

aktiv.





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 1 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 384 343,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 975 693,-
Felleskostn.: Kr 4 941,-
Selger: Bjørn Hovden

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 35/38 kvm
Tomtstr.: 6244 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 175
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1206250125

Arealsmart 2-roms med balkong og parkering.

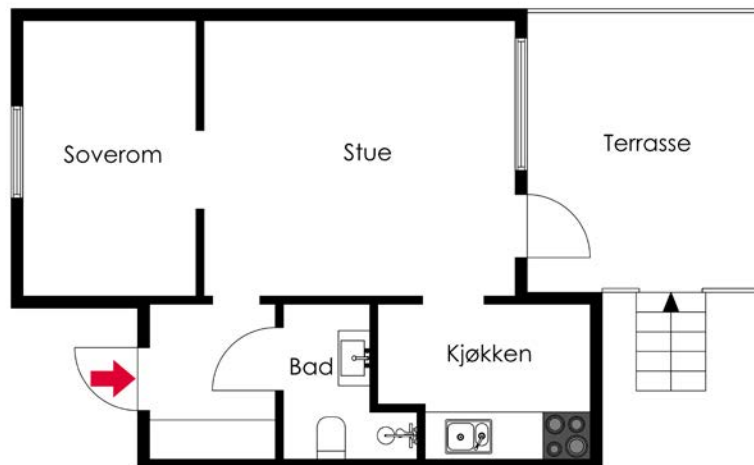
Velkommen!

Velkommen til Løytnant Møllers Veg 7B!

Andelsbolig i 1.etg med sentral beliggenhet i Sundet. Boligen har tilhørende parkeringsplass samt to boder i felles kjeller. Her er det også felles vaskerom for de 4 boligene i bygget. Boligen inneholder gang, bad, stue, kjøkken og ett soverom. Utgang til terrasse. Bad ble oppgradert i regi av borettslaget i 2017.

Boligen har en flott beliggenhet i sentrum av Sundet i Eidsvoll. Dette området kan by på et godt utvalg dagligvarebutikker, spisesteder og masse tur og rekreasjonsmuligheter året gjennom. Kort veg til nærmeste bussholdeplass samt togstasjon med jevnlige avganger mot Gardermoen og Oslo S.

Velkommen til visning!



2D tegningen er basert på en tegning av vaterende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

aktiv.
Produced by DIAKRIT

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	57
Energiattest	61
Nabolagsprofil	62
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 38 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Underetasje: Kjellerbod nr.1 og kjellerbod nr. 2.

1. etasje

BRA-i: 35 m² 1.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² 1.etasje: Terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eier opplyser at han disponerer kjellerbod nr.1 og kjellerbod nr. 2. TGIU

Kjellerboder er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde 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-standarden-for-areal-og](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/)

[volumberegningeravbygg/](https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/). Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6244 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Skrånet fellestomt med gruset ankomstområde og internveier. Opparbeidet gressplener med beplantning.

Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er usikre da tomten ikke er oppmålt. Kjøper må påregne at arealet er 6 244 kvm. Informasjon er hentet fra kommunens matrikkel. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om arealets størrelse på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område i Eidsvoll kommune, med nærhet til servicetilbud, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsmuligheter.

For dagligvarehandel ligger Coop Extra og Rema 1000 i gangavstand fra boligen, og det er kort vei til Eidsvoll sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicefasiliteter. Ønskes et enda større shoppingtilbud, ligger Amfi Eidsvoll på Råholt bare en kort kjøretur unna, og Jessheim med alt av bymessige fasiliteter er tilgjengelig på under 30 minutter med bil.

Naturområdene rundt Eidsvoll gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv, med Bokkedalen og andre populære turområder i nærheten, samt badeplassen Fløyta, som er et yndet sted på varme sommerdager. Hurdalssjøen ligger en kort kjøretur unna og byr på både båt- og bademuligheter. For vinteraktiviteter har Råholt bad et godt tilbud, og Hurdal skisenter med flotte nedfarter ligger en halvtime unna.

Offentlig kommunikasjon er godt dekket, med hyppige togavganger fra Eidsvoll stasjon til Oslo, Lillestrøm og Oslo Lufthavn Gardermoen, perfekt for pendlere.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til bussholdeplass og togstasjon med jevnlig avganger mot Gardermoen og Oslo S.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Flermannsbolig i ett borettslag oppført i 1966, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav.

Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

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

Vegger: Tapet, malt trepanel og våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Komplette renovering av alle badene i Vilberg Borettslag 1. Arbeidet ble utført av Lunder & Ass Rørleggerservice i 2017
- Sigvartsen Elektro AS la opp egen kurs til vaskemaskinen i kjelleren.
- El-anlegget har blitt kontrollert og godkjent av Sigvartsen Elektro AS
- Nymalt balkong og inngangsparti i 2025
- Oppgradert med nye takrenner og nedløp ved inngangspartiene inn til leiligheten, i regi av borettslaget

Det gjøres oppmerksom på at hjemmelshaver har utbedret avvik etter befaringsdagen og disse utbedringene er ikke innsisert av takstmann, men kun en opplysning fra hjemmelshaver:

- Sparklet taket i stuen og malt det.
- Sparklet veggene i stuen, grunnet og malt.
- Malt dør, gulv- og vinduslister i stuen.
- Nytt kullfilter i kjøkkenventilator og sjekket at lyset og viften er tilkoblet.
- Tettet små stifthull på kjøkkenet og malt lister.
- Skiftet silikonfuge i dusjen på badet og hylle over toalettet.
- Skiftet skapdørene på badet under baderomsvasken.
- Gjort reint badegulvet og fugene på baderomsgulvet.
- Vasket soverom og tettet små stiftehull på veggene etter bildeoppheng.
- Malt listene i yttergangen.

Viser til vedlagt eierskifterapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Komplett renovering av alle badene i Vilberg Borettslag 1. Arbeidet ble utført av Lunder å Ass rørleggerservice i 2017.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet av Lunder å Aas rørleggerservice A/S samtidig med renoveringen av alle badene i borettslaget i 2017.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja. ved styret i Vilberg Borettslag i 2017

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

- Lunder å Ass A/S rørleggerservice utførte arbeidet med kontroll på vann og avløp i forbindelse med renovering av badene i 2017.

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

- Ja. Sigvartsen elektro a/s la opp egen kurs til vaskemaskinen i kjelleren.

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

- Ja. El-anlegget har blitt kontrolert og godkjent av Sigvartsen elektro a/s

Viser til vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Entré, stue, soverom, kjøkken og bad.

Bod og felles vaskerom i kjeller.

Standard

Leiligheten fremstår i ok stand og med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder.

Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i vedlagt eierskifterapport.

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.

Forhold som har fått TG2:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 20mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Mens kravet er 25mm.

TG2

Gulvfliser fremstår i god stand, det er noe svertesopp på silikonene i dusjen.

Hjemmelshaver opplyser om at dette skal vaskes før salg.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje eller alder og bruk.

TG2

3.1 Andre rom

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår med noe bruksslitasje, noe knirk i gulv og små fuktsveller i laminatgulvet. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det var noe begrenset tilkomst til vegger, gulv og tak/himlinger grunnet lagring og møblering på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at han har sparklet taket i stuen og malt det, sparklet veggene i stuen, grunnet og malt, vasket soverom og tett små stifthull på veggene etter bildeoppheng. TGIU

6.2 Varmtvannsbereder

Det antas at varmtvannsbereder har passert sin forventet levetid på 20 år. TG2

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller at boligen benytter kjøkkenventilator med kullfilter selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Da badet ble oppført i 2017, skulle det ha blitt montert elektrisk baderomsvifte på badet etter TEK 10 krav, hjemmelshaver opplyser om at byggefirma mente det ikke var mulighet å installere elektrisk baderomsvifte, grunnet at avtrekket står veldig nære dusjen og da ville stått fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3.

For ytterligere å forbedre ventilasjonen i våtrommet og redusere risikoen for fuktskader, anbefales det å installere en elektrisk baderomsvifte som er spesielt konstruert for å tåle fuktige miljøer. En slik vifte vil bidra til effektiv luftutveksling, forhindre opphopning av fuktighet og beskytte mot muggdannelse.

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. Eier opplyser at hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Tjenestene leveres av Viken fiber. <https://www.altibox.no/privat/kundeservice//> for mer informasjon. Kabel-tv-dekoder og annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser på fellesarealet. Alle andeler har rett til én parkeringsplass. Ved plassering av elbil-lader må søknad sendes styret.

Viser til vedlagt protokoll fra ordinær generalforsamling i Vilberg borettslag. Dato: 06.05.2024

7. SAK: VEDTEKTSENDRING

Det ble lagt fram et forslag om et tillegg til borettslagets vedtekter som angår carport. Forslaget var:

Andelseiere gis anledning til å sette opp carport på område bestemt av styret i borettslaget. Andelseier som setter opp carport har bruksrett til denne i 30 år, og også vedlikeholdsplikt for denne. Dersom andelseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan styret pålegge utbedring, eventuelt at carport skal fjernes for eiers egen regning. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer

84956560

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

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 varmekabler på bad, varmepumpe på stue og panelovn.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 385 337

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 541 348

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Listen er ikke uttømmende.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Lønns- og personalkostnader
utvendig bygningsforsikringer
kommunale avgifter
Kabel-TV/internett grunnpakke
driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 941

Andel Fellesgjeld

Kr 384 343

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.06.2025

Andel fellesformue

Kr 55 537

Andel fellesformue dato

19.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vilberg Borettslag 1

Organisasjonsnummer

952730754

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Vilberg Borettslag 1 ble stiftet 14.05.1962 og har organisasjonsnummer 952.730.754.

Borettslaget består av 28 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 17, bnr 1741175 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL

Lånebetingelser fellesgjeld

Husbanken 4,69%, annuitetslån

tot restgjeld: 311 741 Andel saldo: 7 743 Løpetid: 31.12.08-01.01.32

Boligbanken ASA 5,95%, annuitetslån

tot restgjeld: 15 161 190 Andel saldo: 376 000 Løpetid: 07.05.24-31.03.52

Totalt restgjeld: 15 472 931 Andel: 384 343

Info pr: 30.06.25

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med 1 husdyr, utover dette må det søkes til styret ved særskilte behov.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til å delta i felles dugnader i regi av borettslaget.

Beboerne deler på gressklipping og trappevask.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 175 i Eidsvoll kommune. Andelsnr. 15 i Vilberg Borettslag 1 med orgnr. 952730754

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/17/175:

04.12.1963 - Dokumentnr: 4723 - Fstekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 2,000

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
FRA 01 01 1962
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
OBL TIL EIDSVOLL SPAREBANK ELLER OFF LÅNEINSTITUSJONER
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

04.12.1963 - Dokumentnr: 4723 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 2,000
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
FRA 01 01 1962
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
OBL TIL EIDSVOLL SPAREBANK ELLER OFF LÅNEINSTITUSJONER
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

27.11.1962 - Dokumentnr: 4944 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3240 Gnr:17 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 124193 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0237 Gnr:17 Bnr:175

01.01.2024 - Dokumentnr: 220413 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3035 Gnr:17 Bnr:175

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.09.1966.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1966.

Vei, vann og avløp

Avkjøring fra offentlig veg. Private internveger.
Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et området som er regulert til boligbebyggelse.
Kommunen har markert noe av området som en faresone for flomfare.

Delareal 8 m
Formål Bolig/tjenesteyting
Felt navn BKB7

Delareal 19 m
Formål Friområde
Felt navn GF2

Delareal 24 m
RPHensynsonenavnH320_2
Faresone Flomfare

Delareal 27 m
Bestemmelsesområdekrav om tilrettelegging for vannbåren varme

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Se punk 4-2 i vedlagte vedtekter for nærmere forklaring.

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

384 343 (Andel av fellesgjeld)

1 974 343 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 975 693 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 983 593 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 986 393 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,- og visninger kr. 3000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 2500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

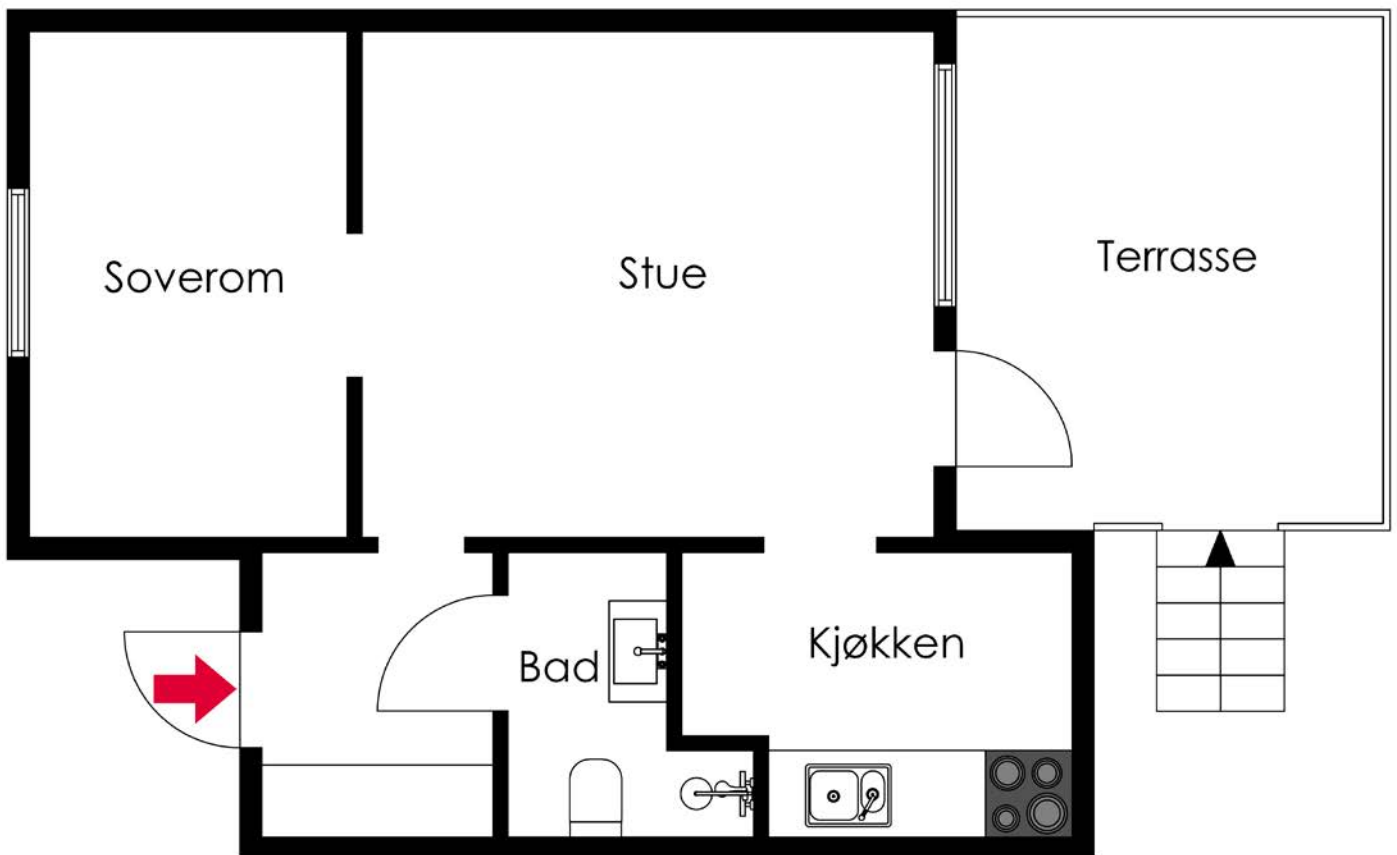
20.08.2025







aktiv



aktiv.











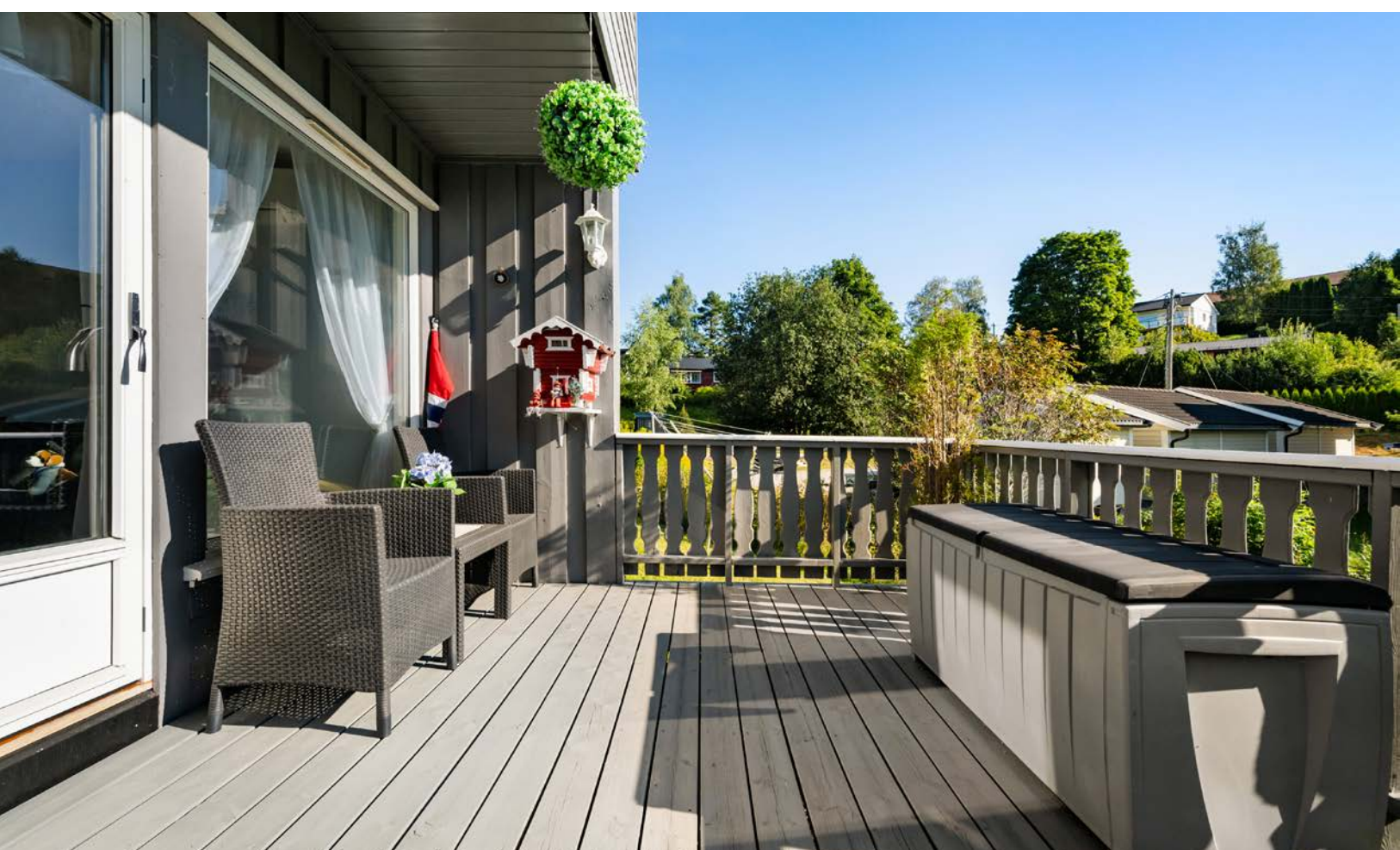












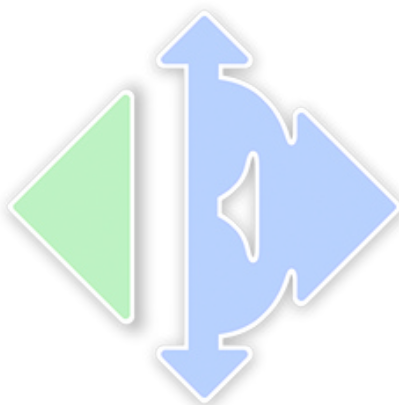






Vedlegg

Leilighet
Løytnant Møllers veg 7 B
2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
August Magnus
Dato: 29/07/2025

Postboks 31
Jessheim 2051
98023301
august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:17, Bnr: 175

Hjemmelshaver: Bjørn Hovden

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 15

Byggeår: 1966

Tomt: Felleseie tomt 6 244,7 m²

Kommune: 3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Bjørn Hovden

Befaringsdato: 01.07.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3 PROTIMETER

Vann: Privat

Avløp: Privat

Adkomst: Privat vei

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med gruset ankomstområde og internveier. Opparbeidet gressplener med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig i ett borettslag oppført i 1966, leiligheten ligger i 1.etasje. Huset har saltak tekket med metallplater, støpt fundament til grunn, betong grunnmur, tradisjonell bindingsverkkonstruksjon med liggende malt/beiset trepanel antatt isolert etter eldre krav. Trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i tre/plater med varierende overflater.

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

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

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i ok stand og med noe bruksslitasje som er å forvente utifra alder. 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: Vilberg Borettslag 1

Organisasjonsnr: 952730754

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 01.07.2025
- Egenerklæringsskjema 29.06.2025
- Ferdigattest 01.09.1966
- Megler (kommunale opplysninger) 30.06.2025
- Samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 19.02.2018
- Kvittering utført av Lunder & Aas AS 03.09.2019 og 13.06.2017
- Byggetegninger fra byggeår

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

Vegger: Tapet, malt trepanel og våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Komplette renovering av alle badene i Vilberg Borettslag 1. Arbeidet ble utført av Lunder & Ass Rørleggerservice i 2017
- Sigvartsen Elektro AS la opp egen kurs til vaskemaskinen i kjelleren.
- El-anlegget har blitt kontrollert og godkjent av Sigvartsen Elektro AS
- Nymalt balkong og inngangsparti i 2025
- Oppgradert med nye takrenner og nedløp ved inngangspartiene inn til leiligheten, i regi av borettslaget

Det gjøres oppmerksom på at hjemmelshaver har utbedret avvik etter befaringsdagen og disse utbedringene er ikke inspisert av takstmann, men kun en opplysning fra hjemmelshaver:

- Sparklet taket i stuen og malt det.
- Sparklet veggene i stuen, grunnet og malt.
- Malt dør, gulv- og vinduslister i stuen.
- Nytt kullfilter i kjøkkenventilator og sjekket at lyset og viften er tilkoblet.
- Tettet små stift hull på kjøkkenet og malt lister.
- Skiftet silikonfuge i dusjen på badet og hylle over toalettet.
- Skiftet skapdørene på badet under baderomsvasken.
- Gjort reint badegulvet og fugene på baderomsgulvet.
- Vasket soverom og tettet små stift hull på veggene etter bildeoppheng.
- Malt listene i yttergangen.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 941.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader kr 3 258.-
- Stipulerte avdrag kr 503.-
- Stipulerte rentekostnader kr 1 180.-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	35			11		
Underetasje		3				
SUM BYGNING	35	3	0	11		
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

35m2.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e:

3m2.

Underetasje: Kjellerbod nr.1 og kjellerbod nr. 2.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 35m².

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 3m².

Underetasje: Kjellerbod nr.1 og kjellerbod nr. 2.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 38m².

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Underetasje: Kjellerbod nr.1 og kjellerbod nr. 2.

TBA: 11m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 35m².

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde 2.26m - 2.34m.

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:

Kjellerbod nr.1 og kjellerbod nr. 2. TGIU

Kjellerboder er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

Hjemmelshaver opplyser om at leiligheten har tilhørende 2 stk oppstillingsplasser på fellesarealet. TGIU

Oppstillingsplasser er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær/sol og 17 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

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

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

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad, varmepumpe på stue og panelovn.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Bjørn Hovden

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

29/07/2025



August Magnus

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

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

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Bad fra 2017 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri.
- Servantskap med malte fronter og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speilskap.
- WC med innebygd sisterner.
- Naturlig avtrekk på vegg over dusjen. Se punkt 6.3

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at fronter på servantskap er byttet ut med nye fronter og at silikonfuge er lagt ny mellom gulv og veggsokkel. TGIU

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

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting armaturer 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av baderomspanel er 10 - 20 år.

TG 2 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 ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv: Fliser med varmekabler fra 2017.

Det ble utført en enkelt test av overflatene der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 20mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Mens kravet er 25mm. TG2

Gulvfliser fremstår i god stand, hjemmelshaver opplyser om at det er lagt ny silikon mellom gulv og veggsokkel. TGIU

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting 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 2017

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. Fuksøk 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 er synlig mansjett mellom klemring i sluket. TG1

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad, grunnet at vannrør er ført igjennom kjøkkenvegg og hull boring der kan skade vannrør. TGIU Ytterliggere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

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

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra flere år ganger.

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

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

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

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

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

Vegger: Malt trepanel. Fliser mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malte tak-ess plater.
 Gulv: Laminat.

Kjøkken antatt fra 1990 tallet inneholder:

- Kjøkkeninnredning med lakkerte profilerte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2
- Kjøkkenventilator med kullfilter. Se punkt 6.3

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Komfyrvakt er ikke montert, dette anbefales. (Ikke ett krav fra byggeåret).

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje eller alder og bruk. TG2

Vegger, tak/himling og laminatgulv fremstår i normalt grei stand. 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.



3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Tapet og malt trepanel.

Tak/himling: Malte tak-ess plater.

Gulv: Laminat.

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår med noe bruksslitasje, noe knirk i gulv og små fuktsveller i laminatgulvet. TG2
Det gjøres oppmerksom på at det var noe begrenset tilkomst til vegger, gulv og tak/himlinger grunnet lagring og møblering på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at han har sparklet taket i stuen og malt det, sparklet veggene i stuen, grunnet og malt, vasket soverom og tettet små stifthull på veggene etter bildeoppheng. TGIU

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt 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 utskifting av laminatgulv er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

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

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer med 2-lags isoleringsglass produsert i fra nyere dato.

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.

Ytterdør med malte trerammer og glattmalt overflate fra ukjent år.

Innvendig glattmalt dør til badet rommet antatt fra 2017.

- Malte dørgerikter.

- Malte taklister.

- Lakkerte/malte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at det er malt dør, gulv og vinduslister i stuen og på kjøkkenet, TGIU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

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:

Terrasse på 11m2 med adkomst via stue oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag og trekkverk på 90cm.

Hjemmelshaver opplyser om at terrassebord og rekkverk har akkurat blitt behandlet.

Det er noe fuktskadet panelbord på nedre del av rekkverket og det må påberegnes å bytte noen av panelbordene i nær fremtid.

Terrassebord fremstår i grei stand, men det stedvis mye tørrsprekker på enkelte terrassebord.

Det settes ikke tilstandgrad på terrassen da dette er borettslagets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar. TGIU

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

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



6. VVS

TG 1

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra flere årganger.
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC innebygd sisterner bad.
- Sluk i dusjsone.
- Rørstokkskap plassert på vegg over innebygd sisterner på badet.
- Hovedstoppekran plassert under kjøkkenbenk og i rørstokkskap.
- Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk. Se punkt 6.2.

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

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

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

CTC varmtvannsbereder på 120 liter plassert under kjøkkenbenk fra aldre dato.

Varmtvannsberederen er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver opplyser om at han har byttet sikkerhets/tappeventil på varmtvannsbereder i 2017.
 Det antas at varmtvannsbereder har passert sin forventet levetid på 20 år. TG2

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



TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har mulighet for naturlig ventilering igjennom vinduer, veggventil på kjøkken, naturlig avtrekk på bad og kjøkkenventilator med kullfilter.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller at boligen benytter kjøkkenventilator med kullfilter selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Hjemmelshaver opplyser om at det er satt inn ett nytt kullfilter i kjøkkenventilatoren og sjekket at lyset og viften er tilkoblet på kjøkkenet. TGIU

Da badet ble oppført i 2017, skulle det ha blitt montert elektrisk baderomsvifte på badet etter TEK 10 krav, hjemmelshaver opplyser om at byggefirma mente det ikke var mulighet å installere elektrisk baderomsvifte, grunnet at avtrekket står veldig nære dusjen og da ville stått fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3. For ytterligere å forbedre ventilasjonen i våtrommet og redusere risikoen for fuktskader, anbefales det å installere en elektrisk baderomsvifte som er spesielt konstruert for å tåle fuktige miljøer. En slik vifte vil bidra til effektiv luftutveksling, forhindre opphopning av fuktighet og beskytte mot muggdannelse.

Generelt:

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

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

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



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 flere årganger

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i felles trappoppgang:

- Automatsikringer og skrusikringer.
- 6 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sigvartsen Elektro AS 19.02.2018.

Det gjøres oppmerksom på at det er en kabel ved varmtvannsbereder som er skjøttet på med gaffateip, det er usikkert på om dette er en godkjent løsning og det anbefales å foreta en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

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.

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner forutsetter destruktive inngrep, eksempelvis åpning av bygningsdeler, som ikke ble foretatt under befaringen. Det er derfor ikke mulig å verifisere branncelleinndelingen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Hjemmelshaver opplyser om:

- Dokumentasjon på renovering av bad og el-installasjon følger med i egen mappe.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, det ble målt til 20mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Mens kravet er 25mm. TG2

Gulvfliser fremstår i god stand, det er noe svertesopp på silikonen i dusjen. Hjemmelshaver opplyser om at dette skal vaskes før salg.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredning fremstår som fra byggeår og har bruksslitasje eller alder og bruk. TG2

3.1 Andre rom

Vegger, gulv og tak/himlinger fremstår med noe bruksslitasje, noe knirk i gulv og små fuktsveller i laminatgulvet. TG2 Det gjøres oppmerksom på at det var noe begrenset tilkomst til vegger, gulv og tak/himlinger grunnet lagring og møblering på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Hjemmelshaver opplyser om at han har sparklet taket i stuen og malt det, sparklet veggene i stuen, grunnet og malt, vasket soverom og tettet små stift hull på veggene etter bildeoppheng. TGIU

6.2 Varmtvannsbereder

Det antas at varmtvannsbereder har passert sin forventet levetid på 20 år. TG2

6.3 Ventilasjon

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det ikke er balansert ventilasjon med varmegjenvinning eller at boligen benytter kjøkkenventilator med kullfilter selv i eldre boliger. Etter nyere standard krevers balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Da badet ble oppført i 2017, skulle det ha blitt montert elektrisk baderomsvifte på badet etter TEK 10 krav, hjemmelshaver opplyser om at byggefirma mente det ikke var mulighet å installere elektrisk baderomsvifte, grunnet at avtrekket står veldig nær dusjen og da ville stått fuktutsatt. TG2 i grenseland til TG3. For ytterligere å forbedre ventilasjonen i våtrommet og redusere risikoen for fuktskader, anbefales det å installere en elektrisk baderomsvifte som er spesielt konstruert for å tåle fuktige miljøer. En slik vifte vil bidra til effektiv luftutveksling, forhindre opphopning av fuktighet og beskytte mot muggdannelse.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250125	

Selger 1 navn
Bjørn Hovden

Gateadresse	
Løytnant Møllers veg 7B	

Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

21

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250125

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett renovering av alle badene i Vilberg Borettslag 1. Arbeidet ble utført av Lunder å Ass rørleggerservice i 2017
Arbeid utført av	Lunder å Aas rørleggerservice A/S, Jessheim

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet av Lunder å Aas rørleggerservice A/S samtidig med renoveringen av alle badene i borettslaget i 2017.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja ved styret i Vilberg Borettslag i 2017.
-------------	--

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	Lunder å Ass A/S rørleggerservice utførte arbeidet med kontroll på vann og avløp i forbindelse med renovering av badene i 2017.
Arbeid utført av	Lunder å Ass A/S rørleggerservice Jessheim

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Sigvartsen elektro a/s la opp egen kurs til vaskemaskinen i kjelleren.
Arbeid utført av	Sigvartsen Elektro a/s

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

Beskrivelse	Ja el-anlegget har blitt kontrolert og godkjent av Sigvartsen elektro a/s
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1206250125

Tilleggs kommentar

Dokumentasjon på renovering av bad og el-installasjon følger med i egen mappe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



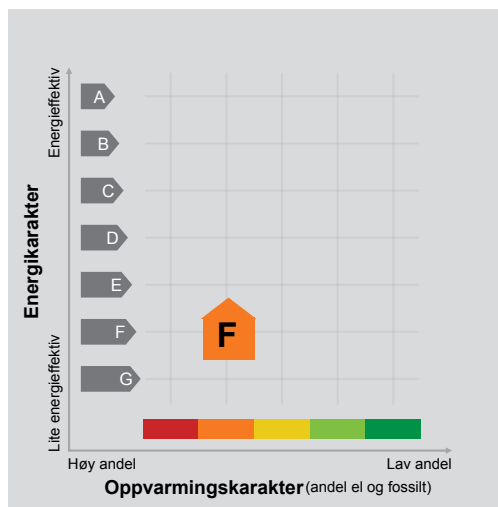
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1206250125

ENERGIATTEST



Adresse	Løytnant Møllers veg 7B
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	151690319
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141542
Dato	29.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 3 747 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 747 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Løytnant Møllers veg 7B - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vilberg barneskole	2 min
Linje 432, 434, 441, 442, 443, 448	0.1 km
Eidsvoll stasjon	23 min
Linje RE10, RE11, R12, R13	1.8 km
Oslo Gardermoen	27 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.)	4 min
371 elever, 21 klasser	0.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
383 elever, 17 klasser	0.5 km
Eidsvoll videregående skole	9 min
700 elever	0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll VGS Garasjeanlegg Jon Sør...	8 min
Eidsvoll VGS - Akershus fylkeskomm...	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

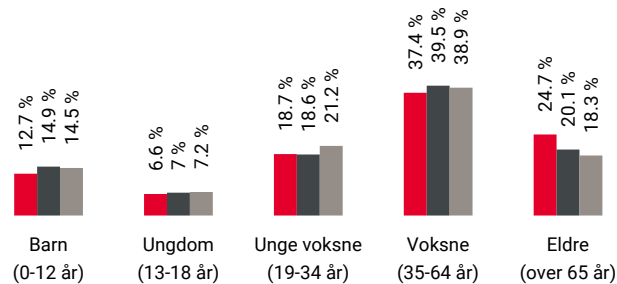
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vilberg/Gruemyra	2 250	1 112
Eidsvoll	5 889	2 649
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vilberg barnehage (1-5 år)	8 min
74 barn	0.6 km
Knausen Fus barnehage (0-5 år)	20 min
81 barn	1.4 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ...	28 min
37 barn	2 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll	6 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Eidsvoll	11 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



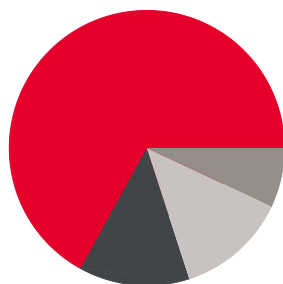
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Vilberg skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	
0.2 km	
⚽ Vilberg Ungdomsskole	6 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	
0.4 km	
🏊 Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	7 min 🚶

Boligmasse



- 67% enebolig
- 13% rekkehus
- 7% blokk
- 13% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

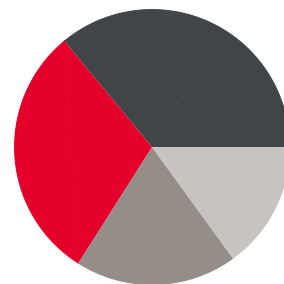
6 min 🚗



Vitusapotek Eidsvoll

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



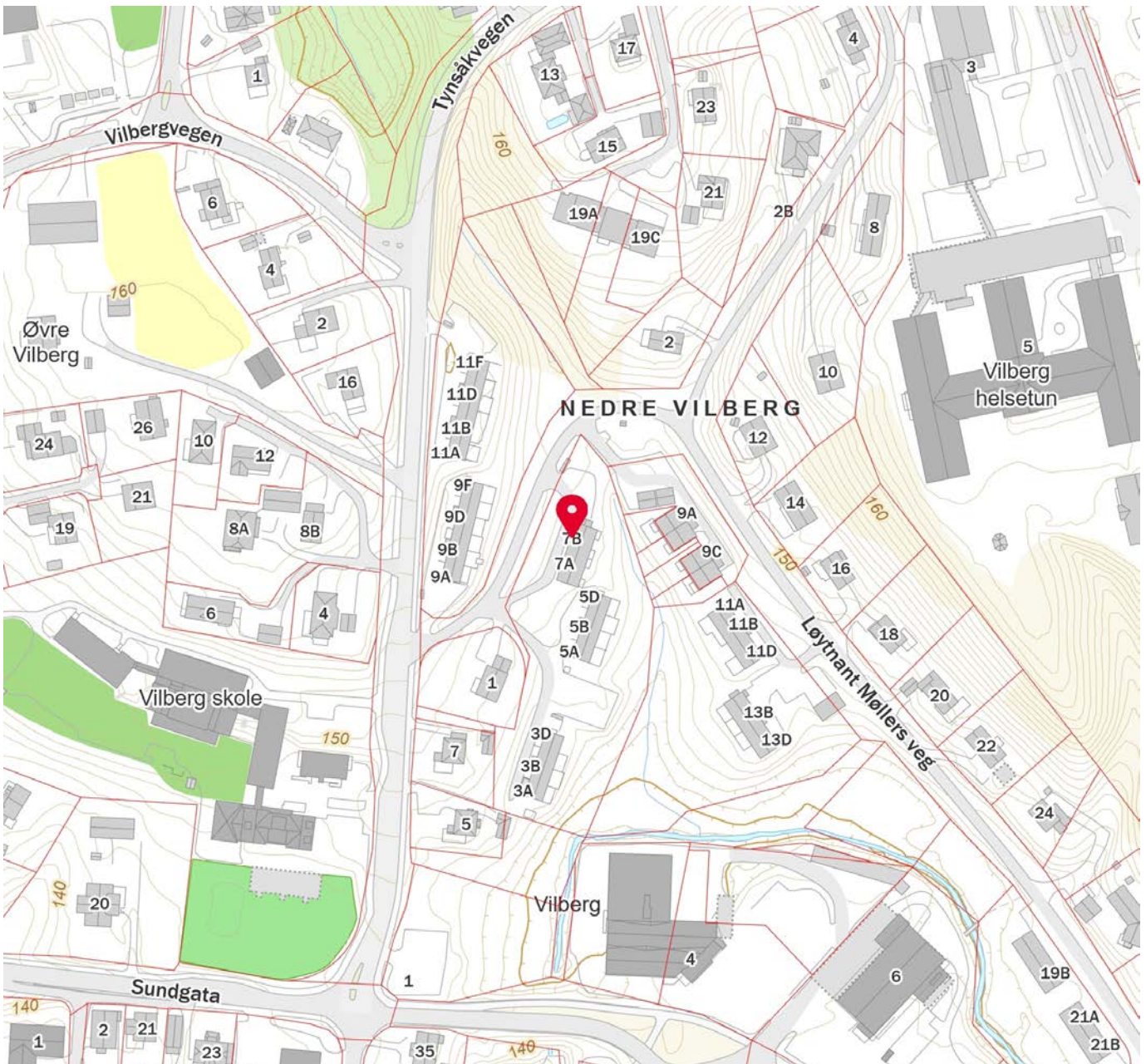
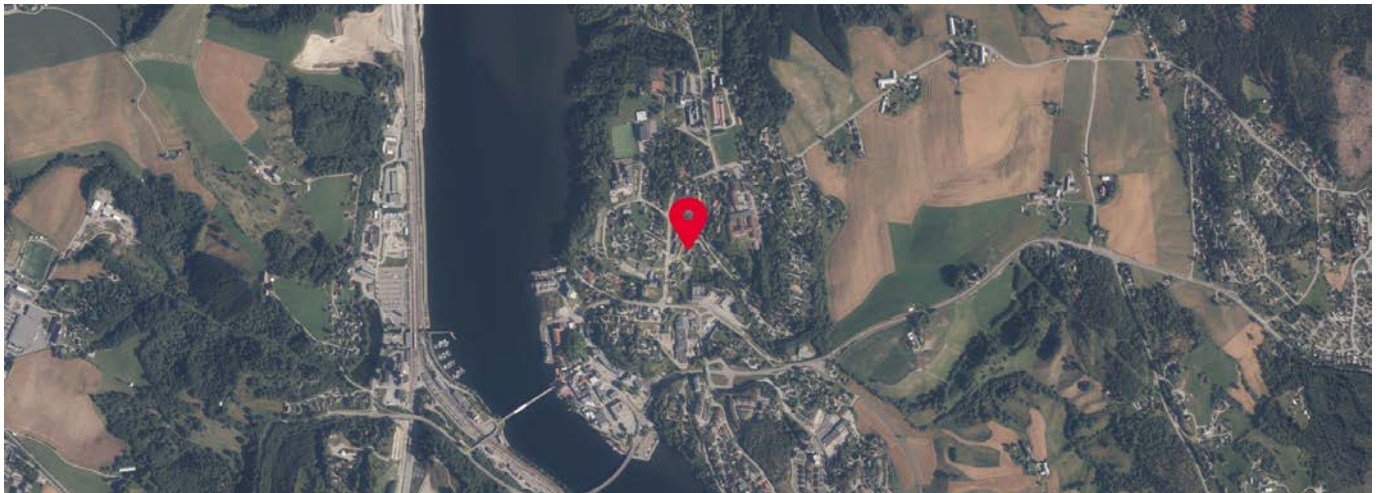
0%

50%

- Vilberg/Gruemyra
- Eidsvoll
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 19.06.25
Vår ref.: 387 / 15
Meglerns ref.:
1206250125

Boligopplysninger

Andel	15	Bolignr	H0101
Boligselskap	387 Vilberg Borettslag 1	Etasje	1.etg
Adresse	LØYTNANT MØLLERS VEG 7 B, 2080 EIDSVOLL	Oppr.ant.rom	1
Eier(e)	Bjørn Hovden	Bygningstype	Rekkehus

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 19.06.25: kr 9 882,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10	2025-11
Felleskostnader	3 258	3 258	3 258	3 258	3 258	3 258
Stipulerte avdrag	503	503	503	503	503	503
Stipulerte rentekostnader	1 180	1 180	1 180	1 180	1 180	1 180
Total	4 941	4 941	4 941	4 941	4 941	4 941

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
Husbanken 4,69% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	4	311 741	7 743	31.12.08 - 01.01.32
BOLIGBANKEN ASA 5,95% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	4	15 161 190	376 600	07.05.24 - 31.03.52
Total		15 472 931	384 343	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
Husbanken - 4,69% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	4	311 741	31.12.08 - 01.01.32
BOLIGBANKEN ASA - 5,95% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	4	15 161 190	07.05.24 - 31.03.52

Selskap og eiendom

Selskap	387 Vilberg Borettslag 1 (orgnr. 952730754)
Antall enheter	28
Styrets e-post	vilbergborettslag1@gmail.com
Styreleder	Bjarte Bruland (90141093)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 84956560)
Festet tomt	Ja Brødrene Wilberg
Gnr/Bnr	17/174
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 387 787,00	Andre inntekter	kr 342,00
Formue	kr 55 537,00	Utgifter	kr 20 391,00

Merknader



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefonetid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Husordensreglement for Vilberg Borettslag 1

Formålet med husordensreglementet er å sikre andelseiere ro, orden og trivsel.

Vis hensyn men også toleranse!

§ 1. Fellesområder, ro og orden

- § 1.1. Det skal være rolig i borettslaget fra kl. 2200-0700 på hverdager.
I helger skal det være ro fra kl. 2300-0900
- § 1.2. Bruk av TV, radio og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.
- § 1.3. Andelseierne skal holde orden på sine uteområder slik at det til enhver tid ser pent og ryddig ut. Terrassene og uteområdene skal ikke benyttes til lagring og/eller oppbevaring av dekk, søppel, materialer eller annet avfall. Unntaket er ved rehabilitering eller oppussing. Avfall fra slike prosjekter skal imidlertid fjernes så raskt som mulig.
- § 1.4. Avfall skal kildesorteres etter gjeldende regler i kommunen. For borettslaget vil dette si at restavfall (inkl. isopor) og papir skal i egne dunker i søppelhusene tilknyttet hvert enkelt bygg. Plast må samles inne hos hver enkelt andelseier, og settes ut i søppelhuset ihht. Øras avfallskalender hvor det er angitt datoer for henting av plast og papir. Matavfall skal i grønne poser og legges i restavfallsdunker.
Glass- og metallavfall må IKKE settes i søppelhuset, men leveres på egne returpunkter i nærområdet. Hageavfall må kjøres bort av den enkelte andelseier, med unntak av når det avholdes vår- og/eller høstdugnad i regi av styret. Det vil i egne skriv opplyses om tidspunkt og datoer for når dette avholdes.

§ 2. Parkering

- § 2.1. Det er 1 parkeringsplass til hver andelseier på felles parkeringsplass tilknyttet hvert bygg.
- § 2.2. Det er ikke tillatt å parkere foran rekkene.
- § 2.3. Ved av- og pålessing skal ikke motoren gå på tomgang foran inngangsdørene.
- § 2.4. Det er ikke tillatt for gjester/besøkende å parkere foran rekkene. Gjester/besøkende kan parkere innerst på den store parkeringsplassen mellom Løytnant Møllers veg 3 og 5.
Merk: Det er hver enkelt andelseiers plikt å anviser gjester etter parkeringsbestemmelsene.
- § 2.5. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, hengere, båter eller avskiltede kjøretøyer på borettslagets område. Styret kan ved skriftlig søknad med begrunnelse gi samtykke til slik parkering, eventuelt mot leie.

§ 3. Fasadeendringer

- § 3.1. Vesentlige fasadeendringer er ikke tillatt.
- § 3.2. Montering av markiser på vegg er tillatt, men det skal sendes en melding til styret om dette i forkant. Hva gjelder fargevalg på markiser skal dette tilpasses farge på byggene.
- § 3.3. Det skal søkes skriftlig til styret om alle endringer som omfatter terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, paraboler og lignende. Likeledes skal det søkes styret om tillatelse til å plassere trampoliner og andre større leketøy på borettslagets område. Om ikke innvilget søknad foreligger, kan styret pålegge andelseier å fjerne det som er satt opp.

§ 4. Ombygging av leilighetene

- § 4.1. Andelseier skal melde i fra til styret om endringer som innebærer VVS inkludert endring i nye bad, bærende konstruksjoner og strømanlegg/elektriske installasjoner. Hva gjelder VVS og strømanlegg/elektriske installasjoner, så er det et krav at slikt arbeid utføres av autorisert rørlegger og elektriker, og i meldingen skal det fremgå hvem som skal utføre arbeidet og hva som skal gjøres. Arbeidene skal ikke igangsettes før styret har gitt klarsignal. En kopi av dokumentasjon fra leverandør på utført arbeid skal ettersendes styret.
- § 4.2. Installasjon/utskifting av ildsted i eksisterende bolig er ikke søknadspliktig, men er meldepliktig til kommunen (feiervesenet). Andelseier er pliktig til å sende kopi av meldingen til styret, i tillegg til kopi av monteringsbevis fra sertifisert montør. Når ildsted monteres/skiftes ut, så må andelseier sørge for at alt avfall ned pipeløpet blir fjernet, slik at det ikke oppstår propper. Dette kan føre til pipebrann.

§ 5. Kjellere

- § 5.1. Da hver andelseier har rett til opplagsplass av ved etc. i felleskjellere, plikter også de å holde det rent og ryddig i disse områdene.
- § 5.2. Andelseiere i hvert bygg har i fellesskap ansvaret for å gjøre rent kjellerganger, vaskerom og vinduer en gang pr. år. Andelseier har i tillegg plikt til å koste, tørke opp etc. etter privat vedlevering, flytting, rydding osv.
- § 5.3. Gjenstander, ved etc. må lagres slik at det ikke er til hinder for rømningsveier, feierluker, vannmålere og sikringsskap.
- § 5.4. Det er ikke anledning til fast å legge bevegelige ledninger fra et rom til et annet jfr. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 16 og § 38.
- § 5.5. Dørene til kjellernedgangen skal være låst, og lys skal slukkes når kjelleren ikke benyttes
- § 5.6. Fellesrom i kjeller skal fordeles med likt areal for hver leilighet
- § 5.7. Langtidslagring av private ting som møbler etc. i vaskerom og utvendig felles redskapsbod er ikke tillatt.
- § 5.8. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker, bensin/diesel og andre farlige brennbare stoffer i felles kjellere og private kjellerboder.

§ 6. Vaskemaskiner og tørketromler

- § 6.1. På vanlige ukedager skal ikke vaskemaskiner og tørketromler benyttes før kl. 0700 og etter kl. 2100, og på lørdager ikke før kl. 0900 og etter kl. 1800.
- § 6.2. Det er ikke tillatt å benytte vaskemaskiner og tørketromler på søndager og helligdager.

Merk: Bestemmelsene i § 6 gjelder uansett om vaskemaskinene er plassert i private bad eller i felles vaskerom i kjelleren. Andelseierne i hvert bygg kan i fellesskap bli enige om en egen ordning vedr. vasketider. Motsetter en av andelseierne i bygget seg en slik tilpasset ordning, så skal reglementet for vaskemaskiner følges ref. § 6.1. og § 6.2.

§ 7. Gressklipping, banking, og annen støy

§ 7.1. Det er ikke tillatt med gressklipping, banking og annen støy på søndager eller helligdager, og på lørdager bør slikt arbeid avsluttes før kl. 1800.

§ 8. Bruksoverlating

§ 8.1. Søknad om framleie må godkjennes av styret før framleie finner sted. Det skal brukes skjema som er godkjent av BORI

§ 8.2. Bruksoverlating godkjennes for tre – 3 – år av gangen, dersom botidskravet er oppfylt etter Borettslagsloven.

§ 9. Husdyr

§ 9.1. Det er tillatt for andelseier å ha 1 husdyr pr. husstand. Det må søkes styret dersom det er særskilte behov for flere husdyr.

§ 9.2. De som har husdyr plikter å holde dette under kontroll, slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

§ 9.3. Hunder skal settes i bånd på borettslagets område.

§ 10. Mislighold

§ 10.1. Andelseiers brudd på borettslagets husordensregler og vedtekter utgjør mislighold. Borettslaget kan pålegge en andelseier å selge andelen sin, dersom andelseier tross advarsel vesentlig misligholder pliktene sine ovenfor borettslaget jfr. Borettslagsloven § 5-22.

§ 10.2. Om andelseier oppfører seg slik at det er fare for at eiendommen blir ødelagt eller vesentlig forringet, eller hvis andelseier oppfører seg til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere, kan borettslaget kreve at andelseier fraflytter boligen umiddelbart jfr. Borettslagsloven § 5-23.

Særskilte regler for montering av varmepumpe

Styret skal ha skriftlig melding fra andelseier før montering av varmepumpe finner sted. I meldingen skal det fremkomme merke, modell og teknisk beskrivelse av støynivå. Arbeidene skal ikke påbegynnes før det er gitt klarsignal fra styret.

1. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening
2. Varmepumpen skal fortrinnsvis monteres på grunnmur, men det er ikke tillatt å montere varmepumpe på husets fremside.
3. Montering skal utføres av sertifisert personell
4. Hvis mulig skal rørføring være tilsvarende husets farge.

Tillegg til husordensreglementet i forbindelse med rehabilitering av borettslagets bad i 2017

For andelseiere i Løytnant Møllers veg 3 og 5 gjøres det unntak fra parkeringsbestemmelsene i forbindelse med at den store parkeringsplassen mellom disse byggene er bygg- og anleggsområde i byggeperioden, og plassen er forbeholdt brakkerigg med toalett og dusjer, spisebrakke håndverkere, sagtelt og container med materialer. All varelevering skjer til dette området. Utover dette skal håndverkerne parkere på dette området i byggeperioden. Under rehabilitering av bad i Lt. Møllers veg 7, Tynsåkveien 9 og 11, så må håndverkerne i stor grad parkere foran rekkene der slik at de har sitt verktøy i rimelig nærhet. Byggeperioden antas å være ferdig i slutten av november 2017. Så snart bygg- og anleggsområdet er ryddet etter endt rehabilitering, så oppheves unntaket fra parkeringsbestemmelsene.

I unntaksperioden skal det allikevel parkeres så gunstig som mulig, slik at utrykningskjøretøyer etc. i størst mulig grad har god tilgang.

Merk: Det gjøres IKKE unntak fra parkeringsbestemmelsene hva gjelder andelseiere i Lt. Møllers veg 7, Tynsåkveien 9 og 11. Her skal parkeringsbestemmelsene følges, og alle andelseiere skal parkere på felles parkering tilknyttet hvert bygg.

Innkalling til ordinær generalforsamling 06.05.2024 for Vilberg Borettslag 1.

Møtested: Vilberg ungdomsskole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsmelding 2023
- Sak 3: Årsoppgjøret for 2023
- Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte
- Sak 5: Innkomne saker
- Sak 6a: Personvalg
- Sak 6b: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

- 1.1) Valg av møteleder
 - 1.2) Opptak av navnefortegnelse
 - 1.3) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - 1.4) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- Møtet er forvarslet og innkallingen er sendt ut i tide.

Forslag til vedtak:

Godkjennes

Mot

Forslag avvises

Sak 2: Styrets årsmelding 2023

Som følge av lovendring 1.Januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav om å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Årsoppgjøret for 2023

Driftsinntekter - Boligselskapets inntekter var i perioden kr 1 864 600.
Driftskostnader - Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 1 201 620.
Finanskostnader - Finanskostnader var i perioden kr 486 766.
Periodens resultat - Periodens resultat etter finansposter var kr 186 447.

Boligselskapet har positive disponible midler på kr 172 759 (se egen note). Disponible midler har sunket per 31.12.23 og er under vår anbefaling av disponible midler, dvs. 4-6. mnd. husleie. Styret bør vurdere å ta ytterligere grep for å bedre likviditeten.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Årsregnskapet for 2023 godkjennes og det positive resultatet føres mot udekket tap.

Mot

Forslag avvises

Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Det foreslås å sette styrehonoraret til 60 000 kr. Honoraret fordeles internt av styret.

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60 000.

Mot

Forslag avvises.

Sak 5: Inkomne saker

Det har ikke kommet inn forslag til årets generalforsamling.

Sak 6a: Personvalg

Verv som er på valg:

- a) To styremedlemmer er på valg
- b) To varamedlemmer er på valg
- c) Valgkomite

Sak 6b: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

Kandidater til **Varadelegat**:

INFORMASJON OM VILBERG BORETTSLAG 1

Vilberg borettslag 1 ble stiftet 14/05/1962 og har organisasjonsnummer 952 730 754.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer. Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 952730754@bori.no.

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 28 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Løytnant Møllers veg 3A-D, 5A-D, 7A-D og Tynsåkvegen 9A-F og 11A-F. Eiendommen har gnr 17, bnr 1741175 i Eidsvoll kommune.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen. Styret jobber kontinuerlig med å forbedre nødvendige rutiner og andre tiltak for å hindre at svikt, feil og avvik kan skje.

Borettslaget har inngått avtale med Norsk Brannvern AS hva gjelder årlig kontroll av borettslagets brannvernutstyr både i felles kjeller og i hver enkelt andelsleilighet.

Borettslaget har inngått avtale med Sigvartsen Elektro AS hva gjelder kontroll av borettslagets elektriske anlegg i fellesareal og utvendig belysning.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Styret består i 2022-2023 av fire kvinner og to menn. Styrets leder er kvinne. Borettslaget oppfyller ikke likestillingslovens bestemmelser, men tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved evt. nyansettelser i borettslaget. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt.

PARKERING

Borettslaget har parkeringsplasser på fellesarealet. Alle andeler har rett til én parkeringsplass. Ved plassering av elbil-lader må søknad sendes styret.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. borettslagsloven.

Bruksoverlating godkjennes for tre år av gangen, dersom botidskravet er oppfylt etter borettslagsloven.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Viken fiber

Tjenestene leveres av Viken fiber. <https://www.altibox.no/privat/kundeservice//> for mer informasjon. Kabel-tv-dekoder og annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Garasje	1984
Beising av bygninger	1997
Skiftet ytterdører	1999
Nye trapper ved inngang	2000
Skifte av tak	2002/03/04
Drenering rundt hus	2004/05/06
Parkeringsplass/veg	2004/05/06
Kjellernedganger med overbygg	2005/06
Løytant Møllers veg 7: Stuevinduer/ terrassedører	2008/2009
Løytant Møllers veg 7: Vinduer på kjøkken/ soverom/oppgang	2012
Skifte av råtne bord	2012
Maling av fasader, vinduer og dører	2012
Fire nye parkeringsplasser Ltn. Møllers veg 7	2012
Oppgradering fellesledning/bunnledning	2015
Oppgradering bad	2016/17
Skiftet bordkledning sørsiden Ltn. Møllers veg 5 og 7, Tynsåkvegen 9 og 11.	2022
Skiftet pakninger på vinduer i Tynsåkvegen 11 og 9	2022
Skiftet bordkledning nordsiden Ltn. Møllers veg 3	2023

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr 84956560.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 20.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder.

Vilberg Borettslag 1

STYRETS ÅRSMELDING 2023

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	: Aina Kulstad	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Karoline Bertine Gjæver Rendall	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Aileen Macahilig	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Bjarte Bruland	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Gunn Toril Grue	(valgt for 1 år i 2023)
: Erlend Svensson	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Ingen valgkomité

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

: Aina Kulstad	som delegat
: Karoline Bertine Gjæver Rendall	som varadelegat

SELSKAPSINFORMASJON

Vilberg Borettslag 1 ble stiftet 14.05.1962 og har organisasjonsnummer 952.730.754.

Borettslaget består av 28 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 17, bnr 1741175 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*

- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Utført vedlikehold av yttervegger på nordsiden i Ltn. Møllers veg 3.*
- *Retting av verandadører*
- *Nye tettelisten rundt vinduer*
- *Vedlikehold av gressklippere*
- *Vannskader*
- *Forsikringsskader*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Beboermøte i forbindelse med vedlikehold av fasader*
- *Innhenting av anbud i forbindelse med vedlikehold av fasader*
- *Planlegging av videre vedlikehold*
- *Diverse søknader*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 9. april 2024.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Vilberg Borettslag 1

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 864 600	1 575 456	1 890 674	2 363 355
Sum driftsinntekter		1 864 600	1 575 456	1 890 674	2 363 355
Kostnader					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	3	85 883	85 732	90 950	89 849
Kontingenter		11 425	11 425	11 425	13 050
Rep og vedlikehold	4	215 017	695 933	560 200	5 690 000
Forsikringer		121 237	110 520	122 200	133 638
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		478 914	365 266	447 549	527 500
Energi og fyring	5	27 806	29 539	35 000	32 000
Kabel-TV og telefoni	6	131 544	130 704	158 000	151 000
Driftskostnader	7	48 813	36 125	39 000	54 999
Andre driftskostnader	8	10 386	16 058	11 500	12 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 134	2 952	5 000	4 000
Sum driftskostnader		1 201 620	1 552 713	1 549 284	6 776 896
Driftsresultat før finansposter		662 980	22 743	341 390	-4 413 541
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 233	10 354	10 158	10 500
Finanskostnad		486 766	298 193	495 066	892 000
Sum finansposter		-476 533	-287 839	-484 908	-881 500
Årsresultat		186 447	-265 096	-143 518	-5 295 041
Overført udekket tap	11	186 447	-265 096	0	0
Sum disponering		186 447	-265 096	0	0

Balanse 31.12.2023

Vilberg Borettslag 1

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	773 949	773 949
Tornt	9, 14	121 856	121 856
Sum varige driftsmidler		895 805	895 805
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		895 805	895 805
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		156 220	138 318
Kundefordringer		1 421	3 430
Sum fordringer		157 641	141 748
Bankinnskudd, kasse o.l.		156 740	265 556
Sum omløpsmidler		314 381	407 305
SUM EIENDELER		1 210 185	1 303 109

Balanse 31.12.2023

Vilberg Borettslag 1

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	2 800	2 800
Udekket tap	11	-9 319 112	-9 505 559
Sum egenkapital		-9 316 312	-9 502 759
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	9 957 675	10 223 549
Borettsinnskudd	13, 14	427 200	427 200
Sum langsiktig gjeld		10 384 875	10 650 749
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 721	151 106
Annen kortsiktig gjeld		3 901	4 012
Sum kortsiktig gjeld		141 622	155 119
Sum gjeld		10 526 497	10 805 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 210 185	1 303 109

Vilberg Borettslag 1

Aina Kulstad
Styrets leder

Karoline Bertine Gjæver Rendall
Styremedlem

Aileen Maddatu Macahilig
Styremedlem

Bjarte Bruland
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 119 112	992 304	1 145 288	1 129 355
3603 Stipulerte renter	495 120	255 168	495 066	892 000
3604 Stipulerte avdrag	250 368	327 984	250 320	342 000
Sum felleskostnader	1 864 600	1 575 456	1 890 674	2 363 355

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	68 460	68 460

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

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulentttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 588	4 588	4 950	5 000
Forretningsførerhonorar	81 295	81 144	85 000	84 849
Andre forvaltningstjenester	0	0	1 000	0
Sum konsulentttjenester	85 883	85 732	90 950	89 849

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	6 375	100 000	50 000
Vedlikehold VVS	8 461	8 080	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	0	3 047	10 000	5 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	1 000	0
Vedlikehold brannsikring	50 469	31 130	18 200	25 000
Dugnadskostnader	0	0	1 000	0
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	20 000	0
Større vedlikehold/påkostninger	136 088	647 301	400 000	5 600 000
Sum vedlikeholdskostnader	215 017	695 933	560 200	5 690 000

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	27 806	29 539	35 000	32 000
Sum energi og fyring	27 806	29 539	35 000	32 000

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	131 544	130 704	158 000	151 000
Sum kabel-TV og telefoni	131 544	130 704	158 000	151 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	48 813	36 125	39 000	54 999
Sum driftskostnader	48 813	36 125	39 000	54 999

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Verktøy og redskaper	0	12 378	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	1 000	0
Generalforsamling/årsmøte	7 986	1 280	3 000	5 000
Velferdskostnader	0	0	100	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	10 386	16 058	11 500	12 400

Note 9 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	773 949	121 856
Anskaffelseskost pr.31.12	773 949	121 856
 Bokført verdi pr.31.12	 773 949	 121 856
 Anskaffelsesår	 1963	 1963

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2800 fordelt på 28 à kr.100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-9 505 559	-9 240 463
Tilført til/fra EK fra årets resultat	186 447	-265 096
Sum opptjent egenkapital 31.12	-9 319 112	-9 505 559

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

Note 12 Pantelån**BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.23: 5,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

9 937 490

Nedbetalt tidligere

125 489

Nedbetalt i år

225 828

Lånesaldo 31.12

9 586 174

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2053

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,854%, løpetid 23 år

Opprinnelig lånebeløp 2008

1 000 000

Nedbetalt tidligere

588 452

Nedbetalt i år

40 047

Lånesaldo 31.12

371 501

Beregnet innfrielsesdato: 31.12.2031

Sum langsiktig gjeld

9 957 675

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	10 384 875	10 650 749
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	895 805	895 805
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 727 000	11 727 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	252 186	889 376
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	186 447	-265 096
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-265 875	-372 095
B. Årets endring i disponible midler	-79 427	-637 190
C. Disponible midler 31.12	172 759	252 186
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	314 381	407 305
- Kortsiktig gjeld	141 622	155 119
= Disponible midler 31.12	172 759	252 186

Til generalforsamlingen i Vilberg Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vilberg Borettslag 1 som viser et overskudd på NOK 186 447. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedtekter for Vilberg Borettslag 1

org nr 952 730 754

tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.5.1962 og endret i ekstraordinær generalforsamling 22.juni 2011.
Sist endret 06.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vilberg Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i *Eidsvoll* kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt

skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseierne gis anledning til å sette opp carport på område bestemt av styret i borettslaget. Andelseier som setter opp carport har bruksrett til denne i 30 år, og også vedlikeholdsplikt for denne. Dersom andelseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan styret pålegge utbedring, eventuelt at carport skal fjernes for eiers egen regning.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn løpet av året. Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,

ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær

generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller

nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vilberg borettslag I

Dato: 06.05.2024

Sted: Eidsvoll Ungdomsskole

Tid: 18.00

1. KONSTITUERING

Aina Kulstad ble valgt til møteleder.

Tom Villåsen og Bjørn Hovden ble valgt til å undertegne protokollen.

Til stede var 13 andelseiere, samt 1 fullmakt.

Innkallingen til generalforsamlingen ble godkjent.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2023

Årsberetningen for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. ARSOPPGJØRET FOR 2023

Årsregnskap og revisors beretning ble godkjent.

Det var en merknad til budsjettet for 2024: Under note 4 (Reparasjon og vedlikehold) var det en feil under egenandel for forsikringsskader. Det er oppført som kr. 0 i budsjettet. Det riktige skal være: k. 20,000.

4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE

Styrehonorar kr. 60,000 ble godkjent. Honoraret fordeles av styret.

5. INNKOMNE SAKER

Det var ingen innkomne saker.

6a. PERSONVALG

Styreleder, to styremedlemmer, samt to varamedlemmer var på valg.

Som styreleder ble valgt Aina Kulstad.

Som styremedlemmer for to år ble valgt Bjarte Bruland og Christian Gjæver Rendall.

Som varamedlemmer ble valgt Gunn Toril Grue og Magne Ødegård.

6b. DELEGATVALG TIL GENERALFORSAMLING I BOLIGBYGGELAGET

Som delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024 ble valgt Aina Kulstad (som delegat) og Bjarte Bruland (som varadelegat).

7. SAK: VEDTEKTSENDRING

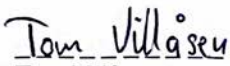
Det ble lagt fram et forslag fra andelseier Christian Gjæver Rendall om et tillegg til borettslagets vedtekter som angår carport.

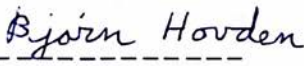
Forslaget var:

«6) Andelseierne gis anledning til å sette opp carport på område bestemt av styret i borettslaget. Andelseier som setter opp carport har bruksrett til denne i 30 år, og også vedlikeholdsplikt for denne. Dersom andelseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan styret pålegge utbedring, eventuelt at carport skal fjernes for eiers egen regning.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.


Aina Kulstad
(møteleder)


Tom Villåsen
(protokollvitne)


Bjørn Hovden
(protokollvitne)

Undertegnede Edgar Wilberg, som eier Vilberg, gnr. 17, bnr. 1 i Eidsvoll, bortfester herved til A/L Vilberg borettslag, parsellene nr. 15, 16, 18, 19, 20, 21, og 22. Ved senere kart og oppmålingsfor-

retning har parsellene fått følgende bnr.:

Gnr. 17, bnr. 174, omfattende parsellene 20, 21 og 22.....

Gnr. 17, bnr. 175, omfattende parsellene 15, 16, 18 og 19.....

.....

Med hensyn til parsellenes beliggenhet, vises til reguleringskart, utarbeidet av Eidsvoll kommune, dat. 17.10.55. Parsellnummerene referer seg til det eksemplar av kartet som beror på o.r.sakfører Søren Bergers kontor.

Festevilkårene er disse:

1.

Festetiden er 99 år, regnet fra 1. januar 1962.

2.

Festesummen er kr. 500,- femhundre kroner - pr. parsell som betales ved nærværende kontrakts underskrift.

Festeavgiften er kr. 250,- tohundre og femti kroner - årlig pr. parsell og betales ukrevet til Eidsvoll Sparebank hver 14. oktober, 1. gang 14. oktober 1962. Fra forfall svares 4% årlig rente.

Foranstående festesum og festeavgift er godkjent av prisnemnd

Er noen festetermin ikke betalt innen 3 måneder fra forfall, har grunneieren rett til å heve festekontrakten og forlange den avlest.

Avgiften reguleres hvert 10. år i forhold til den til enhver tid gjeldende indeks. Eventuell endring i pristaksten godkjennes

3. av begge parter.

Festeretten etter denne kontrakt kan overdras.

4.

Festeren plikter å sette opp og holde ved like gjerde rundt parsellene. Handel må ikke drives på eiendommen.

5.

Kommunal vannledning befinner seg i parsellenes umiddelbare nærhet.

Festeren besørger selv og uten utgift for grunneieren, legging av kloakk fra parsellene og ned til den kommunale hovedkloakk, som går fra Vilbergsmia og ut i Vormå.

Festeren må betale sin andel av de veier som parsellene sogner til, i henhold til forannevnte reguleringskart.

6.

For festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten, de bygninger som er oppført eller oppføres på eiendommen, og i branntilfelle i assurancesummen.

Grunneieren viker prioritet med sin panterett til fordel for lån som festeren måtte oppta i Eidsvoll Sparebank eller i offentlig låneinstitusjoner som krever slik prioritetsvikelse for ytelse av lån.

7.

Festeren betaler alle grunnskatter som knytter seg til eiendommen. Dessuten er festeren ansvarlig for alle refusjonsutgifter som måtte bli utlignet på eiendommen etter gjeldende lov til enhver tid.

8.

Grunneieren er uten ansvar for endringer i den kommunale reguleringsplan.

9.

Parsellene garanteres fri for pengeheftelser.

10.

Enhvert tvistespørsmål vedr. denne kontrakt, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner 1 medlem av nemnda og sorenskriveren i Eidsvoll det 3. medlem.

11.

Festeren betaler alle utgifter som knytter seg til denne kontrakt.

Eidsvoll, den 10-5-1962.
A/L Vilberg borettslag
Som eier: *Edgar Wilberg* Som fester: *[Signature]*
.....

Det bevitnes herved at Edgar Wilberg i mitt påsyn egenhendig har undertegnet ovenstående festekontrakt og at han er over 21 år.

Eidsvoll, den 10-5-1962.

[Signature]
t. h. Salp.

Allonge til Festekontrakt av 10/5-62 mellom Edgar Wilberg og A/L Vilberg Borettslag om feste av tomtene nr. 15,16,18,19,20, 21 og 22 av gnr. 17, bnr. 1 i Eidsvoll.

Etter krav fra Den Norske Stats Husbank er partene blitt enig om å tilføye følgende tilleggsbestemmelser i ovennevnte kontrakt og la disse tinglyse:

"Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på tomta skal:

Festekontrakten ikke kunne utløpe.

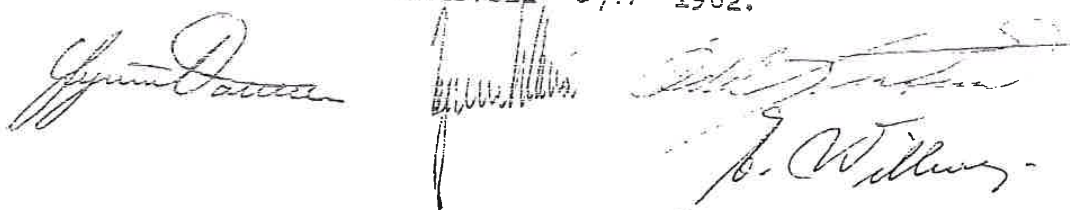
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.

4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

5. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

6. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiskning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn."

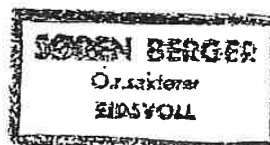
Eidsvoll, 3/11 1962.



Det bekreftes at Edgar Wilberg og styremedlemmene i A/L Vilberg Borettslag:

,egenhendig
har undertegnet ovenstående tilleggsbestemmelser og at de er
over 21 år.

Eidsvoll, 3/11 1962.



Før Unglysingen kr. 35. -
Ført inn i dagboken ved

EIDSVOLL SORENSKRIVEREMBETE

som nr. 1723 den 4/12 1963

Ført inn i grb. 1723

personregisteret

Hefstelser anmerkes mot kr. 5,-

Anmerkes i h. t. tgl. § 11.

Gnr. 17, Gnr. 174, Tomter nr. 20-21-22, skjedt 3 ore,
4 17, 4 175, 4 - - - 4 15-16-18-19, 4 4 1/2

Frithjof A.
dfur.

Ferdig-attest

Herved bevidnes at det for ~~nr.~~ ^{Journal-nr.} VILBERG BORETTSLAG V/ NBBL

anmeldte bygningsarbeide på eiendommen NEDRE VILBERG

G.nr. 17 B.nr. i Eidsvoll

nemlig: 5 hus av TRE i 2 etasjer

~~med~~ ~~utbygg~~ i ~~etasje~~ og ~~lifast~~ teknisk

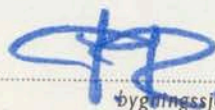
1 ALT 20 familieleil à 4 rom + kj

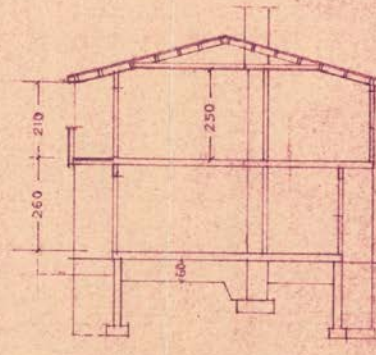
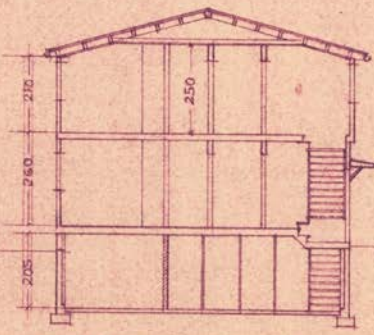
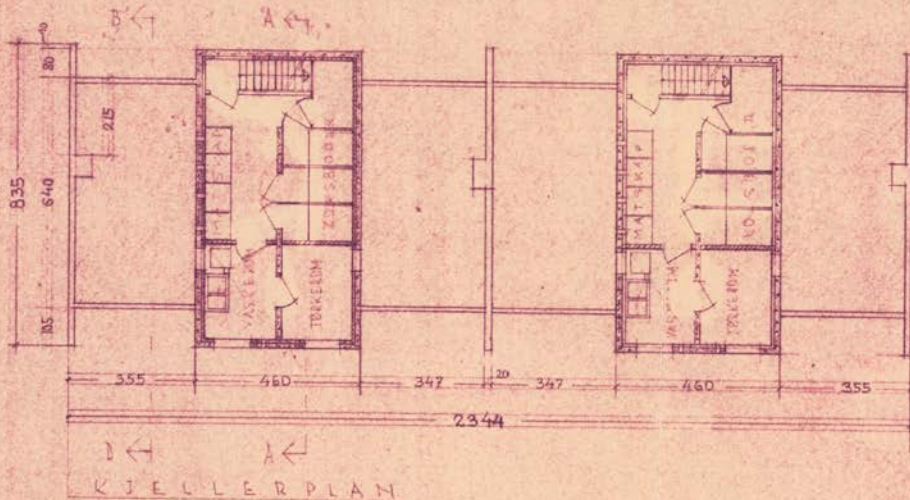
06 8 hybelleil à 1 " + kj

er i ferdig stand .

Gebyr kr. 585,- er betalt

Eidsvoll bygningsvesen den 1.9. 19 66


bygningssjef.

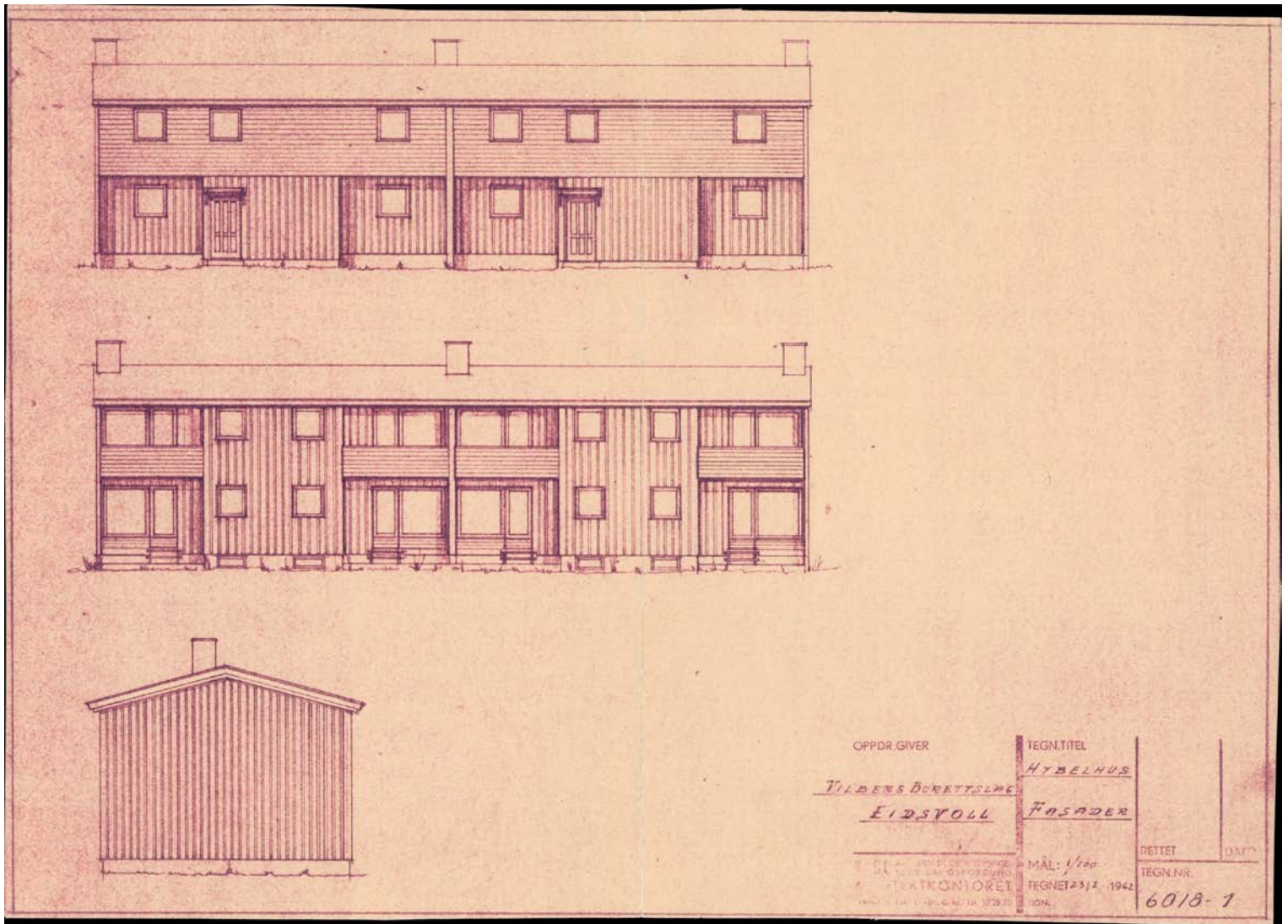


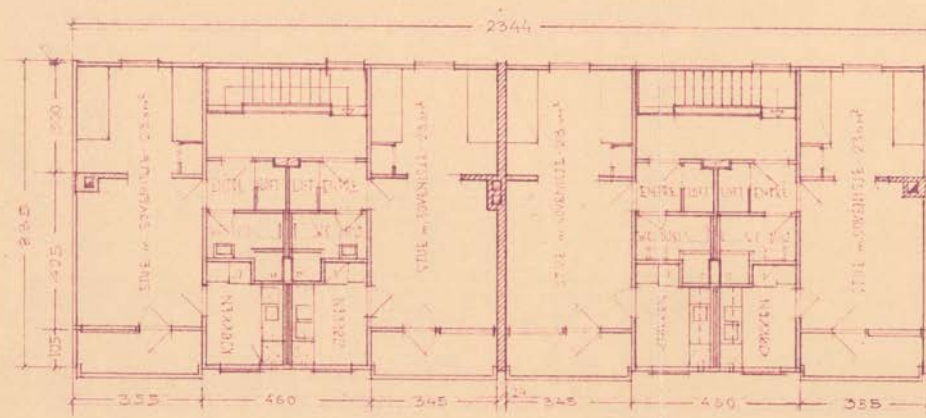
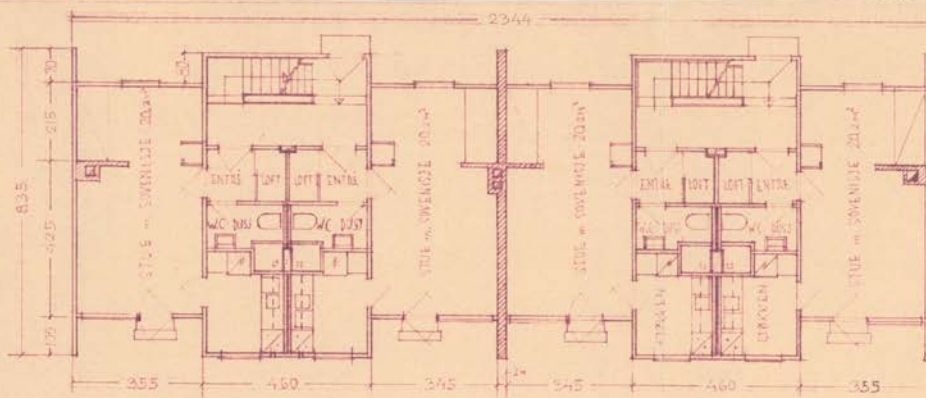
OPPD.R.GIVER

VILBERG BORETTSLAG
LIDSVOLL

TEGN.TITEL	HYBELHUS
KJELLERPLAN	
SNITT	
MÅL: 1/100	
TSGNET 1/12 1942	

6018-3





OPPDR. GIVER	TEGNET	RETRET	DATE
VILBERG BORETTELSE	HYBELHUS		
EIDSVOLL	PLANNER		
MÅL: 1/100	TEGNET 12/2 1942	TEGN. NR.	6018-4



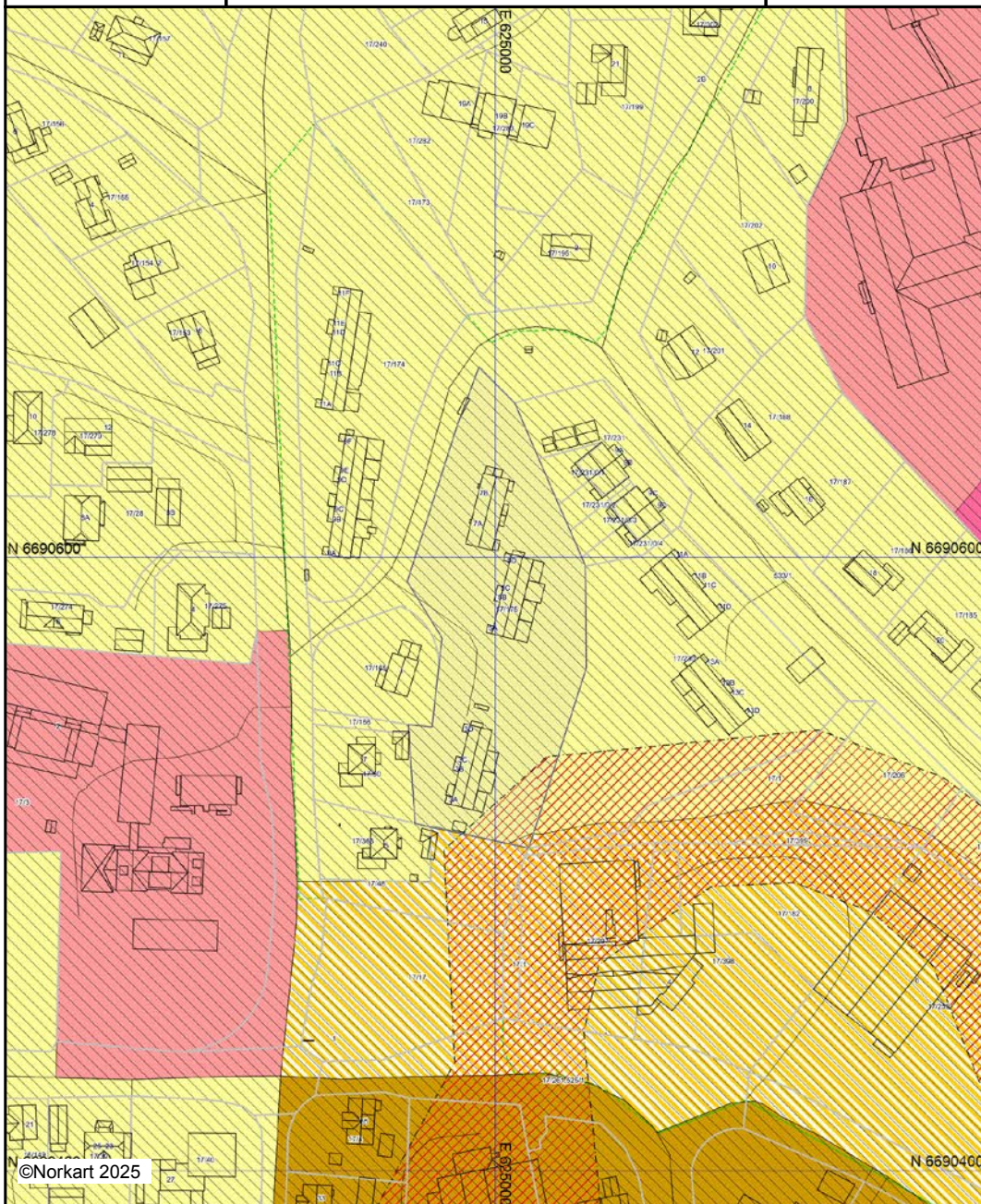
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/175
Adresse: Løytnant Møllers veg 7B
Utskriftsdato: 19.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Sentrumsformål - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

 Tjenesteyting- fremtidig

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

 Faresone - Flomfare

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

 Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Infrastrukturgrense

 Båndlegginggrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Løytnant Møllers veg 7B
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Birkeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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