

aktiv.



Morkvegen 38E, 2080 EIDSVOLL

**Pen og arealsmart bolig i 1.etg
med sentral og fin beliggenhet. 1
soverom- åpen stue/kjøkken
løsning- parkering.**



Eiendomsmegler/Daglig leder/ Fagansvarlig

Kristina Birkeland

Mobil 911 02 784

E-post kristina.birkeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 65 990,-
Total ink omk.: Kr 2 655 990,-
Felleskostn.: Kr 2 515,-
Selger: Andrea Stjernen Storhaug

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 1631 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 71
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1206240052

Velkommen!

Velkommen til Morkvegen 38E.

Dette er en pen og velholdt eierseksjon på bakkeplan med trappefri tilkomst. Boligen går over ett plan og inneholder gang med garderobeløsning, flislagt bad, ett lyst og pent soverom, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til overbygd plattform. Med boligen følger utebod og parkeringsplass.

Boligen ligger fint til med umiddelbar nærhet til skole, barnehage, nærbutikk og bussholdeplass. Eidsvoll handelspark ligger også kun en kort sporetur unna og tilbyr godt utvalg butikker. Nærmeste togstasjon er Eidsvoll stasjon som ligger ca. 2.5 km. unna. Her går det jevnlig avganger mot Gardermoen, Lillestrøm og Oslo S- perfekt for pendlere.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	61
Energiattest	65
Nabolagsprofil	116
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Underetasje: Bod i felles bod areal.

1. etasje

BRA-i: 52 m² 1.etasje: Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² 1.etasje: Markterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken: 2.50m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

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

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

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

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

1631 m²

Tomtebeskrivelse

Flat fellestomt med asfaltert internvei inn til inngangspartier og ned til felles parkeringskjeller, opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Morkvegen 38E ligger mellom Råholt og Eidsvoll sentrum. Dette er et rolig og barnevennlig område som tilbyr fine friområder. Det er kort vei til Myhrer fotballstadion, barnehager og Ås barneskole. Ungdomsskole og videregående skole finner du i Eidsvoll sentrum.

Det er kort vei til nærmeste butikk (Coop Extra) på Hammerås og gangavstand til bussholdeplass hvor det ofte går til/ fra Eidsvoll og Eidsvoll Verk/ Råholt med videre togforbindelse til Oslo Lufthavn Gardermoen, Oslo og Hamar.

Det er svært gode pendlermuligheter her, med ca. 3km til Eidsvoll Stasjon med tog til blant annet Gardermoen (ca. 10min), Lillestrøm (ca. 25min) og Oslo S (ca. 35min).

På Råholt finnes også Amfi kjøpesenter med butikker, spisesteder, apotek, legesenter, tannlege, frisør, og eventuelt Råholt bad svømme- og idrettshall og treningssenter. Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier.

Man har gode tur og friluftsmuligheter for rekreasjon i nærområdet, med blant annet Mistberget og Minneåsen for gåtur/skitur og for båtfolket er det kort vei til Mjøsa og Vorma med båtforeninger og gjestehavner midt i Eidsvoll sentrum. På Eidsvoll Verk har man også tilgang til munningen av Andelva og Hurdalssjøen som tilbyr alt fra badign til båt aktiviteter.

I nærheten finner du også Eidsvoll 1814 og Grunnlovsbygningen som byr på en rekke historiske opplevelser og ligger vakkert til ved Andelva med museumskafe/ Standpunkt, butikk, kunstgalleriutstillinger i Festiviteten, og stor 17. mai feiring med

underholdning.

Eidsvoll bygdetun i umiddelbar nærhet har meget koselige områder for tur.

Eidsvoll kommune byr i tillegg på milevis med spennende skogsveier, preparerte skiløyper og sykkelstier.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Ås skole

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass og togstasjon.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

Stort frittliggende boligblokk i ett sameie oppført i 2020, leiligheten ligger 1.etasje.

Boligbygget har flatt yttertak antatt tekket med

takmembran, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, yttervegger i

betongelementer og trepanel og armertbetong i

etasjeskiller. Innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater.

Svalganger og felles trappenedgang med tilgang til felles

parkeringskjeller.

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

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt samtlige vegger i leiligheten

- Montert ekstra stikkontakt på kjøkken
- Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet riper etter byggvask utført i regi av utbygger
- Byttet innedører til profilerte dører
- Byttet garderobeskap

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påvist legionella i felles varmtvannsledning og -breder i vannet november 2023. Det ble midlertidig byttet til

dusjhode med legionellafilter, samt gjennomspyling av anlegget. Det ble i tillegg montert ett felles Oxitec anlegg for

å forhindre at dette skal skje igjen. Installasjonen av dette anlegget er delt og betalt av seksjonseierene. Det skal

gjennomføres årlig service og etterkontroll, hvor kostnadene fordeles på

seksjonseierne. Det er ikke oppgitt

estimert pris for dette. Det er byttet tilbake til vanlig dusjhode og vannprøvene per

mars 2024 er nivået av legionella

betydelig redusert. For mer informasjon kan dette innhentes fra sameiets styre.

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

- Ja

Beskrivelse Det har vært en vannansamling på gulvet i garasjekjelleren - utbygger foretok en befarings. Styret har informerte

24.4.24 om at det har vært en liten vannlekkasje i teknisk rom.

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montert ekstra stikkontakt på kjøkken.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

-Ja

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

-Ja, kun av faglært

Beskrivelse Kappet skillevegger mellom seksjonene ihht brannsikkerhet.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre

økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

-Ja

Beskrivelse Årlig service og etterkontroll av Oxitec anlegg.

Tilleggskommentar:

- Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet riper etter byggvask utført i regi av utbygger. Vinduet er byttet i regi av utbygger.

- Ytterdøren subbet i dørkarm ved befaring med takstmann. Dette er meldt inn til utbygger og utbedret av snekker. Dørhengsel ble justert slik at døren ikke lenger subber i karmen. Representant fra utbygger forteller at dersom døren skulle subbe i karmen igjen må dørhengselen byttes grunnet skjevhet.

- Det har tidligere knekt av en flis av karmen soveromsvinduet er festet i. Denne er limt av utbygger. Dersom limet ikke skulle holde bør dette utbedres - da enklest ved å bytte vindu. Det er ikke avklart med utbygger om dette er en reklamsjonssak eller ikke. Estimert kostnad fra representant fra utbygger er 5-10 000 for å evt bytte vindu.

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Entré/gang, soverom 1, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

- Ingen forhold som har fått Tg2 eller3.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Påvist legionella i felles varmtvannsledning og -breder i vannet november 2023. Det ble midlertidig byttet til dusjhode

med legionellafilter, samt gjennomspyling av anlegget. Det ble i tillegg montert ett

felles Oxitec anlegg for å forhindre at dette skal skje igjen. Installasjonen av dette anlegget er delt og betalt av seksjonseierene. Det skal gjennomføres årlig service og etterkontroll, hvor kostnadene fordeles på seksjonseierne. Det er ikke oppgitt estimert pris for dette. Det er byttet tilbake til vanlig dusjhode og vannprøvene per mars 2024 er nivået av legionella betydelig redusert. For mer informasjon kan dette innhentes fra sameiets styre.

- Det har vært en vannansamling på gulvet i garasjekjelleren - utbygger foretok en befaring. Styret har informerte 24.4.24 om at det har vært en liten vannlekkasje i teknisk rom.

- Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet riper etter byggvask utført i regi av utbygger.

- Årlig service og etterkontroll av Oxitec anlegg.

- Kappet skillevegger mellom seksjonene ihht brannsikkerhet.

- Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet riper etter byggvask utført i regi av utbygger. Vinduet er byttet i regi av utbygger.

- Ytterdøren subbet i dørkarm ved befaring med takstmann. Dette er meldt inn til utbygger og utbedret av snekker. Dørhengsel ble justert slik at døren ikke lenger subber i karmen. Representant fra utbygger forteller at dersom døren skulle subbe i karmen igjen må dørhengselen byttes grunnet skjevhet.

- Det har tidligere knekt av en flis av karmen soveromsvinduet er festet i. Denne er limt av utbygger. Dersom limet ikke skulle holde bør dette utbedres - da enklest ved å bytte vindu. Det er ikke avklart med utbygger om dette er en reklamsjonssak eller ikke. Estimert kostnad fra representant fra utbygger er 5-10 000 for å evt bytte vindu.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarer utover dette medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett grunnpakke inngår i fellesutgiftene.

Eier opplyser at de pr. nå har fiberløsning fra Telenor og TV via T-We.

Parkering

Parkering på utvendig biloppstillingsplass på siden av boligblokken.

Eier opplyser at hun pr. nå har fått tildelt HC plass. Dette kan gjøres om på dersom HC plass må benyttes av noen med HC bevis. Da vil man få tildelt en "ordinær" oppstillingsplass.

Viser til punkt 4 i vedlagte tilleggsopplysninger:

HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har 3 parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser).

HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som

kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å

påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass.

Styret

skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier

med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin

opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler

gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

Viser til vedlagte vedtekter.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiator på stue/kjøkken, soverom og varmekabler på bad.

Tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 19 430

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 679 159

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 580 804

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Listen er ikke uttømmende.

Velforening

Det er pliktig medlemskap og velavgift for Morkvegen 38-40 Boligsameie i Morkvegen veilag. Veilaget har ansvar for privat adkomstvei, kalt Morkvegen, samt gjesteparkeringsplasser, formålet er forvaltning, drift og vedlikehold av privat vei (ca 450 meter).

Vedtekter knyttet til veglaget følger som vedlegg i salgsoppgaven.
Kostnad er innkludert i sameiets fellesutgifter.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

522/32000

Felleskostnader inkluderer

Felles drift og vedlikehold, akonto fjernvarme, veglag, strøm fellesarealer, bygningsforsikring, forretningsførsel, grunnpakke TV/internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 515

Andel fellesformue

Kr 9 720

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Morkvegen 38-40 Boligsameie

Organisasjonsnummer

925407747

Om sameiet

Boligsameiet består av 36 boligseksjoner i ett bygg på eiendommen gnr 147 bnr. 71 i Eidsvoll Kommune. Kjelleren inneholder fellesareal, garasjeanlegg, tekniske rom, bod anlegg, sykkelparkering, trapp- og heisrom

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.
Eierskiftemelding sendes til styret.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt i henhold til sameiets trivselsregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Viser til vedlagt Vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 71, seksjonsnummer 5 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/147/71/5:

20.12.1924 - Dokumentnr: 900255 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra gnr 147 bnr 25

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1937 - Dokumentnr: 990272 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 147 bnr 25
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1945 - Dokumentnr: 244 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 147 bnr 25
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1959 - Dokumentnr: 1321 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:30
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1986 - Dokumentnr: 12256 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2010 - Dokumentnr: 945847 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2014 - Dokumentnr: 776971 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2014 - Dokumentnr: 776971 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69
Rett til bilopstillingsplasser
Rett til bruk av utomhusarealer

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220510 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:64

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:16
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2328801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 522/32000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "boligblokk".

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.2020.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse og grenser til området regulert til barnehage, friluftsområde og bolig/kontorbebyggelse.

Kommuneplaner:

Delareal 1 284 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavna_B

Delareal 18 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavna_G

Delareal 460 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende
Områdenavno_V

Reguleringsplaner:

Delareal 1 762 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Felt navn B1

Adgang til utleie

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

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen til sameiets styre og forretningsfører om hvem som er ny leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Utleie av parkeringsplasser og garasje plasser kan bare leies ut til beboere internt i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Se vedlagt vedtekter

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

65 990 (Omkostninger totalt)

76 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 655 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 669 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 29 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6500,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

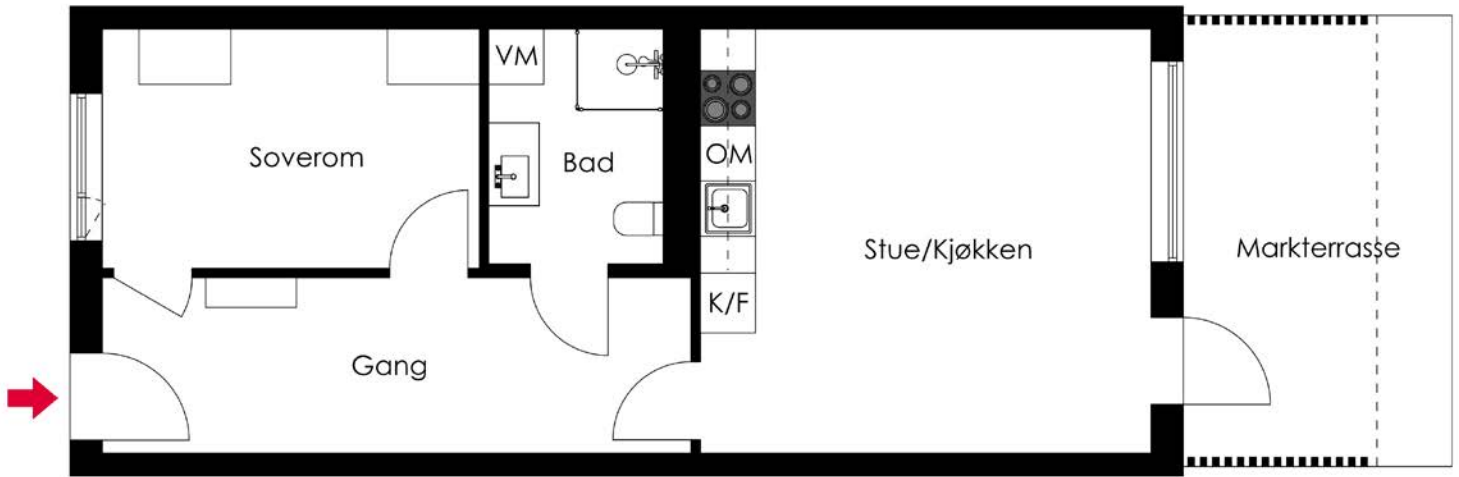
08.11.2024











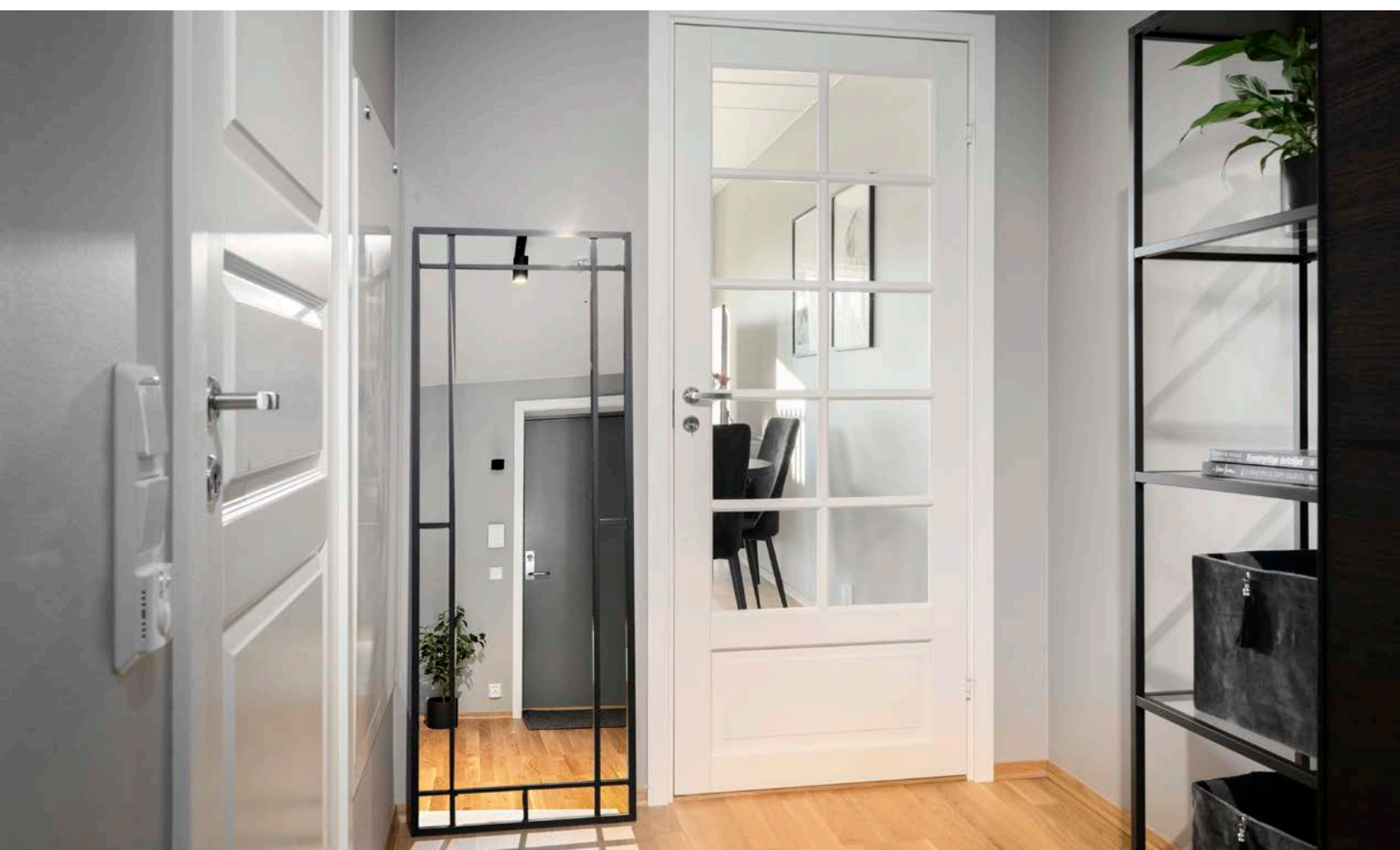
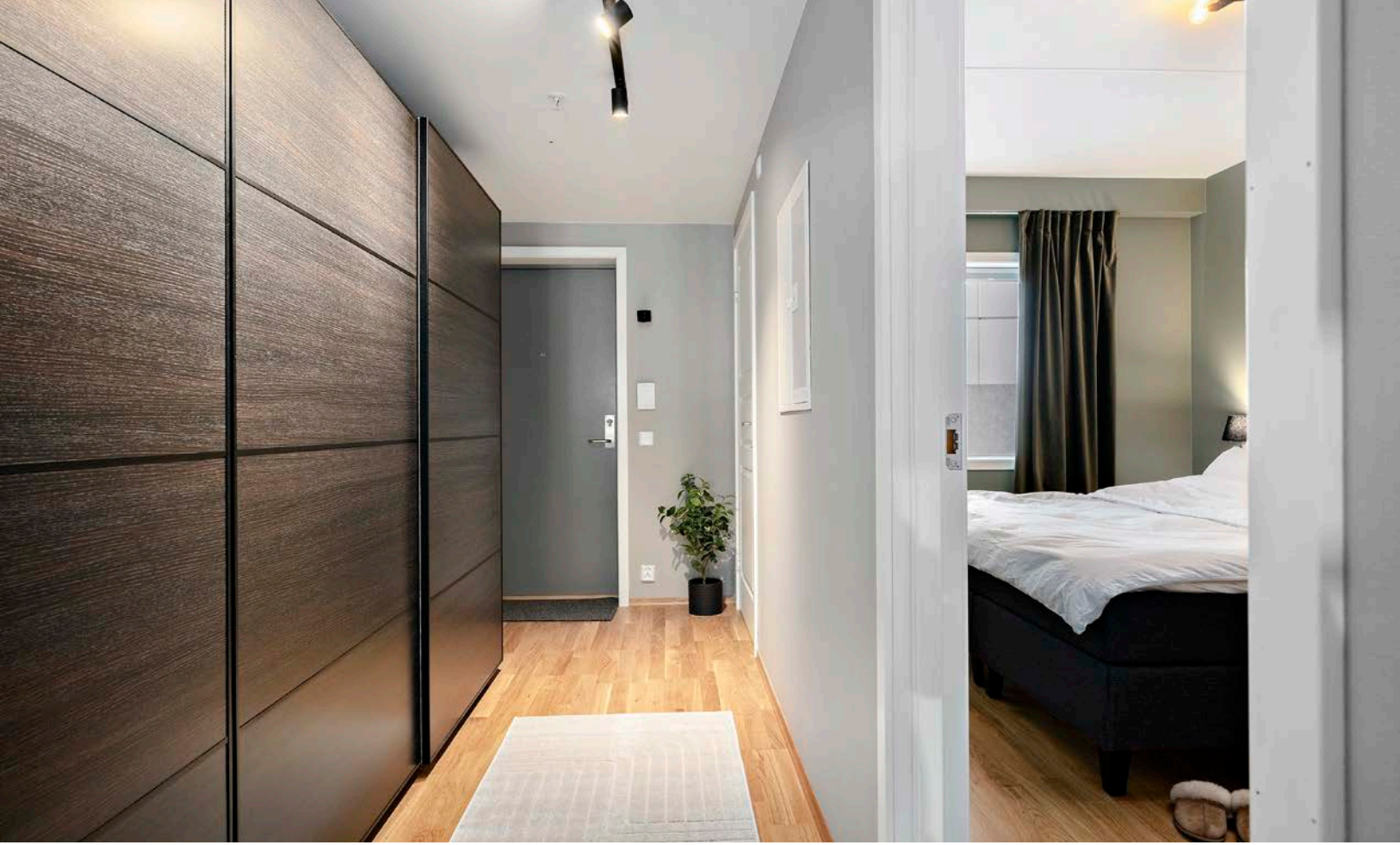
okw

