



aktiv.



Morkvegen 40 , 2080 EIDSVOLL

**Nyere 3-roms eierleilighet i 2.
Etasje | Heis | Fyring inkludert |
Garasjeplass | Solrik balkong |
Velg farge selv!***



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 7 214,-
Omkostn.: Kr 88 770,-
Total ink omk.: Kr 3 585 984,-
Felleskostn.: Kr 3 523,-
Selger: Morkvegen AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 75/75 kvm
Tomtstr.: 1631 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 71
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1205250246

Nyere 3-roms eierleilighet i 2. Etasje | Heis | Fyring inkludert | Garasjeplass |

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en nyere og moderne 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet i Eidsvoll. Leiligheten ligger i 2. etasje og består av stor entré/ gang, stue med åpen kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, bad og 2 romslige soverom. Praktisk innvendig bod og bod i kjeller. Fra stuen følger en flott usjenert balkong med hyggelig utsikt.

*Få mulighet til å velge innvendig farge selv - og tilpass leiligheten etter egen smak!

Attraktiv beliggenhet med gangavstand til barnehage, barneskole og dagligvarebutikk. Du har også Eidsvoll stasjon knappe 2 km unna, med hyppige togavganger til Oslo S og Gardermoen. Toget har 3 avganger i timen og det tar bare 35 minutter inn til Oslo. Eidsvoll kan ellers by på vakre friluftsområder sommer som vinter.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Informasjon fra forretningsfører	29
Informasjon fra kommunen	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, innvendig bod, soverom 1 og soverom 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1631 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Relativ flat tomt med asfaltert internveier til inngangspartier og ned til garasje. Opparbeidet gressplener.

Beliggenhet

Morkvegen ligger i landlige omgivelser på Mork i Eidsvoll kommune. Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse. Leilighetene ligger kun 3 km fra Sundet, sentrum i Eidsvoll kommune. Området har ellers nærhet til skoler, kollektiv kommunikasjon, samt fasiliteter og servicetilbud. Det er pendlerparkeringer og gode togforbindelser fra både Eidsvoll/Sundet og Eidsvoll Verk.

Fasiliteter

Morkvegen har en svært sentral og god beliggenhet. Læringsverkstedet barnehage og Doyén Eidsvoll ligger i umiddelbar nærhet. Ås skole med klasser fra 1-7 trinn ligger langs trygg skolevei snaut 500 meter unna. Nærbutikken, Coop Extra Eidsvoll ligger ca. 600 meter unna. Det er også kort vei til tog og busstasjonen på Eidsvoll. Kommunesenteret, Sundet, ligger ca. 5 minutter unna med bil/sykkel.

Eidsvoll

Grunnlovskommunen Eidsvoll ligger landlig til, men likevel sentralt. Gardermoen og "resten av verden" ligger kun 10 minutter unna med tog. Svært gode

kommunikasjonsforbindelser til Oslo/ Hamar. Nærhet til fine friluftsområder ved Mjøsa, Hurdalssjøen og Romeriksåsen. Eidsvoll har mange gode kvaliteter for små og store. Dette har bidratt til at Eidsvoll er en stadig mer populær kommune å bo i.

Avstander

Kjørestrekning til Eidsvoll stasjon: ca. 2 km. Kjøretid Ca. 4 minutter

Kjørestrekning Gardermoen: ca. 30 km. Kjøretid: ca. 20 minutter

Kjørestrekning Oslo Sentrum: ca. 68 km. Kjøretid: ca. 45 minutter

Det går buss hvert 15. minutt som korresponderer med togavganger

Kjøretid med tog

Gardermoen - ca. 10 minutter

Oslo Sentrum - ca. 35 minutter, 3 avganger i timen!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjon i betong. Vegger oppført i betong- og stålkonstruksjoner. Isolerte bindingsverksvegger mellom bærende elementer. Fasader er belag med trepaneler og fasadeplater. flatt yttertak antatt tekket med papp/membran. Felles trappeoppgang med heis som fører til svalganger.

Det er utbyggingsselskap som selger leiligheten og det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet tilstandsrapport fra ekstern takstmann.

Innhold

Entré/gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Praktisk innvendig bod og sportsbod i kjeller.

ENTRÉ

Det første som møter deg når du kommer inn i leiligheten er en stor og trivelig entré/gang, som har godt med plass til diverse oppbevaring for sko og annet yttertøy. For annen oppbevaring har du både en praktisk innvendig bod og egen sportsbod i kjeller. Fra entréen følger adkomst til leilighetens bad.

KJØKKEN

Leilighetens kjøkken ligger i åpen løsning til stuen og er lyst og moderne. Kjøkkenet er innredet med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

STUE

Stuen er romslig og har godt med plass til både spisegruppe og TV/sofa- hjørne. Her har du godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen følger utgang til en usjenert og solrik balkong, som har godt med plass til utemøblering og hyggelig sikt ut til nærområdet og Mistberget.

BAD

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er meget romslig og er innredet med vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører i herdet glass, baderomsinnredning og veggskap med speil. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Godt med plass til ekstra oppbevaring ved behov.

SOVEROM

Leiligheten er bestående av 2 soverom, som begge er av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom 2, også med plass til dobbeltseng, er godt egnet til for eksempel barnerom, gjesterom eller kontor. Alt etter behov! Fra soverom 2 følger praktisk adkomst til innvendig bod.

Standard

Bygningen er oppført i 2020 og holder en gjennomgående god og moderne standard.

Innvendige overflater:

Vegger

Sparklet og malte flater. Fliser på bad.

Gulv

Parkett på gulv med unntak av bad hvor det er fliser.

Himling

Sparklet og malte plater.

Selger er profesjonell part og utbyggingsselskap for leiligheten, det er derfor ikke innhentet godkjent tilstandsrapport ihht. forskrift til avhendingsloven i forbindelse med dette salget.

Følgende informasjon fra sameiet:

I forbindelse med at det ble påvist legionella og glykolforurensning i felles varmtvannsledning og bereder, ble det satt i gang gjennomspyling av anlegget og det ble i tillegg montert et felles Oxitec anlegg for å forhindre at dette skal skje igjen. Installasjonen av dette anlegget er delt og betalt av seksjonseierene. Det skal gjennomføres årlig service og etterkontroll, hvor kostnadene fordeles på seksjonseierne. Det er ikke oppgitt estimert pris for dette. Forøvrig meldes det at vannforsyningen nå er friskmeldt igjen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Egen garasje plass i parkeringskjeller medfølger enheten.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

21226621

Radonmåling

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

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer i alle oppholdsrom som er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmekabler på bad.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 439

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og vil variere avhengig av faktisk forbruk av vann. Avregnes en gang pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 4 255

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5.875,- pr. år. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 902 919

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 611 674

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader er:

Strøm.

Innboforsikring.

Listen er ikke uttømmende.

Evt. ønsket oppgradering av tv/internett (grunnpakke Tv/Bredbånd er inkludert i felleskostnadene)

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

757/32000

Felleskostnader inkluderer

Garasje plass i sameiet, grunnpakke tv/Bredbånd, oppvarming/varmtvann og andre øvrige kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 523

Andel Fellesgjeld

Kr 7 214

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 23 756

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Morkvegen 38-40 Boligsameie

Organisasjonsnummer

925407747

Om sameiet

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt i henhold til sameiets trivselsregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Viser til vedlagt Vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 71, seksjonsnummer 11 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/147/71/11:

20.12.1924 - Dokumentnr: 900255 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

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

Overført fra gnr 147 bnr 25

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1937 - Dokumentnr: 990272 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 147 bnr 25

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1945 - Dokumentnr: 244 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 147 bnr 25

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1959 - Dokumentnr: 1321 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:30

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1986 - Dokumentnr: 12256 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

15.09.2014 - Dokumentnr: 776971 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69
Rett til bilopstillingsplasser
Rett til bruk av utomhusarealer
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220510 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:64
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:69 Snr:1 - 49
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:70 Snr:1 - 16
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2019 - Dokumentnr: 466464 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 990 356 254
Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.2020 - Dokumentnr: 2328801 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 757/32000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

Id 0237202001

Navn Kommuneplanens arealdel for 2021-2031

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.04.2021

Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/0237202001/>

Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer.pdf

Delarealer Delareal 1 284 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Områdenavna_B

Delareal 460 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Områdenavno_V

Reguleringsplan:

Id 023728400

Navn Doyen Mork, gbnr. 147/18 m.fl,

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.11.2016

Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3035/023728400/>

Dokumenter/023728400.bestemmelser .pdf

Delarealer Delareal 1 762 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Adgang til utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

7 214 (Andel av fellesgjeld)

3 497 214 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

87 420 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 770 (Omkostninger totalt)
99 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 585 984 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 596 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 599 684 (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 88 770

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr. 37.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

1 500 Kommunale opplysninger

15 000 Markedspakke med annonsering men uten foto (bruker bilder fra tidligere annonse)

