

aktiv.

Vormvikhagan 36, 2080 EIDSVOLL

Stor, nyere 2R eierleilighet i 2. etasje med sentral beliggenhet. Solrik balkong. Heis. Bod. Mulighet for garasje*



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 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 75 100,-
Total ink omk.: Kr 3 025 100,-
Felleskostn.: Kr 2 446,-
Selger: Ulf Øyvind Oll

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm
Tomtstr.: 2942.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 397
Gnr. 17, bnr. 404
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1205250001

Stor, nyere 2R eierleilighet i 2.etasje med sentral beliggenhet. Solrik balkong. Heis. Bod. Mulighet for

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en stor 2-roms selveierleilighet med meget god planløsning og stor, solrik balkong. Inneholder entrè/gang, soverom, moderne flislagt bad, stor stue med åpent kjøkken.

Mulighet for kjøp av garasje plass - kr. 150.000,-!

Leiligheten er beliggende på Vilbergskogen med kort vei til Eidsvoll sentrum (kun 700 m) som har et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er også kort vei til Eidsvoll stasjon m/tog til både Gardermoen (9 min), Lillestrøm (25 min) og Oslo (34 min)

Gjennomført god standard og kvalitet m/bl.a. vannbåren varme (inkludert i felleskostnader) i stue, kjøkken og gang/entre, stilren kjøkkeninnredning m/hvitevarer, lys parkett, samt flislagte gulv på bad og entrè. Oppført etter TEK 17.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	44
Info fra sameiet	47
Info fra kommunen	100
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod i felles kjeller.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Entré/gang, soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i stue 2.56m.

Målt takhøyde i gang 2.18m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre

begrensinger, som rekkverk o.l.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2942.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Antatt opparbeidet gressplener med beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyggelig, barnevennlig og sentrumsnært boligområde. Det er gangavstand til Eidsvoll sentrum (Sundet) og skoler i alle trinn samt idrettsplass, idrettshall og svømmehall.

I Sundet finner man i tillegg en rekke dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000, Kiwi og Coop, sistnevnte med post i butikk. Eidsvoll sentrum har flere butikker, kaféer/ restauranter, frisørsalonger, legekantor, tannlege, treningssentere, kino, bibliotek m.m. For de som ønsker ytterligere servicetilbud er det kun en liten kjøretur til Amfi Eidsvoll på Råholt, eller Jessheim storsenter med over 150 butikker og spisesteder i Jessheim sentrum.

Boligen har en beliggenhet som er perfekt for den som liker turer i skog og mark. Her er det kort vei til gode friluftsmuligheter sommer som vinter. Like i nærheten ligger Tynsåk toppen og Wergelands utsikten, med sykkelmuligheter på fine skogsveier eller nyte den fantastiske utsikten. Videre kan man besøke Gullverket med gruvene og Løntjernbråten (Farmengården), fiske i Vorma eller i et av de andre fiskevannene i marka, bade på Fløyta bade plass eller gå en skitur i nypreparerte skiløyper.

I Styrmarka ligger Bokkedalen og Jøndalsvangen, med hyggelige bålplasser og gapahuk. Her er det et mylder av stier i fint terreng som passer både liten og stor.

Ved sentrum ligger Eidsvoll togstasjon med intercitytog som bruker kun 35 min til Oslo (3 avganger i timen). Til Oslo lufthavn tar det 10 min med tog, og Lillestrøm 25 min. Ønsker du å ta bilen er det forøvrig 25 min til Oslo lufthavn Gardermoen og 55 min til Oslo sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Byggemåte

Stort frittliggende boligbygg i et sameiet oppført i 2022. Leiligheten ligger i 2. etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater og trepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

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

Sportsbod i kjeller med heisadkomst.

Standard

Innvendige overflater:

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer, metallplater på bad og systemhimling i entre/gang.

Gulv: Parkett og fliser.

Følgende må nevnes:

- Vannbåren oppvarming i gulv og varmtvann (inkludert i felleskostnader)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Tek17
- Hvitevarer på kjøkken

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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 og internett er inkludert i husleie.

Parkering

Det er muligheter for kjøp av garasjeplass i felles garasjekjeller. Konferer megler

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

27680056

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

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

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med fjernvarme og vannbåren varme lagt i gulv. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader!

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.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 746

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer renovasjon og vann- og avløpsavgifter. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Info eiendomsskatt

Det er innført eiendomsskatt i Eidsvoll kommune

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og evt. oppgradering av abonnement til tv og internett.

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

54/5049

Felleskostnader inkluderer

Drift, noe vedlikehold, fjernvarme, tv/internett, felles strøm, felles bygningsforsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 446

Sameiet

Sameienavn

Vilbergskogen Sameie 2;

Organisasjonsnummer

929772431

Om sameiet

Eierseksjonen hører til Vilbergskogen Sameie 2. Sameiet består av 54 boligseksjoner fordelt på 2 boligbygg, beliggende på gnr 17, bnr 397 bnr 396 i Eidsvoll kommune. I tillegg er garasjekjelleren en egen næringsseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

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, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter/husordensregler. De må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 397, seksjonsnummer 9 i Eidsvoll kommune. Gårdsnummer 17, bruksnummer 404 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:

3240/17/397/9:

08.01.2018 - Dokumentnr: 298002 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:277

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Rettighetshaver er også gnr 520 bnr 1 i Eidsvoll kommune

Bestemmelser om nedgraving av kabelanlegg

Rettigheten gjelder også fremtidige parseller og enheter av avgivers eiendom

Overført fra: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:397

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2830865 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:396
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:404
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til utbygging/oppføring, reparasjoner og vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:397
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 682087 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/5049

Heftelsene omhandler gjensidig veirett og tilkomstrett over Gnr/bnr. 17/369 og 17/404, gjensidig rett til å anlegge og drifte vann- og avløpsledninger, strømledninger og

kabelnett over eiendommene, rett for Teleselskapet til å oppføre og drifte frittliggende nettstasjon med tilhørende kabler over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk datert 21.06.2023

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, renovasjonsanlegg, parkeringsplasser, kjørevei og turdrag i reguleringsplan for "Kastellåsen felt K4, del av gbnr. 17/303", og det er detaljregulering for området under bakken, avsatt til "angitte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre formål".

Eiendommen er i kommuneplanenes arealdel for 2021-2031 avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (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))

75 100 (Omkostninger totalt)

86 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 036 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 038 800 (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 75 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag ved salg på kr. 32.500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

20 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering

6 500 Oppgjørshonorar

3 000 Opplysninger fra forretningsfører (her har vi mye fra tidligere salg - sparer kr. 2.000,-)

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

3 000 Opplysninger fra forretningsfører

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 89 000

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

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

eirik.off@aktiv.no

Tlf: 975 26 138

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

24.02.2025

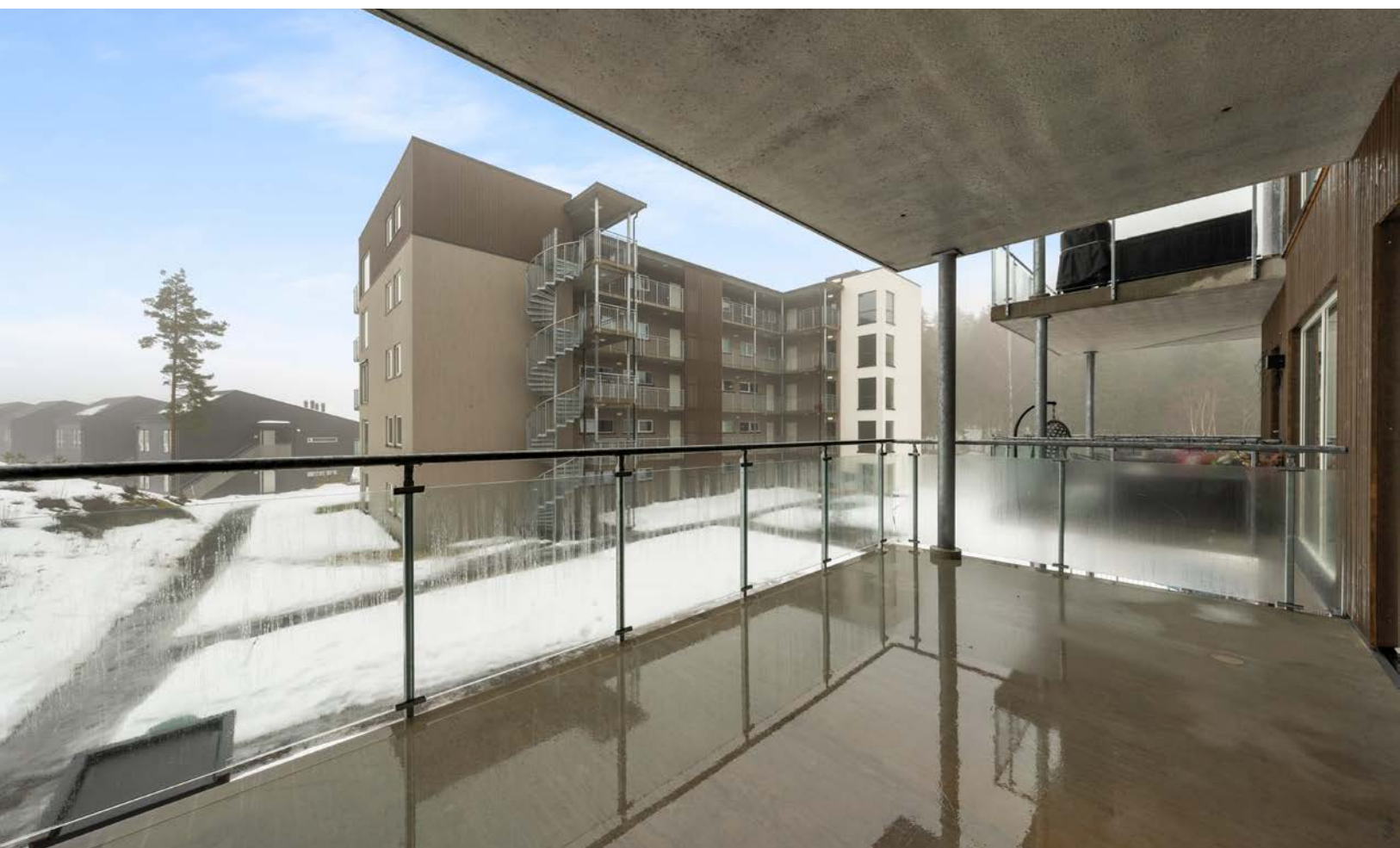




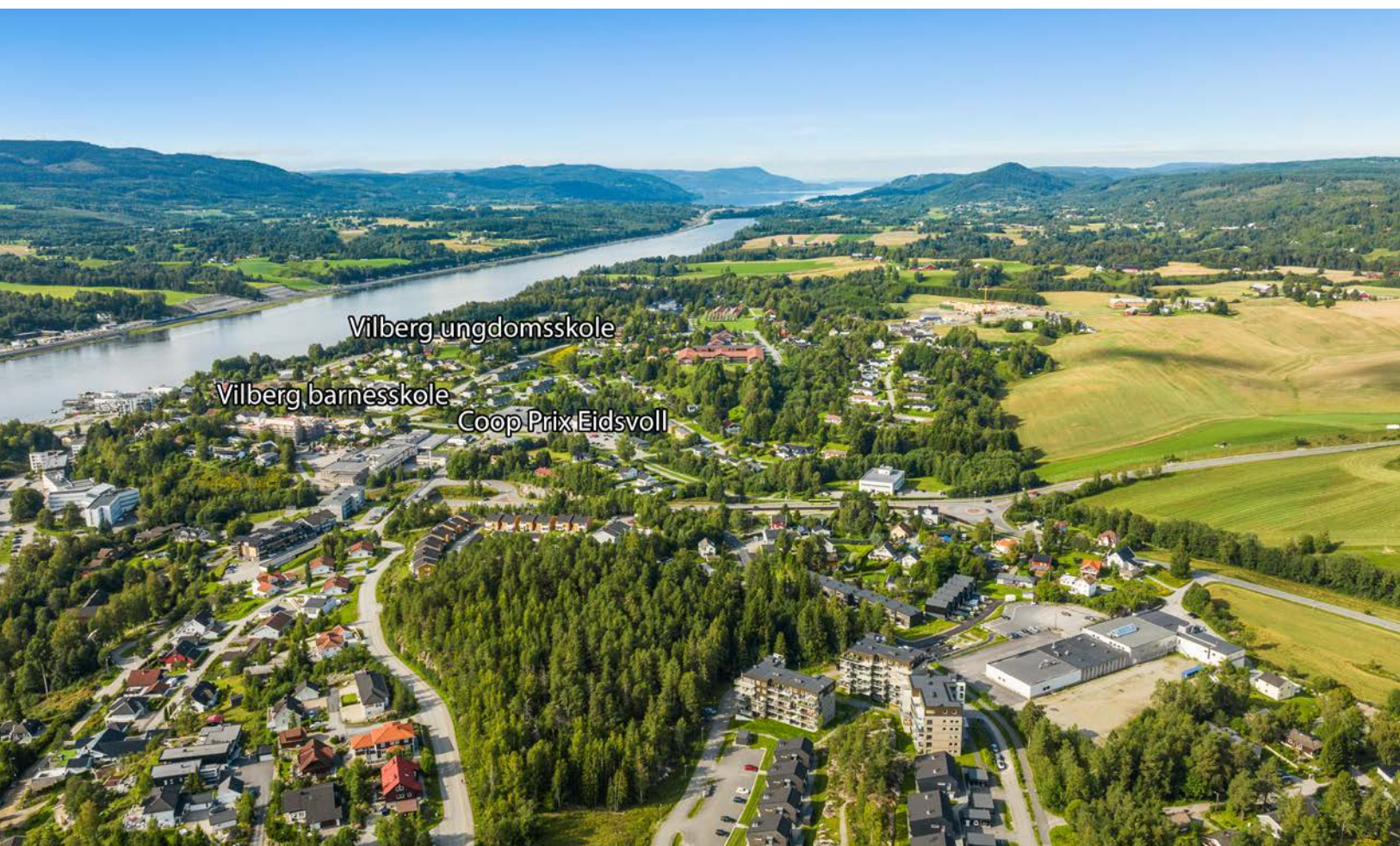






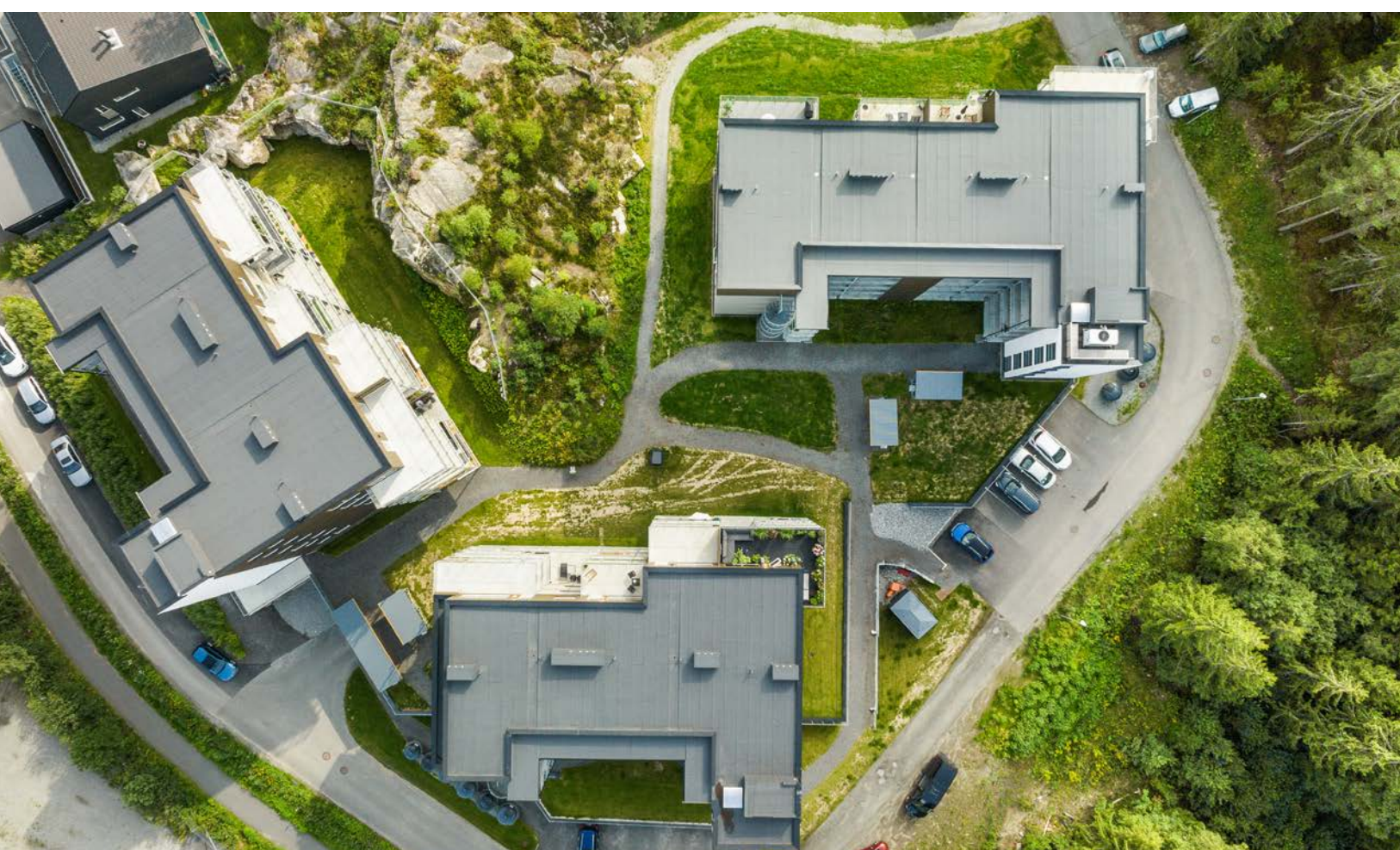






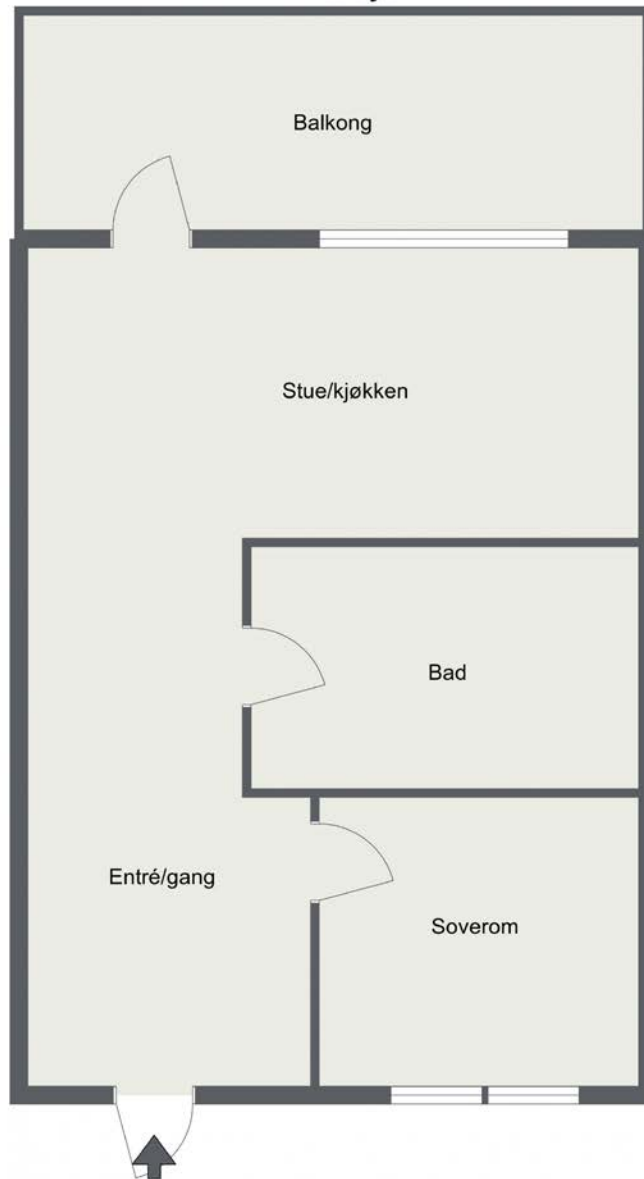






Vedlegg

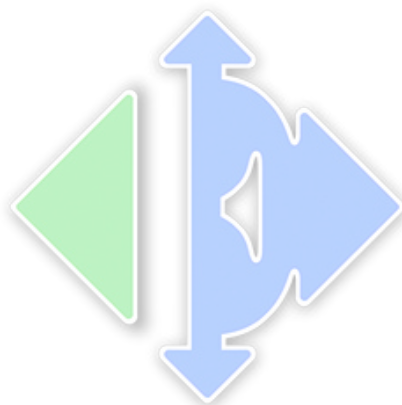
2. Etasje



Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS.
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Leilighet
 Vormvikhagan 36
 2080 Eidsvoll



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 21/02/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:17, Bnr: 397

Hjemmelshaver: Ulf Øyvind Oil

Seksjonsnummer: 9

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2022

Tomt: Felleseie tomt 2 942,8 m²

Kommune: 3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Ulf Øyvind Oil

Befaringsdato: 21.02.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3 PROTIMETER

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Privat vei

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Antatt opparbeidet gressplener med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Stort frittliggende boligbygg i ett sameiet oppført i 2022. Leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater og trepanel, armert betong i etasjeskille og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: Vilbergskogen Sameie 2
Organisasjonsnr: 929 772 431

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 21.02.2025
- Egenerklæringsskjema 18.02.2025
- Samsvarserklæring utført av G.T Automasjon & Elektroservice A/S den 04.07.2022
- Samsvarserklæring utført av Årnes Elektro AS 12.07.2023
- SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20660 Norac Våtromsmodul den 29.03.2019
- Megler (meglerpakke) 19.02.2025

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

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer, metallplater på bad og systemhimling i entre/gang.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hjemmelshaver har ikke selv bodd i leiligheten.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 446.- pr. mnd.

Inkluderer:

- Felleskostnader 1 kr 2 044.-
- Filter og service kr 192
- Kastellåsen velforening kr 210.-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		5				
2.etasje	54			14		
SUM BYGNING	54	5	0	14		
SUM BRA	59					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

54m².

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

BRA-e:

5m².

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vil ikke P-rom og S-rom bli ført opp i rapporten.

BRA-i: 54m².

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

BRA-e: 5m².

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 59m².

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

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

TBA: 14m².

2.etasje: Balkong.

Målt takhøyde i stue 2.56m.

Målt takhøyde i gang 2.18m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod nr A09 i felles kjeller.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Snø og 2 plussgrader.

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

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

Grunnet snø og is på befaringsdagen ble ikke yttertak og utvendig terreng inspisert. Ytterligere undersøkelser må gjøre.

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme på stue, kjøkken, soverom og i entre/gang. Elektriske varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

21/02/2025



August Magnus

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

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

Vegger: Fliser.

Tak/himling: Metallplater med downlights.

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2022 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte skuffer.
- Vegghengt speil med lys.
- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innbygd sisterner.
- Rørstokkskap. Se punkt 6.1
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

Vegger innredning og tak/himlinger fremstå i normalt god stand. TG1

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

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

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

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

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. TG1

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

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2022
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er en prefabrikkert baderomsmodul og er fra 2022. TGIU

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

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

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

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

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

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

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

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

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2022 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Hvitevarer: Stekeovn, induksjonskoker, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

Glassplate til kjøkkenventilatoren mangler. Hjemmelshaver opplyser om at ny glassplate ligger klar i leiligheten for montering.

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

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

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

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

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom og stue:

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og systemhimling.

Gulv: Parkett.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i normalt god stand. Det er noen små riss i hjørner og merker etter gamle veggfester som må forventes utifra alder og bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 0mm til 5mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue/kjøkken på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

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

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

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

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2022.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen avvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

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

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert i fra byggeår.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert i fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

TBA:

Balkong på 14m² med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon og rekkverk av metall med rekkverkshøyde på 1m. TGIU

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før repesjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert på vegg bak WC på bad.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TGI1

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

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

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

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

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

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

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

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

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.
 Ventilasjonsaggregat plassert i tak/himling i gang.

Anlegget er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1
 Det anbefales filterbyte ved ett eierskifte.

Generelt:

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 8 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av G.T Automasjon & Elektroservice A/S den 04.07.2022 og samsvarserklæring utført av Årnes Elektro AS 12.07.2023

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250001	
Selger 1 navn	
Ulf Øyvind Oll	
Gateadresse	
Vormvikhagan 36	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL	2080
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1205250001

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Oll	39c8b71851df118650c1480c 7542d7d39182b4ca	18.02.2025 13:47:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250001

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

VEDTEKTER

for

Vilbergskogen Sameie 2

(org. nr. under etablering)

Vedtekter fastsettes i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Eierseksjonssameiets navn er Vilbergskogen Sameie 2 («Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 54 boligseksjoner beliggende på gnr 17, bnr 397 i Eidsvoll kommune.

Prosjektet Vilbergskogen («Prosjektet») består av 3 byggetrinn (3 blokker), innenfor området regulert i reguleringsplan for Vilbergskogen

Sameiet er tilknyttet Kastellåsen Velforening org nr 915 228 534. Kontingent blir fakturerer over felleskostnadene til eierseksjonssameiet. Velforeningens formål er å drifte lekeplasser og veier på området.

Garasjeanlegg med tilhørende bod areal organiseres som en næringsseksjon, hvor hver kjøper av garasje plass 44 stk har en andel (1/45) del i seksjon N55. Vilbergskogen Sameie 2 eier andelen som gir rett til adkomst, alle boder, tekniske rom, fellesfunksjoner mv. Utbygger eier andeler som ikke er solgt med tilhørende adkomstrett.

6 parkeringsplasser ute på grunn disponeres eksklusivt og kan omsettes og tildeles av utbygger eller utbyggers rettsfølger

Til hver Seksjon er det tilknyttet en bruksenhet («Bruksenhet») som består av hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Tilleggsdeler består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til Bruksenheten. Terrasser fundamentert til grunnen utgjør tilleggsdel til de bruksenhetene de hører til, mens private balkonger/terrasser for øvrig omfattes av hoveddelen til de Bruksenhetene de hører til. For hver Seksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

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

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, 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 avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Vilbergskogen Sameie 2 og tildeles av utbygger. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike bodene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 2-2.

Garasjeplasser med ideelle andeler i Næringsseksjon 55 kan omsettes. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

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

Det skal så langt det lar seg gjøre lages en realkobling til seksjonsnummer i boligseksjon. Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere eller leietagere i sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i eierseksjonssameiet.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i seksjonseiermøte.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, vindskjerming for terrasser og balkonger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet på Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjenning fra bygningsmyndigheten.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

(7) Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 4-1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

(8) Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Etterlatenskaper skal plukkes opp umiddelbart og kastes på egnet sted.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmepumpe/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, o.l.

(3) Kabel-tv/internett, kostnader til drift av garasjeanlegg og Kastellåsen Velforening fordeles etter nytte.

(4) Kostnader til oppvarming fordeles etter sameiebrøk/BRA.

(5) Andel av kostnader for drift av anleggseiendom uteområder i Prosjektet hvor byggetrinnene/sameiene har felles bruksrett (fellesarealer), fordeles etter fordelingsbrøk de 2 sameiene seg imellom etter antall enheter pr sameie. Det enkelte byggetrinn skal ikke være med på kostnadsdelingen før boligkjøperne har begynt å overta boligene.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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 advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem. Styret representerer seksjonseierne i Garasjesameiet/anleggseiendommen. Sameiet kan minst ha en representant fra utbygger Vilbergskogen AS, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtakelse er gjennomført.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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. Næringsseksjonene tjener som «støttefunksjon» til boligene og har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- e) Endring av pkt. 2, 3 og 13.

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 opptre ved eller som fullmektig.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Lading av elbil.

Seksjoner som disponerer elbil og som ønsker å lade denne på egen garasje plass i kjeller må for egen kostnad legge kabel fra hovedtavle og ut til garasjeplassen. Arbeidet skal utføres av godkjent el-installerør og kan ikke igangsettes uten forutgående godkjenning av styret. Med mindre annet avtales med styret, er det en forutsetning at det installeres eget målepunkt, og at seksjonseieren selv står som abonnent på dette målepunktet. Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene ved strømforbruket.

12. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt.13.2 gjelder for å få gjennomført:

- (i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Vilbergskogen
- (ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Vilbergskogen

Tinglyse enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter mellom eller overfor eiendommene innfor området omfattet av foreliggende reguleringsplan for Vilbergskogen, eller mellom utbygger og Eidsvoll kommune om rettigheter og plikter vedrørende disse eiendommene, som Eidsvoll kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot utbygger eller Eiendommen/Sameiet). Dette inkluderer eiendommer som eventuelt fradeles disse gnr/bnr, samt gjelder også naboeiendommer som måtte berøres. I tillegg gjelder også dette naboeiendommer som måtte berøres.

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)

Bistå Eidsvoll kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Vilbergskogen og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Vilbergskogen.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.

Gnr/bnr 17/396 eller senere fradelt eiendom, har adkomstrett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom næringsseksjon N55 Gnr/bnr 17/397 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under gnr 17 bnr 396, med adkomst gjennom anleggseiendommen.. Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

13.5 Overføring av eiendomsrett til fellesarealer innenfor Prosjektet

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til å overta hjemmel til fellesområder som utbygger overdrar i Prosjektet. Overdragelsen skjer enten til Sameiet med ideell andel, til Sameiets eiendom med ideell andel (reaknytning) eller på tilsvarende måte til Sameierne. Utbygger kan også arrangere fellesområdene i en velforening eller annen organisasjonsform, herunder som kan overta hjemmel til fellesområdene. Sameiet og Sameierne er pliktige medlemmer i slik eventuell forening eller ved annen organisasjonsform.

Ved overføring av hjemmel fra utbygger overtar Sameiet sammen med øvrige byggetrinn alle rettigheter og plikter til fellesområdene fra utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og kommunen.

13.6 Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelse har utbygger, eller utbyggers rettsetterfølger, fullmakt til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd, tinglyse erklæringer, med mer. Videre har utbygger frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene. Sameiet skal minst ha en representant fra utbygger, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtagelse er gjennomført.

Innkalling til ordinært årsmøte 05.06.2024 for Vilbergskogen Sameie 2.

Møtested: Nebbenes Kro

Tid: kl. 18:00

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

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

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

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets Årsmelding 2023

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Personvalg

Sak 6: Innkommet sak: Installere port nede ved branntrappen med lås

Sak 7: Innkommet sak: Kameraovervåkning av garasjekjeller

Sak 8: Innkommet sak: Trapp fra innkjøringen til garasjekjeller og opp grusbakken til Blokk 3

Sak 9: Innkommet sak: Plante tuja hekk

Sak 10: Innkommet sak: Eierlister

Sak 11: Innkommet sak: Seksjonseier med gjeld

Sak 12: Innkommet sak: Sikre gangvei opp til inngang

Sak 13: Innkommet sak: Tillate terrassemarkise

Sak 14: Innkommet sak: Gjesteparkering på oppmerkede og uoppmerkede plasser og kontroll av disse

Sak 15: Innkommet sak: Garasjekjeller/port skal ikke brukes som en hovedinngang/utgang og er heller ikke et oppholdssted eller lekeplass. Denne er ment for bil og sykkel trafikk

Sak 16: Innkommet sak: Oppslagstavle ved hovedinngang

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Linn Cantigas fra BORI BBL velges til møteleder og referent. 2 seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

Forslag avvises

Sak 2: Styrets Årsmelding 2023

Se vedlagt årsmelding for 2023

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

Forslag avvises

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 245 580(mot budsjett 1 327 000)

Utgifter: 1 358 566(mot budsjett 1 274 070)

Resultat: - 112 986(mot budsjett 52 930)

Avviket mellom budsjett og regnskap er i hovedsak vaktmesterkostnader som ikke var budsjettet. Anbefalt nivå for arbeidskapital er 4 måneder med felleskostnader(kr 442 333), arbeidskapitalen ved utgangen av årsskiftet 2023 var kr 125 595,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og underskuddet overføres til egenkapital"

Mot

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode(2023-2024) settes til kr. 120 000,-

Mot

Forslag avvises

Sak 5: Personvalg

Vedtekter§ 7-1: "Sameiet skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem."

Styreleder Ola Marius Mariendal og styremedlem Frederik Due ble valgt for 2 år i 2022 og er på valg.

Styremedlem Ane Marte Mariendal ble valgt for 2 år i 2023 og er ikke på valg.

Det har ikke kommet inn forslag til styremedlem eller varamedlem.

Kandidater til **Styreleder (2år)**:

- Ahmed el Abhari
- Ola Marius Mariendal

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Sak 6: Innkommet sak: Installere port nede ved branntrappen med lås

Installere port nede ved branntrappen med lås slik at ingen kan gå inn fra utsiden, men de fra innsiden kan låse seg ut ved nødstilfeller.

Forslagsstiller: Christian Karl

Mot ★ **Styrets innstilling**

Det har tidligere vært innhentet tilbud på ca 150.000 kr pr port som styret mente var for dyrt. Skal en slik løsning installeres til en slik pris må dette få flertall på årsmøtet og husleien økes ytterligere og styret vil da delegere ansvaret for innhenting av ytterligere tilbud til forslagstiller.

For

Installere port i tråd med innsendt forslag

Sak 7: Innkommet sak: Kameraovervåking av garasjekjeller

Kameraovervåking av garasjekjeller. Se vedlagt tilbud på kameraovervåking for utfyllende informasjon.

Forslagsstiller: Christian Karl

Montering av kamera "dummys" samt kameraovervåkingsskilt ved hovedinngang,

garasjeport og evt andre utsatte plasser

Kommentar fra forslagsstiller: Preventivt tiltak samt synlighet av skilter og dummys kan bidra at vi unngår en del uønsket trafikk, særlig i helgene. Dette er en rimelig løsning sammenlignet med ekte kameraer. Tilbud på skilter og dummys bør innhentes. Det bør være midler til finansiering av dette uten økning av fellesutgifter eller evt engangsinnbetalinger.

Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Styrets svar til sak:

Styret stiller seg positiv til "Dummy" kameraer

Alternativ 2 ★ **Styrets innstilling**

Montering av kamera "dummys" samt kameraovervåkningsskilt ved hovedinngang, garasjeport og evt andre utsatte plasser

Alternativ 1

Installere kameraovervåkning i garasjekjeller

Mot

Det er ikke ønskelig med hverken dummy eller "ekte" kameraer.

Sak 8: Innkommet sak: Trapp fra innkjøringen til garasjekjeller og opp grusbakken til Blokk 3

Trapp fra innkjøringen til garasjekjeller og opp grusbakken til Blokk 3.

Forslagsstiller: Stevan Kojic

Kommentar fra styret: Styret tviler på at trapp er lovlig. Dette på sjekkes opp med ansvarlig søker i prosjektet som er Plan 1.

Mot ★ **Styrets innstilling**

Forslag vedtas ikke: Styret tviler på at trapp er lovlig. Dette på sjekkes opp med ansvarlig søker i prosjektet som er Plan 1.

Alternativ 1

Installere trapp, Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller

Sak 9: Innkommet sak: Plante tuja hekk

Plante tuja hekk. Forslagsstiller: Stevan Kojic

Kommentar fra styret: Styret er positiv til forslag. Forslagsstiller må spesifisere hvor disse tuja skal plantes. Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til

forslagsstiller.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

plante tuja hekk, Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller

Mot

Det ønskes ikke beplantning av tuja hekk.

Sak 10: Innkommet sak: Eierlister

Få oppdaterte lister på hvert årsmøte videre, på hvem som er eiere til hver boligseksjon
Forslagsstiller: Arve Jensen

Ber styret om å fremlegge liste med alle eiere på Vormvihagan 36 og 34 samt kontaktinformasjon. Listen bes fremlagt ved formell innkalling med saksmappen til årsmøte.
Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Forretningsfører bemerker at fremleggelse av kontaktinformasjon er i strid med GDPR-regelverket. Forretningsfører kan derfor ikke bidra med slike lister. Eierlister med kun navn og seksjonsnummer er tillatt.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Legge frem eierlister ved årsmøter

Alternativ 2

Det fremlegges liste med alle eiere på Vormvihagan 36 og 34 samt kontaktinformasjon. Listen bes fremlagt ved formell innkalling med saksmappen til årsmøte.

Mot

Det ønskes ikke at eierlister legges frem.

Sak 11: Innkommet sak: Seksjonseier med gjeld

Legge frem lister med eiere som står i gjeld til sameiet.
Forslagsstiller: Arve Jensen

Styret informerer: Styret har taushetsplikt. På bakgrunn av personvernlovgivning har ikke styret lov til å dele denne informasjonen. Dersom årsmøtet vedtar at det skal legges frem lister, har ikke styret lov til å dele dette.

Mot ★ **Styrets innstilling**

Fremleggelse av slik informasjon er i strid med GDPR regelverket, styret og forretningsfører

kan derfor ikke legge frem dette.

Alternativ 1

Legge frem lister med eiere som står i gjeld til sameiet.

Sak 12: Innkommet sak: Sikre gangvei opp til inngang

Gangvei opp til inngangen må bli sikrere å benytte vinterstid. Vaktmesterfirmaet m være tidligere ute og strø mer, eventuelt kan varme i bakken være en løsning.

Forslagsstiller: Arve Jensen

Kommentar fra styret: Forslagsstiller har ikke lagt frem kostnadsbilde. Det kan medføre høyere innbetaling av felleskostnader. Å legge varmekabler i bakken vil føre til at bakken må asfalteres. Dette er ikke i tråd med reguleringsplanen da gangstien skal ha gjennomtrengelig masser. Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller.

Styret er positiv til at vaktmester må bli flinkere til å strø om vinteren.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Vaktmesterfirma må strø tidligere og mer

Alternativ 2

Installere varme i gangvei opp til inngang, Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller.

Mot

Styret bemerker at forslaget om varmekabler som krever fast dekke, er i strid med reguleringsbestemmelsene. Det er ikke lagt frem kostnadsbilde. Før forslaget om varmekabler kan vedtas, bes forslagsstiller avklare med kommunen og fremlegge kostnadsbilde.

Sak 13: Innkommet sak: Tillate terrassemarkise

Forslag om å tillate terrassemarkise i Vilbergskogen sameie 2

Hvorfor kan dette være en god idé:

1. Solbeskyttelse

Terrassemarkiser gir effektiv beskyttelse mot solen. Alle våre leiligheter har store balkonger som er syd/vestvendte og har derfor mye sol. Alle leilighetene har også store vinduer ut på balkongen. En terrassemarkise vil derfor kunne beskytte og redusere mot varmen både ute og inne.

2. Økt trivsel

Terrassemarkise vil gjøre bruken av balkongen enda mer attraktiv, samtidig som den beskytter mot sol både ute og inne, vil den også være med å skjerme noe mot innsyn fra naboene.

3. Estetisk

Via egne retningslinjer må det settes krav til type, montering og farge for å sikre bra utseende på blokkene. Ved å sikre at de matcher mot fargene på blokkene vil det ikke ødelegge noe på utseende og helhetsinntrykket. (kanskje velge en bestemt leverandør, for å sikre likheten)

Forslagsstiller: Liv Berg

Kommentar fra styret: Styret er positiv til tiltaket med følgende estetikk og retningslinjer. Farge: mørke brun eller svart. Markisen skal ikke stikke utenfor rekkverk på balkongene. I første etasjene skal de ikke stikke lengre ut enn balkongen over.

Alternativ 2 ★ Styrets innstilling

På bakgrunn av sameiets behov og ønsker, vedtar årsmøtet å tillate installasjon av terrassemarkiser for alle sameiere.

Farge: mørke brun eller svart. Markisen skal ikke stikke utenfor rekkverk på balkongene. I første etasjene skal de ikke stikke lengre ut enn balkongen over.

Alternativ 1

På bakgrunn av sameiets behov og ønsker, vedtar årsmøtet å tillate installasjon av terrassemarkiser for alle sameiere. Markisene skal være i tråd med sameiets estetikk og retningslinjer. (retningslinjer må utarbeides)

Mot

Det er ikke ønskelig å tillate montering av terrassemarkiser.

Sak 14: Innkommet sak: Gjesteparkering på oppmerkede og uoppmerkede plasser og kontroll av disse

Tilbud innhentet av Pservice som en potensiell aktør rundt kontroll av parkeringsområde til Vormvikhagan 36 og 34. De ønsker kun å få dekket sine utgifter knyttet til montering av skilt. Etter montering vil de ved kontroller, sanksjonere de bilene/bileiere som enten ikke er registrert som gjester eller står på uoppmerkede plasser. Beboere vil få tilgang til en portal hvor gjesteparkering registreres.

Tilbud på montering:

Parkeringskilt 50x70 kr 980,- eks mva per stk

Montering per time 495,- eks mva

Frakt 1000,- eks mva

Gjelder ved montering på vegg som det er muligheter for i følge Pservice.

Tilbudet er uten faste mnds utgifter og uten bindingstid.

Det er en lav kostnad. Det bør være midler til finansiering av dette uten økning av fellesutgifter eller evt engangsinnbetalinger. En slik ordning med kontroll av plassene er i utgangspunktet ikke ønskelig men i lys av at enkelte beboere parkerer på gjesteparkeringsplasser og/eller på

uoppmerkede plasser vil det kunne være nødvendig å inngå en slik avtale med et selskap som kan håndheve kontroll og sanksjonering knyttet til parkeringsområde. Det har vist seg at brøytebil ikke får gjort jobben sin når det parkeres på uoppmerkede plasser. Det har vært episoder hvor helsepersonell (hjemmetjenesten) samt veterinærbil har måttet parkere på uoppmerkede plasser fordi beboere står parkert på gjesteparkering.

Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Kommentar fra styret: Styret er positiv til forslagsstiller.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Styret skal inngå avtale med Pservice, på basis av ovennevnte vilkår.

Mot

Det ønskes ikke å inngå avtale om sanksjonering ved parkering.

Sak 15: Innkommet sak: Garasjekjeller/port skal ikke brukes som en hovedinngang/utgang og er heller ikke et oppholdssted eller lekeplass. Denne er ment for bil og sykkel trafikk

Ber styret om å ta kontakt med alle eiere/leietakere og opplyse samt oppfordre bruk av hovedinngang. Saken kan tas opp på møtet med mindre styret anser en annen løsning som et bedre alternativ. Ved bruk av annet alternativ skal det opplyses om på årsmøte samt tiltak som er gjennomført.

Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Informasjon fra styret: Vedta utkast til ordensregler og legge til følgende nytt punkt: "Inngang: alle beboere skal benytte hovedinngang, garasjekjeller skal ikke brukes som hovedinngang/utgang"

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Vedta midlertidige ordensregler ordensregler, samt tilføyte nytt punkt: "Inngang: alle beboere skal benytte hovedinngang, garasjekjeller skal ikke brukes som hovedinngang/utgang"

Alternativ 2

Ordensregler vedtas uten ny setning.

Mot

Det ønskes ikke ordensregler i sameiet.

Sak 16: Innkommet sak: Oppslagstavle ved hovedinngang

Ber styret om å montere oppslagstavle i område hovedinngang med all nødvendig informasjon

samt ordensreglement, søppelhåndtering, bruk av garasjekjeller osv.
Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Kommentar fra styret: Dette har styret utført

VILBERGSKOGEN SAMEIE 2 STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:	
Styreleder Ola Marius Mariendal	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Frederik Due	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem Ane Marte Mariendal	valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Ingen valgt

SELSKAPSINFORMASJON

Vilbergskogen Sameie 2 ble stiftet 05.09.2022 og har organisasjonsnummer 929 772 431.

Sameiet består av 54 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr. 17, bnr. 396/397 i Eidsvoll kommune.

I tillegg er garasjekjelleren en egen næringsseksjon

Forretningsfører er BORI BBL.

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 årsmøte har styret avholdt 1 styremøte i 2023 samt 1 beboermøte. Resten har styret korrespondert på e-mail og telefonkonferanser interNoe av sakene som ble behandlet:

- Godkjenning av nye eiere
- Inngåelse av avtale med Movel for avlesing av strømforbruk for lading av el-billadere. Alle beboere som ønsker elbil lader skal kontakte Årnes elektro for montering av lader samt Movel for avlesning av strømforbruket. Dette har beboerne fått informasjon om i egen mail.
- Avtale om vaktmestertjenester også for Blokk 3 som ble ferdigstilt februar 2023.
- Etablering av rekkverk utendørs på gangstien ved Blokk 3
- Remontert vippedyr som var blitt demontert

- Montert parkering forbudt skilt utendørs lang veiene. Det kan ikke stå biler langs veiene da dette hindrer snømåking om vinteren og utrykningskjøretøy sin fremkommelighet.
- Innhentet tilbud på kameraovervåkning uten at de to leverandørene endte med å komme med et konkret tilbud
- Innhentet tilbud på port med lås i rømningsvei på begge blokkene, men prisnivået var ikke forenlig med det som styret mener er markedspris.
- Inflasjonen har stedet kraftig i 2023 noe som merkes på flere områder som strøm, tilbud på utbedringer etc.
- Satt opp 2 containere og fjernet søppel i garasjeområdet.
- Løpende vedlikehold
- Styret har også meklet mellom beboere på uenigheter ved flere tilfeller. 1 av tilfellene er ikke løst og styret har anbefalt partene om å oppsøke Konfliktrådet. Dette har blitt gjort ifølge partene.
- Sameie 2 har hatt mye dialog og møter med Sameie 1 angående fordeling av kostnader som har blitt ryddet opp i. Dette går på felles infrastruktur og når Sameie 2 skal bli belastet for blokk 3 som var ferdig medio feb 2023. Prosessen har vært ryddig.
- Det er varslet beboerne om 26% økning i felleskostnadene gjeldene fra 01.01.2024
- Det har vært hærverk på plen ved Blokk 3 sommeren 2023.
- Det har også vært hærverk på enkelte boder sommeren 2023.
- Styret har jobbet med reklamasjoner hos enkelte beboere samt på fellesområdet mot entreprenør Aas & Nordal. Det er fortsatt punkter som ikke er utbedret og styret vil fortsette å jobbe med dette.
- Styret har jobbet med engasjement blant beboerne for stille til valg som styremedlem på Årsmøtet 2024. Så langt har ingen meldt seg. Det er uheldig at Styret ikke blir representert at minimum 1 styremedlem som bor i Sameie 2.

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

Godkjent av styret, den 23.01.2024

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Vilbergskogen Sameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 125 580	248 510	1 327 000	1 613 799
Annen driftsinntekt	2	120 000	171 392	0	0
Sum driftsinntekter		1 245 580	419 902	1 327 000	1 613 799
Kostnader					
Lønnskostnad	3	81 753	0	79 870	136 920
Konsulenttjenester	4	82 068	19 098	104 000	89 000
Rep og vedlikehold	5	269 609	25 000	160 000	134 997
Forsikringer		79 009	19 755	152 000	100 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 160	976	0	0
Energi og fyring	6	423 992	0	555 000	575 000
Kabel-TV og telefoni		3 065	0	0	4 000
Driftskostnader	7	322 938	80 800	50 000	360 000
Kostnader til fellessameier		67 500	33 750	154 200	75 000
Andre driftskostnader	8	19 940	2 750	19 000	34 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		7 532	0	0	10 000
Sum driftskostnader		1 358 566	182 129	1 274 070	1 518 917
Driftsresultat før finansposter		-112 986	237 773	52 930	94 882
Finansielle poster					
Finansinntekt		763	44	0	0
Sum finansposter		763	44	0	0
Årsresultat		-112 223	237 817	52 930	94 882
Overført til annen egenkapital	10	-112 223	237 817	0	0
Sum disponering		-112 223	237 817	0	0

Balanse 31.12.2023

Vilbergskogen Sameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		93 342	44 835
Kundefordringer		60 955	44 243
Sum fordringer		154 297	89 078
Bankinnskudd, kasse o.l.		256 004	268 138
Skattetrekkonto	9	164	0
Sum omløpsmidler		410 465	357 216
SUM EIENDELER		410 465	357 216

Balanse 31.12.2023

Vilbergskogen Sameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	125 595	237 817
Sum egenkapital		125 595	237 817
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		227 876	119 399
Annen kortsiktig gjeld		56 994	0
Sum kortsiktig gjeld		284 870	119 399
Sum gjeld		284 870	119 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		410 465	357 216

Vilbergskogen Sameie 2

Ola Marius Mariendal
Styrets leder

Frederik Due
Styremedlem

Ane Marte Mariendal
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	1 119 180	247 510	1 274 200	1 574 199
3607	Garasje	6 400	1 000	52 800	39 600
	Sum felleskostnader	1 125 580	248 510	1 327 000	1 613 799

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sameie/velforening	0	19 392	0	0
Oppstartskapital	120 000	152 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	120 000	171 392	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen fordel i arbeidsforhold	1 650	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	70 000	0	70 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	10 103	0	9 870	16 920
Sum lønnskostnader	81 753	0	79 870	136 920

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. Kjøre godtgjørelse, se note 3 «annen fordel i arbeidsforhold».

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 413	0	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar	68 660	19 098	98 000	72 000
Andre forvaltningstjenester	495	0	0	1 000
Annen fremmed tjeneste	7 500	0	0	9 000
Sum konsulenttjenester	82 068	19 098	104 000	89 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	29 326	25 000	0	9 999
Vedlikehold elektro	37 696	0	0	9 999
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	40 000	10 000
Vedlikehold heis	27 941	0	50 000	25 000
Vedlikehold garasjer	126 131	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	27 085	0	40 000	30 000
Vedlikehold brannsikring	11 430	0	20 000	20 000
Dugnadskostnader	0	0	10 000	20 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	0	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	269 609	25 000	160 000	134 997

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	355 359	0	30 000	575 000
Fjernvarme	0	0	525 000	0
Strøm til elbil ladeanlegg	68 634	0	0	0
Sum energi og fyring	423 992	0	555 000	575 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	304 103	67 854	0	360 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	18 835	0	50 000	0
Gressklipping	0	12 946	0	0
Sum driftskostnader	322 938	80 800	50 000	360 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	5 435	0	5 000	0
Nøkler, låser og skilt	7 313	0	0	10 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	4 000	5 000
Velferdskostnader	3 944	0	0	5 000
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	3 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 250	500	5 000	6 000
Sum andre driftskostnader	19 940	2 750	19 000	34 000

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	164	0
Sum skattetrekkkonto	164	0

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	237 817	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-112 223	237 817
Sum opptjent egenkapital 31.12	125 595	237 817
Annen egenkapital 31.12	125 595	237 817
Sum egenkapital 31.12	125 595	237 817

Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	237 817	0
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-112 223	237 817
B. Årets endring i arbeidskapital	-112 223	237 817
C. Arbeidskapital 31.12	125 595	237 817
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	410 465	357 216
- Kortsiktig gjeld	284 870	119 399
= Arbeidskapital 31.12	125 595	237 817

5299 2023 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Mariendal, Ane Marte	2024-03-15	Mariendal, Ola Marius	2024-03-25

Identifikasjon

 Mariendal, Ane Marte

Identifikasjon

 Mariendal, Ola Marius

Navn	Dato
Due, Frederik	2024-03-14

Identifikasjon

 Due, Frederik

Til årsmøtet i Vilbergskogen Sameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vilbergskogen Sameie 2 som viser et underskudd på NOK 112 223. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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, 19. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/19/2024 15:46:53

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 foregående 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.



Tilbud om leveranse fra M-16 Akershus Vaktsekskap A/S

Kunde: Vilberg Hage



Produkt: Sikkerhetsløsninger

Utarbeidet og godkjent av: Knut Brende

Dato: 30 august 2023



Bakgrunn

Viser til hyggelig forespørsel og oversendte tekninger da i forbindelse med ønsket tilbud på ITV løsning, og oversender tilbud etter deres spesifikasjoner og ønske.

Om Oss

M16-Akershus Vaktelskap A/S er et offentlig godkjent vaktelskap med tilknyttet døgnbemannet vaktentral. I tillegg har vi egen utrykningsenhet med base på Råholt, Jessheim og Oslo.

M16-Akershus Vaktelskap A/S har i dag kunder over hele Romerike og Oslo dette gjelder både alarmkunder og kunder som har mobile og stasjonære tjenester.

Grunnlaget til at mange har valgt oss som leverandør skyldes først og fremst kort utrykningstid (gjennomsnitt på 14 min.) høy kvalitet på leverte tjenester, og en servicerettet personlig oppfølging.

M16-Akershus Vaktelskap A/S leverer FG- Godkjent alarm og kamera utstyr som monteres etter gjeldende forskrifter, det leveres kablede og trådløse systemer etter ønske.

Hundetjeneste

I M16-Akershus Vaktelskap har tjenestehundene en sentral rolle. Vi bruker tjenestehund i de fleste av våre tjenester. Tjenestehund kan benyttes ved mobilt vakthold, utrykninger og andre oppdrag. Men det er viktig at hunden ikke overskygger vekteren sin rolle.

Selv ved ordensvaktfunksjoner under diverse arrangementer, sitter det ofte en tjenestehund klar i bilen i tilfelle noe skulle skje. Også ved store utvendige arrangementer er hundene ofte med fotpatruljer som en synlig del av vaktholdet.

Tjenestehunden har to hovedoppgaver. Den skal beskytte vekteren mot eventuelle angrep, og den skal hjelpe vekteren med å avdekke om det oppholder seg uvedkommende på vaktobjektene. Hunden har suverent mye bedre sanser enn mennesket. Dette betyr at hunden oppdager og varsler hundefører om eventuelle farer, eller at det er andre personer tilstedet.

Avviksrapporter

Det blir sendt ut rapport på avvik første arbeidsdag etter at avviket er registrert av vekter. Rapportene blir sendt ut per e-post, eller etter kundens instruks.

Innsatsstyrken



Når uhellet er ute, er det viktig å igangsette arbeidet umiddelbart, selv på natt eller helg. Dette blant annet for å begrense skadeomfang. Hos oss kan du ringe vår vakttelefon 415 15 053, døgnet rundt - og få hjelp av innsatsstyrken. Vi starter umiddelbart alle typer arbeid i forbindelse med innbrudd, brann, vannskader og lignende.

Alt du trenger å gjøre, er å ringe ett nummer - 415 15 053. Resten håndterer vi!






- M-16 Akershus Vaktelskap A/S
- ISS Skadeservice A/S
- Eiendomsservice Øst A/S
- Dal Elektriske A/S

Innsatsstyrken utfører bl.a. følgende relevante tjenester:

- Alarmsentral
- Utrykning og befaring på skadested
- Sikring av skadested
-
- Opprydding og førstehjelp ved brann-, støv- og pulverskader
- Vannsuging og desinfisering ved oversvømmelse og kloakkskader
- Førstehjelp og sikring av bygning, innbo og teknisk ved vannskader
- Luktkontroll/luktfjerning ved forskjellig skadetyper
- Førstehjelp og sikring av elektronikk og data, elektroinstallasjoner og maskiner
-
- Utskifting og montering av dører og vinduer
- Utfører arbeid på alle typer låsesystemer, deriblant Trioving
- Vi utfører alle typer rørleggerarbeid
-
- Utfører sikkerhetssjekk i bolig/næringsbygg
- Elektrokontroll bolig, næring og landbruk
- Termofotografering
- Reperasjon av alle typer skader i elektrisk anlegg

Vi leverer tjenester til både næringsliv og private.



Antall	Vare Beskrivelse	Bilde	Sum
1 stk	Hikvision Lagringsenhet 16 kanaler inkl. 4 TB HDD <ul style="list-style-type: none"> • 256Mbps Båndbredde • HDMI / VGA • Hik-Connect App 		Kr.13 982,-
1 stk	Hikvision 24" Monitor <ul style="list-style-type: none"> • 24/7 Anti-Burn Monitor • HDMI / VGA • VESA 		Kr. 2 613,-
3 stk	Hikvision Dome Kamera 4MP VF Dome Network Camera <ul style="list-style-type: none"> • 1.8" Progressive Scan CMOS • 2688 × 1520 @ 30fps • Color: 0.0014 Lux @ (F1.4, AGC ON) • IP67, IK10 		Kr.18 935,-
1 stk	Switch 8 port, 1000MB PoE Switch 8x10/100/1000 Mbit + 1x10/100/1000 Mbit porter PoE+ (PoE budget 58W), unmanaged, L2		Kr. 1 796,-
1 stk	Serverskap – Vegghengt		Kr. 2 690,-
Pris Utstyr			Kr.39 716,-

Informasjon:

Det er prissatt som forslag 3 kameraer totalt i blokk 2 og 3, se skisse under.
 Serverskap med lagringsenhet monteres i et eget egnet rom, gjerne i et teknisk rom.

Installasjon:

Montering og installasjon tilkommer de oppgitte priser.
 Estimert pris kr. 19 350,-

Betalingsbetingelser netto pr.30 dager.

Vi gjør oppmerksom på at alle de oppgitte priser er eks. mva.



Vilberg Hage

Vormvikstubben 53 (trinn 1), Vormvikhagan 36 (trinn 2) og Vormvikhagan 34 (trinn 3)

UTEPARKERINGSPLASSER

- 13 Totalt
- 2 HC-plasser
- 11 P-plasser



Versjon: 21.08.2023

Generelt:

For mer informasjon om oss, kan man gå inn på www.M16.no. Her finner man generell informasjon, samt noen av våre kunder/referanser.

Konfidensialitet

Innholdet i dette dokumentet er å betrakte som konfidensielt og skal ikke under noen omstendighet, overleveres personer som ikke har behov for å kjenne denne informasjonen.

Kontaktperson M16- Akershus vaktelskap

Knut Brende tel: 905 23 367

e-post: knut@m16.no

Ordensregler Vilbergskogen Sameie 2

(midlertidige til de blir vedtatt av årsmøtet)

Ordensreglene gjelder samtlige beboere i blokka, både seksjonseiere og leietakere. Alle beboere har ansvar for å sette seg inn i sameiets regler og vedtekter, samt følge med på informasjon fra styret. Viktig informasjon som innkalling til årsmøte sendes i posten til alle seksjonseiere. Løpende informasjon fra styret blir formidlet på e-mail.

Stilhet og støy:

Det skal være stille i blokka mellom 23.00 og 07.00. Støyende oppussing, boring og hamring i veggene etc. må avsluttes kl 19.00 av hensyn til barn som skal sove.

Husk at hele blokka tar del i all lyd du lager på terrassen eller med terrassedøra åpen. Naboer kan lett føle seg plaget av den samme lyden du selv elsker, som musikk, TV- og radioprogrammer, film, gaming etc. på høyt volum. Derfor: hold lavt volum generelt og spesielt når du har terrassedøra åpen. Det går an å bruke trådløse høretelefoner for de som ønsker lyd på full styrke. Høylytte samtaler og mobil samtaler bør holdes innendørs.

Husdyr:

Det er tillatt for seksjonseiere og leieboere å holde hund og katt. Hund må alltid være under kontroll og holdes i bånd på fellesområdene, og plenen skal ikke brukes som dyretoalett! Dette gjelder året rundt, og på alle sider av blokka. Hvis hunden er ute på terrassen er det eiers ansvar å passe på at den ikke bjeffer og lager støy. Ved klage på dyrehold som sjenerer naboer med f.eks. lukt, bråk eller etterlatenskaper, kan styret kreve dyret fjernet dersom forsøk på megling mellom klager og hundeeier ikke lykkes.

Utleie av leilighet:

Seksjonseiere har plikt til å melde fra til styret ved utleie av leilighet. Meldingen skal inneholde leietakers navn, e-postadresse og mobilnummer, samt varighet av leieforholdet.

Bil, kjøretøyer og garasje:

Bruk av motoriserte kjøretøyer som bil, motorsykkel, moped og el-sparkesykkel på gangveier og plen er ikke tillatt. Rusing av bilmotor og bil på tomgang utenfor blokka må ikke forekomme. Mekking på bil, oljeskift etc. er ikke tillatt i garasjen og på fellesområdet.

Gjesteparkeringen skal kun brukes til parkering for gjester, ikke til langtidsparkering for beboere eller til campingvogner, tilhengere etc. Skader på sameiets fellesareal som dører, rekkverk, vegger, garasjeport o.l. skal meldes styret. Den ansvarlige kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Skader på andre beboere sine eiendeler som biler, sykler o.l. skal meldes styret for videreformidling av kontaktinformasjon til den rette beboer.

Plen og fellesområder:

Vis hensyn til naboene ved bruk av plen/fellesareal. Bruk som sjenerer andre beboere tillates ikke.

Søppel og søppelhåndtering:

Søppel må sorteres og legges i riktige containere. Bruk sorteringsposene som ligger ved siden av postkassene, grønt for matavfall og gjennomsiktig for plast. Kasting av søppel i søppeldunkene må skje mellom kl 07.00 og 23.00. Søppelposer må ikke settes i svalgangene da dette kan tiltrekke seg fugler, noe som gjør at det blir søppel overalt. Ikke lag for mye støy med tramping når du kaster pappesker, og unngå å smelle med lokket av hensyn til naboer som har soverom ut mot dunkene. Søppelkasting inkl. sigarettstumper på blokkområdet er strengt forbudt. For mer informasjon om søppelhåndtering, se [Øras – Øvre Romerike Avfallsselskap](#).

Ikke sett opp fuglemater på terrassen. Frø fra fuglematere tiltrekker seg mus og rotter, og dette er allerede et begynnende problem. Beboere må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Lagring av gjenstander:

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor boder i garasjen, i oppgangen eller i svalganger. Beboere som flytter ut av blokka må ta med seg alt de eier. Hvis noen setter igjen gjenstander etter utflytting vil eier bli fakturert for fjerning av disse.

Brudd på ordensreglene:

Brudd på ordensreglene regnes som mislighold, noe som i gjentatte og alvorlige tilfeller kan føre til utkastelse..

NAVNESEDDEL

Skriv medlemmets navn og tilknytningslag på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

Medlemmer har rett til å møte i årsmøtet i henhold til vedtektene.

Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt om vedtektene tillater dette.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn)

møte på årsmøtet i

den

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

.....
(underskrift)

NB! Se vedtektenes bestemmelser omkring fullmakter

5299 Vilbergskogen Sameie 2

Protokoll for ordinært årsmøte 05.06.2024

Sted: Nebbenes Kro, Østre Hurdalsvei 185 2074 Eidsvoll Verk
22 av 54 mulige stemmegivere var representert.
16 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Ingvild F. Udahl fra BORI BBL velges til møteleder, Linn Cantigas velges til protokollfører. David Tino Pokorra og Sondre Rustad Rudi seksjonseiere signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 2: Styrets Årsmelding 2023

Se vedlagt årsmelding for 2023

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 245 580(mot budsjett 1 327 000)

Utgifter: 1 358 566(mot budsjett 1 274 070)

Resultat: - 112 986(mot budsjett 52 930)

Avviket mellom budsjett og regnskap er i hovedsak vaktmesterkostnader som ikke var budsjettert. Anbefalt nivå for arbeidskapital er 4 måneder med felleskostnader(kr 442 333), arbeidskapitalen ved utgangen av årsskiftet 2023 var kr 125 595,-

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og underskuddet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Sak 4: Styrehonorar

Alternativ 2 - Vedtatt med 17 stemmer

Styrehonoraret for foregående periode settes til kr 70 000,-

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode(2023-2024) settes til kr. 120 000,-

Mot: 0 stemmer

Forslag avvises

Totalt antall stemmer: 17

Sak 5: Personvalg

Vedtekter§ 7-1: "Sameiet skal ha et styret som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem."

Styreleder Ola Marius Mariendal og styremedlem Frederik Due ble valgt for 2 år i 2022 og er på valg.

Styremedlem Ane Marte Mariendal ble valgt for 2 år i 2023, men stiller sitt styreverv til disposisjon ved årsmøte 5. juni 2024.

Ola Marius Mariendal stilte til gjenvalg, i tillegg stilte David Tino Pokorra og Ahmed el Abhari til valg som styreleder. Det ble gjennomført skriftlig avstemming med stemmesedler.

Styreleder (2år)

David Tino Pokorra Valgt

Totalt antall stemmer: 17

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Oddny Margrethe Solberg Mølmen 1. valg

Sylwia Maria Klein 2. valg

Varamedlem (1 år)

Ahmed el Abhari Valgt

Skriftlig valg ble gjennomført. Totalt antall stemmesedler: 17

Sak 6: Innkommet sak: Installere port nede ved branntrappen med lås - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Installere port nede ved branntrappen med lås slik at ingen kan gå inn fra utsiden, men de fra innsiden kan låse seg ut ved nødstilfeller.

Forslagsstiller: Christian Karl

Mot - Enstemmig

Det har tidligere vært innhentet tilbud på ca 150.000 kr pr port som styret mente var for dyrt. Skal en slik løsning installeres til en slik pris må dette få flertall på årsmøtet og husleien økes ytterligere og styret vil da delegere ansvaret for innhenting av ytterligere tilbud til forslagstiller.

For

Installere port i tråd med innsendt forslag

Sak 7: Innkommet sak: Kameraovervåking av garasjekjeller

Kameraovervåking av garasjekjeller. Se vedlagt tilbud på kameraovervåking for utfyllende informasjon.

Forslagsstiller: Christian Karl

Montering av kamera "dummys" samt kameraovervåkningsskilt ved hovedinngang, garasjeport og evt andre utsatte plasser

Kommentar fra forslagsstiller: Preventivt tiltak samt synlighet av skilter og dummys kan bidra at vi unngår en del uønsket trafikk, særlig i helgene. Dette er en rimelig løsning sammenlignet med ekte kameraer. Tilbud på skilter og dummys bør innhentes. Det bør være midler til finansiering av dette uten økning av fellesutgifter eller evt engangsinnbetalinger.

Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Styrets svar til sak:

Styret stiller seg positiv til "Dummy" kameraer

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Montering av kamera "dummys" samt kameraovervåkningsskilt ved hovedinngang, garasjeport og evt andre utsatte plasser

Alternativ 1

Installere kameraovervåkning i garasjekjeller

Mot: 0 stemmer

Det er ikke ønskelig med hverken dummy eller "ekte" kameraer.

Sak 8: Innkommet sak: Trapp fra innkjøringen til garasjekjeller og opp grusbakken til Blokk 3 - Forslag trukket

Trapp fra innkjøringen til garasjekjeller og opp grusbakken til Blokk 3.

Forslagsstiller: Stevan Kojic

Kommentar fra styret: Styret tviler på at trapp er lovlig. Dette på sjekkes opp med ansvarlig søker i prosjektet som er Plan 1.

Mot

Forslag vedtas ikke: Styret tviler på at trapp er lovlig. Dette på sjekkes opp med ansvarlig søker i prosjektet som er Plan 1.

Alternativ 1

Installere trapp, Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstille

Saken trekkes, nytt styre kan arbeide videre med saken

Sak 9: Innkommet sak: Plante tuja hekk

Forslag trukket

Plante tuja hekk. Forslagsstiller: Stevan Kojic

Kommentar fra styret: Styret er positiv til forslag. Forslagsstiller må spesifisere hvor disse tuja skal plantes. Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller.

Alternativ 1 -

Plante tuja hekk, Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller

Mot: 0 stemmer

Det ønskes ikke beplantning av tuja hekk.

Saken trekkes, nytt styre kan arbeide med saken videre

Sak 10: Innkommet sak: Eierlister

Få oppdaterte lister på hvert årsmøte videre, på hvem som er eiere til hver boligseksjon
Forslagsstiller: Arve Jensen

Ber styret om å fremlegge liste med alle eiere på Vormvihagan 36 og 34 samt kontaktinformasjon. Listen bes fremlagt ved formell innkalling med saksmappen til årsmøte.
Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Forretningsfører bemerker at fremleggelse av kontaktinformasjon er i strid med GDPR-regelverket. Forretningsfører kan derfor ikke bidra med slike lister. Eierlister med kun navn og seksjonsnummer er tillatt.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Legge frem eierlister ved årsmøter

Alternativ 2

Det fremlegges liste med alle eiere på Vormvihagan 36 og 34 samt kontaktinformasjon. Listen bes fremlagt ved formell innkalling med saksmappen til årsmøte.

Mot: 0 stemmer

Det ønskes ikke at eierlister legges frem.

Eierlister ved årsmøte 2024 sendes ut med protokoll

Sak 11: Innkommet sak: Seksjonseier med gjeld - Forslag trukket

Legge frem lister med eiere som står i gjeld til sameiet.

Forslagsstiller: Arve Jensen

Styret informerer: Styret har taushetsplikt. På bakgrunn av personvernlovgivning har ikke styret lov til å dele denne informasjonen. Dersom årsmøtet vedtar at det skal legges frem lister, har ikke styret lov til å dele dette.

Mot

Fremleggelse av slik informasjon er i strid med GDPR regelverket, styret og forretningsfører kan derfor ikke legge frem dette.

Alternativ 1

Legge frem lister med eiere som står i gjeld til sameiet.

Sak trekkes av innsender

Sak 12: Innkommet sak: Sikre gangvei opp til inngang

Gangvei opp til inngangen må bli sikrere å benytte vinterstid. Vaktmesterfirmaet m være tidligere ute og strø mer, eventuelt kan varme i bakken være en løsning.

Forslagsstiller: Arve Jensen

Kommentar fra styret: Forslagsstiller har ikke lagt frem kostnadsbilde. Det kan medføre

høyere innbetaling av felleskostnader. Å legge varmekabler i bakken vil føre til at bakken må asfalteres. Dette er ikke i tråd med reguleringsplanen da gangstien skal ha gjennomtrengelig masser. Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller.

Styret er positiv til at vaktmester må bli flinkere til å strø om vinteren.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vaktmesterfirma må strø tidligere og mer

Alternativ 2

Installere varme i gangvei opp til inngang, Styret vil kunne delegere ansvaret for innhenting av tilbud samt visninger til forslagsstiller.

Mot: 0 stemmer

Styret bemerker at forslaget om varmekabler som krever fast dekke, er i strid med reguleringsbestemmelsene. Det er ikke lagt frem kostnadsbilde. Før forslaget om varmekabler kan vedtas, bes forslagsstiller avklare med kommunen og fremlegge kostnadsbilde.

Styret skal arbeide videre med god løsning for gangvei

Sak 13: Innkommet sak: Tillate terrassemarkise

Forslag om å tillate terrassemarkise i Vilbergskogen sameie 2

Hvorfor kan dette være en god idé:

1. Solbeskyttelse

Terrassemarkiser gir effektiv beskyttelse mot solen. Alle våre leiligheter har store balkonger som er syd/vestvendte og har derfor mye sol. Alle leilighetene har også store vinduer ut på balkongen. En terrassemarkise vil derfor kunne beskytte og redusere mot varmen både ute og inne.

2. Økt trivsel

Terrassemarkise vil gjøre bruken av balkongen enda mer attraktiv, samtidig som den beskytter mot sol både ute og inne, vil den også være med å skjerme noe mot innsyn fra naboene.

3. Estetisk

Via egne retningslinjer må det settes krav til type, montering og farge for å sikre bra utseende på blokkene. Ved å sikre at de matcher mot fargene på blokkene vil det ikke ødelegge noe på utseende og helhetsinntrykket. (kanskje velge en bestemt leverandør, for å sikre likheten)

Forslagsstiller: Liv Berg

Kommentar fra styret: Styret er positiv til tiltaket med følgende estetikk og retningslinjer. Farge: mørke brun eller svart. Markisen skal ikke stikke utenfor rekkverk på balkongene. I første etasjene skal de ikke stikke lengre ut enn balkongen over.

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

På bakgrunn av sameiets behov og ønsker, vedtar årsmøtet å tillate installasjon av terrassemarkiser for alle sameiere.

Farge: mørke brun eller svart. Markisen skal ikke stikke utenfor rekkverk på balkongene. I første etasjene skal de ikke stikke lengre ut enn balkongen over.

Alternativ 1

På bakgrunn av sameiets behov og ønsker, vedtar årsmøtet å tillate installasjon av terrassemarkiser for alle sameiere. Markisene skal være i tråd med sameiets estetikk og retningslinjer. (retningslinjer må utarbeides)

Mot: 0 stemmer

Det er ikke ønskelig å tillate montering av terrassemarkiser.

Sak 14: Innkommet sak: Gjesteparkering på oppmerkede og uoppmerkede plasser og kontroll av disse

Tilbud innhentet av Pservice som en potensiell aktør rundt kontroll av parkeringsområde til Vormvikhagan 36 og 34. De ønsker kun å få dekket sine utgifter knyttet til montering av skilt. Etter montering vil de ved kontroller, sanksjonere de bilene/bileiere som enten ikke er registrert som gjester eller står på uoppmerkede plasser. Beboere vil få tilgang til en portal hvor gjesteparkering registreres.

Tilbud på montering:

Parkeringskilt 50x70 kr 980,- eks mva per stk

Montering per time 495,- eks mva

Frakt 1000,- eks mva

Gjelder ved montering på vegg som det er muligheter for i følge Pservice.

Tilbudet er uten faste mnds utgifter og uten bindingstid.

Det er en lav kostnad. Det bør være midler til finansiering av dette uten økning av fellesutgifter eller evt engangsinnbetalinger. En slik ordning med kontroll av plassene er i utgangspunktet ikke ønskelig men i lys av at enkelte beboere parkerer på gjesteparkeringsplasser og/eller på uoppmerkede plasser vil det kunne være nødvendig å inngå en slik avtale med et selskap

som kan håndheve kontroll og sanksjonering knytet til parkeringsområde. Det har vist seg at brøytebil ikke får gjort jobben sin når det parkeres på uoppmerkede plasser. Det har vært episoder hvor helsepersonell (hjemmetjenesten) samt veterinærbil har måttet parkere på uoppmerkede plasser fordi beboere står parkert på gjesteparkering.
Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Kommentar fra styret: Styret er positiv til forslagsstiller.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styret skal inngå avtale med Pservice, på basis av ovennevnte vilkår.

Mot: 0 stemmer

Det ønskes ikke å inngå avtale om sanksjonering ved parkering.

Forutsetter at Vilbergskogen sameie 1 blir med på avtalen.

Sak 15: Innkommet sak: Garasjekjeller/port skal ikke brukes som en hovedinngang/utgang og er heller ikke et oppholdssted eller lekeplass. Denne er ment for bil og sykkel trafikk

Ber styret om å ta kontakt med alle eiere/leietakere og opplyse samt oppfordre bruk av hovedinngang. Saken kan tas opp på møtet med mindre styret anser en annen løsning som et bedre alternativ. Ved bruk av annet alternativ skal det opplyses om på årsmøte samt tiltak som er gjennomført.

Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Informasjon fra styret: Vedta utkast til ordensregler og legge til følgende nytt punkt:
"Inngang: alle beboere skal benytte hovedinngang, garasjekjeller skal ikke brukes som hovedinngang/utgang"

Alternativ 2 - Enstemmig vedtatt

Ordensregler vedtas uten ny setning.

Alternativ 1

Vedta midlertidige ordensregler ordensregler, samt tilføye nytt punkt: "Inngang: allebeboere skal hovedsakelig benytte hovedinngang, garasjekjeller skal ikke brukes som hovedinngang/utgang"

Mot: 0 stemmer

Det ønskes ikke ordensregler i sameiet.

Sak 16: Innkommet sak: Oppslagstavle ved hovedinngang

Ber styret om å montere oppslagstavle i område hovedinngang med all nødvendig informasjon samt ordensreglement, søppelhåndtering, bruk av garasjekjeller osv.

Forslagsstiller: David Tino Pokorra

Kommentar fra styret: Dette har styret utført

Ordinært årsmøte 05.06.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Pokorra, David Tino	2024-06-06	Cantigas, Linn	2024-06-06

Identifikasjon

 Pokorra, David Tino

Identifikasjon

 Cantigas, Linn

Navn	Dato	Navn	Dato
Udahl, Ingvild Falkenberg	2024-06-06	Rudi, Sondre Rustad	2024-06-06

Identifikasjon

 Udahl, Ingvild Falkenberg

Identifikasjon

 Rudi, Sondre Rustad



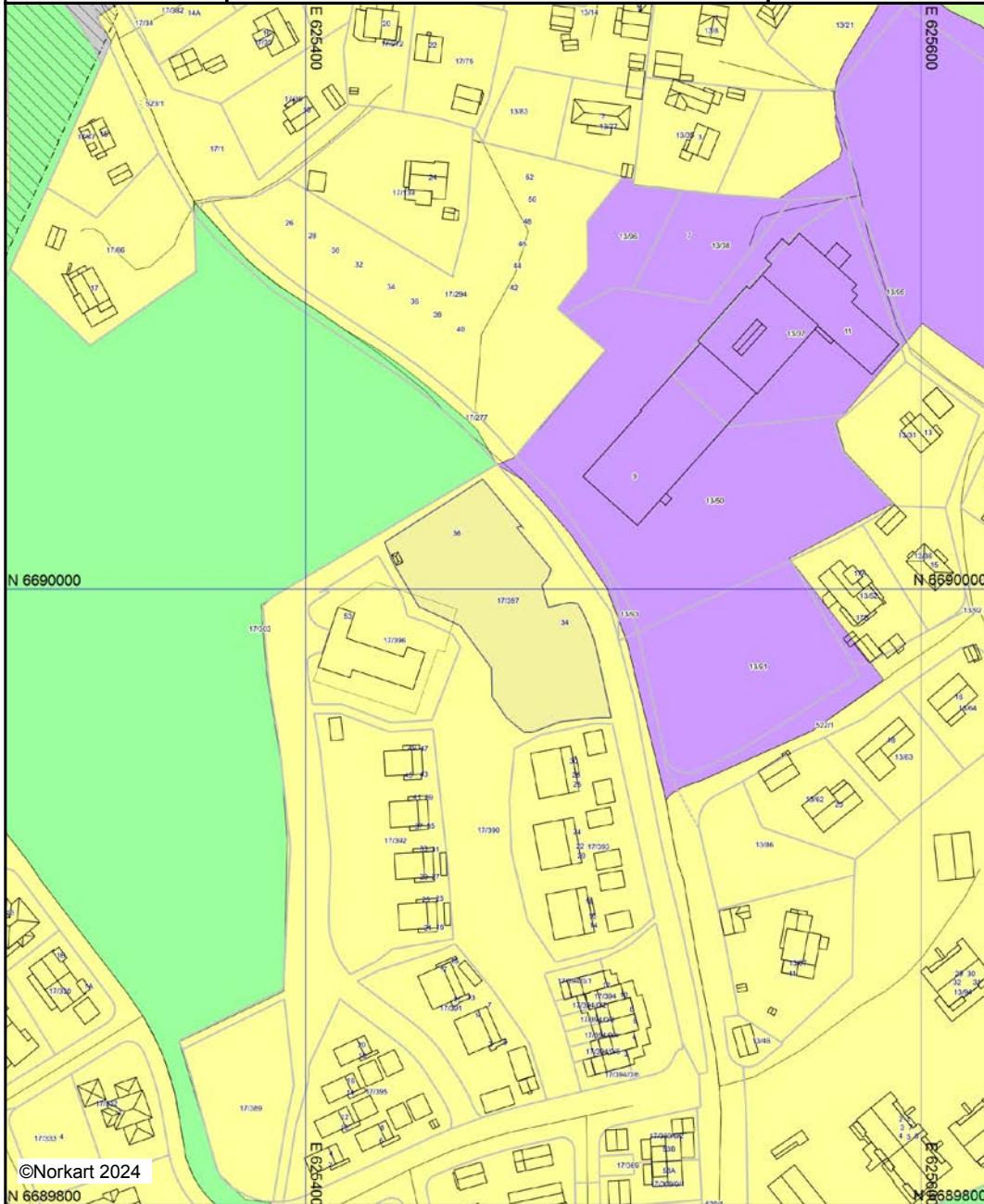
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/397/0/2
Adresse: Vormvikhagan 36
Utskriftsdato: 18.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

N 6689800

N 6689800

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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>
	Veg - nåværende
	<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)</i>
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</i>
	Bestemmelseområde
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>
	Faresone grense
	Infrastrukturgrense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



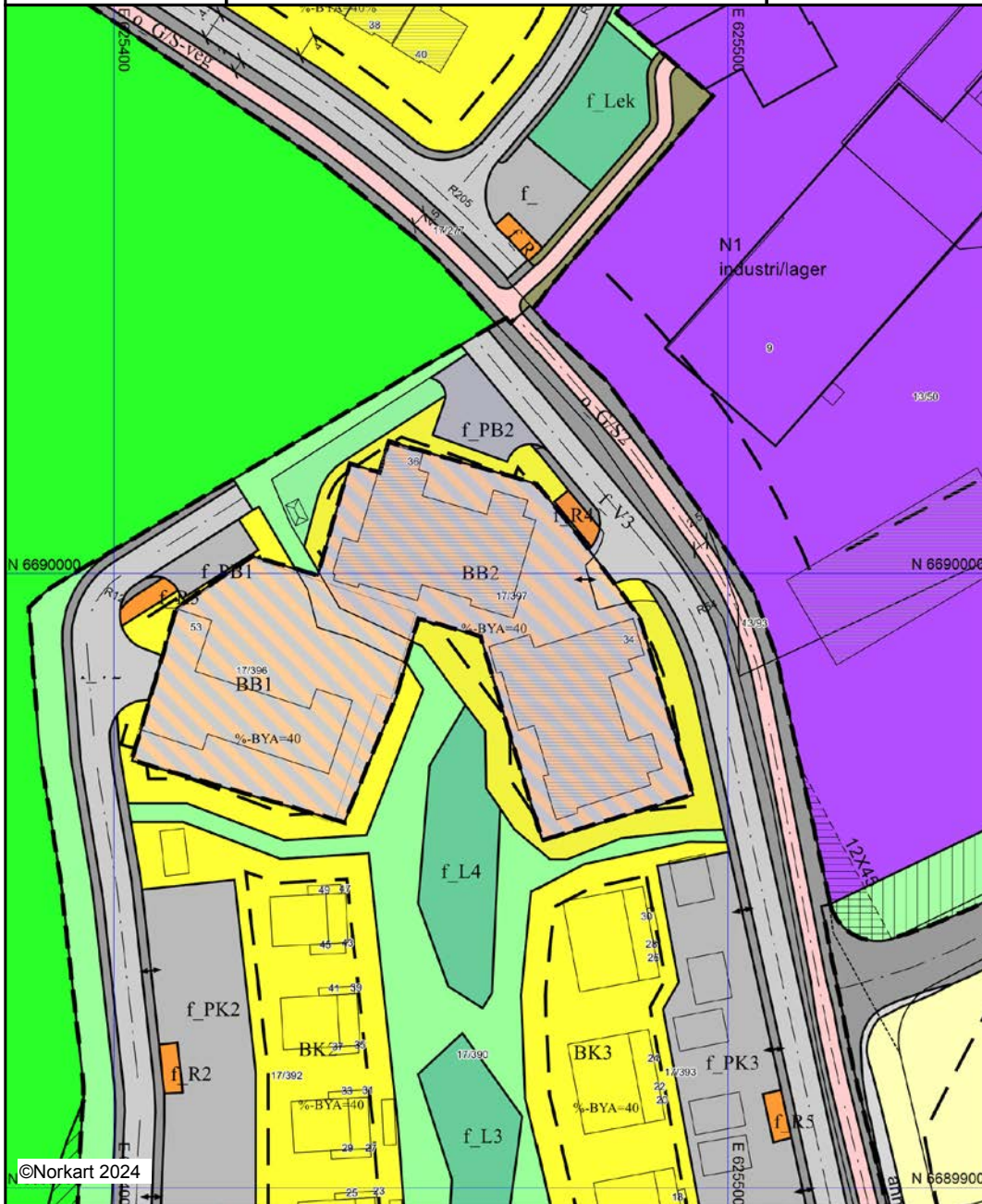
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/397/0/2
Adresse: Vormvikhagan 36
Utskriftsdato: 18.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Frittliggende småhusbebyggelse


 Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.


 Kjøreveg

 Annen veggrunn


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Annetfriområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Parkbelte i industristøk

 Frisiktsone ved veg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse


 Renovasjonsanlegg

 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkeringsplasser med bestemmelser


 Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turdrag


 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift utnyttning

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Vormvikhagan 36 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vilberggarasjen Linje 121, 441, 442, 444	16 min 1.1 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	5 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Vilberg skole (1-7 kl.) 371 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 383 elever, 17 klasser	24 min 1.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	26 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

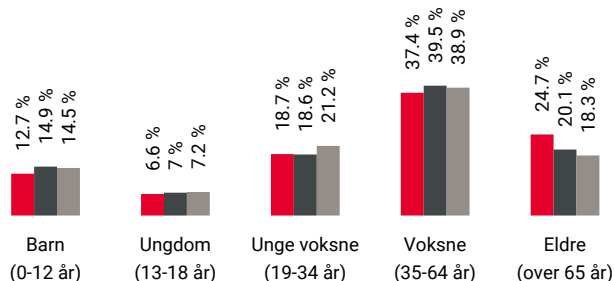
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	24 min 1.8 km
Vilberg barnehage (1-5 år) 74 barn	26 min 1.8 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 37 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll PostNord	16 min 1.2 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	21 min 1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



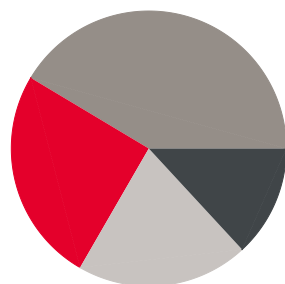
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

	Vilberg skole	17 min	
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.2 km	
	Vilberg Ungdomsskole	23 min	
	Ballspill, sandvolleyball	1.7 km	
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	20 min	
	Fitnesspoint Råholt	16 min	

Boligmasse

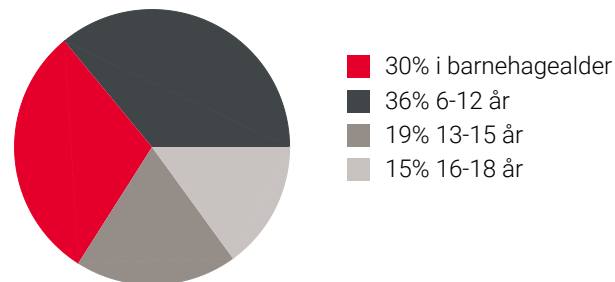


- 25% enebolig
- 13% rekkehus
- 41% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

	Eidsvoll handelspark	8 min	
	Vitusapotek Eidsvoll	21 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

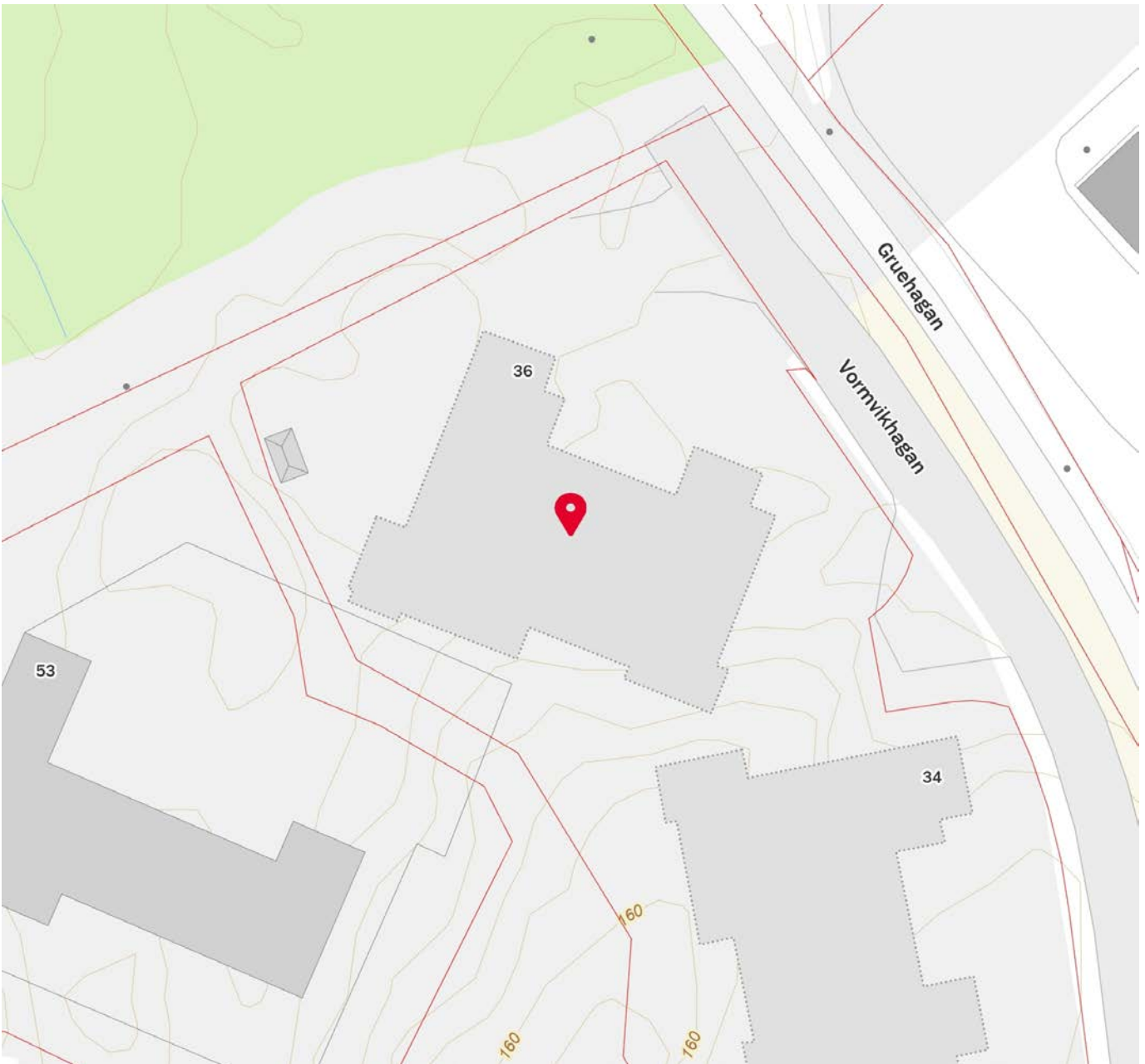
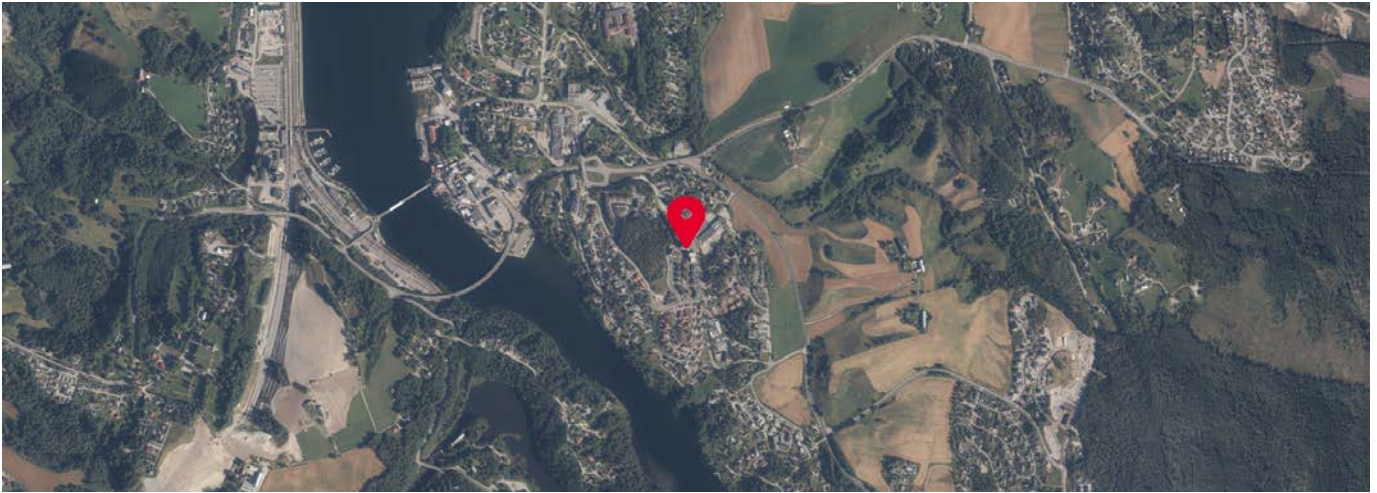


0% 50%

- Vilberg/Gruemyra
- Eidsvoll
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekker 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vormvikhagan 36
2080 EIDSVOLL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 26 138
E-post: eirik.off@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre