

VELKOMMEN TIL VILBERG HAGE

C301

Vormvikhagan 34, 2080 Eidsvoll

Lys og pen 3-roms selveierleilighet. Ferdigstilt i 2023 - klar for rask overtakelse. Stor overbygget balkong - sentralt beliggenhet!



Ola Marius Mariendal
Prosjektselger
Mobil: 976 52 802
omm@vilbergskogen.no



Per Morten Bjørseth
Prosjektselger
Mobil: 901 30 244
per@vilbergskogen.no

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 690 000,-
Omkostn.:	Kr 93 340,-
Total ink omk.:	Kr 3 783 340,-
Felleskostn.:	Kr 3 001,-
Selger:	Vilbergskogen AS
Salgsobjekt:	Leilighet
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2023
BRA-i/ BRA Total	66/ 71 kvm
Etasje:	3.
Tomtstr.:	2 942.8 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./ bnr.	Gnr. 17, bnr. 397
Snr.:	38

Lys og pen 3-roms selveierleilighet. Ferdigstilt i 2023 - klar for rask overtakelse. Stor overbygget balkong - sentralt beliggenhet!

Velkommen til Vormvikhagan 34, 2080 Eidsvoll!

En lys og fin 3-roms selveierleilighet, fra 2023. Leiligheten ligger i 3. etasje, og inneholder gang med plass til garderobe, lys og hyggelig stue, fint kjøkken med plass til hvitevarer, romslig soverom og flislagt bad. Det er utgang fra stuen til overbygget balkong på ca 14,8 kvm.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra felles varmepumpe.

Det medfølger sportsbod i kjeller med heisadkomst. Garasjeplass kan kjøpes ved behov.

Fin og barnevennlig beliggenhet i Eidsvoll, med gangavstand til Sundet sentrum. Her er det flere gode servicetilbud, og det er heller ikke lange veien til skoler og barnehager i Eidsvoll. På andre siden av Vorma ligger Eidsvoll stasjon, hvor det er hyppige avganger med tog i retning Oslo lufthavn Gardermoen (9 min) og Oslo (34 min).

Leiligheten står nå tom og er klar for rask overtakelse.

Tog fra Eidsvoll stasjon til:

Gardermoen.....8 min

Lillestrøm.....24 min

Oslo .....35 min

Buss til Eidsvoll stasjon ligger 3 minutters gange unna.

INNHOLD

Plantegning 20

Etasjeplan 21

Om eiendommen 28

Om eiendommene 28
Energi 30
Økonomi 30
Boenheten 30
Sameiet 30
Forretningsfører 31
Offentlige forhold 31
Kontraktsgrunnlag 32

Hva har eidsvoll å by på? 38

Et godt sted å bo 42

Friluftsliv og Idrett 44

Vedlegg 48

Nabolagsprofil 50
Energiattest 54
Vedtekter 63
Ferdigattest 72
HELP Boligkjøperforsikring 77
Budskjema 78





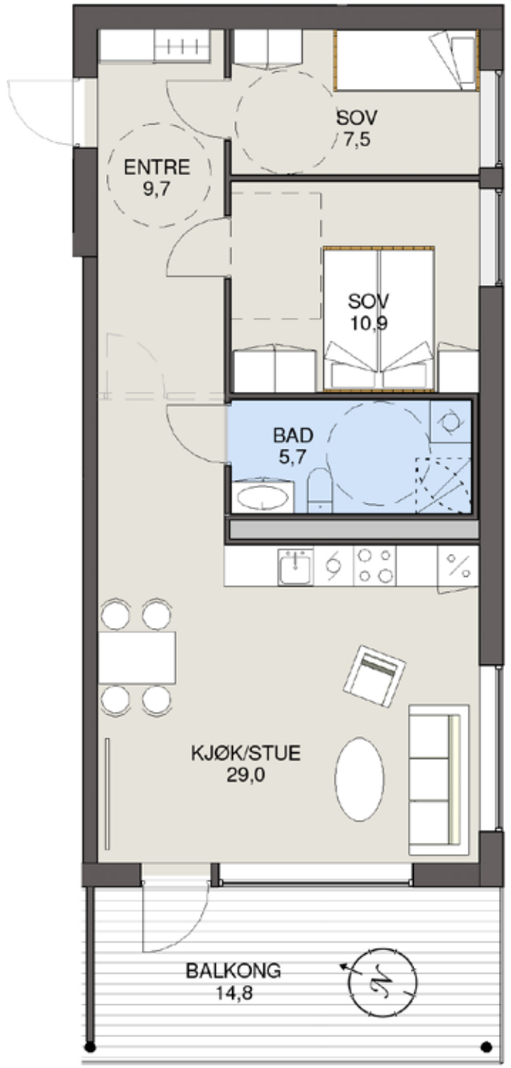





FRANK



PLANTEGNING



ETASJEPLAN









OM EIENDOMMEN

Om eiendommene

Areal

BRA - i:	66 m²
BRA - e:	14,8 m²
BRA totalt:	71 m²
TBA:	14,8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

Etasje

BRA-i: 66 m² Stue/ kjøkken, gang, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje
14,8 m² overbygget balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde stue: 2 ,53 m.
Takhøyde bad: 2,21m.
Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2942.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet som er pent opparbeidet med plenareal, beplantning, vei og parkeringsareal.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til i nærheten av Sundet i Eidsvoll. Sundet er et sjarmerende sentrum som ligger flott og idyllisk til langs Vorma med fine rekreasjonsmuligheter. Her er den kommunale administrasjonen, dagligvarebutikker, treningssenter, frisører, tannlege, legevakt og flere servicetilbud.

Eidsvoll har mye å by på når det gjelder tur- og friluftsmuligheter både sommer og vinter. I nærområdet er det flere fine turområder i blant annet Finnkollen, Gullverket, Åsleia og til Mistberget. Det er lysløype og leke/ aktivitetsområde i bla. Finnkollen og for øvrig flotte skogsveier for de som liker å sykle, elver og vann, mye bær og sopp i skogen og muligheter for jakt og fiske. Det er også flotte fiske- og båtmuligheter i Vorma og opp i Mjøsa.

Til Råholt er det ca 10 km. Her er det Amfi kjøpesenter med butikker, bank, apotek, tannlege, frisør, treningssenter, etc. Råholt bad har et godt og variert tilbud til både mosjonister og svømmere, så vel som barnefamilier.

Reiser du til Jessheim finner du i tillegg Ullensaker kulturhus. Her tilbys det kino, teater og konserter. Jessheim Storsenter er et moderne kjøpesenter som for tiden er ett av Norges største med serveringssteder og ca 140 butikker herunder en mengde kjedebutikker, samt flere spennende nisjebutikker.

Fra Eidsvoll er det 4-felts motorveg hele vegen inn til Oslo og OSL Gardermoen. Med bil tar det ca 50 min til Oslo og ca 25 min til Oslo lufthavn Gardermoen og Jessheim.

For ytterligere informasjon se
www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av E6 mot Eidsvoll og kjør riksveg 181 over Vorma mot Eidsvoll sentrum. Kjør rett frem i første rundkjøring og ta deretter første vei til høyre inn Vilbergkroken og ta til høyre. Du vil da komme inn på Kastellvegen. Hold til venstre her og ta inn Vormvikvegen. Følg Vormvikvegen i ca 200 meter og ta så inn til Vormvikhagan på din venstre hånd.

Barnehage/ Skole/ Fritid

Eiendommen hører til Vilberg barne- og ungdomsskoler, som begge ligger ca 1 km unna. På Vilberg har du også Eidsvoll videregående skole og Eidsvollhallen. Det er også et godt utvalg barnehager i kommunen.

Offentlig kommunikasjon

Eidsvoll stasjon ligger like over Vorma (ca 2,4 km fra boligen). Herfra har du svært god kommunikasjon med tog til både Oslo lufthavn Gardermoen (9 min) og Oslo (34 min). Perfekt for pendlere! Nærmeste bussholdeplass er Gruemyra, som ligger i Nesvegen.

Byggemåte

Bygget er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning og murpuss. Taket er et flatt papp tekket tak. Etasjeskiller av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Balkong av betong med glassrekkverk.

Balkongen er målt til ca 14,8 kvm.

Interessenter bes lese gjennom salgsoppgaven nøye.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger.

Innhold

Overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av parkett.

Vegger: Veggene har malte overflater.

Himlinger: Innvendige tak har malte overflater.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med grå, glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr i kjøkkeninnredningen medfølger leiligheten. Vannstoppsystem og komfyrvakt er integrert.

Bad:

Flislagt bad med gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett, dusjvegger/ hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kort fortalt:

- Lys og fin 3-roms selveierleilighet i 3. etasje.
- God standard fra 2023.
- Gang med garderobeskap.
- Kjøkken med plass til hvitevarer medfølger.
- Lys og hyggelig stue.
- Romslig soverom.
- Vannbåren gulvvarme.
- Balansert ventilasjon.
- Flislagt bad med gulvvarme.
- Trivelig overbygget balkong på ca 14,8 kvm.
- Garasjeplass kan kjøpes.
- Praktisk bod 5 kvm.
- Kort vei til de fleste servicetilbud i Sundet.

Standard

Badet og andre teknisske installasjoner er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/ eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/ Internett/ Bredbånd

Kollektiv avtale for tv/ bredbånd via felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass kan kjøpes.
For øvrig gjesteparkering etter sameiets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

27680056

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

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 anglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme fra felles varmepumpe. Det er elektriske varmekabler på badet.

Energikarakter
A

Energifarge
Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 690 000

Kommunale avgifter
Kr 15 324

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter vil variere.

Eiendomsskatt
Kr 4 366

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
Det er pt. eiendomsskatt i Eidsvoll kommune på 2,9 promille.

Oppgitt sum er noe lav, da boligen fortsatt regnes som ny og derfor har noen fritak vedrørende eiendomsskatten. Nyoppført bygning, som helt eller delvis benyttes som bolig, fritas for eiendomsskatt i tre år fra den tid boligen er ferdigstilt.

Oppgitt eiendomsskatt er unntatt mva.

Formuesverdi primær
Kr 846 322

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 385 289

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter
Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunal avgifter, strømforbruk, innboforsikring, m.m.

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

Boenheten

Eierbrøk
66 / 5049

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bla.: drift, noe vedlikehold, fjernvarme, tv/ internett, felles strøm, felles bygningsforsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 001

Andel fellesformue
Kr 19.06.1931

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Vilbergskogen Sameie 2

Organisasjonsnummer
929 772 431

Om sameiet
Eierseksjonen hører til Vilbergskogen Sameie 2. Sameiet består av 54 boligseksjoner fordelt på 2 boligbygg, beliggende på gnr 17, bnr 397 bnr 396 i Eidsvoll kommune.

I tillegg er garasjekjelleren en egen næringsseksjon.

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen felles lån.

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

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men eierskiftet skal meldes inn.

Styret

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører
Bori BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 17, bruksnummer 397, seksjonsnummer 41 i Eidsvoll kommune.

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

3240/ 17/ 397/ 41:

08.01.2018 - Dokumentnr: 298002 - Bestemmelse om jordkabel/ jordkabelanlegg Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:17 Bnr:277 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Eidsvoll Kommune

Org.nr: 964 950 113

Rettighetshaver er også gnr 520 bnr 1 i Eidsvoll kommune
Bestemmelser om nedgraving av kabelanlegg
Rettigheten gjelder også fremtidige parseller og enheter av avgivers eiendom
Overført fra: Knr: 3240 Gnr: 17 Bnr: 397
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2020 - Dokumentnr: 2830865 - Bestemmelse om nettstasjon

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

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr: 3240 Gnr: 17 Bnr: 396
Gjelder også senere fradelte parseller

Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr: 3240 Gnr: 17 Bnr: 397
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Bestemmelse om veg

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

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Erklæring/ avtale

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

24.09.2020 - Dokumentnr: 3077198 - Bestemmelse om vann/ kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ ledninger

Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr: 3240 Gnr: 17 Bnr: 397
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2022 - Dokumentnr: 682087 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66 / 5049
26 Vormvikhagan 34
Heftelsene omhandler gjensidig veirett og tilkomstrett over Gnr/ bnr. 17/ 369 og 17/ 404, gjensidig rett til å anlegge og drifte vann. og avløpsledninger, strømledninger og kabelnett over eiendommene, rett for Teleselskapet til å oppføre og drifte frittliggende nettstasjon med tilhørende kabler over eiendommen og seksjoneringsbegjæringen.

Ferdigattest/ brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tre boligblokker med tilhørende garasjeanlegg, datert 21.06.2023.

Vei, vann og avløp

Vormvikhagan er en privat vei, som driftes av Kastellåsen velforening.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Regulerings og arealplaner

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

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt, men styret skal underrettes.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på Vilbergskogen.no, eller ved å klikke her «Gi bud». Signert budskjema sendes deretter til "**post@vilbergskogen.no**". Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
1 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
1 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

3 783 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 340

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæringsskjema
Forretningsførerinfo
Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Salgsoppgavedato

04.06.2025



KAPITTEL 1

OMRÅDET

HVA HAR EIDSVOLL Å BY PÅ?

Eidsvoll er i rask utvikling og er et sted det stadig blir mer populært å bo. Her bor du behagelig tilbaketrukket samtidig som Oslo kun er 35 minutter unna med tog.
Vilberg Hage er et attraktivt boligprosjekt beliggende på Kastellåsen rett utenfor sentrum av Sundet i Eidsvoll. Herfra er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Vilberggarasjen som ligger ca. 400 meter fra Vilberg Hage. Eidsvoll togstasjon ligger kun 1.8 km unna. Herfra går toget til Oslo S 2 ganger i timen med reisetid på ca. 35 minutter. Stasjonen har også avganger til Gardermoen, Oslo Lufthavn 2 ganger i timen hvor togturen kun tar ca. 10 minutter.

Prosjektet ligger også med nærhet til E6, noe som gjør det lett å komme seg inn til Oslo. Med bil tar det ca. 23 min til Jessheim, 24 min til Oslo lufthavn og 53 min til Oslo S.

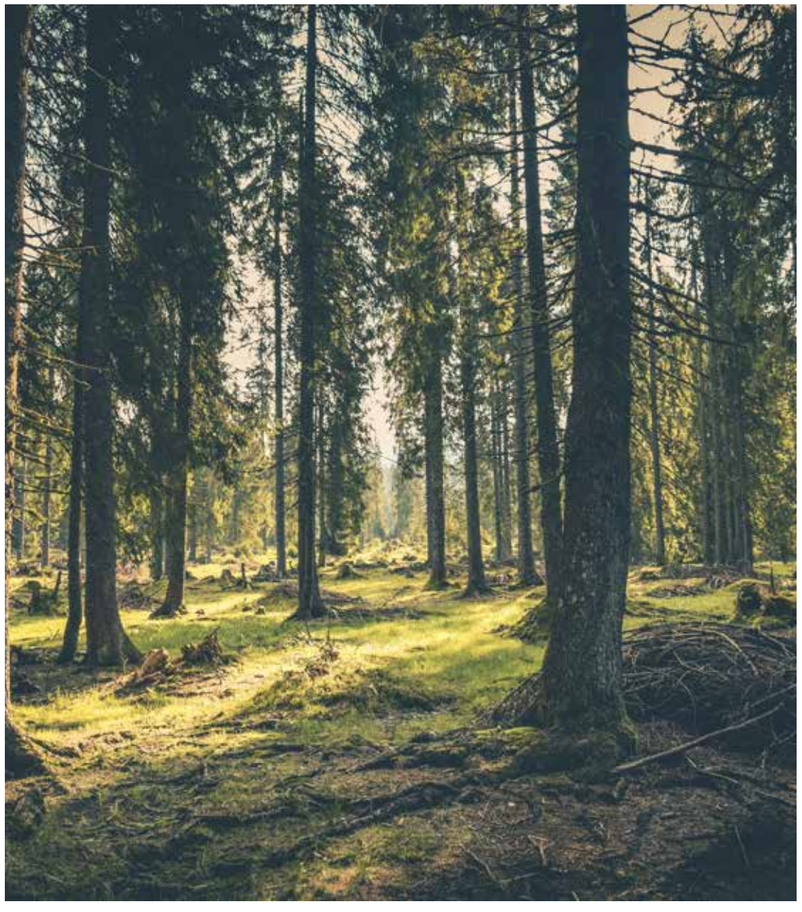
35 minutter med tog til Oslo





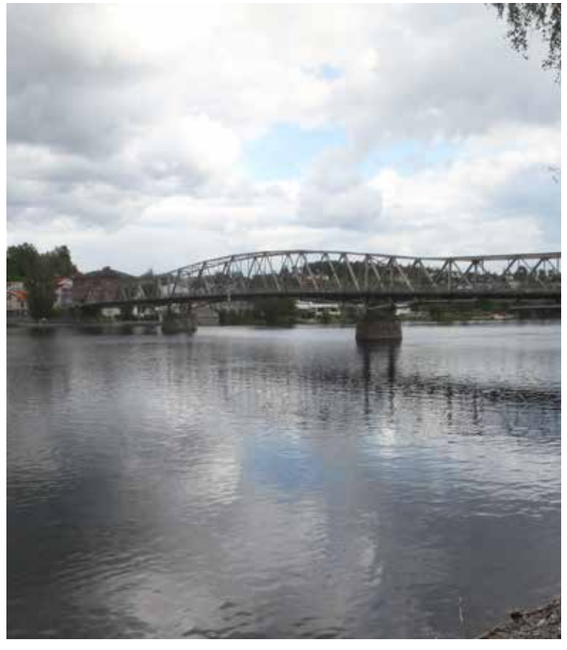



Eidsvollstasjon









ET GODT STED Å BO

Vilberg Hage er et attraktivt boligprosjekt beliggende på Kastellåsen i gangavstand til sentrum av Sundet i Eidsvoll.

Når du velger bosted er det ingen tvil om at servicetilbudet i området kan gjøre en stor forskjell når hverdagen setter inn i ditt nye hjem.

Nærhet til butikker og tjenester gjør det enklere å takle hverdagens stress og lar deg spare tid på praktiske gjøremål, slik at du kan nyte livet og virkelig slappe av. Det er tross alt det et hjem handler om!

Vilberg Hage tilbyr alt dette, samtidig som vakre og fredelige omgivelser gir deg nærhet til natur og trygge omgivelser.

I Vilberg Hage er bebyggelsen knyttet sammen av et bilfritt fellesareale der naturlig terrengformasjoner og grøntareale skaper gode lekemuligheter og enkel fremkommelighet. Det har blitt lagt stor vekt på at alle deler av området skal henge sammen, samtidig som naturens egne elementer skaper et trivelig og dekorativt fellesområde for alle.

Dagligvarehandelen unnagjør du i en fei på Coop Prix Eidsvoll eller Kiwi Eidsvoll, som ligger i kort avstand. Sundet tilbyr også et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter.

Med et trygt og koselig sentrum er alt lagt opp for en hyggelig handleopplevelse, og du finner alt fra apotek, blomsterbutikk og vinmonopol til flere klesbutikker og lekebutikk her. De gode handlemulighetene gjør at du sparer deg for lange turer til kjøpesentre i det daglige.

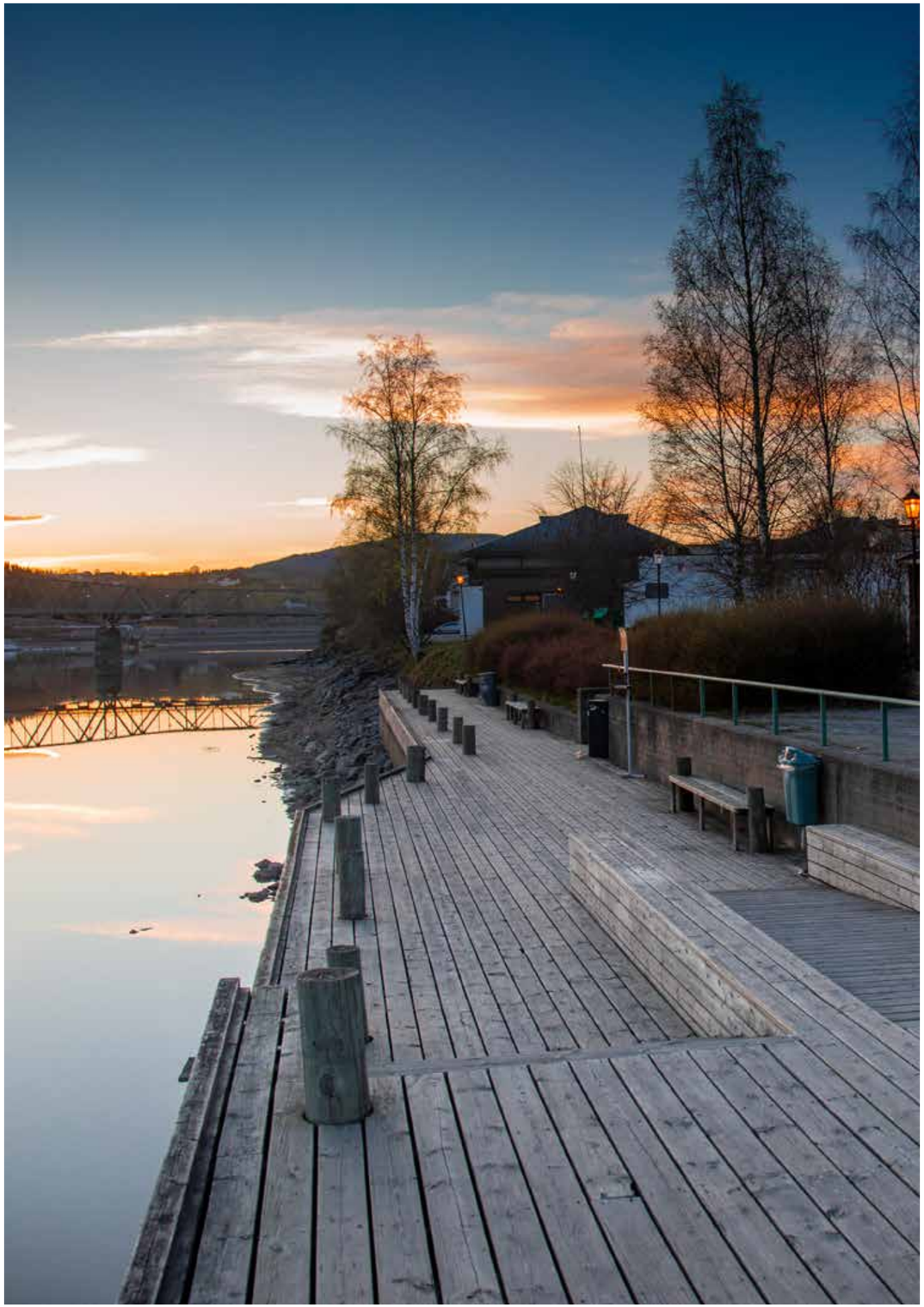
På Vilberg Hage vil det bli lagt til rette for det gode liv med gangavstand til det meste, men ønsker du et større servicetilbud er det likevel kort vei til AMFI EIdsvoll på Råholt. Her finner du et moderne kjøpesenter med over 50 butikker og serveringssteder. Veien er også kort til Jessheim, som kan by på alt du forventer fra en by – bare 25 minutter unna.

Elsker du trening og aktivitet vil du også bli glad for Sundets hele tre treningssentre, slik at du kan holde deg i god form hele året.

Når tiden kommer til å innrede og tilpasse ditt nye hjem i Vilberg Hage er turen også kort til alt du trenger. Rundt 4 kilometer fra Vilberg Hage finner du den nye handelsparken på Myhrer, der utvalget for hus og hjem er stort. Her finner du alt du trenger innen interiør, møbler og hageutstyr.

I området finner du både Bohus, Rusta, Byggmax, Jem & FIx, Jysk og Thansen.

Ingenting er som følelsen av å flytte inn i sin egen, splitter nye bolig. Ingen skjeve gulv, spikerhull i veggene eller skjulte problemer som krever dyrt vedlikehold; bare nye, velduftende materialer.



FRILUFTSLIV OG IDRETT

Vilberg Hage har nærhet til mange flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Eidsvolls høyeste topp heter Mistberget (663 moh) og er et populært turmål. På toppen får du fantastisk utsikt fra utsiktstårnet. Hasleråsen ligger delvis i Eidsvoll og delvis i Ullensaker. Dette er et utgangspunkt for en rekke turmuligheter. På toppen av Hasleråsen er det også bygget et utsiktst n. I Eidsvoll finner man også skiløyper både i skogen og i nærheten av boligområder. Bokkedalen er også et populært område å gå til med utgangspunkt fra Styri.

Fløyta badeplass er et yndet sted på varme sommerdager. Den lille badeplassen inne i skogholtet på vei mot Gullverket er en liten, rolig skogsidyll. Fløyta er et perfekt sted for å puste ut, kikke på vannliljer, samt hoppe fra svaberg. Med bil bruker man ca. 20 min. Videre har du også Søndre Holsjøen som også ligger i Gullverket og er et vann med gode muligheter for både fiske og bading.

I vest har Hurdalssjøen flere badeplasser, samt egen småbåthavn med båtslipp, noe som fører til et yrende båt- og badeliv om sommeren.

Om vinteren har Råholt bad et godt og variert tilbud til alt fra mosjonister til barnefamilier.

Hurdal alpinanlegg ligger kun 30 minutters kjøring fra Vilberg Hage. Anlegget har 11 nedfarter fordelt på 3 heiser, samt egne barnebakker og akebakke.

Det er også kort vei til Eidsvoll Turns idrettsanlegg som har fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. Her har man lag i alle aldre og tilholdsstedet for klubben er på Myhrer og ved Eidsvollhallen.









VEDLEGG

Nabolagsprofil

Vormvikhagan 34 - Nabolaget Vilberg/Gruemyra - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

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

Skoler

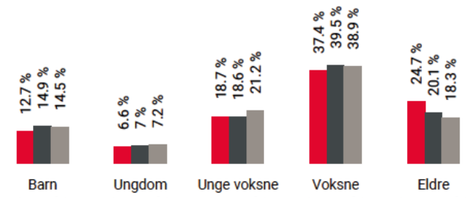
Vilberg skole (1-7 kl.) 371 elever, 21 klasser	18 min 1.3 km
Vilberg ungdomsskole (8-10 kl.) 383 elever, 17 klasser	24 min 1.7 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	26 min 1.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Knausen Fus barnehage (0-5 år) 81 barn	24 min 1.7 km
Vilberg barnehage (1-5 år) 74 barn	25 min 1.8 km
Hoppensprett Camilla aktivitetsbhg. (1-5 ... 37 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Eidsvoll PostNord	16 min 1.1 km
Rema 1000 Eidsvoll Post i butikk, PostNord	21 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

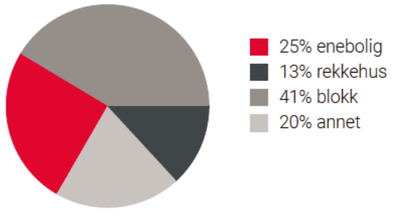
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

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

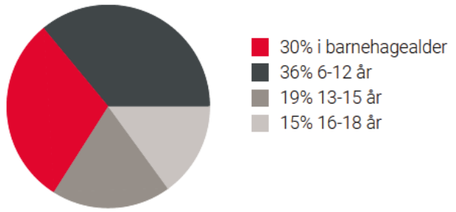
Boligmasse



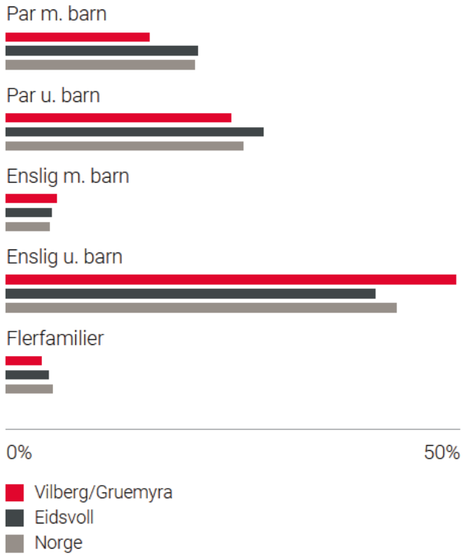
Varer/Tjenester

Eidsvoll handelspark	8 min
Vitusapotek Eidsvoll	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



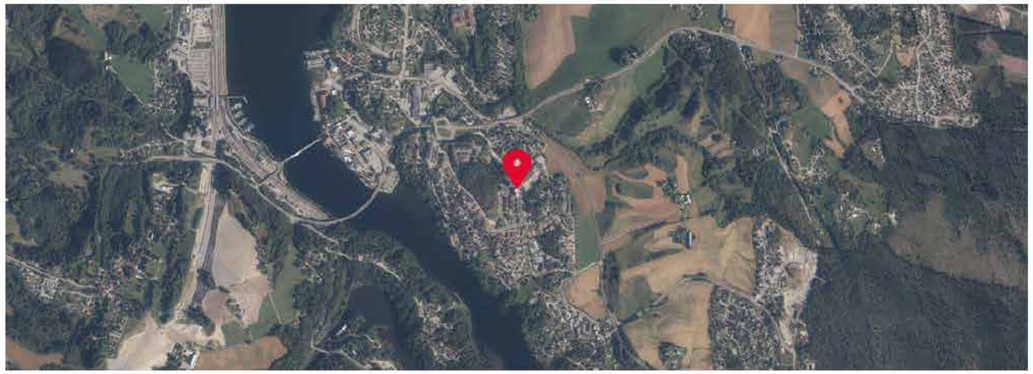
Familiesammensetning

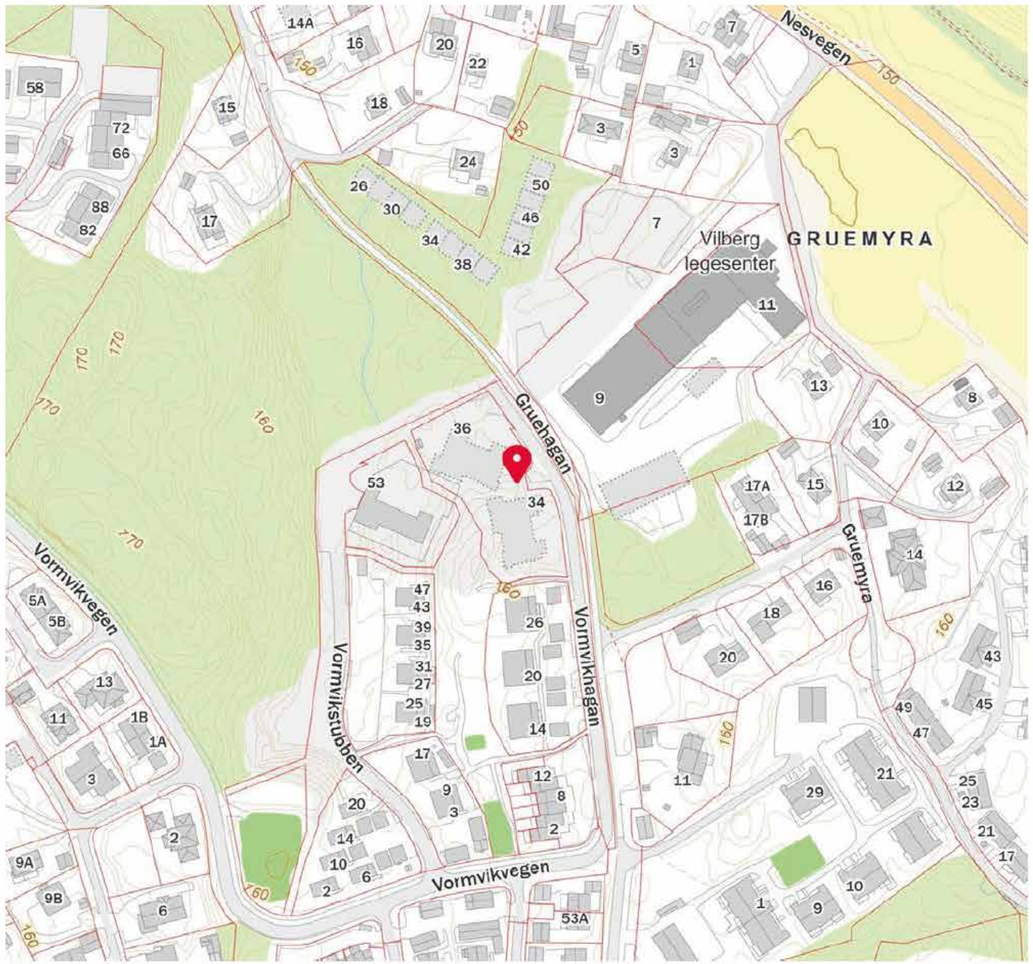


Sivilstand

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

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

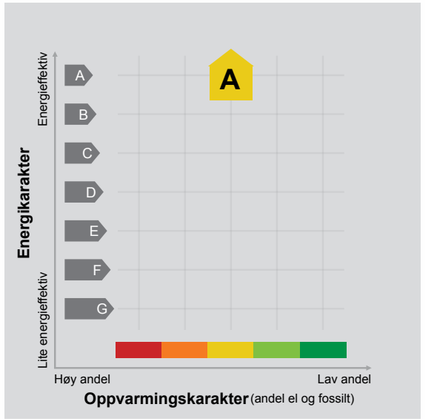




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Vilbergskogen BT3
Antall registrerte enheter	27
Postnummer	2080
Sted	EIDSVOLL
Kommunenavn	Eidsvoll
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	33
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300711839
Merkenummer	Energiattest-2025-63568
Dato	02.01.2025
Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ MARIUS BAKKEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	1901
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (27)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vormvikhagan 34	300711839	H0101	28	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0102	29	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0103	30	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0104	31	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0105	32	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0201	33	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0202	34	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0203	35	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0204	36	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0205	37	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0301	38	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0302	39	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0303	40	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0304	41	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0305	42	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0401	43	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0402	44	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0403	45	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0404	46	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0501	47	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0502	48	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0503	49	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0504	50	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0601	51	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0602	52	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0603	53	0	
Vormvikhagan 34	300711839	H0604	54	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	1 187 m²
Areal tak	320 m²
Areal gulv	320 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	478 m²
Oppvarmet BRA	1 901 m²
Totalt BRA	1 901 m²
Oppvarmet luftvolum	4 884 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	61,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,02 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	180 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,65
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,83
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,92
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.1.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,1 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	138 740 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	72,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	68 747 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	138 740 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	138 740 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	138 740 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	64,1 %

VEDTEKTER

for

Vilbergskogen Sameie 2
(org. nr. under etablering)

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

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse
Eierseksjonssameiets navn er Vilbergskogen Sameie 2 («Sameiet»).

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

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

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

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

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

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.
Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets styre/forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.

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

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

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

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.
Det skal så langt det lar seg gjøre lages en realkobling til seksjonsnummer i boligseksjon
Garasjeplassene kan kun leies ut til seksjonseiere eller leietagere i sameiet.

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, vindskjerming for terrasser og balkonger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA) med mindre særlige grunner taler for å fordele etter nytten for den enkelte bruksenhet.

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

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet som svarer til to ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eventuelt annet beløp ved senere lovendring i eierseksjonsloven).

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med ett varamedlem. Styret representerer seksjonseierne i Garasjesameiet/anleggseiendommen. Sameiet kan minst ha en representant fra utbygger Vilbergskogen AS, eller en utbygger utpeker, som styremedlem. Styremedlemmet fra utbygger, eller den utbygger utpeker, sitter frem til siste overlevering/overtakelse er gjennomført.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonene tjener som «støttefunksjon» til boligene og har ikke stemmerett.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Seksjonseiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

13. Forpliktelser for sameiet og fullmakt for styret

13-1 Innledning og fullmakt for styret
Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre det som fremgår av dette pkt. 13 vedrørende Sameiets felles rettigheter og plikter relatert til fellesareal og/eller fast eiendom, herunder signere eventuelle dokumenter i denne anledning. To eller flere styremedlemmer i fellesskap har fullmakt til å gjennomføre og forplikte Seksjonseierne i det som følger av pkt. 13, herunder til å signere dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene.

13-2 Tinglyse avtaler om rettigheter og plikter
Dette pkt.13.2 gjelder for å få gjennomført:
(i) Foreliggende reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Vilbergskogen
(ii) Eventuell senere endring i Reguleringsplan og Utbyggingsavtale for Vilbergskogen

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

13-3 Bistand utbygging (vedtatte/godkjente reguleringsplaner/utbyggingsavtaler med tillegg)
Bistå Eidsvoll kommune og utbygger av Prosjektet til å få gjennomført foreliggende reguleringsplan og utbyggingsavtale for Vilbergskogen og eventuelt senere endringer i reguleringsplan eller utbyggingsavtale for Vilbergskogen.

13-4 Tilknytning garasjeanlegg i reguleringsområdet mv.
Gnr/bnr 17/396 eller senere fradelt eiendom, har adkomstrett over Sameiets eiendom, felleseiendom, samt gjennom næringsseksjon N55 Gnr/bnr 17/397 eller senere fradelt eiendom har ved igangsettingstillatelse rett til å knytte ny garasjekjeller til anleggseiendommen under gnr 17 bnr 396, med adkomst gjennom anleggseiendommen.. Alle kostnader til dette skal bæres av utbygger. Kostnader til drift og vedlikehold av det som etter dette blir felles innkjøring, skal dekkes forholdsmessig av eierne av nytt garasjeanlegg og eierne av foreliggende anleggseiendom.

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

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

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

EIDSVOLL
KOMMUNE

Byggesak

Plan1 As
Postboks 373 Vestad
2403 Elverum

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	20/9392 - 35	Endre Sandland	21.06.2023

Gbnr. 17/396 og 17/397 - Vormvikstubben 53 og Vormvikhagan 34 og 36 - Ferdigattest for tre boligblokker (Vilbergskogen BB1-A, BB2-A og BB2-B) m/tilhørende garasjeanlegg.

Ansvarlig søker: **Plan 1**
Tiltakshaver: **Vilbergskogen AS**

Vedtak:

Ferdigattest for tre boligblokker (Vormvikstubben 53 og Vormvikhagan 34 og 36) m/garasjeanlegg, gis i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10, § 8-1.

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.06.23.

Rammetillatelse ble gitt 04.09.18.
Midlertidig brukstillatelse ble gitt 08.09.20 for BB1, 06.07.22 for BB2-A og 14.02.23 for BB2-B.

Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert til tiltakshaver. Det forutsettes at produktene som er benyttet i byggverket tilfredsstiller kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 3.

Sluttrapport for avfallshåndtering er mottatt.

Tilsyn
Kommunen kan føre tilsyn og gi pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Dette følger av plan- og bygningsloven §§ 25-1 og 25-2.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Kontonr.	E-post
Postboks 90	Rådhusgata 1	+47	3207.32.37091	
2081 EIDSVOLL	2081 EIDSVOLL		Org.nr.	Internett
			964 950 113	www.eidsvoll.kommune.no

Klageadgang
Klage på vedtaket kan sendes til kommunen innen tre, 3, uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er Statsforvalteren i Oslo og Viken. Saken vil få en ny vurdering i kommunen. Dersom vedtaket opprettholdes, sendes saken til statsforvalteren for avgjørelse.

Med hilsen

Brit Johanne Søvde
avdelingsleder byggesak

Endre Sandland
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Vilbergskogen As Revefaret 13C 0491 Oslo

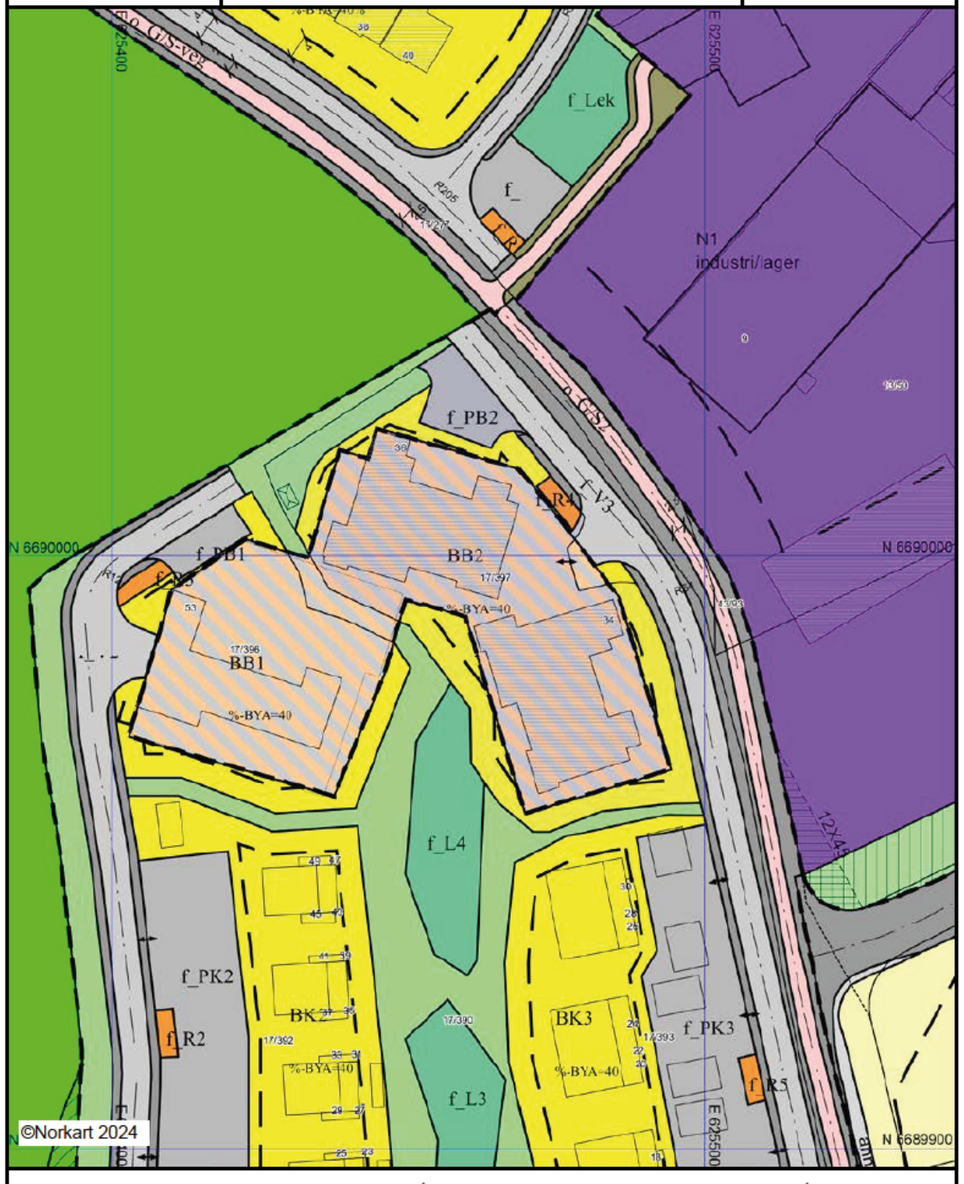
Eidsvoll kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/397/0/41
Adresse: Vormvikhagan 34
Utskriftsdato: 13.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Område for industri/lager
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
Kjøreveg
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Annet friområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Parkbelte i industristrøk
Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Renovasjonsanlegg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser med bestemmelser
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Turdrag
Vegetasjonsskjerm
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift radius
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift


SNITT B-B
SNITT C-C
Trafo
BB2-A
29.0 m
BB1
22.2 m
BB2-B
SNITT A-A
SNITT B-B
SNITT C-C
155.380
X= 6255081.20
Y= 8699021.730
KOMMENTARER
F 12.11.19 Endringsmelding: Bl.nr. BB2 1.+3.fjernet antall leiligheter fra 210 til ~ 0 stk., samt prosjektet
D 07.11.19 Endringsmelding: Bl.nr. BB2 1.+3.fjernet antall leiligheter fra 210 til ~ 0 stk., endret fra 4 stk
C 18.03.19 Endringsmelding Bl.nr. BB1 redusert til 5 etasjer og økt antall p-plasser ute
B 05.07.18 Sammenstilling av BB# (F iht.r 2018 15/5)/LPL
A 03.07.18 Befukte eksisterende hauke på indre. Justert diver. Tegningsforsiering
RIV DATO REVISJONEN GJELDER SIGN
ARK
LARK
RIA
RIB
RIBr
RIE
RIG
RIV
PLAN1
Tiltakshaver:
VILBERGSKOGEN AS
Gnr./Bnr. 17/397, 17/390
Prosjektnavn:
VILBERGSKOGEN
Tegningen viser:
SITUASJONSPLAN
Fase: RAMMESØKNAD
Dato: 04.04.18
Målestokk: As indicated
Tegnet: AFT
Godkjent:
Kontrollert: JRTB
Prosjektnr. 2964
Tegning F101
Rev. F

Budskjema sendes til: post@vilbergskogen.no

Budskjema

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning

EIENDOMMEN

Leilighet: _____

Adresse: Vormvikhagan 34, Gnr. 17 Bnr. 397 i Eidsvoll kommune, Eidsvoll

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____samt omkostninger i henhold til salgsoppgave.

VILKÅR

Ønsker overtakelse (angi mnd): _____

_____

Budet er bindende for undertegnede frem til og med (tid): _____

Dersom tidspunkt ikke er angitt gjelder budet frem til kl. 15:00.

Eventuelle betingelser (se baksiden):

_____

_____

Annen informasjon til selger: _____

_____

FINANSIERING

LÅN:

Bank: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Mail: _____

EGENKAPITAL:

Kr: _____ som består av:

☐ Salg av nåværende bolig/ annen eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

☐ Annet

Personalia (bruk blokkbokstaver)

Navn 1:	Fødselsnummer (11 siffer):
E-post adresse:	
Tlf. (dagtid):	Tlf. (mobil):
Navn 2:	Fødselsnummer (11 siffer):
E-post adresse:	
Tlf. (dagtid):	Tlf. (mobil):
Adresse:	Postnr./sted:

Jeg/Vi er kjent med at ID må innleveres sammen med Budskjemaet for at selger skal kunne formidle budet.

Kopi ID budgiver 1

(legg ID kort her)

Kopi ID budgiver 2

(legg ID kort her)

Dersom det er to budgivere gir disse hverandre gjensidig fullmakt til å representere hverandre i budrunden.

Sted/dato: _____

_____ Underskrift

_____ Underskrift

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet (tidligere navn på Forbrukertilsynet), Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 opp-dragsgiver, 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 grunn-lag 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.

Et prosjekt av:

SKANDIA EIENDOM

og

Mariendal Eiendom

Versjon 01.04.2025

Egenerklæring

Vormvikhagan 34, 2080 EIDSVOLL

04 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vormvikhagan 34	Vormvikhagan 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ferdig bygget i 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Bjørseth, Per Morten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjørseth, Per Morten	**2025-06-04**

Identification

bankID Bjørseth, Per Morten

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bjørseth, Per Morten	04/06-2025 15:52:16	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Vormvikhagan 34, 2080 EIDSVOLL har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 17, Bruksnummer 397, Seksjonsnummer 38 i 3240 EIDSVOLL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.05.2025 kl. 13.12
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.05.2025 kl. 13.11

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/336249-1/200 18.01.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
VILBERGSKOGEN AS
ORG.NR: 920 168 868
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2018/298002-1/200 08.01.2018 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 277
Rettighetshaver er også gnr 520 bnr 1 i Eidsvoll kommune
Bestemmelser om nedgraving av kabelanlegg
Rettigheten gjelder også fremtidige parseller og enheter av avgivers eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: EIDSVOLL KOMMUNE
ORG.NR: 964 950 113
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2020/2830865-1/200 05.08.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2020/3077198-1/200 24.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 396
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2020/3077198-3/200 24.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 404
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2020/3077198-4/200 24.09.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Gjensidig rett til utbygging/oppføring, reparasjoner og vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2020/3077198-5/200 24.09.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2021/547252-1/200 07.05.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: Aurskog Sparebank
ORG.NR: 937 885 644
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

2022/111228-1/200 28.01.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 100 000 000
Panthaver: Aurskog Sparebank
ORG.NR: 937 885 644
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3240 GNR: 17 BNR: 397

GRUNNDATA

2022/682087-1/200 23.06.2022 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/5049

2024/223432-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3035 GNR: 17 BNR: 397 FNR: 0 SNR: 38

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte

prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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