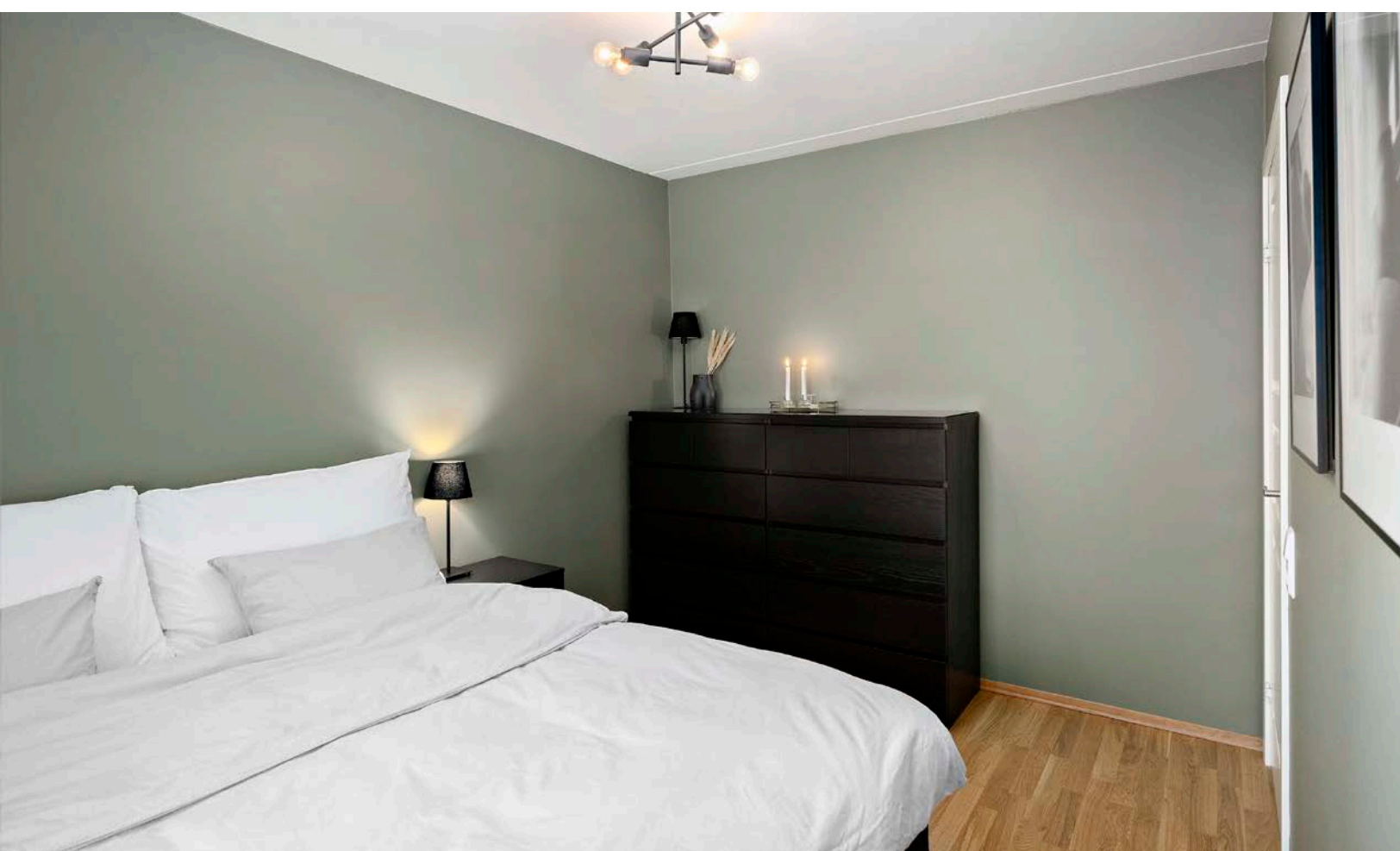


okw





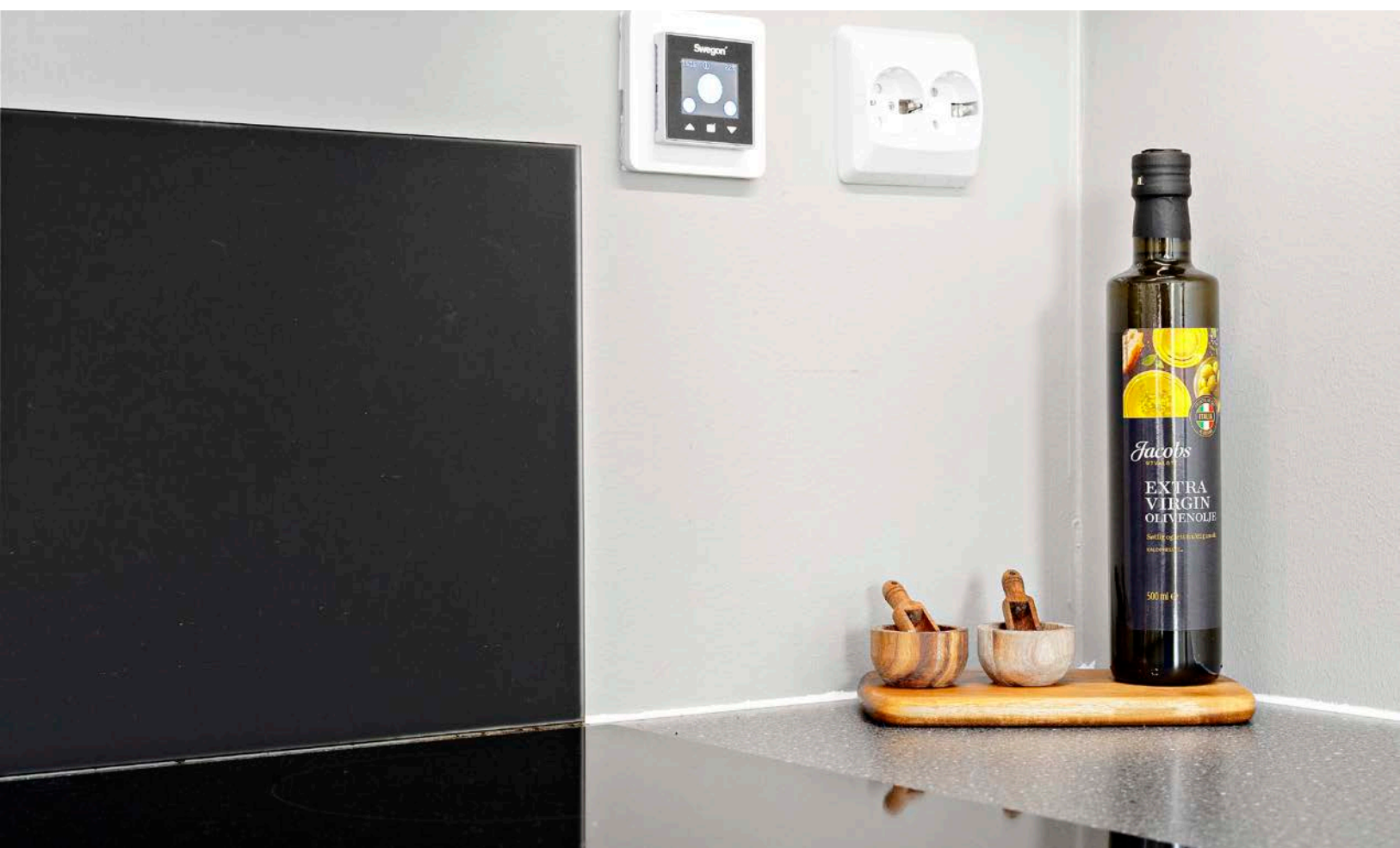


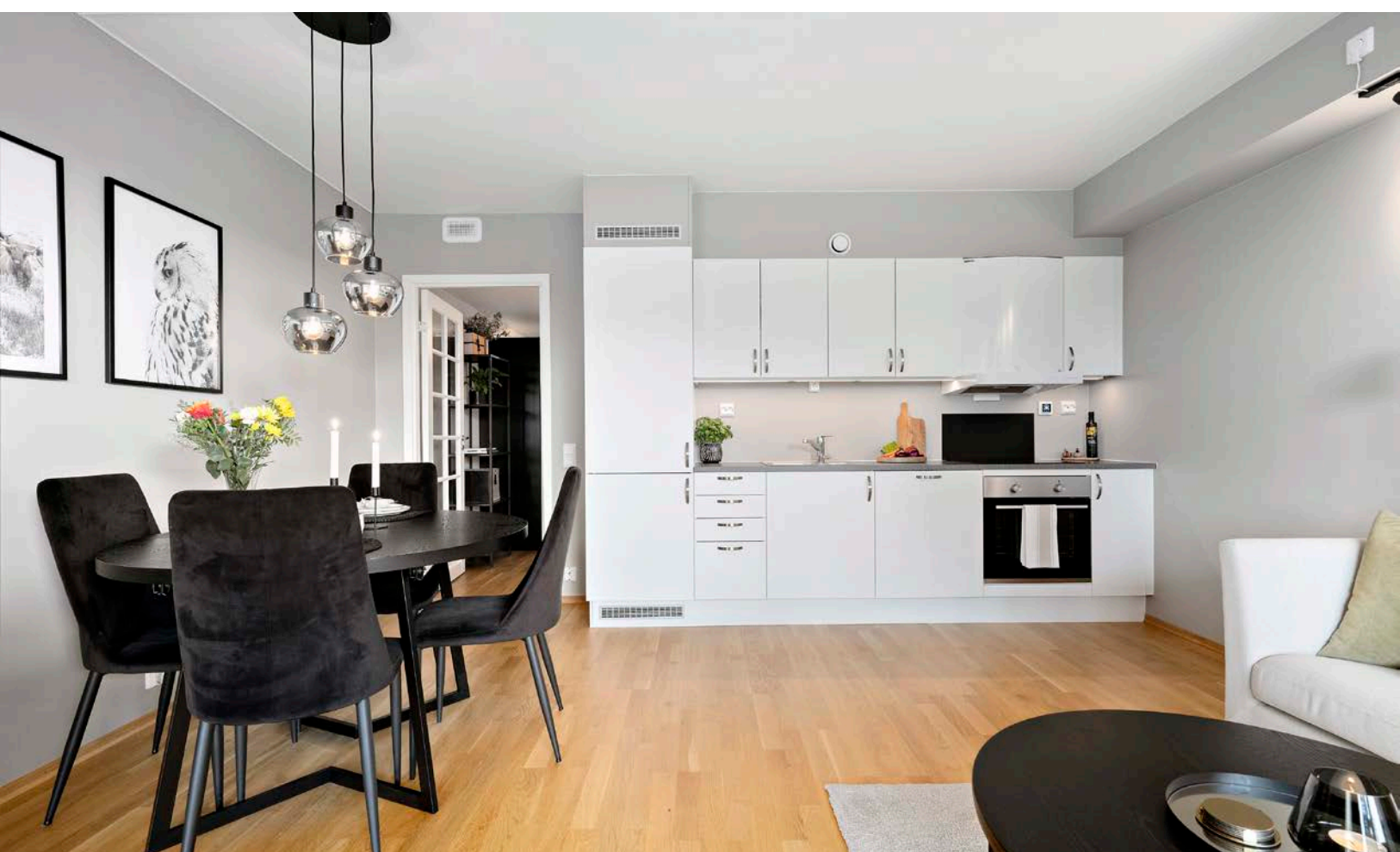












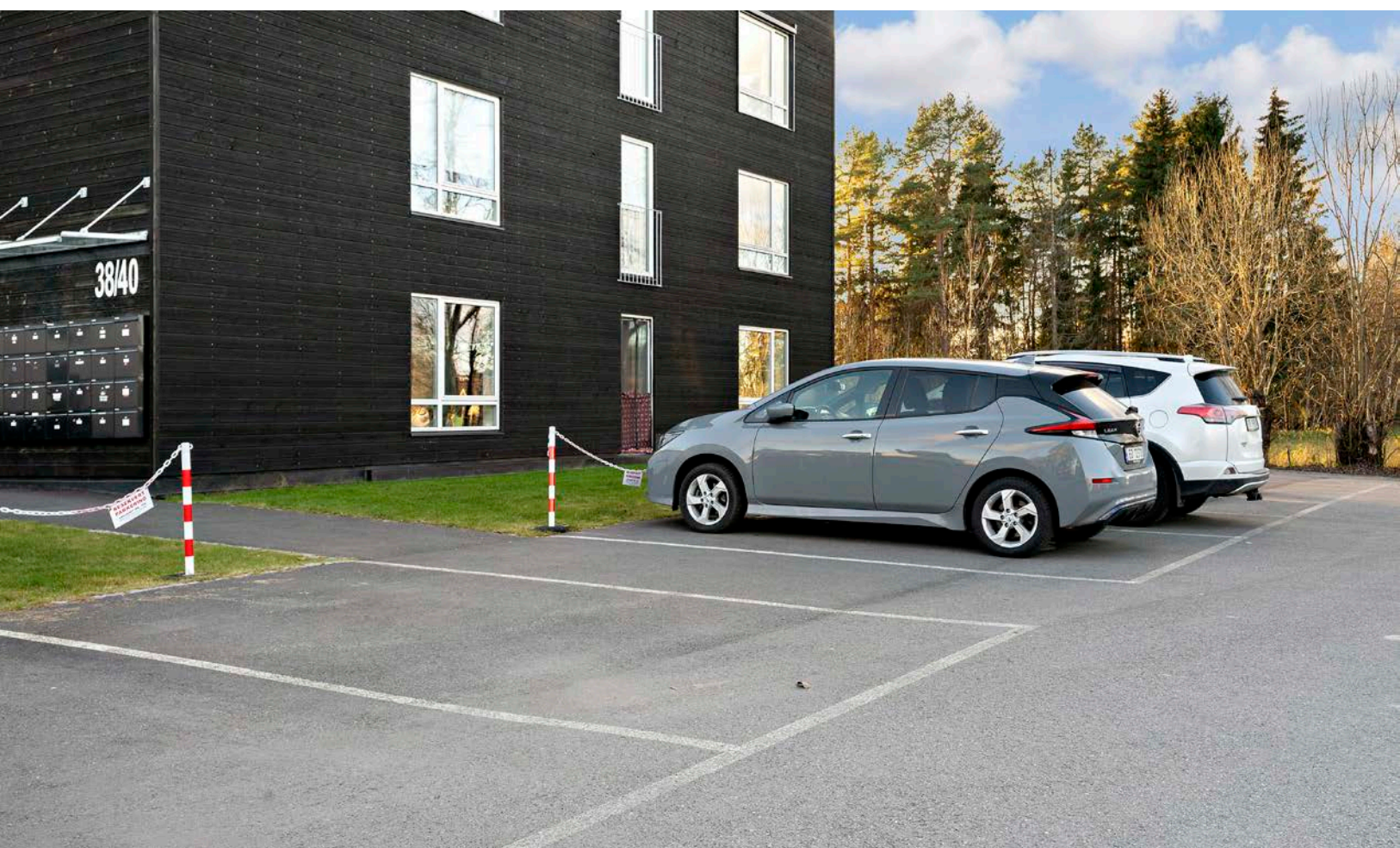
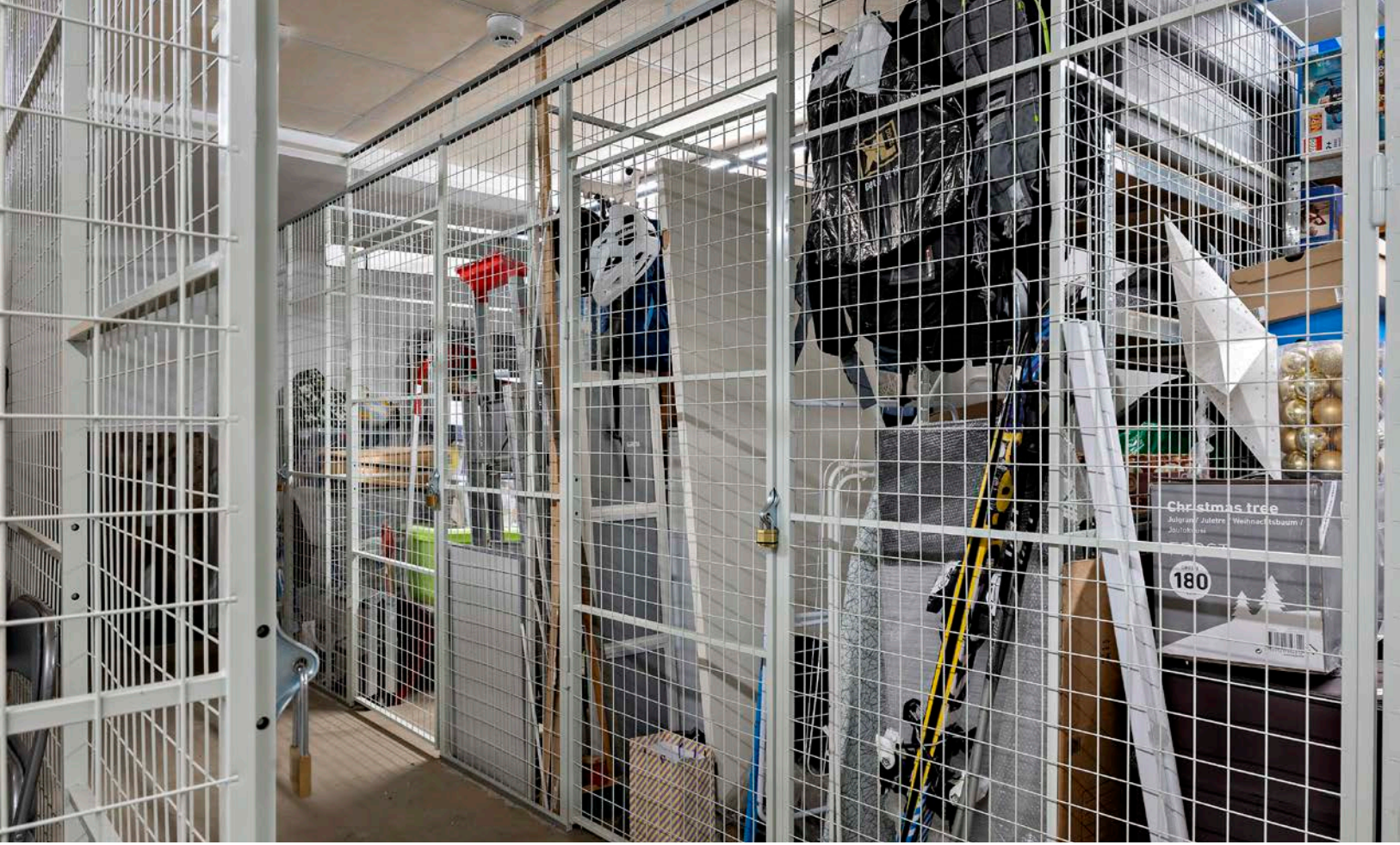














Vedlegg

Leilighet
Morkvegen 38E
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 07/11/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straksiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:147, Bnr: 71
Hjemmelshaver:	Andrea Stjernen Storhaug
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2020
Tomt:	Felleseie tomt 1 631 m ²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andrea Stjernen Storhaug
Befaringsdato:	04.11.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Privat vei

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfaltert internvei inn til inngangspartier og ned til felles parkeringskjeller, opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Stort frittliggende boligblokk i ett sameie oppført i 2020, leiligheten ligger 1.etasje. Boligbygget har flatt yttertak antatt teknet med takmembran, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, yttervegger i betongelementer og trepanel og armertbetong i etasjeskiller. Innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater. Svalganger og felles trappenedgang med tilgang til felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameier er det primært innvendig i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

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

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin leire. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: Morkvegen 38-40 Boligsameie
Organisasjonsnr: 925407747

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 04.11.2024
- Megler (meglerpakken) 06.11.2024
- Byggetegninger fra byggeår
- Samsvarserklæring utført av DAL elektriske AS den 11.03.2024
- Egenerklæringsskjema 02.11.2024
- FDV dokumentasjon fra byggeår.
- Ferdigattest 01.09.2020
- Matrikkelrapport 30.10.2024

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

Vegger: Malt gips, fliser og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Malt samtlige vegger i leiligheten
- Montert ekstra stikkontakt på kjøkken
- Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet ripet etter byggvask utført i regi av utbygger
- Byttet innedører til profilerte dører
- Byttet garderobeskap

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 515.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Utvendig parkering
- Oppvarming strøm
- Kabel-tv

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		5				
1.etasje	52			13	52	
SUM BYGNING	52	5	0	13	52	
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

52m².

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

BRA-e:

5m².

Underetasje: Bod i felles bod areal.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.

BRA-i: 52m².

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

BRA-e: 5m².

Underetasje: Bod i felles bod areal.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 57m².

Underetasje: Bod i felles bod areal.

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

TBA: 13m².

1.etasje: Markterrasse.

P-rom: 52m².

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

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Målt takhøyde i stue/kjøkken: 2.50m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Underetasje: Bod i felles bod areal.

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

Parkering på utvendig biloppstillingsplass på siden av boligblokken.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyte og 1 plussgrad.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert på kveldstids.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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

Funksjonstesting av markiser, persienner o.l er ikke foretatt.

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av radiator på stue/kjøkken, soverom og varmekabler på bad.

Varmtvann er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Andrea Stjernen Storhaug

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 24 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

07/11/2024



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2020 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med malte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Speilskap med lys.
- WC med innebygd sisterner.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Vegger, innredning og tak/himling fremstå i normalt grei stand. TG1

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

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

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

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, og flisegulvet fremstår i normalt god stand.

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

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

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

Det ble ikke utført hull boring fra tilstøtende rom (gang) til bad da badet er fra 2020 uten noen synlige avvik. Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2020 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med underlimt vask og ett-greps blande batteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, Induksjonskokeapp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegget.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

Vegger, innredning, gulv og tak/himling fremstår i normalt god stand uten noen vesentlige avvik. TG1

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entre/gang, soverom 1 og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malt gips og malte betongelementer..

Gulv: Parkett.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt. Det er noen små merker etter gamle veggfester og bilder på vegger som må forventes ut ifra bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 10mm til 15mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 15mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert i 2020 og 2023.

Terrassedør med malte trerammer har 2-lags isoleringsglass produsert i 2020.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer, terrassedør i boligen, ingen funksjonsavvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser om at det har tidligere knekt av en liten treflis av karmen vinduet på soverommet er skrudd fast i, denne er limt av utbygger. Dersom limet ikke holder må vinduet byttes. Kostnad for dette estimeres til 5-10 000kr.

Ytterdør med fabrikkmalte trerammer og overflate, antatt produsert i 2020.

Innvendige hvitmaltede profilerte dører antatt produsert i 2020 - 2024.

2 av dørene fra Swedoor Style 3 og to fra torso doors (Finlandsdør hvit formpresset fyllingsdør - 82,6 cm og Fransk dør hvit 10 vindusfelter 82,6 cm.

- Malte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, Ingen avvik på innedører, men ytterdør subber noe i karm.

Hjemmelshaver opplyser om at avviket om ytterdør er tilsett av utbygger per 7.11. Hengslene på døren ble justert.

Skjevhet i øvre hengsel, utbygger opplyser om at denne må byttes dersom døren skulle begynne å subbe i karmen igjen.