7 750 Oppgjørshonorar

5 150 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

2 500 Visninger/overtakelse

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 75 650

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

Ansvarlig megler

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

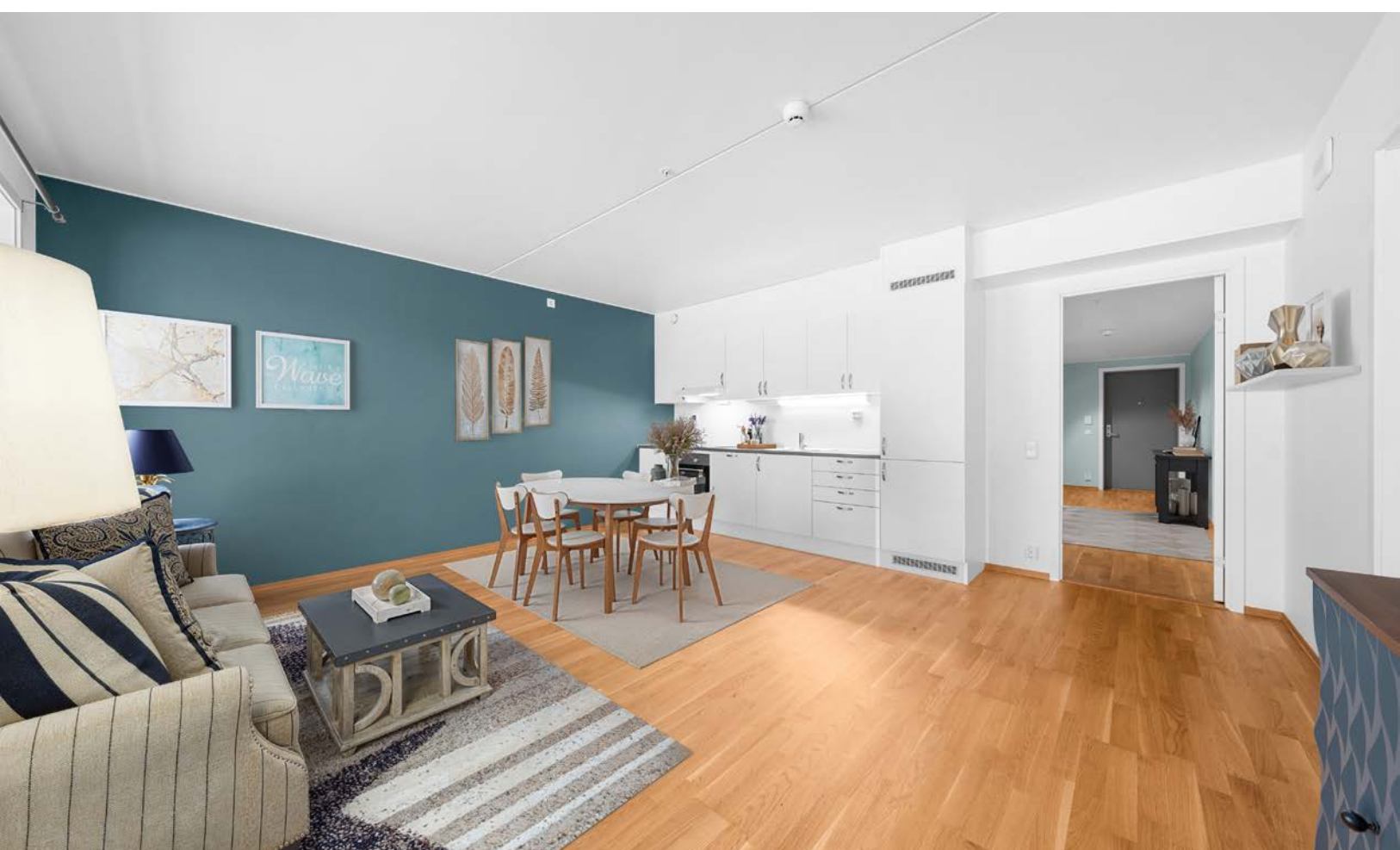
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023

Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

11.08.2025



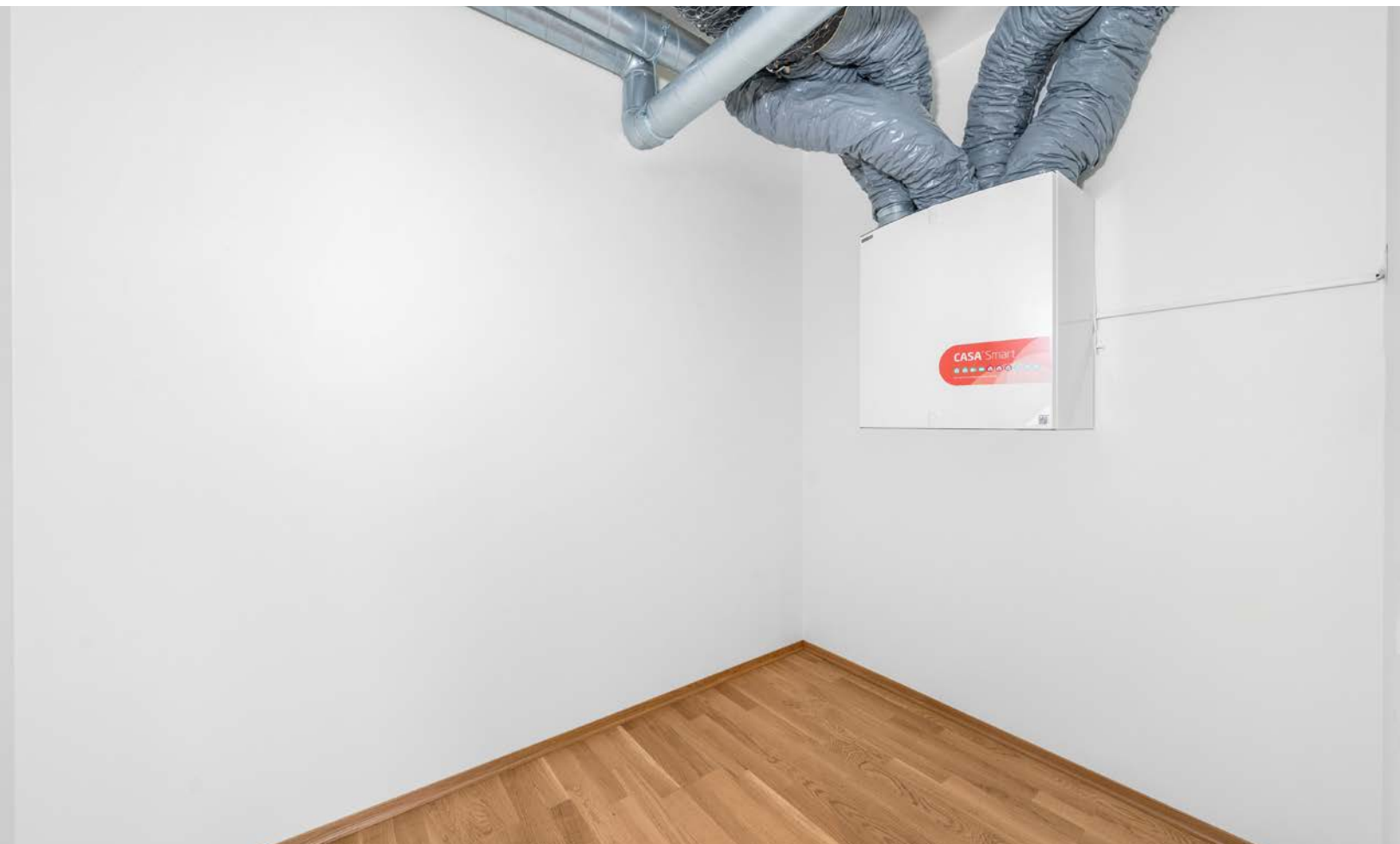










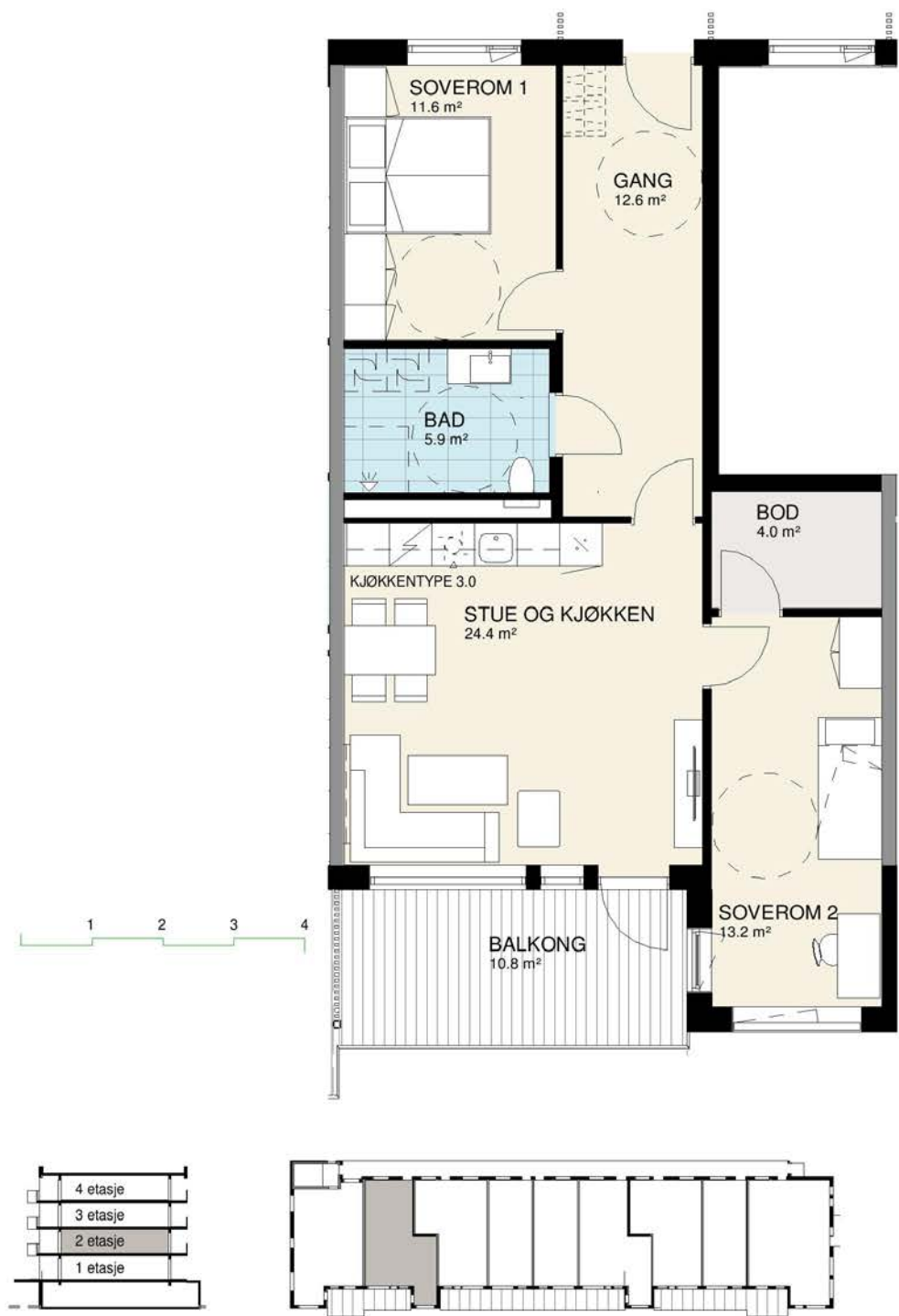






Vedlegg

L-202
75 m2



Plantegninger er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	MORK	1:100	Dato		17.12.18
	Morkveien 43, 2080 Eidsvoll, GBnr. 147/69		Tegnet		Author
			Kontr.		Checker
	Leilighet L-202	Arkstørrelse A4 Stående	Prosjektnr.		1045

TRIVSELSREGLER FOR MORVEGEN BOLIGSAMEIE 38 – 40

1. Formål og omfang

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

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler parkeres på angitt plass i garasjeanlegget.

I rømningsveier, herunder svalganger, trapperom er det ikke tillatt med oppbevaring av private gjenstander.

På svalganger må det ikke plasseres bord / stoler. Dette pga. brannhensyn.

5. Parkering

All parkering skal skje på henvist plass.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

7. Andre bestemmelser

Grilling ute på balkonger skal kun skje med elektrisk grill.

8. Brudd på trivselsreglene

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

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

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

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

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

Parkeringsplassene blir tildelt ved salg.

Boligsameiet har egen heis til parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

7-2 Styremøter

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesareal

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

Innkalling

Årsmøte 2025

Morkvegen 38-40

Tidsrom	03. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	27. mai. 10:04
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Bernardus Hubertus Hokke Steinar Skallerud

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Bernardus Hubertus Hokke, Steinar Skallerud

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg

Morkvegen 38 40 boligsameie årsmelding 2025.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

3. Regnskap

Beskrivelse

Regnskap for 2024 følger vedlagt og anbefales godkjent

Vedlegg

078 Årsoppgjørspakke.sign 2024.pdf

078 Revisjonsberetning 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse

Styret foreslår at styrehonorar for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025 fastsettes til kr 45 500 + arbeidsgiveravgift.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Valgkomite

Beskrivelse

Det skal velges valgkomité for perioden frem til ordinært årsmøte 2026.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Kandidater kan melde seg på årsmøtet

6. Valg

Styreleder

Magny Almeli (Gjenvalg) (For 2 år)

Styremedlem (2 til valg)

Silje Hottran (Velges for Vegard Engh) (For 2 år)

Mats Grønbekk (gjenvalg) (For 1 år)

Varamedlem

Det skal velges to varamedlemmer (For 1 år)

Morkvegen 38/40 boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av :

Styreleder: Magny Almeli	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem: Vegard Engh	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem: Mats Grønbekk	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Mai Tvedt	valgt for 1 år i 2024

SELSKAPSINFORMASJON

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

Sameiet består av 36 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

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

Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

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

- Godkjenning av nye eiere
- Busjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold / ettersyn
- Forurensing av drikkevann
- Generell info til beboerne via mail / Lettstyrt

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

Godkjent av styret den 16.05.25

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Morkvegen 38-40 Boligsameie

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		770 016	700 044	770 000	770 000
Garasje/parkeringsleie		63 000	63 000	62 600	62 600
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		174 960	193 968	175 000	181 000
Andre inntekter	1	623 187	388 992	388 926	400 000
Sum inntekter		1 631 163	1 346 004	1 396 526	1 413 600
Kostnader					
Lønn	2	50 204	41 076	41 076	51 916
Kommunale avgifter		11 088	8 144	11 000	13 500
Strøm og varme		371 420	480 881	440 000	400 000
TV og bredbånd		169 751	176 688	175 000	181 000
Andre driftskostnader	3	71 542	135 243	73 000	73 600
Vaktmester og renhold	4	163 341	108 788	150 000	156 000
Reparasjon og vedlikehold	5	548 782	253 716	244 000	210 000
Honorarer	6	85 505	80 272	65 000	67 200
Forsikring		78 770	72 228	77 000	77 000
Andre kostnader	7	7 061	3 115	2 400	2 400
Sum kostnader		1 557 464	1 360 150	1 278 476	1 232 616
Driftsresultat		73 699	-14 146	118 050	180 984
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		181	0	0	0
Sum finans		181	0	0	0
Resultat		73 880	-14 146	118 050	180 984

Morkvegen 38-40 Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		13 011	23 233
Forskuddsbetalte kostnader		165 203	156 812
Sum fordringer	8	178 214	180 045
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	9	629 159	414 283
Sum omløpsmidler		807 373	594 328
Sum eiendeler		807 373	594 328

Morkvegen 38-40 Boligsameie

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		479 069	479 069
Årets resultat		73 880	0
Sum egenkapital	10	552 949	479 069
Gjeld			
Leverandørgjeld		211 580	32 153
Påløpte kostnader		42 844	83 105
Sum kortsiktig gjeld		254 424	115 258
Sum egenkapital og gjeld		807 373	594 328

STABEKK, 30.05.2025
Morkvegen 38-40 Boligsameie

Magny Sofie Almeli
Styrets leder

Mai Tvedt
Styremedlem

Vegard Engh
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppvarming strøm	388 992	388 992	388 926	400 000
Annen driftsrelatert inntekt	234 195	0	0	0
Sum andre inntekter	623 187	388 992	388 926	400 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	44 000	36 000	36 000	45 500
Arbeidsgiveravgift	6 204	5 076	5 076	6 416
Sum lønnskostnader	50 204	41 076	41 076	51 916

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 44 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyr sanering	0	3 125	5 000	5 000
Brannsentral	36 073	34 409	13 000	13 600
Div driftskostnader	0	711	0	0
Vintertjenester	35 469	67 412	50 000	50 000
Uteområde	0	23 554	0	0
Verktøy	0	1 169	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	4 863	5 000	5 000
Sum andre kostnader	71 542	135 243	73 000	73 600

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	0	57 604	0	0
Vaktmestertjenester etc.(Toma)	163 341	51 184	150 000	156 000
Sum vaktmester og renhold	163 341	108 788	150 000	156 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold VVS	378 033	38 963	10 000	70 000
Vedlikehold elektro	0	15 067	10 000	10 000
Vedlikehold garasje	63 464	88 507	98 000	0
Vedlikehold ventilasjon	44 589	77 817	86 000	40 000
Vedlikehold heis	55 604	25 972	30 000	50 000
Vedlikehold uteområde	6 136	7 390	10 000	40 000
Garasjeport/inngangsdører	956	0	0	0
Sum vedlikehold	548 782	253 716	244 000	210 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 813	4 756	5 000	5 200
Regnskapshonorar	12 600	75 516	60 000	62 000
Forretningsførsel	60 000	0	0	0
Honorar for økonomisk	8 092	0	0	0
Sum honorar	85 505	80 272	65 000	67 200

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er Slm Revisjon AS .

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	406	0	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	1 396	0	0	0
Porto	27	0	0	0
Styre	0	715	0	0
Øreavrounding	0	0	0	0
Bank	5 232	2 400	2 400	2 400
Sum andre kostnader	7 061	3 115	2 400	2 400

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	13 011	0
Kunder interim	0	23 233
Sum kundefordringer	13 011	23 233
Forskuddsbetalte kostnader	39 885	0
Forskuddsbetalt forsikring	80 174	68 430
Forskuddsbetalt kabelTV og	45 144	40 932
Andre forskuddsbetalte	0	47 450
Sum andre fordringer	165 203	156 812
Sum fordringer	178 214	180 045

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB kr 629 159

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	479 069	493 215
Årets resultat	73 880	-14 146
Egenkapital 31.12	552 949	479 069

Til årsmøtet i Morkvegen 38-40 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Morkvegen 38-40 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 73 880. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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, 22. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



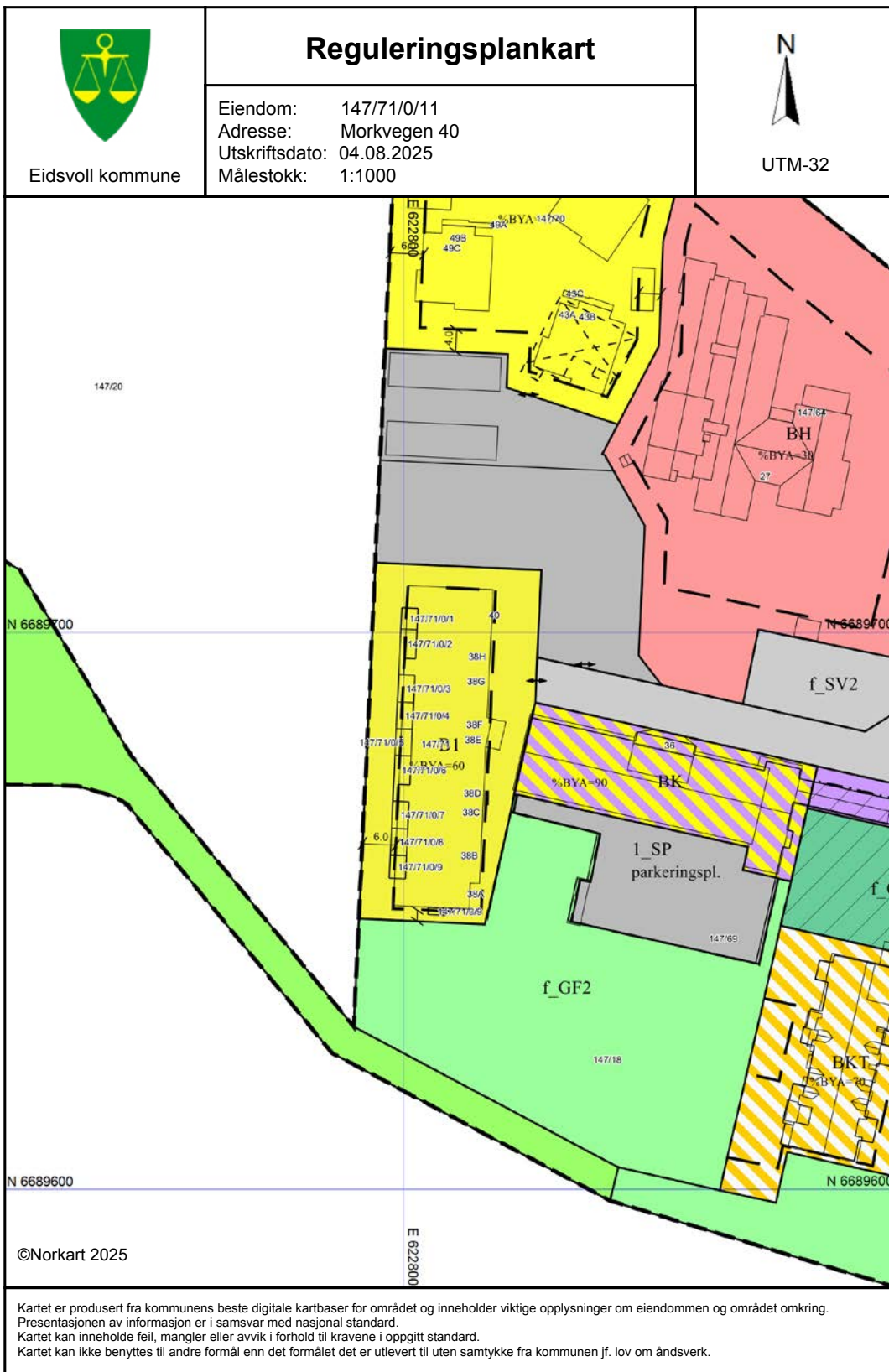
Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

23.05.2025 07:54:28

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Parkering
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3240-147/71/0/11, Morkvegen 40, 2080 EIDSVOLL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

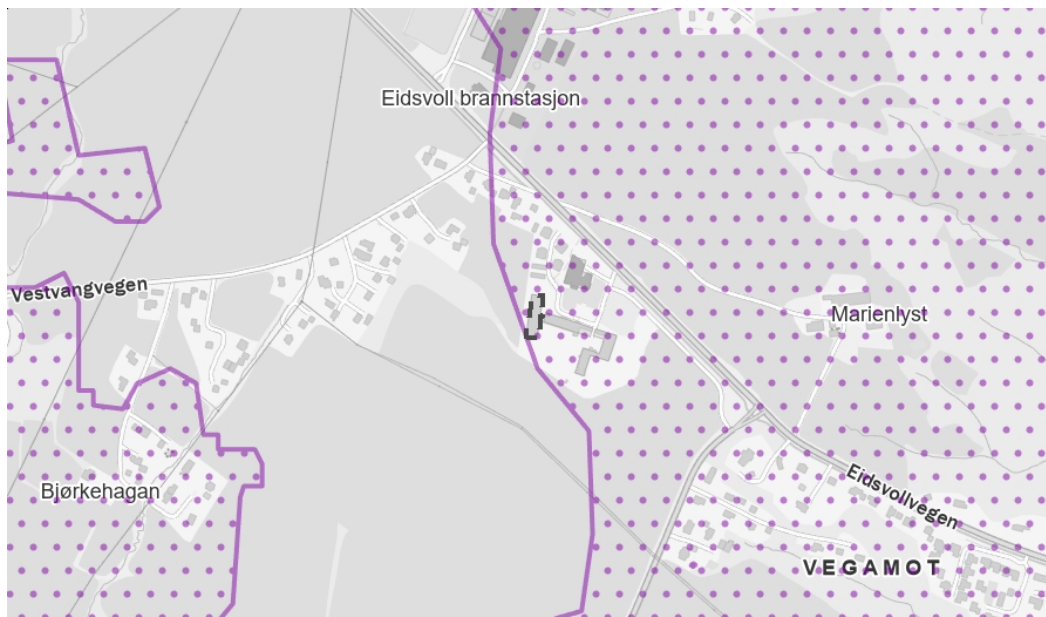
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.93 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.4 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.77 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.63 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.33 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	54.7 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	51.9 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 07.07.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

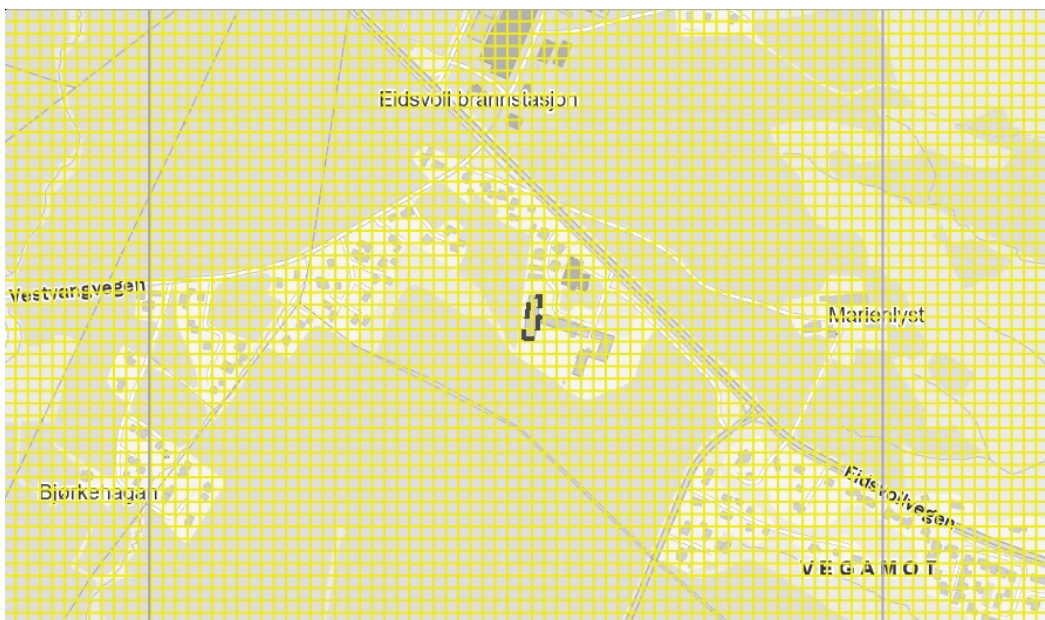
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Morkvegen 40 - Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Myrer Linje 430, 433, 443, 445, 447, 449	4 min 0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	3 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Ås skole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	12 min 1.1 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 390 elever, 18 klasser	7 min 4 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 631 elever, 29 klasser	10 min 7.3 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	8 min 4.3 km
Hoppensprett vgs Jessheim	23 min

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll Handelspark	8 min
Extra Hammerås	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

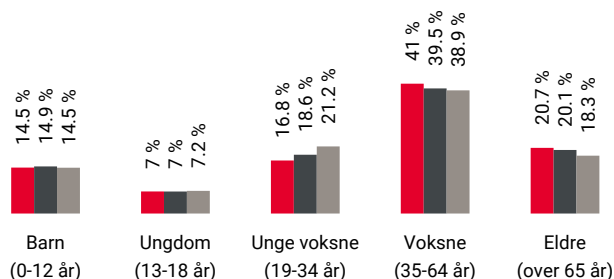
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mork barnehage (1-5 år) 100 barn	1 min 0.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 15 min 37 barn	1.4 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Hammerås PostNord	12 min 1.1 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Myhrer stadion Ballspill, fotball	8 min	0.7 km
	Ås Skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min	1 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	5 min	
	MOVA Eidsvoll	8 min	

Boligmasse



72% enebolig
20% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

8 min



Vitusapotek Eidsvoll

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
36% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



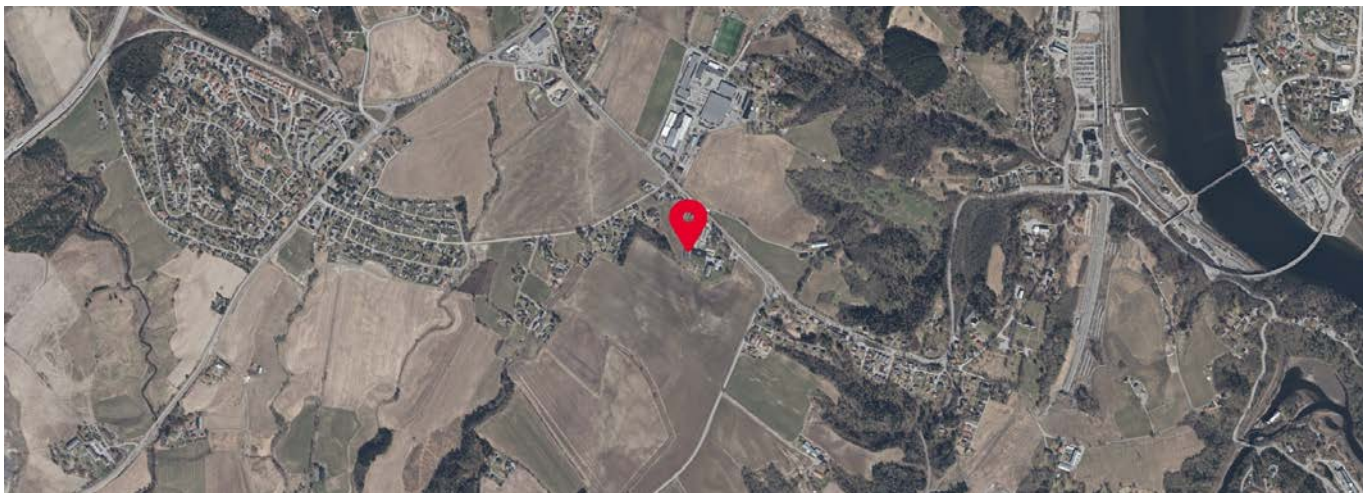
0%

43%

Vestvang/Holstangen
Eidsvoll
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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: Morkvegen 40
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre