



aktiv.

Morkvegen 40, 2080 EIDSVOLL

**Nyere 3-roms selveierleilighet i 2.
Etasje|Heis I Fyring
inkludert|Garasjeplass I Solrik,
usjenert balkong med utsikt!**



Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Eirik Jørgen Off

Mobil 975 26 138

E-post eirik.off@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 3 447,-
Selger: Morkvegen AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 75/75 kvm
Tomtstr.: 1631 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 71
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1205250021

Nyere 3-roms selveierleilighet i 2. Etasje|Heis I Fyring inkludert |Garasje plass I

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

Leiligheten er nymalt!

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

Velkommen visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Informasjon fra sameiet	28
Informasjon fra kommunen	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1631 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Fasiliteter

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

Eidsvoll

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

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

Avstander

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

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

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

Det går buss hvert 15. minutt som korresponderer med togavganger

Kjøretid med tog

Gardermoen - ca. 10 minutter

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Byggemåte

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

Innhold

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

Praktisk innvendig bod og sportsbod i kjeller.

ENTRÉ

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

KJØKKEN

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

STUE

Stuen er romslig og har godt med plass til både spisegruppe og TV/sofa- hjørne. Her har du godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen følger utgang til en

usjenert og solrik balkong, som har godt med plass til utemøblering og hyggelig sikt ut til nærområdet og Mistberget.

BAD

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

SOVEROM

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

Standard

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

Innvendige overflater:

Vegger

Sparklet og malte flater. Fliser på bad.

Gulv

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

Himling

Sparklet og malte plater.

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

Følgende informasjon fra sameiet:

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Egen garasjeplass i parkeringskjeller medfølger enheten.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

21226621

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 634

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 875

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 902 919

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 611 674

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Faste løpende kostnader er:

Strøm.

Innboforsikring.

Listen er ikke uttømmende.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

757/32000

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 447

Sameiet

Sameienavn

Morkvegen 38-40 Boligsameie

Organisasjonsnummer

925407747

Om sameiet

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

Regnskap/budsjett

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

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Eierskiftemelding sendes til styret.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt i henhold til sameiets trivselsregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Viser til vedlagt Vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 71, seksjonsnummer 15 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/147/71/15:

20.12.1924 - Dokumentnr: 900255 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

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

Overført fra gnr 147 bnr 25

Overført fra: Knr:3240 Gnr:147 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1937 - Dokumentnr: 990272 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra gnr 147 bnr 25

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

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

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

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

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

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

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

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

14.04.2020 - Dokumentnr: 2328801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 757/32000

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

Id 0237202001

Navn Kommuneplanens arealdel for 2021-2031

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.04.2021

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

Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer.pdf

Delarealer Delareal 1 284 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Områdenavna_B

Delareal 460 m

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Områdenavno_V

Reguleringsplan:

Id 023728400

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

Plantype Mindre reguleringsendring

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.11.2016

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

Dokumenter/023728400.bestemmelser .pdf

Delarealer Delareal 1 762 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Adgang til utleie

Leiligheten kan i sin helhet fritt leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 591 800 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag på kr. 37 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 23 000 Markedspakke inkl. foto og annonsering
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 150 Opplysninger fra forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Totalt kr: 79 650

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

29.01.2025



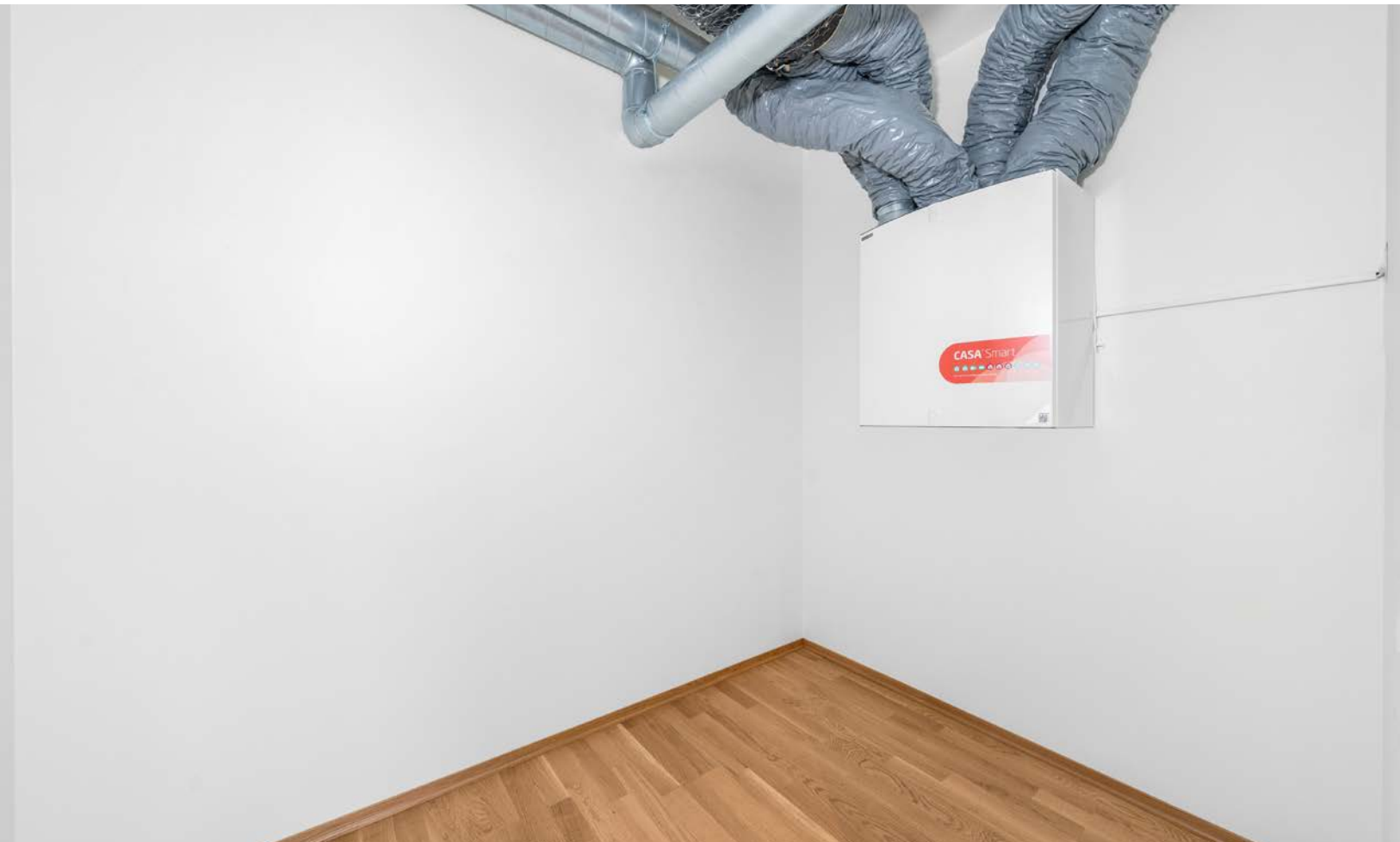
















Vedlegg

L-206
75 m²



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

BIOS
ARKITEKTER

INDUSTRIGATA 69
0357 OSLO

Rev. Revisjonen gjelder

MORK
Morkveien 43, 2080 Eidsvoll, GBnr. 147/69

Leilighet L-206

Utført	Kontr.	Dato
Dato	17.12.18	
Tegnet	Author	
Kontr.	Checker	
Arkstørrelse	Prosjektnr.	1045
Tegningsnr.	Rev.	
A4 Stående		
A60.115		

21.12.2018 13.52.01

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

TRIVSELSREGLER FOR MORVEGEN BOLIGSAMEIE 38 – 40

1. Formål og omfang

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

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

5. Parkering

All parkering skal skje på henvist plass.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

7. Andre bestemmelser

Grilling ute på balkonger skal kun skje med elektrisk grill.

8. Brudd på trivselsreglene

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

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

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

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

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

Parkeringsplassene blir tildelt ved salg.

Boligsameiet har egen heis til parkeringskjeller.

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

7-2 Styremøter

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesareal

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

Innkalling - årsmøte

Morkvegen 38-40

Tid: 6. Juni, klokken 18:00

Sted: Kafé Raus, Rådhusgata 5, 2080 Sundet



Sefbo Forvaltning har endret navn til PHM Forvaltning



phm*
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

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

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning følger vedlagt.

3. ÅRSREGNSKAP

Regnskapet følger vedlagt.

4. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar

5. INNKOMNE FORSLAG

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Stabekk, 27.05.2024

Styret i Morkvegen

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

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

Sak 4: Godtgjørelse

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

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

Sak 5: Innkommne forslag

A. Utbedring av sydsiden.

Innkommende sak fra Astrid og Odd Myrvang.

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

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

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

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

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

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

B. Utredning for felles el-laderanlegg

Innkommende sak fra Ben Hokke

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

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

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

Det er som kjent flere muligheter for finansiering av fellesanlegg.

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

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

Sak 7: Valg

A. Valg av styreleder

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

B. Valg av styremedlem

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

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

C. Valg av varamedlem

Varamedlem Mats Grønbekk stiller til valg som styremedlem.

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

Morkvegen 38/40 boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av :

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

SELSKAPSINFORMASJON

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

Sameiet består av 36 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

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

Forretningsfører er PHM Forvaltning AS.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

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

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

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

Godkjent av styret den 15.05.24

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Morkvegen 38-40 boligsameie

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2023

Morkvegen 38-40 boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2023

Morkvegen 38-40 boligsameie

Alle beløp i NOK

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

Morkvegen 38-40 boligsameie

Magny Sofie Almeli
Styrets leder

Mai Tvedt
Styremedlem

Vegard Engh
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Driftskostnader

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

Note 7 Andre driftskostnader

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

Note 8 Opptjent egenkapital

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

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

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

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

Note 10 Arbeidskapital

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

5132 2023 Årsregnskap PDF.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Engh, Vegard	2024-02-19	TVEDT, MAI	2024-02-09
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Engh, Vegard		 TVEDT, MAI	
Navn	Dato		
Almeli, Magny Sofie	2024-02-09		
Identifikasjon			
 Almeli, Magny Sofie			

Til årsmøtet i Morkvegen 38-40 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Morkvegen 38-40 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 14 146. 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 avvirket.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
26.02.2024

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, 26. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD <i>Norwegian Buypass</i>	<i>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</i> 02/26/2024 19:13:53

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.

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den _____ i boligselskap _____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Protokoll

Årsmøte 2024

Morkvegen 38-40, 06. juni 18:00 - 19:00
Kafé Raus, Eidsvoll

1

Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig godkjent

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig godkjent

1.3: Møteleder

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur fra PHM Forvaltning, sameiets forretningsfører, ble fremmet av styret til å lede årsmøtet.
Dette ble enstemmig godkjent.

1.4: Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur foreslo seg seg til å føre protokollen. Dette ble enstemmig godkjent.

1.5: Protokollvitner

Sverre Ragnar Tvedt, Bernardus Hubertus Hokke

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Enstemmig godkjent

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Av de oppmøtte var det totalt 20 stemmeberettigede tilstede.
Magny med 12 stk fullmakter.

2

Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedlagt styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Vedlegg
Styrets årsberetning 23-24.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsberetningen ble enstemmig godkjent

3

Regnskap

Beskrivelse

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent.

Budsjettet tas til orientering.

Vedlegg

5132 2023 Årsregnskap PDF_ signert.pdf

5132 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Regnskapet ble enstemmig godkjent og budsjett tatt til orientering.

Det ble ønsket protokollført at større avvik skal kommenteres i noten.

4

Godtgjørelse

Beskrivelse

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

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Godtgjørelsen ble enstemmig godkjent.