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 13m2 med adkomst via stue oppført med betongheller direkte på grunn, levegger og blomstekasse. Betongheller fremstår i god stand, TGIU

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av betongheller er 40 - 60 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg i gang.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskapet og stoppekran under kjøkkenbenken.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Merknader: Fjernvarmeanlegget er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
 Det var sist inspisert i 2024
 Det var rengjort i 2024, bytter filter årlig.
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.
 Fordelingsskap plassert over kjøkkenventilator.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Generelt:

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

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

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

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i gang.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

11 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av DAL elektriske AS den 11.03.2024

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om_

- Påvist legionella i felles varmtvannsledning og -breder i vannet november 2023. Det ble midlertidig byttet til dusjhode med legionellafilter, samt gjennomspyling av anlegget. Det ble i tillegg montert ett felles Oxitec anlegg for å forhindre at dette skal skje igjen. Installasjonen av dette anlegget er delt og betalt av seksjonseierene. Det skal gjennomføres årlig service og etterkontroll, hvor kostnadene fordeles på seksjonseierne. Det er ikke oppgitt estimert pris for dette. Det er byttet tilbake til vanlig dusjhode og vannprøvene per mars 2024 er nivået av legionella betydelig redusert. For mer informasjon kan dette innhentes fra sameiets styre.

- Det har vært en vannansamling på gulvet i garasjekjelleren - utbygger foretok en befarings. Styret har informerte 24.4.24 om at det har vært en liten vannlekkasje i teknisk rom.

- Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet riper etter byggvask utført i regi av utbygger.

- Årlig service og etterkontroll av Oxitec anlegg.

- Kappet skillevegger mellom seksjonene ihht brannsikkerhet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206240052	
Selger 1 navn	
Andrea Stjernen Storhaug	
Gateadresse	
Morkvegen 38E	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1206240052

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Påvist legionella i felles varmtvannsledning og -breder i vannet november 2023. Det ble midlertidig byttet til dusjhode med legionellafilter, samt gjennomspyling av anlegget. Det ble i tillegg montert ett felles Oxitec anlegg for å forhindre at dette skal skje igjen. Installasjonen av dette anlegget er delt og betalt av seksjonseierene. Det skal gjennomføres årlig service og etterkontroll, hvor kostnadene fordeles på seksjonseierne. Det er ikke oppgitt estimert pris for dette. Det er byttet tilbake til vanlig dusjhode og vannprøvene per mars 2024 er nivået av legionella betydelig redusert. For mer informasjon kan dette innhentes fra sameiets styre.

Arbeid utført av

NRA ØST AS / SGI Compliance

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært en vannansamling på gulvet i garasjekjelleren - utbygger foretok en befaring. Styret har informerte 24.4.24 om at det har vært en liten vannlekkasje i teknisk rom.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ekstra stikkontakt på kjøkken.

Arbeid utført av

Dal elektriske

Filer

[2Samsvarserklæring_\(Montert_stikkontakt_på_eksisterende_kurs_ved_kjøkkenbenk\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kappet skillevegger mellom seksjonene ihht brannsikkerhet.
Arbeid utført av	Entreprenørselskapet Johs Granås AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Årlig service og etterkontroll av Oxitec anlegg.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Stuevinduet er byttet i 2023 grunnet riper etter byggvask utført i regi av utbygger. Vinduet er byttet i regi av utbygger. Ytterdøren subbet i dørkarm ved befaring med takstmann. Dette er meldt inn til utbygger og utbedret av snekker. Dørhengsel ble justert slik at døren ikke lenger subber i karmen. Representant fra utbygger forteller at dersom døren skulle subbe i karmen igjen må dørhengselen byttes grunnet skjevhet. Det har tidligere knekt av en flis av karmen soveromsvinduet er festet i. Denne er limt av utbygger. Dersom limet ikke skulle holde bør dette utbedres - da enklest ved å bytte vindu. Det er ikke avklart med utbygger om dette er en reklamsjonssak eller ikke. Estimert kostnad fra representant fra utbygger er 5-10 000 for å evt bytte vindu.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

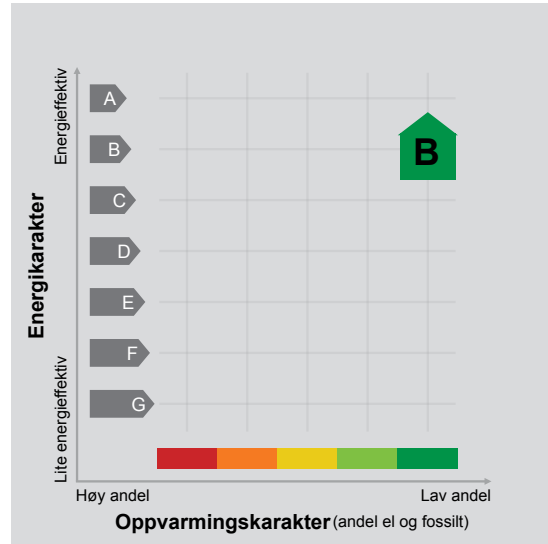
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1206240052

ENERGIATTEST

Adresse	Morkvegen 38E
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300746190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46245
Dato	02.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS
 Torvet 5
 2000 LILLESTRØM

Att.: Kristina Birkeland

Deres ref.: 1206240052

Vår ref.: 078-1-05 Sjur Mollestad

Oslo, Dato: 05.11.2024

Seksjon 5 i Morkvegen 38-40 Boligsameie

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Morkvegen 38-40 Boligsameie
Org.nr.:	925407747
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	05
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenr.:	21226621
Eier:	Storhaug, Andrea Stjernen
Adresse:	MORKVEGEN 38 E, 2080 EIDSVOLL

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	0
Andel formue pr 31.12.2023	9 720

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	1 302,00
UTVENDIG PARKERING	150,00
OPPVARMING STRØM	658,00
KABEL-TV	405,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	2 515,00
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld: Ingen langsiktig gjeld

Kontaktinformasjon

Styreleder: Magny Sofie Almeli,

Mobil: 99217831

E-post: magny@almeli.no

Andre opplysninger**Viktig informasjon til megler:**

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. 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 eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger 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.

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6385,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2025 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

V E D T E K T E R

for

Morkvegen 38-40 Boligsameie,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 06.07.20.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets navn er Morkvegen 38-40 Boligsameie.

(2) Boligsameiet består av 36 boligseksjoner i ett bygg på eiendommen gnr 147 bnr. 71 i Eidsvoll Kommune. Kjelleren inneholder fellesareal, garasjeanlegg, tekniske rom, bod anlegg, sykkelparkering, trapp- og heisrom.

Hver boligseksjon disponerer en sportsbod i garasjekjeller. Boligseksjonene som har garasjeplass i garasjekjelleren i sameiet, får tinglyst en ideell andel i gnr. 147, bnr. 71, snr. 37. Boligseksjoner som har parkering i Boligsameiet Doyen 2 sin garasjekjeller får tinglyst en ideell andel i gnr. 147, bnr. 69, snr. 20. Egne vedtekter følger disse parkeringsplassene.

Boligseksjoner som har utvendig parkeringsplass på terreng får tildelt en fast plass av utbygger, endelig organisering er ikke avklart.

Parkeringsplassene blir tildelt ved salg.

Boligsameiet har egen heis til parkeringskjeller.

Parkeringsplass til gjester er plassert på eget uteareal. Disse parkeringsplassene vil bli felles for Boligsameiet Doyen 1, gnr. 147 og bnr. 66, Boligsameiet Doyen 2 gnr. 147 og gnr. 69 og MyCube Eidsvoll gnr. 147 og bnr. 70, samt barnehagen på gnr. 147 bnr. 64.

(3) Boligsameiet vil ha felles nedkjøring til parkeringskjeller sammen med Boligsameiet Doyen 2, gnr 147 bnr 69, som vil være gjennomgående fra boligsameiet og inn til parkeringskjeller i Morkvegen 38-40 Boligsameie, gnr 147 bnr.71 Rettigheter og plikter for foran nevnte forhold er gitt i tinglyst erklæring vedlagt vedtektene.

(4) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker seksjonens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

(6) Det er pliktig medlemskap og velavgift for Morkvegen 38-40 Boligsameie i Morkvegen veilag. Veilaget har ansvar for privat adkomstvei, kalt Morkvegen, samt gjesteparkeringsplasser, formålet er forvaltning, drift og vedlikehold av privat vei (ca 450 meter).

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen til sameiets styre og forretningsfører om hvem som er ny leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

(2) En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

(3) Tildeling av parkeringsplass og bodplass skjer ved overtagelse av utbygger, ingen bytterett på parkeringsplassene eller bodplass. Unntak ved bytte av HC plass jfr. § 2-3.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(6) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

De seksjonseierne som har parkeringsplass i Sameiet Doyen II, må forholde seg til styret og vedtektene i Doyen Eidsvoll –garasjesameie.

Parkeringsplasser som er tinglyst som rettighet i annen manns eiendom omfattes ikke av denne paragrafen.

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

2-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Se § 1-1(3). Kommunen har vetorett mot endringen.

De seksjonseierne som har parkeringsplass i Sameiet Doyen II, må forholde seg til styret og vedtektene i Doyen Eidsvoll –garasjesameie.

De som har parkeringsplass utvendig kan ikke kreve bytte av HC –plass i garasjeanlegget.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

(7) De som disponerer en utvendig parkeringsplass har rett til bruk av en plass, denne retten er uomsettelig.

(8) Utleie av parkeringsplasser og garasjeplasser kan bare leies ut til beboere internt i sameiet.

(9) Garasjeplassene følger boligene ved salg. Garasjeplassene i sameiets garasjeanlegg kan selges internt i Morkvegen 38-40 Boligsameie. Ved et internt salg må kjøper og selger utfylle skjøte samt påse tinglysing. Styret og forretningsfører skal få melding om eierskifte.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter husordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

(1) Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående flertallsvedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader til kabel-tv/ internett fordeles likt.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(4) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(5) De 8 som har tinglyst rettighet til garasje plass i gnr. 147, bnr. 69 i Boligsameiet Doyen II sin garasjekjeller betaler sin andel av kostnadene knyttet til garasjeanlegget direkte til Boligsameiet Doyen II, eller til styret i Morkvegen 38 -40 Boligsameiet. Styret i Doyen Eidsvoll – garasjesameiet fastsetter et akontobeløp. De resterende garasjeplassene og parkeringsplassene betaler en sum fastsatt av styret til å dekke kostnadene til drift og vedlikehold. Styret kan fastsette et akontobeløp pr mnd og kan avregne 1 til 2 ganger pr. år.

(6) Sameiet betaler en andel til Morkvegen Veilag, for drift av felles innkjøring og gjesteparkering på området.

Styret kan differensiere prisen på garasje plass og utvendig parkeringsplass ut ifra kostnadsnivå.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og to andre medlemmer, med en til to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (5) Årsmøtet 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 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som

ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesareal

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen, samt å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art, for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Utbygger kan inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, kabel-tv leverandør, heisleverandør, driftsavtaler mm i inntil 5 år.

Vedlegg 1.

§ 1

Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Morkvegen 38-40 garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 47, bnr. 71, snr. 37, i Eidsvoll kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av 21 parkeringsplasser,

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Morkvegen 38-40 Boligsameie, som ligger over garasjeanlegget og bod arealene.

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 21 andeler i snr. 37,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

21 andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/21

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

Den enkelte seksjonseier i Morkvegen 38-40 Boligsameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret og forretningsfører skal få melding om ny eier av garasjeplassen.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. Bodene er organisert som fellesareal med tilhørende enerett til bruk. Det er ikke bytterett på bodene.

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

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§ 3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Morkvegen 38-40 Boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har 3 parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er lagt opp til ladepunkter på flere av plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle

kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§ 5

Salg av parkeringsplass. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Morkvegen 38-40 boligsameie.

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

§ 6

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkelåpner

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

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Morkvegen 38-40 Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

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

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

§ 7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjelegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold på hviler Morkvegen 38-40 Boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjelegget

§ 8

Styret

Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre. Styret i Morkvegen 38-40 drifter garasjelegget hvis ikke eget styre er valgt.

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Morkvegen 38-40 Boligsameie .

Sameiet følger vedtektene i Morkvegen 38-40 Boligsameie der annet ikke er angitt.

§ 9

Forholdet til sameieloven

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

TRIVSELSREGLER FOR MORVEGEN BOLIGSAMEIE 38 – 40

1. Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22.00 – 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager kl. 07.00 - 20.00
- I helg og helligdager kl. 10.00 – 18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann / avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At ventilasjonsanlegget ikke skrur av, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke må forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger / utearealer, som sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Seksjonseiere må forholde seg til vedtekt kap. 2-1 når det gjelder utleie av boligen.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og rydding på sameiets eiendom, inkl. fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler parkeres på angitt plass i garasjelegget. I rømningsveier, herunder svalganger, trapperom er det ikke tillatt med oppbevaring av private gjenstander. På svalganger må det ikke plasseres bord / stoler. Dette pga. brannhensyn.

5. Parkering

All parkering skal skje på henvist plass.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

7. Andre bestemmelser

Grilling ute på balkonger skal kun skje med elektrisk grill.

8. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

Morkvegen veglag

§ 1 Veglag

Gjennom disse vedtekter etableres et veglag for en felles, privat adkomstveg kalt Morkvegen, i det følgende kalt Vegen. Vegen går fra Dønnumskia og inn på/til eiendommene gnr 147 bnr 18, 64, 66, 69,70 og 71 i Eidsvoll kommune. Vegen er ca 450 m. lang

§ 2 Formål og ansvar

Veglaget har som formål å forvalte, drifte og vedlikeholde vegen for å opprettholde tilstrekkelig standard på vegen om nødvendig ved opprusting. Vegen skal på en tidsmessig måte tjene interessene i området.

Laget er et eierlag og har delt ubegrenset ansvar i overensstemmelse med andelen i laget, jfr. § 3.

§ 3 Medeiere, andeler

Det er planlagt utbygging av ytterligere et boligfelt som skal ha tilknytning til vegen (Felt B1 i reguleringsplanen for området). Arealfordelingen er derfor satt opp før og etter utbygging.

Følgende eiendommer er medeier i vegen med slike andeler:

Gnr/Bnr	§ 3.1 Navn	Andelsfordeling under og etter utbygging av felt B1	Andelsfordeling frem til utbygging starter på felt B1
147/64	Læringsverkstedet	67	67
147/66	Doyén Sameie I	27	27
147/69	Doyén Sameie II	19	19
147/70	MyCube I	16	16
147/71	Morkvegen AS	36	0
Totalt		165	129

Andelen er utgangspunkt for kostnadsfordelingen og ved avstemming jfr. § 5.2.

Eiendommer som har en bruksrett er en medeier hvis det ikke finnes andre avtaler. Grunneier har ingen spesielle rettigheter jfr veglovens § 54.

Medeierskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Nye eiere går automatisk inn i de rettigheter og plikter som medeierskapet medfører.

Dersom en eiendom blir delt, og den fradelte parsellen sokner til vegen, har denne rett og plikt til å bli med i veglaget uten at det skal betales innskudd. Dersom andre eiendommer ønsker å bli medlemmer i veglaget, avgjøres dette av årsmøtet med vanlig flertall. Årsmøtet bestemmer hva nye medlemmer skal betale i innskudd i vegen. Ny andelsfordeling avgjøres av årsmøtet.

Fordelingen av andeler bygger på dagens forhold og drift/bruk av eiendommene. Ved vesentlig endring kan andelene endres jfr. § 13.

§ 4 Rettighetsforhold mv. til veg og veggrunn

Vegen eies i fellesskap av medeierne i henhold til partsandeler som er fastsatt i § 3. Grunnen under vegen tilhører de eiendommer som vegen går over. Vegen hviler som en bruksrett på disse eiendommene etter den trasé vegen har i dag. Vegens bruksrettareal omfatter selve vegbanen inkludert nødvendige grøfter, skjæringer og fyllinger.

Alle medeierne i veglaget har alltidværende bruksrett til hele vegen. Bruksretten innebærer at de har rett til å bruke vegen som adkomst og for nødvendig transport til og fra sine eiendommer, og at den ellers kan benyttes i rekreasjonssammenheng.

Veglaget har rett til å fjerne kvister, greiner og lignende fra trær på inntilliggende eiendom som er til hinder for bruk og vedlikehold av vegen. Veglaget har også rett til å lede vann fra vegens bruksrettareal og ut på inntilliggende eiendom. Vannet skal bortledes slik at minst mulig skade oppstår, og det skal fortrinnsvis ledes til eksisterende bekker eller grøfter der det er naturlig.

Gjerder langs vegen skal ikke stå slik at de er til hinder for vedlikehold eller snøbrøyting av vegen, og de skal fortrinnsvis være plassert utenfor vegens bruksrettareal.

§ 5 Årsmøte

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juni hvert år. Alle medeierne har rett til å delta på årsmøtet. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Sameiet Doyén I og Sameiet Doyén II representeres i denne avtale av Huseierforeningen Doyén Eidsvoll

Styret innkaller alle medeiere til årsmøtet. Med innkallingen skal følge saksliste, årsberetning og årsregnskap. Innkallingen skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal stå i innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Medeier som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig melding eller epost til styreleder innen utgangen av april kreve at saken føres opp i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Årsmelding og regnskap for foregående år
2. Budsjett for inneværende år
3. Valg av styremedlemmer
4. Andre saker som nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll fra årsmøtet som undertegnes av møteleder og en representant fra de fremmøtte. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medeiere.

Vedtak

De enkelte vedtak på årsmøtet blir fattet med vanlig flertall blant de fremmøtte. Dersom minst én medeier krever det skal det brukes andelsgradert stemmerett. Da skal avstemningen foregå slik at hver av medeierne har stemme som tilsvarer den under § 3 fastlagte partsandel.

Hver medeier har stemmerett i forhold sin andel jfr. § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hver medeier har en stemme.

Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmeantall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har lederen dobbeltstemme.

Vedtak i saker utenfor veglagets formål, samt vedtak om opptak av lån krever fremmøte av eller fullmakt fra alle medeiere og enstemmighet blant disse. Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre en medeier urimelig kostnad eller ulempe. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

Årsmøtet skal vedta alle større vedlikeholds- og utbedringstiltak.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når lederen eller representanten for 1/3 av andelene krever det. Frist og fremgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlige årsmøte. Sakslista skal stå i innkallinga. Det kan bare gjøres vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga. -

§ 7 Styret

Laget blir ledet av et styre på tre personer; leder, kasserer og sekretær med ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst to medlemmer er til stede. Gyldige vedtak må treffes med minst 2 stemmer. Ved økonomiske beslutninger skal kasserer være til stede. Styremøtet skal være så ofte lederen finner det nødvendig eller når 2 styremedlemmer krever det.

Styremedlemmene blir valgt for to år av gangen, likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning) står på valg etter det første året. Lederen og varamedlemmet velges for ett år av gangen. Saker av mindre betydning eller saker som må behandles raskt for eksempel saker i forbindelse med teleløsning eller gravetillatelse kan avgjøres av leder alene. Slike saker skal refereres i første styremøte.

Styret skal etter retningslinjer fra årsmøtet:

1. Arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap for forrige år.
2. Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling, grusing asfaltering, kontroll av stikkrenner/veggrofter, klipping mm.
3. Lede drifta av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med vegen mv i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
4. Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skader på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendig innkjøp.
5. Kreve inn betaling
6. Sørge for ordna føring av regnskap og revisjon.
7. Lyse ut vinterbrøyting og godta tilbud/inngå brøyteavtale.
8. Hindre ufornuftig bruk av vegen ved å regulere eller stoppe kjøring over kortere eller lengre tid, for eksempel ved teleløsning og i regnperioder
9. Nekte bruk av vegen for medlemmer som ikke har betalt avgift eller ikke retter seg etter vedtektene og gjeldene vedtak
10. Avgjøre spørsmål fra andre om bruk av vegen
11. Vedta og melde laget inn i aktuelle registre for eksempel Brønnøysundregisteret
12. Gjennomføre saker som årsmøtet pålegger styret.

Styret skal sørge for løpende drift av laget og følge opp årsmøtets vedtak. Styret må løpende ta beslutning om hva som skal vedlikeholdes, eksempelvis bestille skraping eller grusing

§ 8 Vedlikehold

Veglaget er ansvarlig for vedlikeholdet av hele vegen. Vedlikeholdet foretas slik at vegen til enhver tid er i godt kjørbare med person og lastebil, og slik at den er skikket til snøbrøyting. Veggrofter og stikkrenner skal holdes i orden.

§ 9 Økonomi, vegavgift mm.

Utgifter til drift og vedlikehold av vegen skal fordeles etter andeler i veglaget jfr. § 3.

Årsmøtet kan vedta at det skal innbetales et forskudd til dekning av vedlikehold kommende år. Årsmøtet kan også vedta at det skal innbetales til et fond med tanke på vedlikehold/opprusting av vegen. Pålagte utgifter skal betales til kassa innen 14 dager etter at krav er mottatt.

Avgift eller pålagt utgift kan tvangsinnføres av styret. Styret kan også nekte vedkommende å bruke vegen på grunn av manglende betaling.

§ 10 Ansvar for skader

Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører vegen. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen en frist styret har satt, kan styret utbedre vegen for medeierens/brukerens regning.

§ 11 Utmelding

Det er ikke anledning til å melde seg ut av laget. Medlemmer som er tatt opp etter § 3 siste avsnitt kan likevel melde seg ut. De har i tilfelle ikke krav på å få igjen betaling for andel eller del av veglagets formue.

Om et medlem melder seg ut av laget, sier det også fra seg bruksretten til vegen for sin eiendom.

§ 12 Vedtektsendringer

For å endre vedtektene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jfr. § 3.

§§ 2, 11 og 12 kan ikke endres

Endring av andelsfordelingen i hht § 3 på grunn av vesentlig endring av bruken av vegen (vesentlig omlegging eller forlenging av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger eller ved andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen) kan behandles som vedtektsendring. Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omleggingen.

Endring av andelsfordelingen krever enstemmighet. Dersom man ikke blir enig jfr. § 13.

§ 13 Tvister

Oppstår det tvister mellom veglaget og medlemmene eller mellom medlemmene om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, skal partene forsøke å forhandle seg frem til en løsning ved hjelp av en mekler. Om dette ikke lykkes, skal partene forsøke å få tvisten avgjort med bindende virkning for alle parter av ei sakkyndig nemnd (voldgiftsrett). Om partene ikke blir enige om en voldgiftsavtale, avgjøres tvisten av tingretten.

Vedlegg : Kart over vegen(e).

Innkalling - årsmøte

Morkvegen 38-40

Tid: 6. Juni, klokken 18:00

Sted: Kafé Raus, Rådhusgata 5, 2080 Sundet



Sefbo Forvaltning har endret navn til PHM Forvaltning



phm*
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Morkvegen 38-40 avholdes 06.06.2024 kl. 18:00

Sted: Kafé Raus, Eidsvoll Panorama, Rådhusgata 5, 2080 Sundet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning følger vedlagt.

3. ÅRSREGNSKAP

Regnskapet følger vedlagt.

4. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar

5. INNKOMNE FORSLAG

- A. Utbedring av sydsiden
- B. Utredning av felles el-laderanlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlem
- C. Valg av varamedlem

Stabekk, 27.05.2024

Styret i Morkvegen

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr. 44.000 + arbeidsgiveravgift.

Dette er en økning fra 36.000, - tidligere år. Honoraret fordeles internt av styret.

Sak 5: Innkommeforslag

A. Utbedring av sydsiden.

Innkommende sak fra Astrid og Odd Myrvang.

Sameiet er 4 år i 2024. Fristen for å reklamere på feil/evt. mangler, er fem år.

Vi har sett at veggen på sydsiden av blokka, - ALLEREDE er svært svært slitt og trenger sårt til å bli malt eller beiset.

Sett i forhold til østveggen, - er behovet for utbedring stort, - og burde tas denne sommeren.

Ta gjerne en befaring med fagfolk, for å finne ut behovet for snarlig oppgradering, - før årsmøtet.

Forslag til vedtak: Sydveggen på blokka utbedres med et nytt strøk beis/maling, i løpet av sommer/evt. Tidlig høst,-inneværende år.

Kommentar fra styret: Styret vil i første omgang forsøke å reklame på saken.

B. Utredning for felles el-laderanlegg

Innkommende sak fra Ben Hokke

Dagens ordning hvor den enkelte P-plass innehaver kan installere en el-lader er på sikt ikke holdbart.

Et relativt nytt leilighetsbygg bør ha et felles el-laderanlegg.

Styret og sameiet vil med et fellesanlegg også har bedre kontroll og styring med installasjon og drift.

Det er som kjent flere muligheter for finansiering av fellesanlegg.

Forslag til vedtak: Styret lager en utredning for felles el-laderanlegg

Kommentar fra styret: Blir vedtaket godkjent på årsmøtet vil det eventuelt bli avholdt et ekstraordinært årsmøte for å behandle utredningen ytterligere.

Sak 7: Valg

A. Valg av styreleder

Kandidat: Magny Almeli (stiller til gjenvalg for 1 år)

B. Valg av styremedlem

Mai Tvedt stiller ikke til gjenvalg. Styret trenger derfor et nytt medlem.

Mats Grønbekk har sagt seg villig til å fratse sitt verv som vara og stiller til valg som styremedlem.

C. Valg av varamedlem

Varamedlem Mats Grønbekk stiller til valg som styremedlem.

Sameiet trenger derfor ett nytt varamedlem. Styret har ikke mottatt forslag til kandidater og vil fremme dette for årsmøtet. Varamedlem overtar inneværende periode på ett år.

Morkvegen 38/40 boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av :

Styreleder: Magny Almeli	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem: Vegard Eng	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Mai Tvedt	valgt for 1 år i 2023
Vararepresentant: Mats Grønbekk	valgt for 2 år i 2023

SELSKAPSINFORMASJON

Morkvegen 38/40 boligsameie ble stiftet 14.04.2020 og har org.nr. 925 407 747.

Sameiet består av 36 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

Eiendommen har gnr. 147, bnr. 71 i Eidsvoll Kommune.

Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker som:

- **Godkjenning av nye eiere**
- **Busjettering**
- **Regulering av felleskostnader**
- **Løpende vedlikehold / ettersyn**
- **Legionella**
- **Oppstart Lettstyrt**
- **Generell info til beboerne via mail / Lettstyrt**

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomiske ansvar for sameiet.

Godkjent av styret den 15.05.24

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Morkvegen 38-40 boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 346 004	1 238 639	1 270 926	1 396 926
Annen driftsinntekt	2	0	70 000	0	0
Sum driftsinntekter		1 346 004	1 308 639	1 270 926	1 396 926
Kostnader					
Lønnskostnad	3	41 076	41 076	41 076	41 076
Konsulenttjenester	4	80 272	81 412	83 800	100 000
Rep og vedlikehold	5	291 124	122 217	131 500	277 994
Forsikringer		69 228	64 408	71 000	77 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		8 144	4 771	5 500	11 000
Energi og fyring		480 881	438 670	500 000	440 000
Kabel-TV og telefoni		176 688	178 848	194 000	175 000
Driftskostnader	6	199 754	186 229	204 000	200 000
Andre driftskostnader	7	12 983	9 495	27 400	23 400
Sum driftskostnader		1 360 150	1 127 126	1 258 276	1 345 470
Driftsresultat før finansposter		-14 146	181 513	12 650	51 456
Finansielle poster					
Finansinntekt		0	428	0	0
Finanskostnad		0	3 707	0	0
Sum finansposter		0	-3 279	0	0
Årsresultat		-14 146	178 234	12 650	51 456
Overført til annen egenkapital	8	-14 146	178 234	0	0
Sum disponering		-14 146	178 234	0	0

Balanse 31.12.2023

Morkvegen 38-40 boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		156 812	98 866
Kundefordringer		23 233	16 438
Andre fordringer		0	8 790
Sum fordringer		180 045	124 094
Bankinnskudd, kasse o.l.		414 283	634 281
Sum omløpsmidler		594 328	758 375
SUM EIENDELER		594 328	758 375

Balanse 31.12.2023

Morkvegen 38-40 boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	479 069	493 216
Sum egenkapital		479 069	493 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 153	183 712
Annen kortsiktig gjeld	9	83 105	81 447
Sum kortsiktig gjeld		115 258	265 159
Sum gjeld		115 258	265 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		594 328	758 375

Morkvegen 38-40 boligsameie

Magny Sofie Almeli
Styrets leder

Mai Tvedt
Styremedlem

Vegard Engh
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	700 044	1 056 620	700 000	770 000
3606	Kabel TV/bredbånd	193 968	172 368	194 000	175 000
3607	Garasje	50 400	-23 815	-12 000	50 400
3608	Parkeringsplasser	12 600	1 050	0	12 600
3632	Strøm	388 992	32 416	388 926	388 926
	Sum felleskostnader	1 346 004	1 238 639	1 270 926	1 396 926

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	0	70 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	70 000	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076	5 076
Sum lønnskostnader	41 076	41 076	41 076	41 076

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 756	4 756	0	5 000
Forretningsførerhonorar	75 516	75 376	78 800	60 000
Andre forvaltningstjenester	0	1 280	0	30 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	80 272	81 412	83 800	100 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	10 000	9 999
Vedlikehold VVS	38 963	0	0	9 999
Vedlikehold elektro	15 067	0	0	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	7 390	3 484	20 000	9 999
Vedlikehold heis	25 972	26 542	25 000	30 000
Vedlikehold garasjer	88 507	-13 663	0	98 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	60 765	0	0
Vedlikehold ventilasjon	77 817	25 703	37 500	86 000
Vedlikehold brannsikring	34 409	19 386	28 000	12 999
Dugnadskostnader	0	0	1 000	1 000
Egenandel forsikringsskader	3 000	0	10 000	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	291 124	122 217	131 500	277 994

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	51 184	85 483	135 000	150 000
Renholdstjenester	57 604	49 339	35 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	67 412	44 139	34 000	50 000
Gressklipping	23 554	7 269	0	0
Sum driftskostnader	199 754	186 229	204 000	200 000

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	3 125	3 125	10 000	5 000
Driftskostnader	711	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 169	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	4 863	860	0	5 000
Kontorrekvisita	0	550	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	2 560	5 000	10 000
Velferdskostnader	715	0	0	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	12 983	9 495	27 400	23 400

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	493 216	314 982
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-14 146	178 234
Sum opptjent egenkapital 31.12	479 069	493 216
Annen egenkapital 31.12	479 069	493 216
Sum egenkapital 31.12	479 069	493 216

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre påløpte kostnader	0	81 447
Avsatte påløpte kostnader	83 105	0
Sum annen kortsiktig gjeld	83 105	81 447

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	493 216	314 982
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-14 146	178 234
B. Årets endring i arbeidskapital	-14 146	178 234
C. Arbeidskapital 31.12	479 069	493 216
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	594 328	758 375
- Kortsiktig gjeld	115 258	265 159
= Arbeidskapital 31.12	479 069	493 216



BIOS ARKITEKTER AS
Industrigata 69
0357 OSLO

Att. Birgit Hessner

Gbnr. 147/71 - Ferdigattest for boligblokk

Vedtak:

Ferdigattest for boligblokk gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK 10) §§ 8-1 og 8-2.

Søknad om ferdigattest er mottatt 01.09.20.
Rammetillatelse ble gitt 10.12.18.
Igangsettingstillatelse(r) ble gitt 09.04.19, 25.04.19, 12.06.19.
Endringstillatelse for trapp/plassering av varmepumper ble gitt 05.06.20.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt den 16.07.20.

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 byggt teknisk forskrift, TEK17, kapittel 3.

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.

Avsenderadresse.:
Postboks 90
2081 Eidsvoll
Telefon: 66107000
Telefaks: 66107001
E-post:
post@eidsvoll.kommune.no

Besøksadresse.:
Rådhusgata 1
2080 Eidsvoll
Dir.telefon: 66107153
Telefaks:

Bankkonto:
8601.41.88209
6345 06.02371 (skatt)
Org.nr.:
964 950 113
Internettadr.:
www.eidsvoll.kommune.no

IBAN:
NO9286014188209
NO2178550502371

BIC-adr.:
DABANO22
DNBAOKK

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avd.ing.byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Eksterne kopimottakere:
MORKVEGEN AS Bølerveien 71 2020 SKEDSMOKORSET

Interne kopimottakere:
Arne Müller Kommunalteknikk
Zainab Adel Hameed Kommunalteknikk



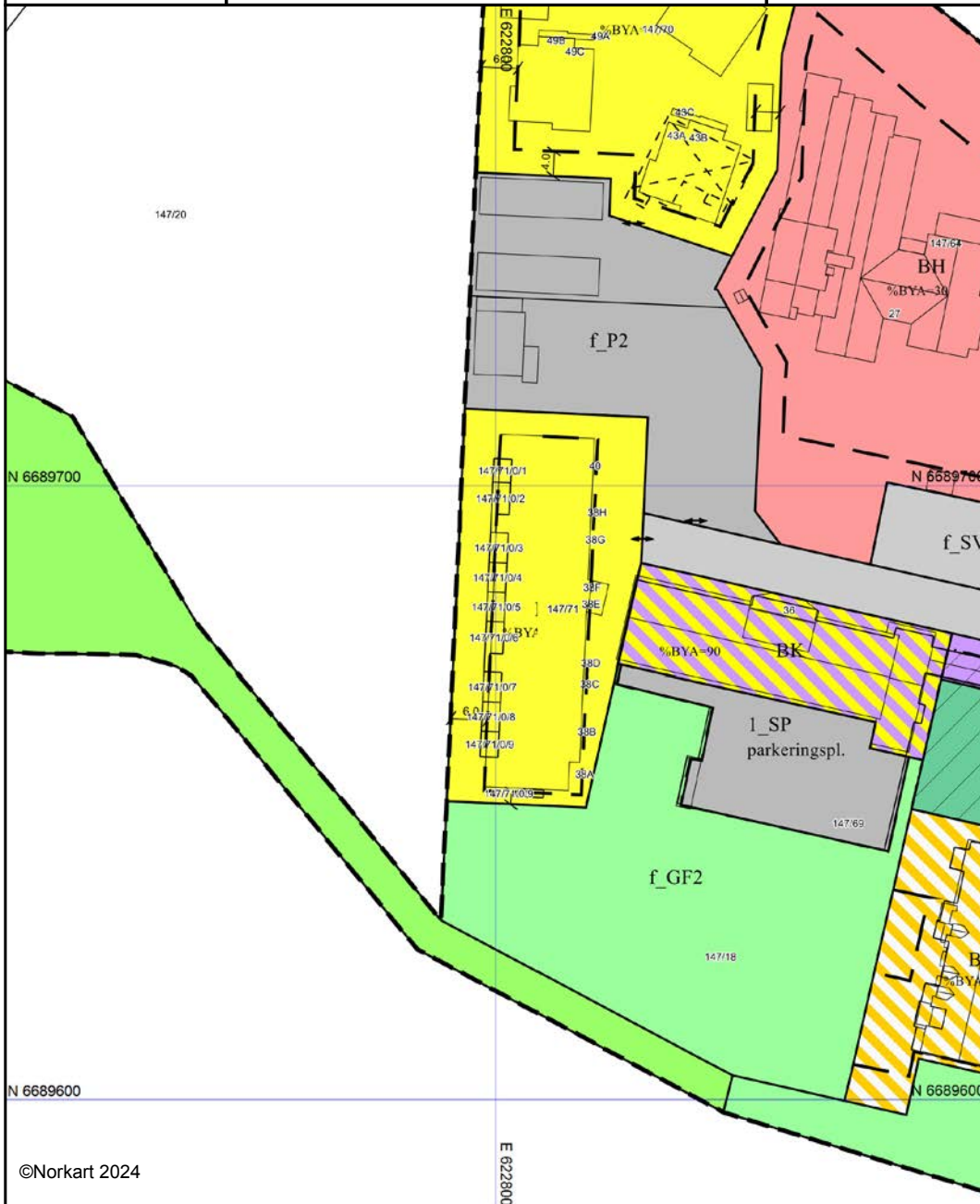
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/71/0/5
Adresse: Morkvegen 38E
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Barnehage
-  Kontor
-  Gårdsplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Parkering
-  Parkering


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftformål


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12




-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde



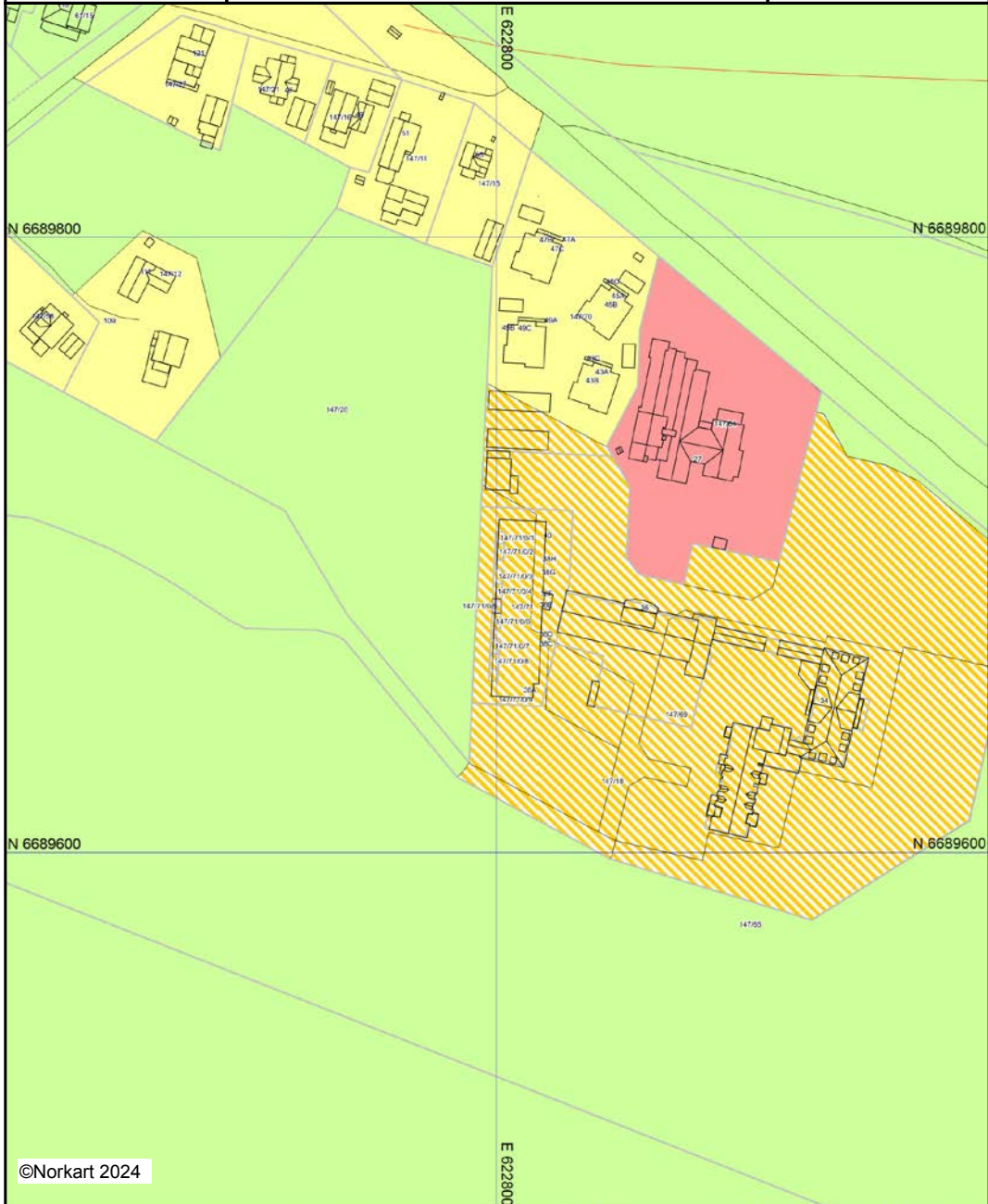
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/71/0/5
Adresse: Morkvegen 38E
Utskriftsdato: 30.10.2024
Målestokk: 1:2000






UTM-32




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

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



Oversiktskart for eiendom 3240 - 147/71//5



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



Eidsvoll kommune

Grunnkart

Eiendom: 147/71/0/5
Adresse: Morkvegen 38E
Dato: 30.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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.



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 30.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

Kommunenr.	3240	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Morkvegen 38E, 2080 EIDSVOLL								

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://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 1 284 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn a_B
	Delareal 18 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn a_G
	Delareal 460 m ² Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende Områdenavn o_V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023728400
Navn	Doyen Mork, gbnr. 147/18 m.fl,
Plantype	Mindre reguleringsendring
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2016
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023728400/Dokumenter/023728400.bestemmelser%20.pdf
Delarealer	Delareal 1 762 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Morkvegen 38E

Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vegamot	5 min
Linje 430, 432, 433, 443, 445, 447, 449	0.4 km
Eidsvoll stasjon	4 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	2.1 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Ås skole (1-7 kl.)	18 min
300 elever, 18 klasser	1.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
383 elever, 17 klasser	4.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
645 elever, 30 klasser	8.1 km
Eidsvoll videregående skole	7 min
700 elever	4.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll Handelspark	17 min
Extra Hammerås	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

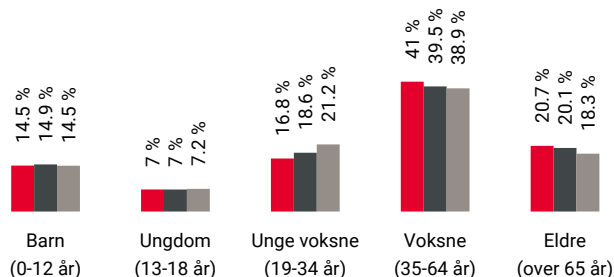
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestvang/Holstangen	1 076	478
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mork barnehage (1-5 år)	1 min
101 barn	0.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg (1-5 ...)	16 min
37 barn	1.3 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år)	5 min
46 barn	3 km

Dagligvare

Coop Extra Hammerås	21 min
PostNord	1.6 km
Rema 1000 Eidsvoll	5 min
Post i butikk	3.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Myhrer stadion Ballspill, fotball	15 min	1.1 km
	Ås Skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	19 min	1.4 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min	
	Trento Eidsvoll	11 min	

Boligmasse

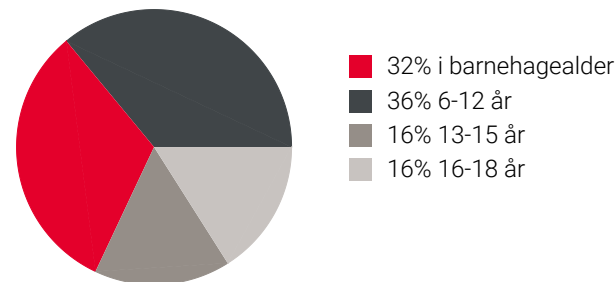


■ 72% enebolig
■ 20% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

	Eidsvoll handelspark	18 min
	Vitusapotek Eidsvoll	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



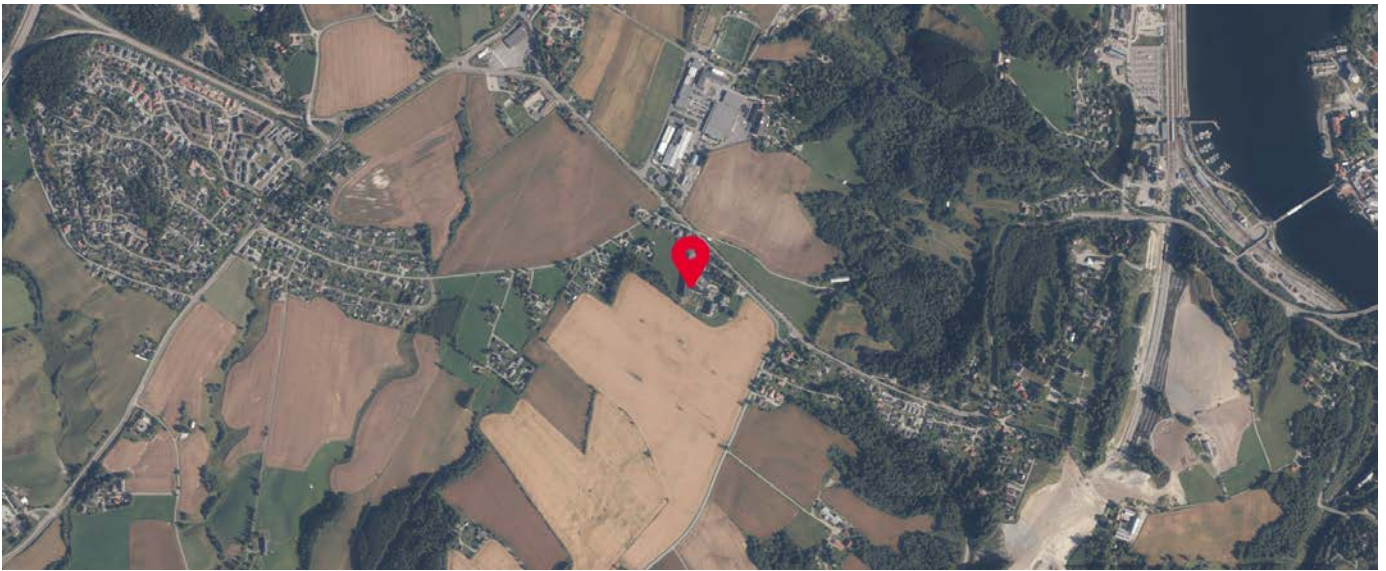
0% 43%

■ Vestvang/Holstangen
■ Eidsvoll
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Råholt kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Morkvegen 38E
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre