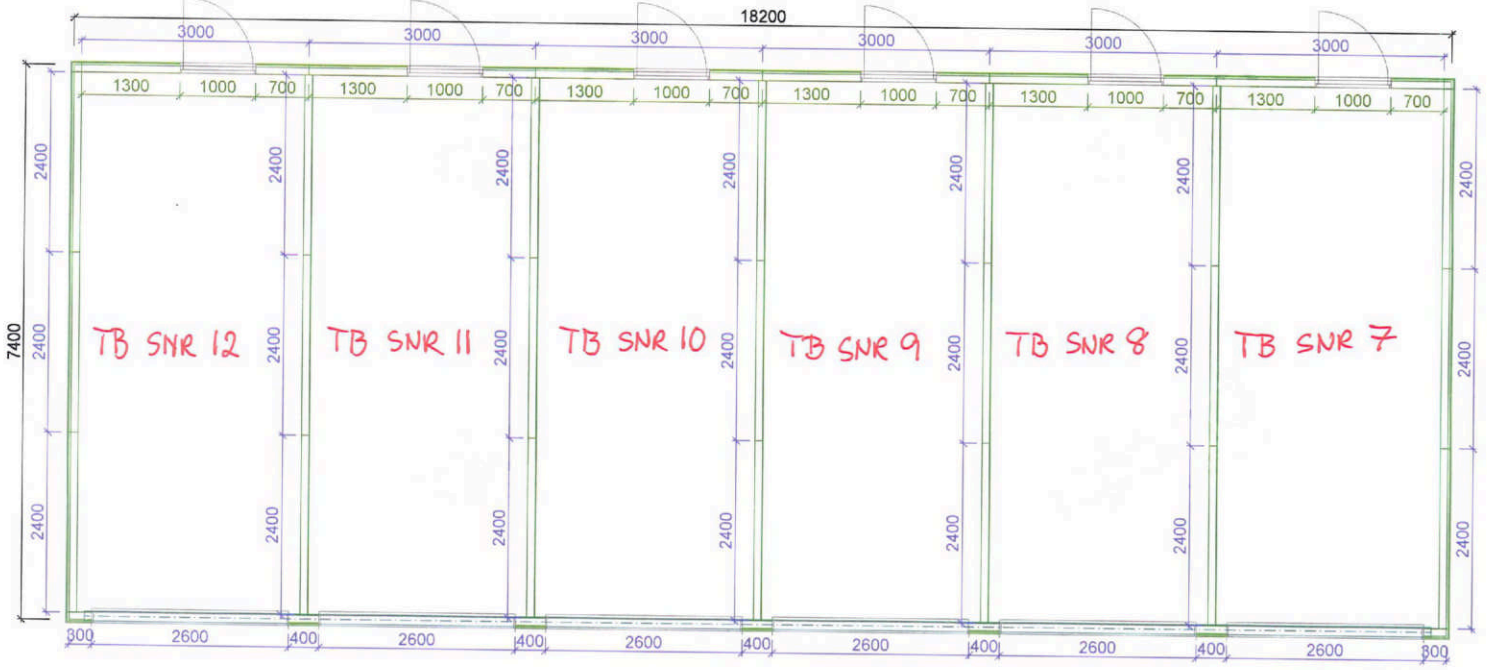
igland GARASJEN		Tiltakshaver: I-Bolig AS			
		Kundenr: 851048			Konstr/tegnet: Ola
BYA= 134.7	BRA= 129.6	Ordrenr/tilbudsnr: 168697		Takvinkel: 3°	Dato: 05/02/2020
Gnr: 128	Bnr: 261	Målestokk: 1:100	Modell: JUSTØY		Tegningsnr: 16861512

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no

BYGG 2





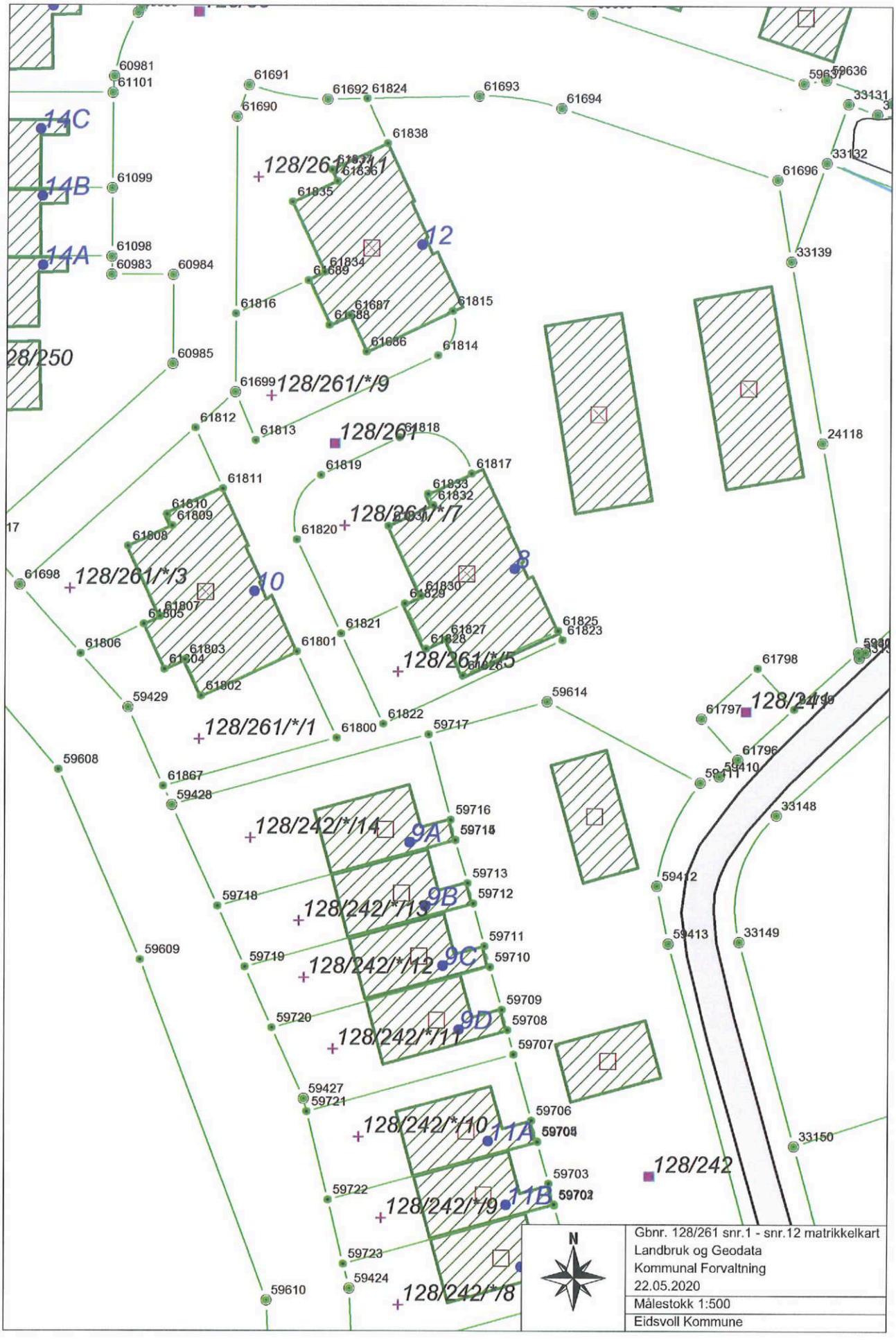
13/13

igland GARASJEN

Tiltakshaver: I-Bolig AS					
Kundenr: 851048					Konstr/tegnet: Ola
BYA= 134.7	BRA= 129.6	Ordrenr/tilbudsnr: 168697		Takvinkel: 3°	Dato: 05/02/2020
Gnr: 128	Bnr: 261	Målestokk: 1:100	Modell: JUSTØY		Tegningsnr: 16861514

Tegningen er Igland Garasjen AS eiendom. Kan bare brukes til byggemelding ved kjøp av garasje fra Igland Garasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

Tlf: 37 25 70 70
E-post: post@garasjer.no


128/261/*/4
128/261/*/3
128/261/*/7
128/261/*/5
128/261/*/1
128/261/*/9
128/261
128/242/*/14
128/242/*/13
128/242/*/12
128/242/*/11
128/242/*/10
128/242/*/9
128/242/*/8
128/242
128/250
14C
14B
14A
12
10
8
9A
9B
9C
9D
11A
11B
N
Gbnr. 128/261 snr.1 - snr.12 matrikkelkart
Landbruk og Geodata
Kommunal Forvaltning
22.05.2020
Målestokk 1:500
Eidsvoll Kommune

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613152921
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950113	EIDSVOLL KOMMUNE	Rådhusgata 1, 2080 EIDSVOLL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
976746996	I BOLIG AS		Balder alle 2, 2060 GARDERMOEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3035	128	261

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3035	128	261	0	1	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	128	261	0	2	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	128	261	0	3	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	128	261	0	4	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	128	261	0	5	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	128	261	0	6	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	128	261	0	7	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	128	261	0	8	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	128	261	0	9	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	128	261	0	10	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei
3035	128	261	0	11	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Ja
3035	128	261	0	12	1 / 12	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 2557583
08 JUN 2020
STATENS KARTVERK
Kari Berntsen

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granhaugkroken 12, 2070 Råholt
Gnr. 128, Bnr. 261, Snr. 11, Eidsvoll kommune.

Oppdragsnummer:
121260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 469 30 505

E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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