Innkommende saker

5.1: Utbedring av sydsiden

Beskrivelse

Innkommende sak fra Astrid og Odd Myrvang.

Sameiet er 4 år i 2024. Fristen for å reklamere på feil/evt. mangler, er fem år. Vi har sett at veggen på sydsiden av blokka,- ALLEREDE er svært slitt og trenger sårt til å bli malt eller beiset.

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

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

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

Kommentar fra styret:

Reklamasjon er sendt.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Saken ble enstemmig godkjent.

5.2: Utredning for felles el-laderanlegg

Beskrivelse

Innkommende sak fra Ben Hokke.

Dagens ordning hvor den enkelte P-plass innehaver kan installere en el-lader er på sikt ikke holdbart. Et relativt nytt leilighetsbygg bør ha et felles el-laderanlegg.

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

Det er som kjent flere muligheter for finansiering av fellesanlegg.

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

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

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Saken ble trukket av innsender. For ordens skyld ble saken også enstemmig nedstemt.

Valg

Styreleder

Magny Almeli (For 1 år)

Vedtak

Valgt ved akklamasjon

Styremedlem

Mats Grønbekk (For 1 år)

Vedtak

Valgt ved akklamasjon

Varamedlem

Mai Tvedt (For 1 år)

Vedtak

Valgt ved akklamasjon

Signaturer

Sverre Ragnar Tvedt /sign

11.06.2024 12:25

Bernardus Hubertus Hokke /sign

11.06.2024 11:57

Sjur Mollestad /sign

10.06.2024 14:16

Vedtekter

Morkvegen veglag

§ 1 Veglag

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

§ 2 Formål og ansvar

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

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

§ 3 Medeiere, andeler

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

Følgende eiendommer er medeier i vegen med slike andeler:

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

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

Eiendommer som har en bruksrett er en medeier hvis det ikke finnes andre avtaler.

Grunneier har ingen spesielle rettigheter jfr veglovens § 54.

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

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

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

§ 4 Rettighetsforhold mv. til veg og veggrunn

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

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

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

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

§ 5 Årsmøte

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

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

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

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

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

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

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

Vedtak

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

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

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

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

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

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

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

Årsmøtet skal vedta alle større vedlikeholds- og utbedringstiltak.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 7 Styret

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

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

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

Styret skal etter retningslinjer fra årsmøtet:

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

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

§ 8 Vedlikehold

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

§ 9 Økonomi, vegavgift mm.

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

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

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

§ 10 Ansvar for skader

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

§ 11 Utmelding

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

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

§ 12 Vedtektsendringer

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

§§ 2, 11 og 12 kan ikke endres

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

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

§ 13 Tvister

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

Vedlegg : Kart over vegen(e).

Vedlegg 1.

§ 1

Navn, eiendom og formål

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

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

Garasjesameiet består av 21 parkeringsplasser,

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

§ 2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 21 andeler i snr. 37,

Sameiebrøken, som fordeler seg som følger;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

Rettslige disposisjoner

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

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§ 4

HC-plasser og lading av el-bil

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

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

§ 5

Salg av parkeringsplass. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

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

§ 6

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

Garasjeport

Nøkkelåpner

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

Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget

Oppmerking av p-plasser

Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

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

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

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

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

§ 7

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

§ 8

Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

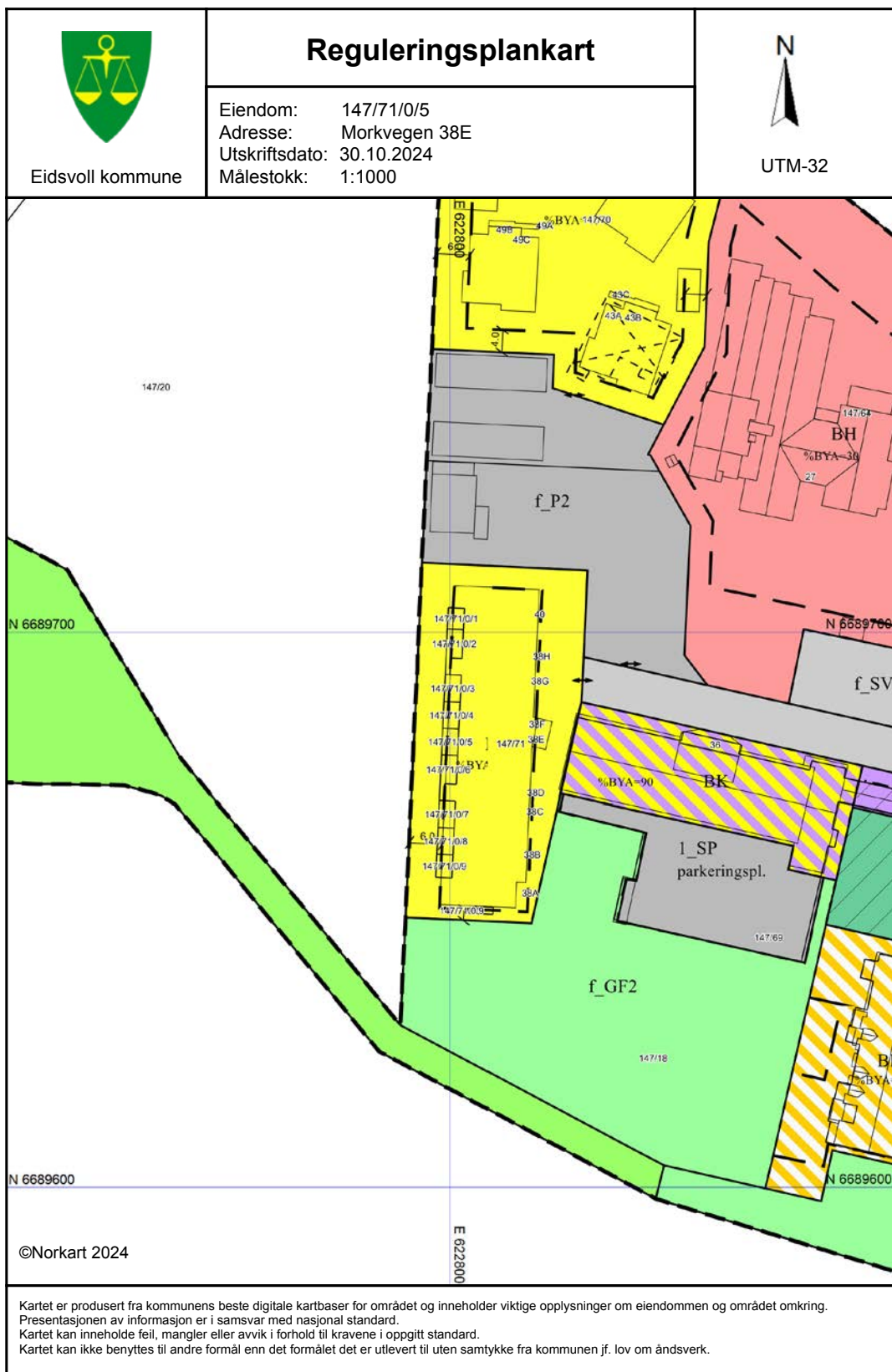
Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Morkvegen 38-40 Boligsameie .

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

§ 9

Forholdet til sameieloven

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

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

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Parkering
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsfomål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

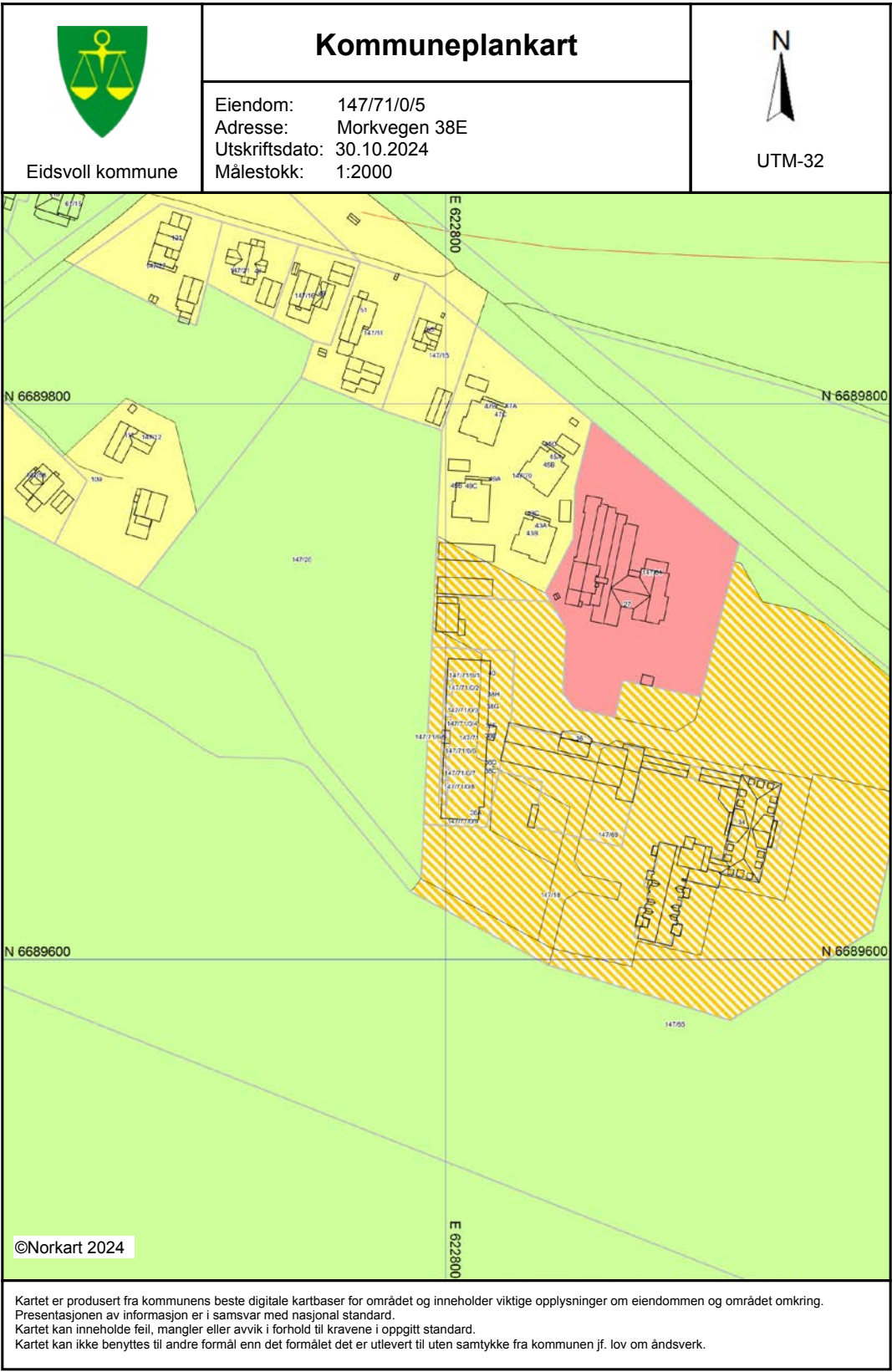
-  Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

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



Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf</i>
	LNFR-areal - nåværende
	<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i</i>
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>
	Faresone grense
	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - framtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende



Eidsvoll kommune

Adresse: Rådhusgata 1, 2080 Eidsvoll

Telefon: +4766107000

Utskriftsdato: 30.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Eidsvoll kommune

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

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0237202001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 2021-2031		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.04.2021		
Bestemmelser	https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	1 284 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	
	Områdenavn	a_B	
Delarealer	Delareal	18 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	
	Områdenavn	a_G	
Delarealer	Delareal	460 m ²	
	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende	
	Områdenavn	o_V	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Nabolagsprofil

Morkvegen 40 - Nabolaget Vestvang/Holstangen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vegamot Linje 430, 432, 433, 443, 445, 447, 449	5 min 0.4 km
Eidsvoll stasjon Linje RE10, RE11, R12, R13	4 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Ås skole (1-7 kl.) 300 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 383 elever, 17 klasser	7 min 4.1 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	10 min 8.1 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	7 min 4.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	21 min

Ladepunkt for el-bil

Eidsvoll Handelspark	17 min
Extra Hammerås	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

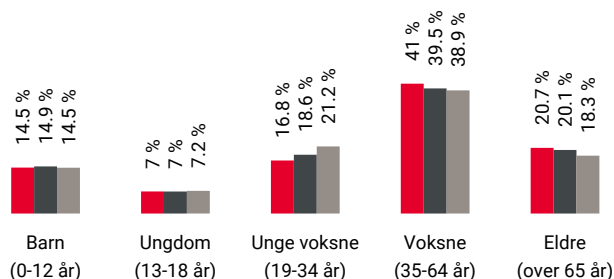
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mork barnehage (1-5 år) 100 barn	1 min 0.1 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 16 min 37 barn	1.3 km
Åsleia gårdsbarnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Hammerås PostNord	22 min 1.6 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	5 min 3.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Gateparkering

Lett 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Myhrer stadion Ballspill, fotball	15 min	1.1 km
	Ås Skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	19 min	1.4 km
	Fitnesspoint Eidsvoll tr.senter	4 min	
	Fitnesspoint Råholt	11 min	

Boligmasse



72% enebolig
20% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Eidsvoll handelspark

18 min



Vitusapotek Eidsvoll

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



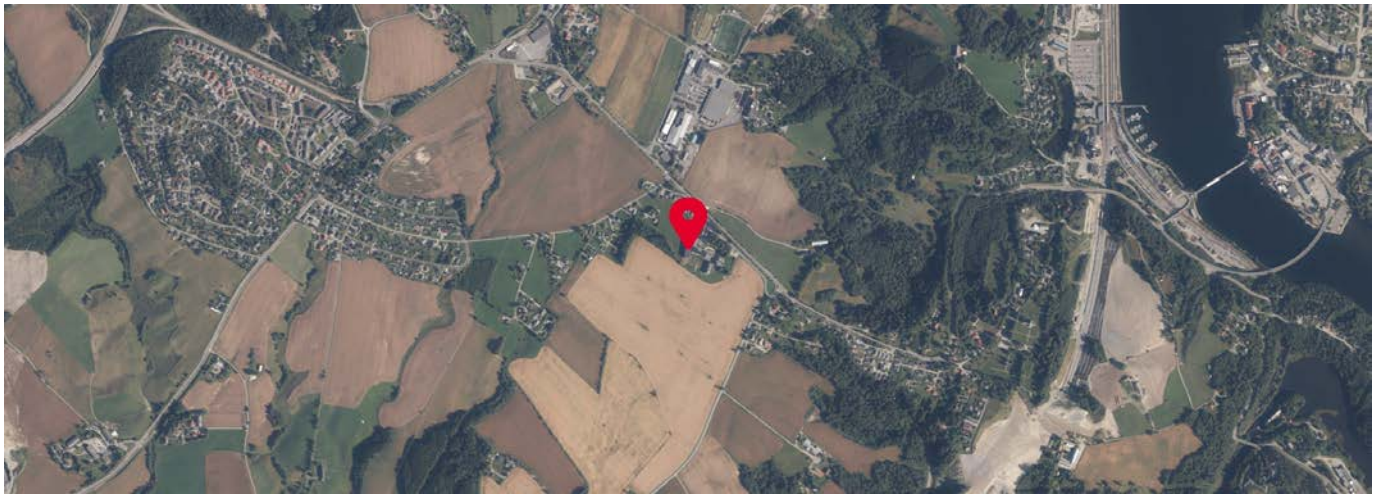
0%

43%

Vestvang/Holstangen
Eidsvoll
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Morkvegen 40
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre