



aktiv.

Statsrådvegen 120A, 2074 EIDSVOLL VERK

**Flott 3-roms selveierleilighet med
gangavstand til tog | Nytt fra 2021
| Sentral beliggenhet |
Garasjeplass | Balkong**



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 3 190 000,-
Total ink omk.: Kr 3 190 000,-
Felleskostn.: Kr 3 291,-
Selger: Mathias Tveten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 59/61 kvm
Tomtstr.: 1896.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 97, bnr. 42
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1205240302

Flott 3-roms selveierleilighet med gangavstand til tog I Garasje plass I Balkong

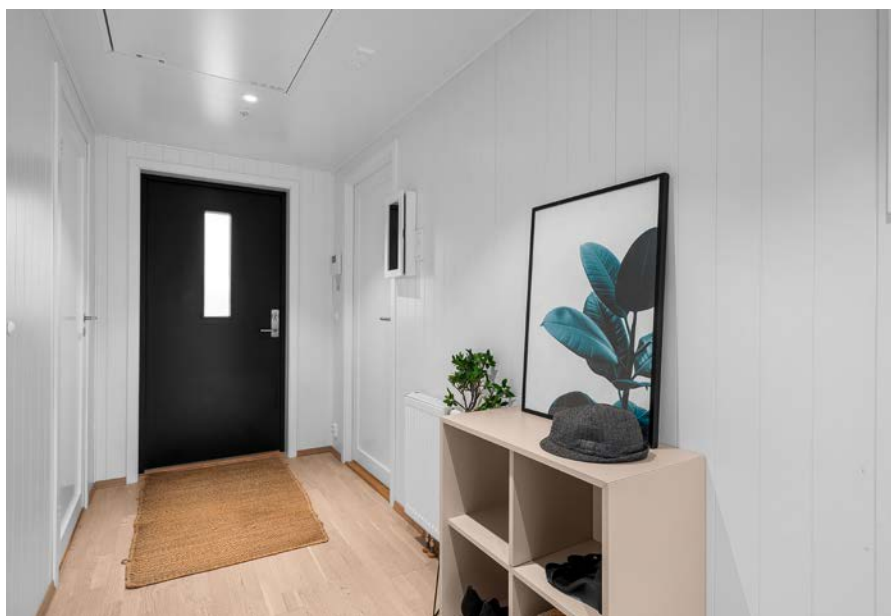
Aktiv Eiendomsmegling v/Eirik Jørgen Off har gleden av å presentere en flott 3-roms leilighet i Eidsvoll Verk. Leiligheten har adkomst med trapp og heis, en koselig balkong og parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten har moderne standard og var ny i 2021 og du får 2 soverom, gang, bad og kjøkken/stue i åpen løsning med utgang til balkong.

Leiligheten har en praktisk beliggenhet med gode kollektiv muligheter og ulikt servicetilbud i området. Det er kort gangavstand til Eidsvoll Verk stasjon som har tog i retning Oslo/Gardermoen, bruker bare 30min til Oslo!

På Råholt finner du også alt av servicetilbud, matbutikker og kjøpesenter, Amfi Råholt.

Her får du en leilighet med god komfort og god beliggenhet - perfekt for en enkel hverdag.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	25
Egenerklæring	28
Tilstandsrapport	31
Info fra kommunen	47
Info fra sameiet	58
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 59 m² Entre/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 2 m² Sportsbod i felles parkeringskjeller.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1896.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flat fellestomt med asfalterte internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde i Eidsvoll kommune. Her får du en meget god beliggenhet med nærhet til både urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Det er i tillegg kort vei til Oslo Lufthavn.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres ved flere nærbutikker, inkludert Rema 1000, Spar og Kiwi, som alle ligger en kort gå- eller kjøretur unna. Råholt har også flere kaféer, restauranter og et moderne kjøpesenter, AMFI Eidsvoll, som byr på en rekke butikker og tjenester.

For deg som pendler, er eiendommen svært gunstig plassert. E6 ligger bare noen få minutters kjøring unna, som sikrer enkel adkomst både nordover mot Hamar og sør mot Oslo. Det er også kort avstand til Eidsvoll Verk stasjon, hvor det går hyppige togavganger til Oslo S på rundt 30 minutter, og kun ca. 10 minutters kjøring til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Området rundt Statsrådvegen byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Kort vei til Hurdalsjøen gir muligheter for bading, fiske og båtliv på sommeren, mens nærliggende skogsområder inviterer til turer og skiturer vinterstid. Hurdal er kjent for sitt populære skisenter, som kun er en kort kjøretur unna. Med marka like i nærheten, er det et eldorado for turentusiaster året rundt. I tillegg finnes et bredt utvalg av fritidsaktiviteter i nærområdet, som fotballbaner, lekeplasser, svømmehall, idrettsanlegg og treningssentre. Råholt bad er en lokal favoritt.

Alt i alt gir beliggenheten en perfekt kombinasjon av nærhet til natur, fritidstilbud og gode transportforbindelser, samtidig som du har alle nødvendige servicetilbud innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Ankertunet barnehage - 8 minutters gangavstand

Steinerbarnehage Veslebrunen - 10 minutters gangavstand

Andungen barnehage - 18 minutters gangavstand

Eidsvoll Verk skole - 8 minutters gangavstand

Råholt ungdomsskole - 21 minutters gangavstand

Eidsvoll videregående skole - 14 minutters kjøreavstand

Offentlig kommunikasjon

Kort veg til offentlig kommunikasjon via tog og buss.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokk i sameie oppført i 2021, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp, yttervegger med fasadeplater og spilepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

2.etasje: Entré/ gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Balkong. Garasje plass og bod i kjeller.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate gulv:

Det er en liten sprek i flisefug og bom (hulrom) under flis ved dørtreskel.

Det er noe svertesopp på silikonene i dusjonen.

Andre rom:

Parkettgulv har slitemerker på overflaten i stue og små fuktsveller i skjøter i entré/ gang.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

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.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring AS

Polisenummer

1280222

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

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer og varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 14 012

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 743 918

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 826 889

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

68/2144

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring, vedlikehold av fellesområder, garasje og grunnpakke hos Telia.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 291

Andel fellesformue

Kr 21 444

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sundbyhagen 1 Sameie

Organisasjonsnummer

926663763

Om sameiet

Sundbyhagan 1 sameie består av 32 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 97 Bnr. 42 i Eidsvoll kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Katt og hund er tillatt, såfremt det ikke er til ulempe for øvrige sameiere. Dersom man ønsker å holde andre dyr, må dette godkjennes av sameiets styre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Ved eierskifte må seksjonseiere melde fra om ny eier til kommunen (kaldtvannsmåler).
- Garasjekjelleren under Sundbyhagan 1 og 2 blir etablert som en egen anleggseiendom. Eierskapet deles mellom de to eierseksjonene (Sundbyhagan 1 sameie og Sundbyhagan 2 sameie) i et tingsrettslig sameie. Hvert sameie eier en ideell andel hver etter hvor mange p-plasser og boder de disponerer. Sundbyhagen 1 sameie eier 32/66 av anleggseiendommen, Sundbyhagen 2 sameie eier 34/66, driftskostnadene fordeles også etter denne brøken. Garasjeplass følger som tilleggsdel til seksjonene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 97, bruksnummer 42, seksjonsnummer 10 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:

3240/97/42/10:

20.09.1973 - Dokumentnr: 7067 - Bestemmelse om vannledn.

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

Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230578 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:107

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230578 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:107

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Veirett til underjordisk parkeringsanlegg

Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230658 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:107

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2020 - Dokumentnr: 2230658 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:107

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Veirett til underjordisk parkeringsanlegg

Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2020 - Dokumentnr: 3301512 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3240 Gnr:97 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 71960 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 68/2144

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.07.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser og retningslinjer.pdf](https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/0237202001/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf)

Delarealer Delareal 1 768 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavna_B

Delareal 1 768 m

BestemmelseOmrådenavnGrønn grense

KPBestemmelseHjemmel forhold som skal avklares og belyses

Reguleringsplan:

Id 023724800

Navn Sandhaugen, gbnr. 97/9 og 42

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.04.2016

Bestemmelser - <https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3240/023724800/>

Dokumenter/gjeldende bestemmelser vedtatt 170619.pdf

Delarealer Delareal 1 768 m

Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn BBB1

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter, det må opplyses om leieforhold til styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for evt. 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 evt. forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

10 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 190 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 200 400 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 203 200 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 provisjon på kr. 29.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
4 000 Informasjon fra forretningsfører
15 000 Markedspakke (uten foto)
6 500 Oppgjørshonorar
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 75 500

Oppdragsansvarlig

Eirik Jørgen Off
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
eirik.off@aktiv.no
Tlf: 975 26 138

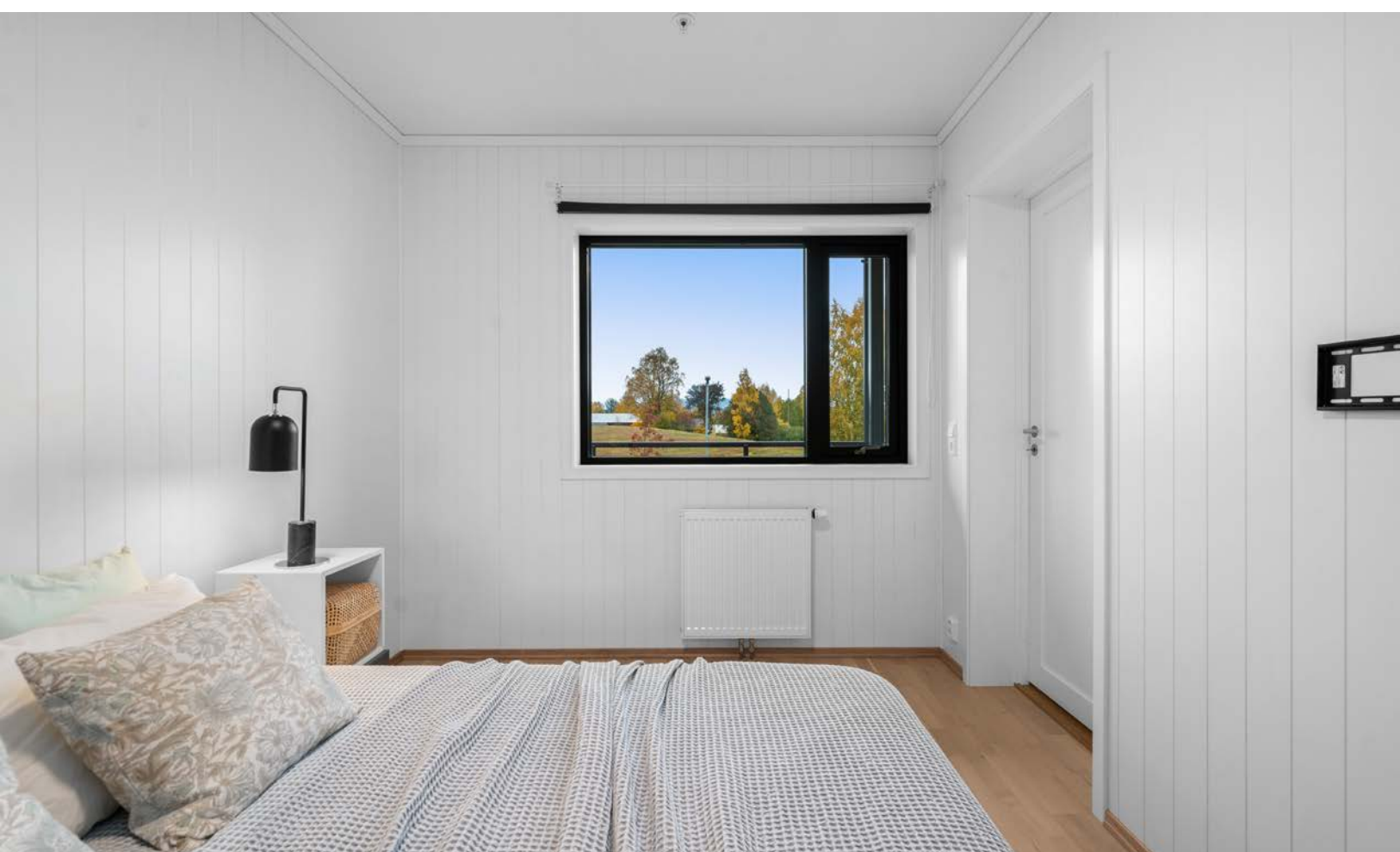
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

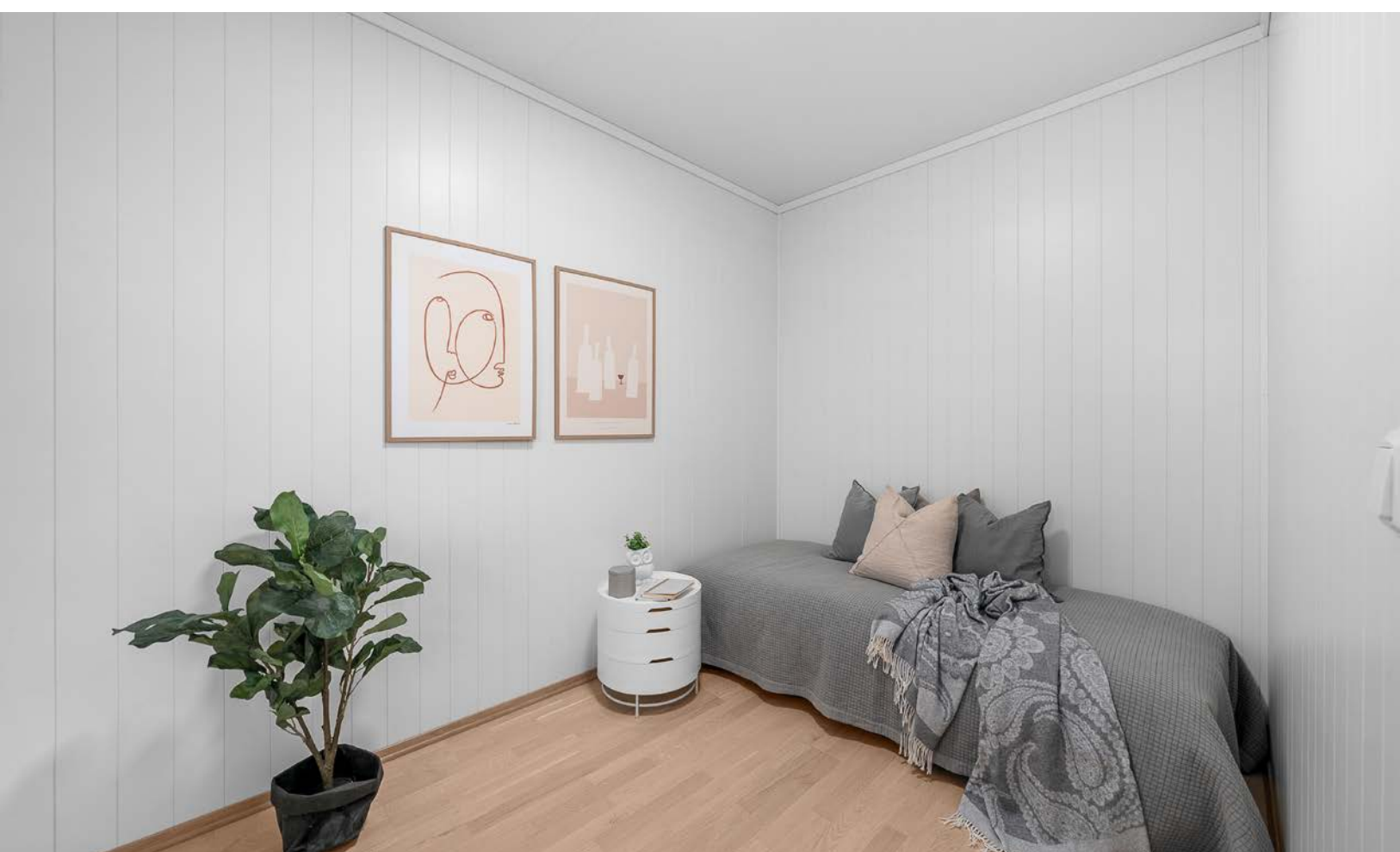
Salgsoppgavedato

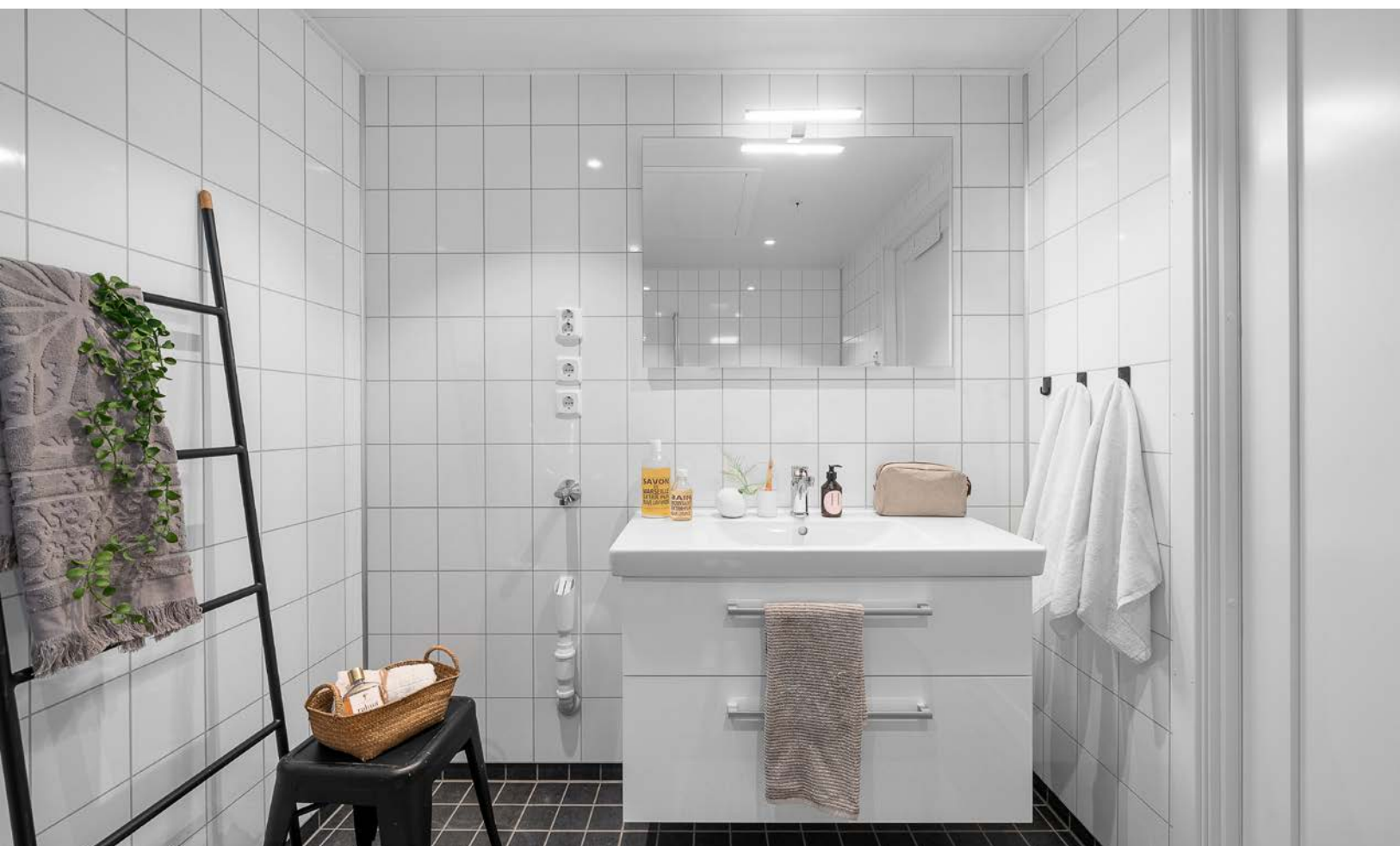
16.10.2024



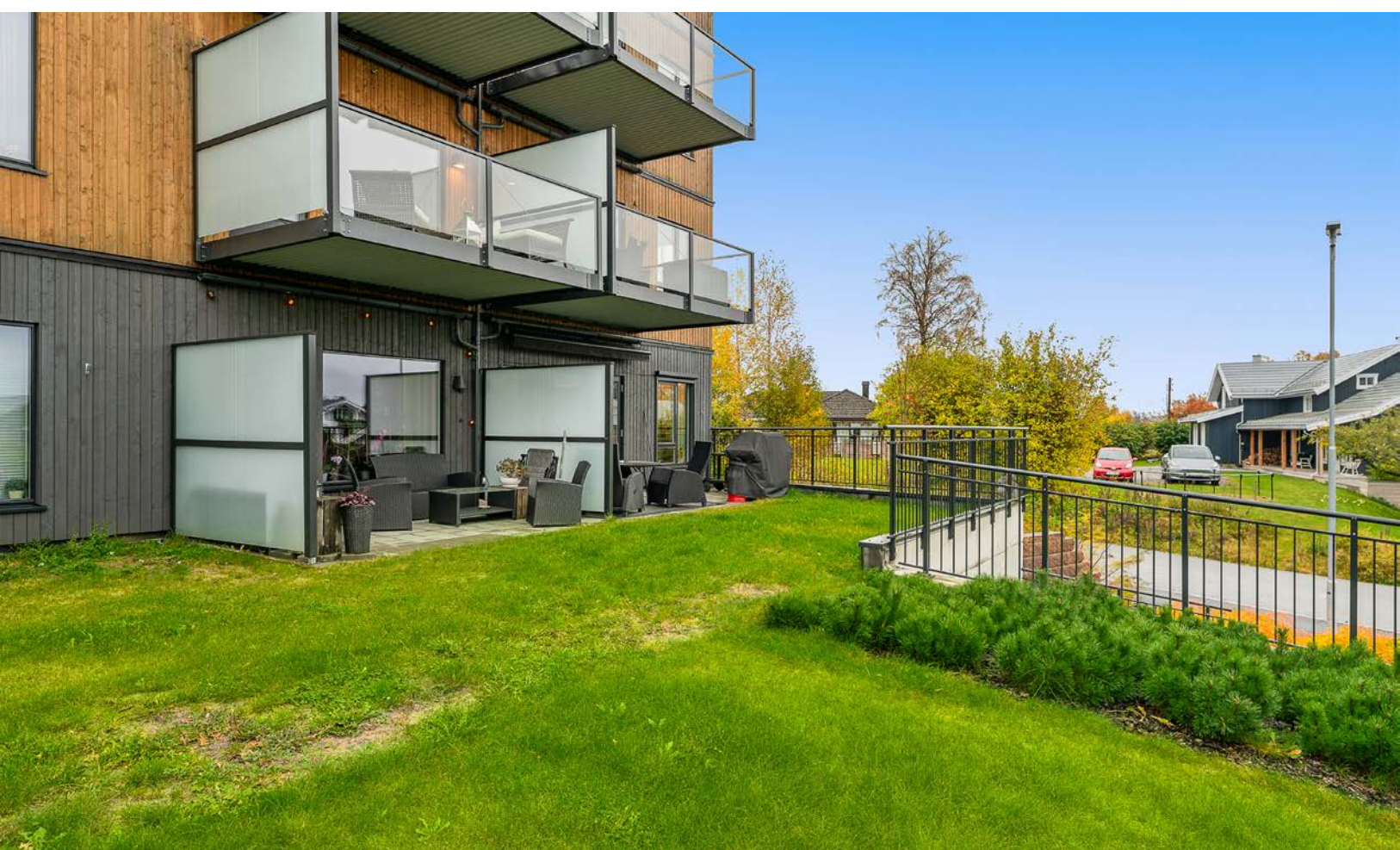






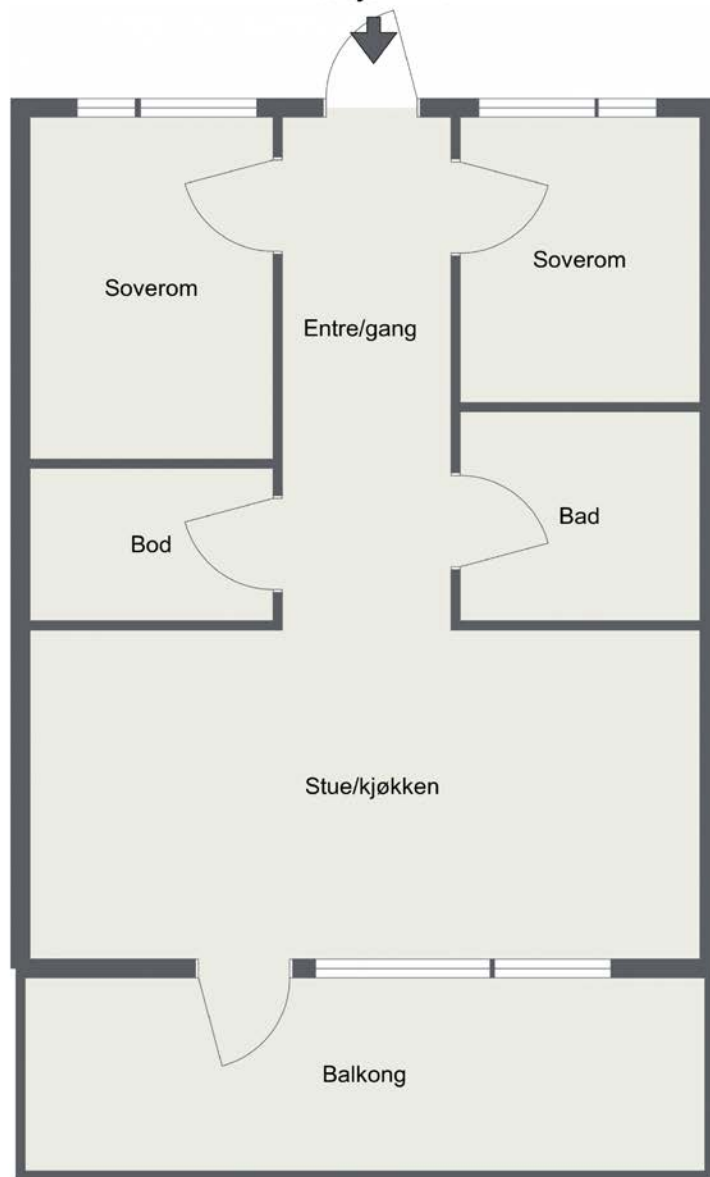






Vedlegg

2. Etasje H202



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

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

Nabolagsprofil

Statsrådvegen 120A - Nabolaget Sagmoen nordre - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Håpet Linje 430, 433, 445, 447	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Eidsvoll verk stasjon Linje RE11, R12	12 min 🚶 0.9 km
✈ Oslo Gardermoen	20 min 🚗

Skoler

Eidsvoll Verk skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	14 min 🚶 10.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	18 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

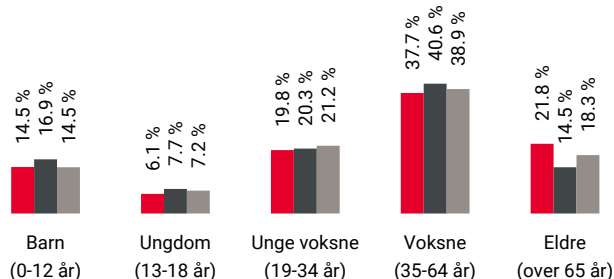
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Sagmoen nordre	1 776	854
🇳🇴 Råholt	15 002	6 363
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ankertunet barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 🚶 0.6 km
Steinerbarnehage Veslebrunen (0-5 år) 30 barn	10 min 🚶 0.7 km
Andungen barnehage (1-5 år) 20 barn	17 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Råholt	14 min 🚶
Spar Råholt Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 88/100



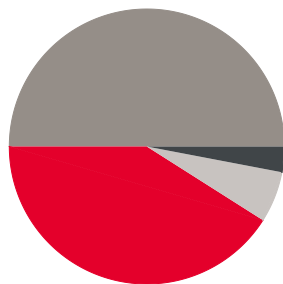
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Eidvoll Verk skole - delanlegg friidrett Friidrett	7 min	0.6 km
Eidsvoll Verk skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	9 min	0.7 km
MOVA Eidsvoll	23 min	
Fitnesspoint Råholt	25 min	

Boligmasse

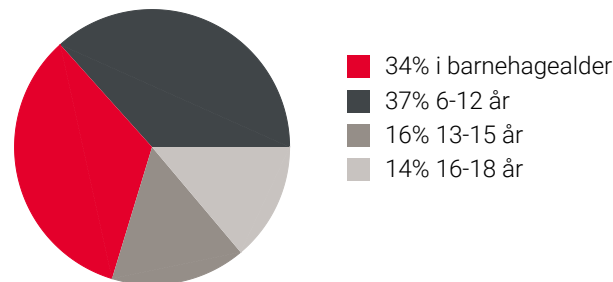


- 41% enebolig
- 3% rekkehus
- 50% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

AMFI Eidsvoll	23 min
Apotek 1 Eidsvoll Verk	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

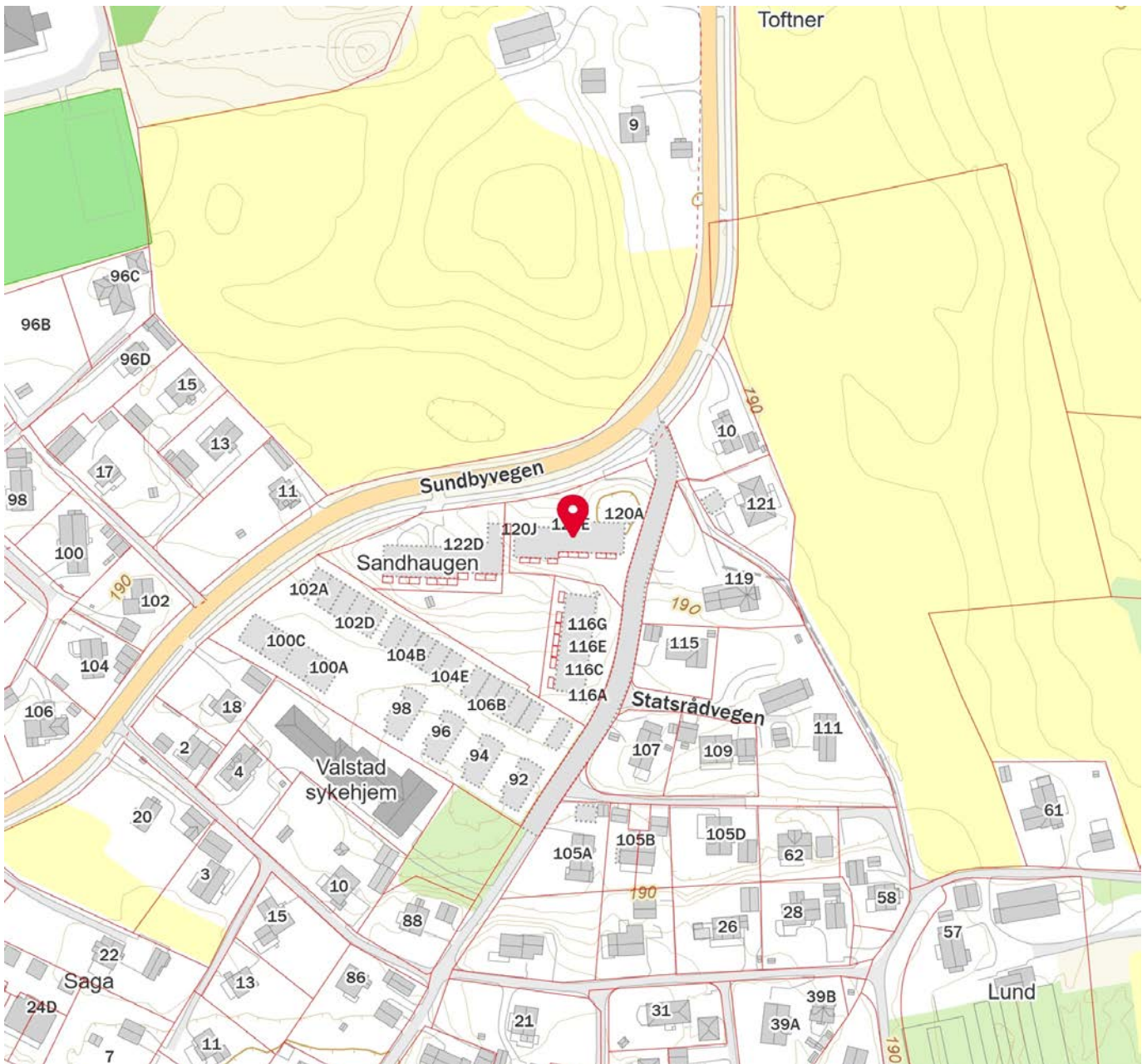
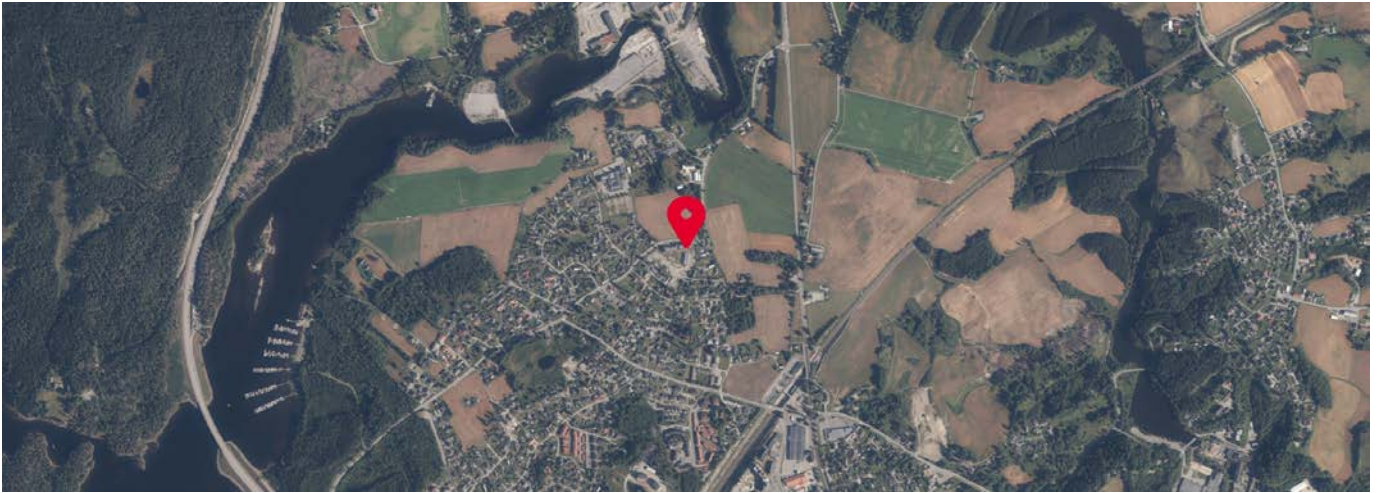


0% 43%

- Sagmoen nordre
- Råholt
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240297	
Selger 1 navn	
Mathias Tveten	
Gateadresse	
Statsrådvegen 120A	
Poststed	Postnr
EIDSVOLL VERK	2074
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1205240297

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Tveten	38fc8f1228dcc439fced2937 76aa02cea90732f2	08.10.2024 12:48:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240297

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

Leilighet H202
Statsrådvegen 120 A
2074 Eidsvoll Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 08/10/2024

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:97, Bnr: 42
Hjemmelshaver:	Mathias Tveten
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2021
Tomt:	Felleseie tomt 1 896,2 m ²
Kommune:	3240 EIDSVOLL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mathias Tveten
Befaringsdato:	08.10.2024
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte internvei inn til felles garasje og inngangspartier. Opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i sameie oppført i 2021, leiligheten ligger i 2.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp, yttervegger med fasadeplater og spilepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang med heis og felles parkeringskjeller.

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

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

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Boligselskap: SUNDBYHAGEN SAMEIE 2.
Organisasjonsnr: 927942658

DOKUMENTKONTROLL:

Takstmannens egne observasjoner 08.10.2024.
Samsvarserklæring utført av KB Elektro AS den 17.08.2020
Egenerklæringsskjema 07.10.2024.

Det er ikke fremlagt eller innhentet kommunale opplysninger ved utarbeidelse av denne rapporten.

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

Vegger: Malte MDF plater og våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Gulv: Parkett og fliser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har ikke gjort noe vesentlige endringer mens han har eid leiligheten.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. d.d. ikke fremlagt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Underetasje		2				
2.etasje	59			9	56	3
SUM BYGNING	59	2	0	9	56	3
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

59m².

2.etasje: Entre/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e:

2m².

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringskjeller.

MERKNADER OM AREAL:

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

BRA-i: 59m².

2.etasje: Entre/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 2m².

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringskjeller.

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 61m².

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringskjeller.

2.etasje: Entre/gang, soverom 1, soverom 2, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning.

TBA: 9m².

2.etasje: Balkong.

P-rom: 56m².

2.etasje: Entre/gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 3m².

2.etasje: Bod.

Målt takhøyde i stue/kjøkken 2,49m.

Målt takhøyde i gang 2,22m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

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

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

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

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

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

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

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Sportsbod på 2m² i felles parkeringskjeller.

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

Biloppstillingsplass nr H202, i felles parkeringskjeller.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regn og 8 plussgrader.
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

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

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

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer og varmekabler på bad.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

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

08/10/2024



August Magnus

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

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

Vegger: Våtromsplater.

Tak/himlinger: Malte MDF plater.

Bad fra 2021 inneholder:

Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.

Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med folierte fronter.

Vegghengt speil.

WC med innebygd susterne.

Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1.

Rørstokkskap. Se punkt 6.1

Vegger og tak/himling fremstå i god stand og godt vedlikeholdt. TG1

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

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

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

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med våtromsplater er 10 - 30 år

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

Gulv: Fliser med varmekabler.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Det er en liten sprek i flisefug og bom (hulrom) under flis ved dørterskel. TG2

Det er noe svertesopp på silikonen i dusjsonen. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.



TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom for å måle fukt, grunnet at badet er fra 2021. TGIU

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført membran på badet. TG2

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med våtromsplater er 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Vegger: Malte MDF plater. Laminerte plater mellom kjøkkeninnredning og benkeplate.
 Tak/himling: Malte MDF plater.
 Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2021 inneholder:

Kjøkkeninnredning med hvitmalt glatte fronter og skuffer.
 Laminert benkeplate med underlimt stålvaske og ett-greps blandebatteri.
 Integreerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonkokeapp.
 Komfyrvakt.
 Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
 Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3.

På befaringsdagen ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1
 Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Eier/hjemmelshaver melder ingen avvik.
 Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av kjøkken er 15-20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Entré/gang, soverom 1, soverom 2, bod og stue:

Vegger: Malte MDF plater.
 Tak/himling: Malte MDF plater.
 Gulv: Parkett.

Vegger og tak/himlinger fremstår i god stand. TG1
 Parkettgulv har slitemerker på overflaten i stue og små fuktsveller i skjøter i entré/gang. TG2

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad. TGIU.

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

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 00mm til 5mm. TG1
 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i gang på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8 - 16 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før legge om fliser er 10 - 20 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass antatt produsert fra byggeår.

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

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen.

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

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert fra byggeår.

Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert fra byggeår.

Malte dørgerikter.

Malte fotlister.

Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, Ingen avvik. TG1

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

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

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Balkong på 9m² med adkomst via stue oppført i stålkonstruksjon med terrassebord på stålbjelkelag og rekkverk av metal med rekkverkhøyde på 1m. TGIU

Terrassebord har behov for behandling i nær fremtid.

Det gjøres oppmerksom på at jevnlig behandling av terrassebord anbefales.

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

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

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

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metal og kobber.
 WC med innebygd sistene på bad.
 Sluk i dusjsone på bad.
 Rørstokkskap plassert i tak/himling på bad.
 Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
 Opplegg for vaskemaskin på bad.

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

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet bergvarme.

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

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
 Det var sist inspisert i ukjent år
 Det var rengjort i ukjent år
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

Anlegget er kun visuelt inspisert, det anbefales å bytte filter ved ett eierskifte.

Generelt:

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

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

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

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

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i bod.

Automatsikringer og jordfeilbryter.

11 fordelingskurser.

Samsvarserklæring utført av KB Elektro AS den 17.08.2020 ligger i sikringsskapet.

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Det er en liten sprek i flisefug og bom (hulrom) under flis ved dørtreskel. TG2

Det er noe svertesopp på silikonen i dusjsonen. TG2

3.1 Andre rom

Parkettgulv har slitemerker på overflaten i stue og små fuktsveller i skjøter i entré/gang. TG2

Takstmannens vurdering ved TG3:



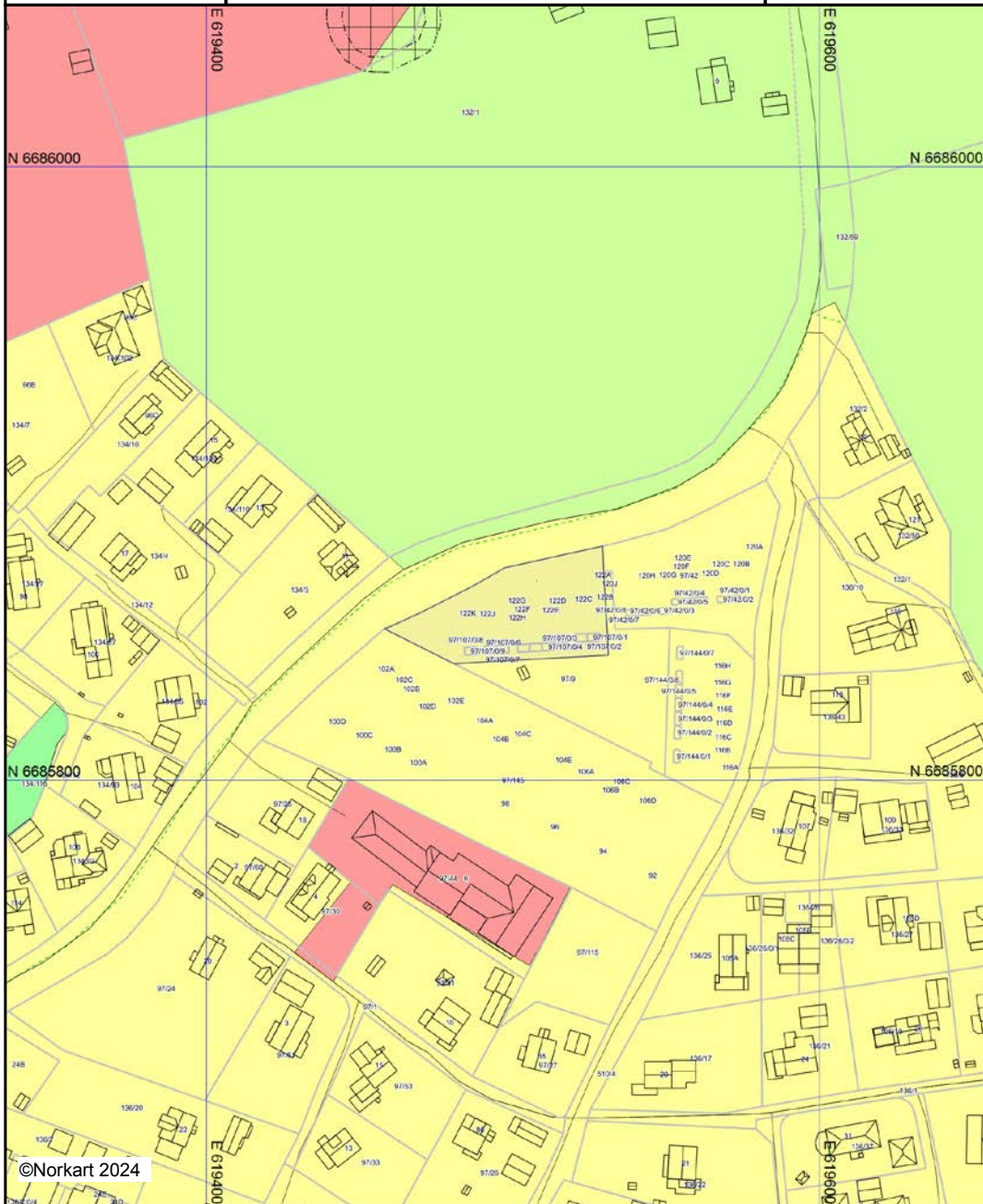
Eidsvoll kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/107/0/31
Adresse: Statsrådvegen 122A
Utskriftsdato: 12.08.2024
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv.






Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

-  Faresone grense
-  Infrastrukturgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

VEDTEKTER

for

Sundbyhagan 1 sameie,
Org. nr. 926 663 763

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 07.06.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sundbyhagan 1 sameie. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsvedtak 19.01.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 97, bnr. 42 i Eidsvoll kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Det følger også eksklusiv bruksrett på p-plass og bod.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst seksjoneringsøknad. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

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

Garasjekjelleren under Sundbyhagan 1 og 2 blir etablert som en egen anleggseiendom. Eierskapet deles mellom de to eierseksjonene (Sundbyhagan 1 sameie og Sundbyhagan 2 sameie) i et tingsrettslig sameie. Hvert sameie eier en ideell andel hver etter hvor mange p-plasser og boder de disponerer. Sundbyhagen 1 sameie eier 32/66 av anleggseiendommen, Sundbyhagen 2 sameie eier 34/66, driftskostnadene fordeles også etter denne brøken.

Sameiets styre skal samarbeide med Sundbyhagan 2 sameie, Sundbyhagan 3 sameie, Sundbyhagan 4 sameie, Sundbyhagan driftssameie i saker av felles interesse.

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.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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, varmpumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Et enstemmig og fulltallig styre, eller årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering, boder og felles utearealer

Parkeringsplasser og boder for seksjonseiere i sameiet er beliggende i garasjekjeller/anleggseiendommen Gnr 97 Bnr 147 og 150, under Sundbyhagan 1- og 2 sameie. Eierskapet deles mellom de to eierseksjonene (Sundbyhagan 1 sameie og Sundbyhagan 2 sameie) i et tingsrettslig sameie. Seksjonseiere som har rett til parkeringsplass og bod i garasjekjelleren får rettigheten sikret ved bruksrett.

Seksjonseier blir sameier i Sundbyhagan driftssameie for utvendig drift- og vedlikehold av utearealer og herunder også friområdet/lekeplassen gnr. 97, bnr 9, med felles drift av friområde/lekeplass og kontakt med Nordre Statsrådvegen vei- og pumpelag, og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

Ansvar for drift og vedlikehold for felles infrastruktur (veier, rør) og diverse felles grøntområder m.m. for hele Sundbyhagan ivaretas av Sundbyhagan driftssameie og Nordre Statsrådvegen vei- og pumpelag, org.nr 916 341 679. Det er pliktig medlemskap både i Sundbyhagan driftssameie og Nordre Statsrådvegen vei- og pumpelag. Alle seksjonseiere får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sundbyhagan driftssameie.

Eierandeler tinglyst på de enkelte seksjoner kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sundbyhagan 1 sameie drifter anleggseiendom (garasjekjeller) på vegne av Sundbyhagan 1 sameie og Sundbyhagan 2 sameie. De holder også oversikt over hvilke seksjoner som til enhver tid disponerer de forskjellige p-plassene og bodene.

Sundbyhagan 1 sameie disponerer 32 garasjeplasser – 32/total 66

Sundbyhagan 2 sameie disponerer 34 garasjeplasser – 34/total 66

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Bruksrett til parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i Sundbyhagan 1 sameie og Sundbyhagan 2 sameie. Dersom ingen av disse er interessert, kan plassen tilbys seksjonseiere i de to andre sameiene i Sundbyhagan. Dette krever samtykke fra styret i sameiet man er seksjonseier i.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(3) Boder kan ikke leies ut.

4-3 Vedlikehold og kostnadsfordeling

(1) Sameie 1 har ansvar for vedlikehold og drift av anleggseiendommen/garasjekjeller.

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne i sameie 1 og 2 med lik stor del pr plass.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- i. snørydding/feing
- ii. vask av garasjekjeller
- iii. reparasjon av garasjeport
- iv. strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

(3) Fellesavtaler og kostnader knyttet til garasjeeiendommen søkes direkte viderefakturert etter brøk fra Sundbyhagan 1 til Sundbyhagan 2 etter hvert som de forfaller. Dersom det innføres a konto overføringer mellom sameiene av samme årsak, skal det føres avdelingsregnskap for garasjeeiendommen med avregning ved førstkommande årsskifte.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser

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

4-5 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. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller 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 hærverk.

(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.

5-2 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 5-1. 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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.

6. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader til drift av sameiet og kostnader til drift av garasjeanlegget som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Det gjelder ikke bredbånd/TV og p-plass m/ bod som skal fordeles med like store beløp på hver seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte seksjon, skal tilføres sameiet.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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.

6-3 Panterett for seksjonseiernes 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 beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer. Styret kan også bestå av juridiske personer. Det må da utpekes en representant for vedkommende som velges inn.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Fra styret i boligsameie skal styrets leder være medlem og ett styremedlem være varamedlem av Sundbyhagan Driftssameie. Styret velger blandt sine medlemmer om hvem som skal være varamedlem.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlemmer 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.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet og møteform

(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.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 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 9-2 (1).

9-4 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 eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregåendekalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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.

9-9 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.

9-10 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.

9-11 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.

9-12 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.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

Sundbyhagan 1 Sameie

Samtlige sameiere og beboere henstilles til, i felles interesse, å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke skades eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

§ 1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at alle som ellers gis adgang til leiligheten ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine leiligheter i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen leilighet med tilhørende bod og garasje.

§ 3 NATTERO M.M.

Mellom kl.23:00 og kl.07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.09:00. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere. Skal slikt forekomme må tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§ 4 DYREHOLD

Katt og hund er tillatt, såfremt det ikke er til ulempe for øvrige sameiere. Dersom man ønsker å holde andre dyr, må dette godkjennes av sameiets styre. Tilfredsstillende hygiene/renhold må ivaretas av sameieren. Dyr skal ikke luftes på fellesområdet.

§ 5 FELLESAREALER

Utgangsdører til fellesopp ganger i bygg bør være låst hele døgnet. Alle fellesområder som parkeringskjeller, svalganger, trappeopp ganger, felles parkeringsplass og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Det er ikke tillatt å hensette søppel eller annet avfall ved avfallscontainere, utenfor boder, utenfor garasjer eller ved byggets eller leilighetens inngangsparti. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering kan fjernes for eiers regning.

Det skal ikke hensettes uvedkommende ting på tomten, som emballasje, defekte kjøretøy eller kjøretøy uten kjennetegn og lignende. Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabol, antenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering, skal dette foretas av kvalifisert personell. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på den utvendige fasaden uten styrets skriftlige samtykke.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er ikke tillatt å bruke kulegrill eller tilsvarende på balkong. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

Det er ikke tillatt med blinkende julelys-slynger på terrasse/balkong i forbindelse med julen. Det samme gjelder slynger eller belysning med farger. Statiske slynger med hvit/gul belysning er tillatt.

Terrasse og balkong vedlikeholdes av hver enkelt sameier. Det er ikke tillatt å beplante utenfor egen eiendom / hageparsell. Styret kan søkes om tillatelse i spesielle tilfeller.

§ 6 PARKERING OG MOTORISERT FERDSEL

Det oppfordres til å bruke garasjeplassene hele året. Øvrig parkering er kun tillatt på de oppmerkede plassene. I internområde med rundkjøring er det ikke tillatt å parkere, da det er til hinder for utrykningskjøretøy. Det er kun nødvendig kjøring til leilighetene som tillates, som av / på lossing av bagasje, møbler e.l., transport til døren for gjester med funksjonsnedsettelse, og i forbindelse med vedlikehold eller flytting. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring.

Det er forbudt å oppbevare gjenstander, som for eksempel bilhjul, sykler, akebrett eller lignende på parkeringsplassen.

Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel. Med feilparkerte kjøretøy defineres også uregistrerte og/eller ikke kjørbare kjøretøy, selv om de er parkert på godkjent oppstillingsplass utendørs.

Sykler skal parkeres ved sykkelstativ eller i egen bod.

Det er ikke tillatt med utleie eller fremleie av garasjeplass/parkeringsplass til personer som ikke bor i boligsameiet. Det samme gjelder kostnadsfri utlån av P-plass areal.

§ 7 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette. Ved utleie av leilighet skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun oppfordres til å delta på dugnad.

§ 8 NÆRINGSVIRKSOMHET

Det er ikke tillatt å drive handel eller lignende fra boligen.

§ 9 MERKING AV POSTKASSE

Postkasser skal merkes. Merkingen gjøres av den enkelte sameier / beboer.

§ 10 PLIKTIG MELDING OM UMLEIE

Dersom leilighet leies ut, skal styret ha beskjed. Styret skal til enhver tid ha oversikt over beboere i sameiet, og skal kunne kontakte vedkommende i tilfelle brann, oversvømmelse e.l. Skjema på USBL.no skal benyttes.

Innbrudd etc. meldes til styret omgående.

§ 11 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt / gis av styret.

§ 12 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre, som er gitt adgang til, eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i leiligheten, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Opplysninger og andre spørsmål om forhold vedrørende sameiet, den løpende drift av boligen og eiendom rettes til forretningsfører.

Vedtatt i styret 03. desember 2021

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sundbyhagan 1 sameie onsdag 07.06.2023 kl. 18:00 - Gladbakk Aktivitessenter, Gladbakkvegen 54, 2070 Råholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Linda Selfjord

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Shane Christian Matheson

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 32 000,- gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 32 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kapitalinnkalling fra alle seksjonseiere

Grunnet lav likviditet i sameiet ber styret om mandat fra årsmøte for kapitalinnkalling fra alle seksjonseiere.

Styret anser kapitalinnhenting som nødvendig for å kunne betale løpende fordringer samt mtp å bygge opp en økonomisk buffer slik at sameiet bygger opp en god nok likviditet.

Styret foreslår sum for kapitalinnkalling på kr. 250 000,-. Fordelt på 32 seksjoner etter sameiebrøk. Det vil utgjøre ca. kr. 7 812,-. i snitt. pr. seksjon.

Innbetaling vil fordeles over to fakturaer. Første faktura vil bli generert ut med forfall 20.07.2023, siste faktura med forfall 20.08.2023.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Carl Christian Rantzow er på valg, stiller til valg for 1 år.

Carl Christian Rantzow stiller allikevel ikke til gjenvalg.

Benkeforslag: Shane Christian Matheson stiller til valg som styreleder for 2 år.

Benkeforslag: Terje K. Stakset stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Benkeforslag: Marita K. Fjeld stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Shane Christian Matheson som styreleder for 2 år.

Valgt ble: Terje K. Stakset som styremedlem for 1 år.

Valgt ble: Marita K. Fjeld som varamedlem for 1 år.

Linda Selfjord / Sign

Linda Selfjord
Møteleder

Shane Christian Matheson / Sign

Shane Christian Matheson
Protokollvitne



INNKALLING 2024

Sundbyhagan 1 sameie

Tirsdag 21.05.2024 kl. 17:30

Glabakk Aktivitessenter, Gladbakkvegen 54, 2070 Råholt

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sundbyhagan 1 sameie

Tid og sted: Tirsdag 21.05.2024 kl. 17:30 - Gladbakk Aktivitessenter, Gladbakkvegen 54, 2070 Råholt

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 48 000 ,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 48 000 ,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Shane Christian Matheson
Styremedlem, Terje Stakset
Styremedlem, Ann-Cathrin Engeskaug Evensen
Varamedlem, Marita Karoline Fjeld

5.1 Valg av medlemmer til styret

Ann-Chatrin Engeskaug Evensen er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlem Terje Stakset er på valg, ønsker gjenvalg.

Lena Solli stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Terje Stakset gjenvelges som styremedlem for 1 år.

Lena Solli blir valgt som styremedlem for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Marita Karoline Fjeld er på valg, ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marita Karoline Fjeld gjenvelges som varamedlem for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det vil bli åpnet for benkeforslag under årsmøte.

Forslag til vedtak: Det vil bli åpnet for benkeforslag under årsmøte. Dersom ingen kandidater melder seg under årsmøte vil styret fungere som valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	296 633	353 638
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	377 955	-57 005
B. Endring arbeidskapital	377 955	-57 005
C. Arbeidskapital	674 588	296 633
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	730 152	469 834
Kortsiktig gjeld	-55 564	-173 201
C Arbeidskapital	674 588	296 633

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sundbyhagan 1 sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 411 129	996 000	1 063 245	1 246 000
Sum leieinntekt		1 411 129	996 000	1 063 245	1 246 000
Sum inntekt		1 411 129	996 000	1 063 245	1 246 000
KOSTNAD					
Ljønnskostnad					
Ljønnskostnad	2	4 512	4 512	4 512	5 000
Styrehonorar	2	32 000	32 000	32 000	32 000
Driftskostnad					
Energikostnad		405 783	281 469	240 000	437 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	130 973	192 177	185 600	158 500
Kommunale avgifter/renovasjon		-4 628	64 275	82 100	20 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 219	8 049	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	59 570	112 263	123 000	74 001
Revisjonshonorar		5 549	5 192	5 300	6 000
Forretningsfjrerhonorar		42 683	41 480	42 680	45 000
Andre honorar		3 254	8 118	660	5 000
Kontorkostnad		0	212	0	0
TV/bredbånd		171 280	153 805	154 366	175 000
Kontingenter og gaver		97 600	64 000	57 600	12 000
Forsikringer		86 033	79 385	83 330	94 000
Andre kostnader		1 821	4 245	2 500	3 000
Sum kostnad		1 044 586	1 056 807	1 021 648	1 075 501
Driftsresultat		366 543	-60 807	41 597	170 499
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 412	3 802	0	0
Netto finansposter		-11 412	-3 802	0	0
ijrsresultat		377 955	-57 005	41 597	170 499
Overført sameiekapital		377 955	-57 005	0	0
SUM OVERFØRINGER		377 955	-57 005	0	0

Balanse 2023 Sundbyhagan 1 sameie

	Note	2023	2022
<hr/>			
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 048	11 412
Kundefordringer		67 359	46 208
Andre kortsiktige fordringer		4 089	181
Forskuddsbetalte kostnader		53 203	47 803
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		590 453	364 230
Sum omløpsmidler		730 152	469 834
SUM EIENDELER		730 152	469 834

Balanse 2023 Sundbyhagan 1 sameie

	Note	2023	2022
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		674 588	296 633
Sum opptjent egenkapital		674 588	296 633
<hr/>			
Sum egenkapital	7	674 588	296 633
<hr/>			
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 291	0
Leverandørgjeld		5 967	111 264
Annen kortsiktig gjeld		46 307	61 937
Sum kortsiktig gjeld		55 564	173 201
<hr/>			
Sum gjeld		55 564	173 201
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		730 152	469 834
<hr/>			

Sted: _____

Dato: _____

Shane Christian Matheson
Styreleder

Ann-Cathrin Engeskaug Evensen
Styremedlem

Terje Stakset
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 32 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 97, b.nr 42 i Eidsvoll kommune. Eiendommen på 1 896,2 kvm i friliggende Kartverket. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Eika forsikring, polise nr. 1280222.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	999 792	845 472
3610 Sameieinnbetalinger	250 000	0
3618 Leietillegg strøm	6 969	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	154 368	150 528
Sum	1 411 129	996 000

Konto 3610 gjelder oppstartskapital fra alle seksjoner.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 512	4 512
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	32 000	32 000
Sum	36 512	36 512

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6340 Heisalarm	2 791	5 203
6341 Brannalarm	0	12 624
6343 Serviceavtaler	17 776	0
6360 Annet renhold, sanit�rartikler	8 788	0
6361 Fast renhold	39 481	121 831
6364 Matteleie	5 987	0
6391 Sn�rm� king/str�ng/feiling	36 150	27 519
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 000	25 000
Sum	130 973	192 177

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 219	0
6551 Nøkkel, l�ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	8 049
Sum	2 219	8 049

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	16 988	63 678
6611 Vedlikehold heiser	32 334	28 946
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 832	13 172
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	1 623
6648 Vedlikehold dører og porter	1 516	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	4 901	4 845
Sum	59 570	112 263

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
; rets resultat	296 633	377 955	674 588
Sum opptjent egenkapital	296 633	377 955	674 588
Sum egenkapital	296 633	377 955	674 588

Resultat og balanse med noter for Sundbyhagan 1 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sundbyhagan 1 sameie

Styreleder	Shane Christian Matheson (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Ann-Cathrin Engeskaug Evensen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Terje Stakset (sign.)	05.04.2024



Til årsmøtet i Sundbyhagan 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sundbyhagan 1 Sameies årsregnskap som 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-12 12:52:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KTKQF-ZAUWY-X7SU5-HG6OE-HESSV-4EITF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Sundbyhagan 1 sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Shane Christian Matheson
Styremedlem, Terje Stakset
Styremedlem, Ann-Cathrin Engeskaug Evensen
Varamedlem, Marita Karoline Fjeld

Styret i Sundbyhagan 1 sameie består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sundbyhagan 1 sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sundbyhagan 1 sameie ligger i Eidsvoll kommune, og har organisasjonsnummer 926663763. Sundbyhagan 1 sameie består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sundbyhagan 1 sameie er fullverdiforsikret i Eika Forsikring AS, avtalenr 1280222. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sundbyhagan 1 sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt flere formelle og uformelle møter 2023. Sameie er fortsatt nytt med de fordeler og utfordringer dette representerer. Styret arbeider kontinuerlig med drift. Oppfølging, vedlikehold og endring avtaler / arbeid. Styret følger opp drifts og serviceavtaler med ymse leverandører. Enkelte blir erstattet ettersom styret ser at det oppstår mangler, andre leverandører får fornyet tillitt.

Styret har behandlet enkelt saker som naturlig nok oppstår i løpet av et driftsår. I hovedsak relatert til drift, avtaler, økonomi, henvendelser fra beboere, naboer og liknende.

2023 var preget av de ruskete tidene samfunnet generelt opplever. Vårt sameie var intet unntak med økte kostnader mer dertil hørende behov for kapitalinnhenting. I all hovedsak var dette relatert til økte utgifter til energi/strøm.

Styret arbeider fortsatt med igangsetting og etablering av enkelte driftsavtaler. I løpet av 2023 har sameiets leverandører fått satt seg. Det er dog enkelte driftsrelaterte oppgaver som fortsatt krever oppmerksomhet. Sameiets bygningsmasse er relativt ny og lite eller intet vedlikehold av større art er påkrevd. Det ble derfor ikke igangsatt større arbeid eller dugnader i løpet av året. Styret ser behov for initiativ i fremtiden og vil innkalle beboerne etter behov. HMS følges opp i samarbeid med sameie 2, Statsrådsvegen 122. Det arbeides med årshjul etter mal fra forretningsfører USBL.

Det er ikke arrangert sosiale sammenkomster, men styret oppfordrer beboere til å ta initiativ. Dette gjelder også overordnet, altså for engasjementet i sameie generelt.

Styret takker beboerne for samarbeidet 2023. Særsilt knyttet opp mot den ekstraordinære økonomiske situasjonen. Sameiets økonomi ble preget, men syntes rettet og reetablert med tilfredsstillende resultat.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sundbyhagan 1 sameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 21.05.2024 kl. 17:30 - Gladbakk Aktivitessenter, Gladbakkvegen 54, 2070 Råholt

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sundbyhagan 1 sameie tirsdag 21.05.2024 kl. 17:30 - Gladbakk Aktivitessenter, Gladbakkvegen 54, 2070 Råholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Imran Rauf

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Henning Bendtsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

9 stk møtende med stemmerett
0 stk fullmakter

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkalling ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble: godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Årsregnskapet for 2023 ble godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 48 000 ,- gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 48 000 ,- ble enstemmig vedtatt

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Ann-Chatrin Engeskaug Evensen er på valg, ønsker ikke gjenvalg.

Styremedlem Terje Stakset er på valg, ønsker gjenvalg.

Lena Solli stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Terje Stakset for 1 år.

Valgt ble: Lena Solli for 1 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Marita Karoline Fjeld er på valg, ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Marita Karoline Fjeld for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Det vil bli åpnet for benkeforslag under årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Styret ble valgt som valgkomite

Imran Rauf /sign
Møteleder

Henning Bendtsen /sign
Protokollvitne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Statsrådvegen 120A
2074 EIDSVOLL VERK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Jørgen Off

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre