GNEISVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energiattest
Megler-opplysninger
Vedtekter
Innkalling til ekstraordinært årsmøte 27.01.2025
Protokoll fra ekstraord. årsmøte 27.01.25
Innkalling til årsmøte 2025
Protokoll fra ordinært årsmote 2025
Seksjonering
Regulerings-bestemmelser
Ferdigattest
Diverse Eiendomskart
Vestby kommune Generell informasjon
Vann og avløp
PlanRapport
Matrikkel-rapport
Kommunale gebyrer
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Gneisveien 15, 1555 SON
Selveierleilighet (i småhus):
3216-133/594/0/21

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	25. mai 2025
Til stede	Selger/eier Hossein Mohammadi Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Gulv på grunn	Risiko for fukt.
TG 2	Rom under terreng	Risiko for fukt.
TG 2	Drenering	Alder.
TG 2	Yttervegger og utvendig fasade	Alder.
TG 2	Trapper	Alder og slitasje.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Slitasje, bruksmerk, hakk m.m.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2001. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leilighet over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass følger boligen, ifølge eier. Lagring Det medfølger en ekstern bod i underetasje på bakkeplan bakom carport på ca. 4,5 kvm.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	6 938 m²
Hjemmelshaver	Hossein Mohammadi

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Nei.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet risiko i denne type konstruksjon.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Deler av trappegang og bad mot sydøst.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Ja. Hulltaking er utført. Det er registrert plastfolie bak platekledningen. For å unngå å skade dampsperren eller svekke diffusjonssperrens evne, er det ikke gjort hull i plasten for å inspisere treverket bak. I stedet er det gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, uten indikasjoner på fukt.

Under hulltakingen ble det som nevnt registrert en diffusjonsperre bak kledningen. Dette begrenser utluftingen av fuktighet fra grunnmuren og øker risikoen for potensielle fuktskader i konstruksjonen.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering

TG 2

Utvendig drenering er trolig fra byggeår.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da tilgjengelige rom under terreng er foret ut.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja. Terrengforholdet er visuelt besiktiget, og funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med panel.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG IU

Yttertak i trekonstruksjon.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Loftet og takkonstruksjonen ble ikke inspisert under befaring da det ikke var tilgjengelig åpningsverktøy til loftsluken.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Loftet og takkonstruksjonen ble ikke inspisert under befaring da det ikke var tilgjengelig åpningsverktøy til loftsluken.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Loftet og takkonstruksjonen ble ikke inspisert under befaring da det ikke var tilgjengelig åpningsverktøy til loftsluken.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Loftet og takkonstruksjonen ble ikke inspisert under befaring da det ikke var tilgjengelig åpningsverktøy til loftsluken.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Loftet og takkonstruksjonen ble ikke inspisert under befaring da det ikke var tilgjengelig åpningsverktøy til loftsluken.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
Tilstandsgrad er ikke satt da loft og takkonstruksjon ikke var mulig å besiktige under befaring.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 1

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten og ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak

TG 1

Snøfangere.
Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja, snøfangere er montert.

Ifølge Sintef Byggforsk kreves snøfangere på glatte takflater uavhengig av takvinkel. For middels grove flater kreves snøfangere ved takvinkel over 14 grader, og for ru overflater over 27 grader.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja, en stige mot skorsteinen er montert over yttertaket.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 2

Underetasje: Belegg.

1. etasje: Laminat.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Registrert stedvis brukslitasje, hakk, merker m.m.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Underetasje: Malte flater.

1. etasje: Malte flater.

Vurdering
Normal slitasje iht. alder.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Underetasje: Malte flater. Himlingshøyde i ganger målt til 2,40 meter.

1. etasje: Malte flater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,40 meter.

Vurdering
Normal slitasje iht. alder.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG IU

Det fremkommer i beboermappen at det er opplegg for videreføring av pipe, og montasje av ildsted.
Det er registrert en hvit metallplate i taket, men det er ikke mulig å konstatere om denne er plassert der hvor pipestussen er.
Interessenter anbefales å gjøre egne undersøkelser for å konkret konstatere hvor pipestussen er plassert, og om det faktisk er mulig å videreføre pipen, samt etablere ildsted.

Vurdering
Pipestussen er ikke vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kjøkkenskap.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 2

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2000. Berederen er montert i kjøkken.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk fra kjøkken og bad.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.
Merk hakk/skade på benkeplate.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Nordvestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m².
Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom i underetasje, ca. 3 m².

Konstruksjon og rekkverk i tre. Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning - bad

TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bakplate.
Sted for måling: Bak dusjsonen.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Ja, servanten har krakelering.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av krakelering.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Mindre svelling på benkeskap.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

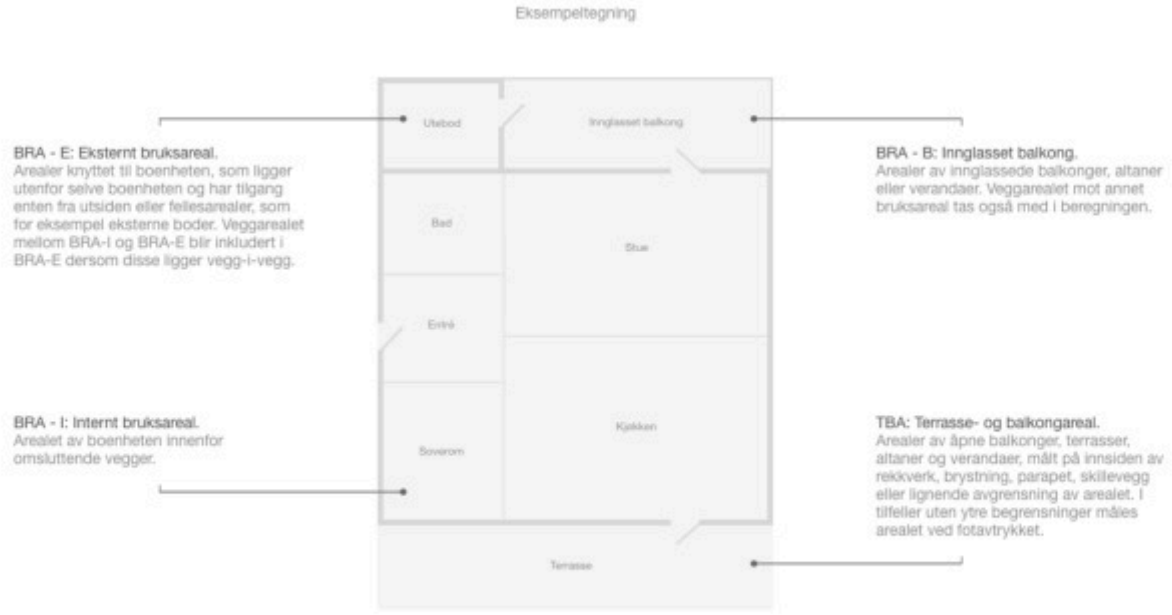
Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje/bakkeplan		5		
Underetasje	43			3
1. etasje	43			12
Sum	86	5		15
Totalt bruksareal	91			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje/bakkeplan		Ekstern bod.	
Underetasje	Trappegang, bad, bod, og to soverom.		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue og soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	39	4	Trappegang, bad, og to soverom.	Bod.
1. etasje	43		Entré, kjøkken, stue og soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby (WM)

Oppdragsnr.
323250072

Selger 1 navn
Hossein Mohammadi

Gateadresse
Gneisveien 15

Poststed	Postnr
Son	1555

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250072

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250072

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250072

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

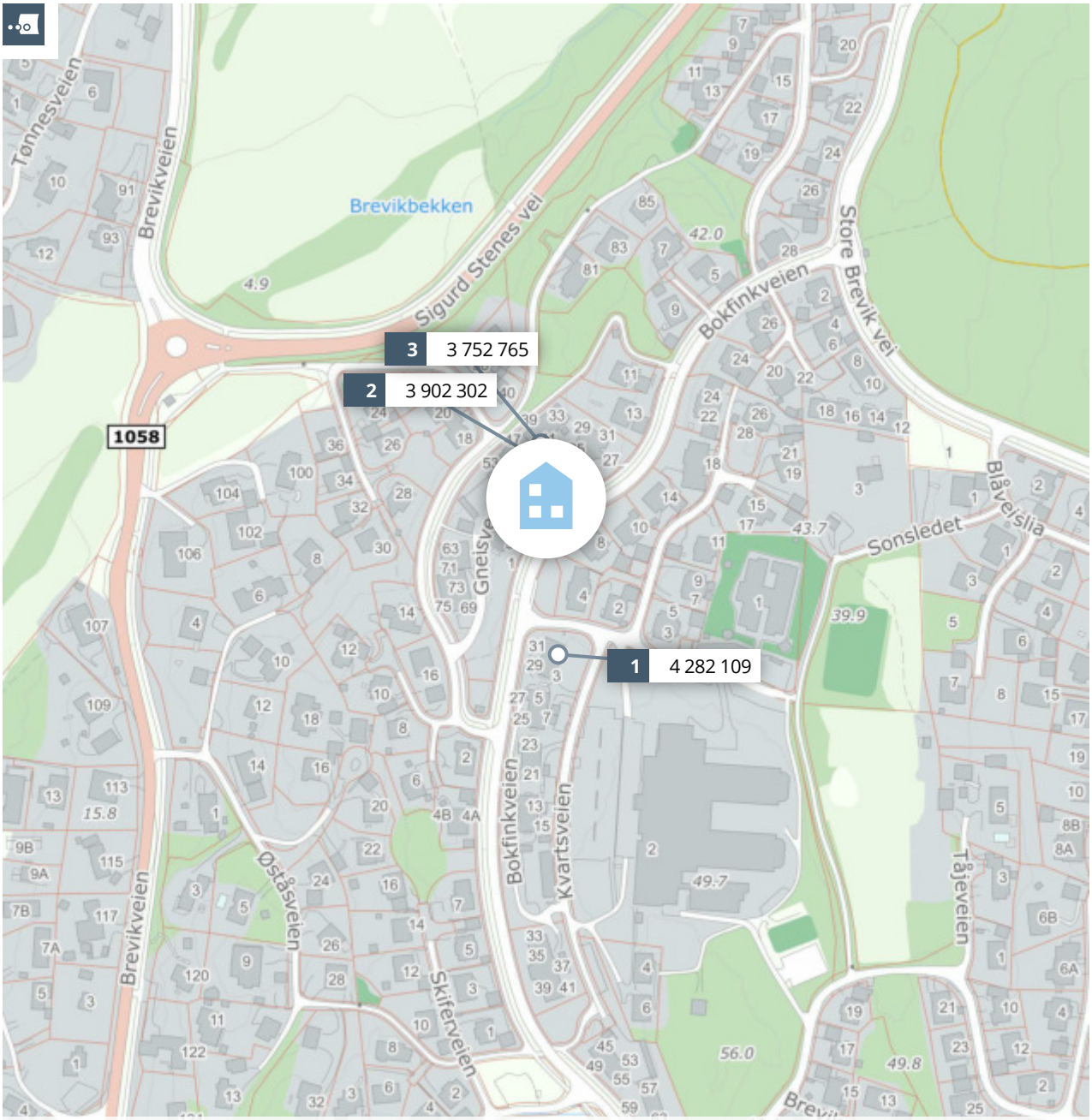
☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323250072

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GNEISVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 18.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nils-Erik Aasen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gneisveien 15, 1555 SON

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 133 BNR 594 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3216
VESTBY GRUNNKRETS SØNDRE BREVIK

Verdivurdert til

3 850 000

135 921	3 985 921	46 395
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	3 570
Formue	15 837
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvartsveien 1				07.04.2025	3 800 000	**4 200 000**	82 109	4 282 109	**54 899**
	78 m²	1999	1. etg	2 sov						
2	Gneisveien 47				19.05.2021	3 700 000	**3 900 000**	2 302	3 902 302	**48 177**
	81 m²	2001	2. etg	3 sov						
3	Gneisveien 41				06.04.2021	3 750 000	**3 750 000**	2 765	3 752 765	**48 737**
	77 m²	2001	2. etg	3 sov						

SON/STORE BREVIK: Tiltalende 4-roms eierseksjon over 2 etasjer - To vestvendte balkonger - Gode solforhold - Carport

Tiltalende 4-roms selveierleilighet over to plan med to vestvendte uteplasser og glimt av fjorden. Carport.

Arealeffektiv og gjennomgående planløsning, god standard med bl.a. fliser, laminat, gulvvarme og lys kjøkkeninnredning. Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Tre soverom - ett med utgang til balkong, samt stue med utgang til terrasse.

Barnevennlig beliggenhet på Øståsen i Son med nærhet til barnehage, skoler, idrett, svømmehall og flott turterreng. Kort vei til sjøen og Son sentrum. Buss i nærheten og tog fra Sonsveien til Oslo på ca. 35 min.

Egnet for både småbarnsfamilier og pendlere.

Bygningen er fundamentert på fjell og andre stabile masser, med støpt dekke mot grunnen. Grunnmuren består av prefabrikkerte betongelementer. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med stående trekledning. Saltak er tekket med betongtakstein, og toppbordene er beslått. Takrenner og nedløp er utført i metall

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

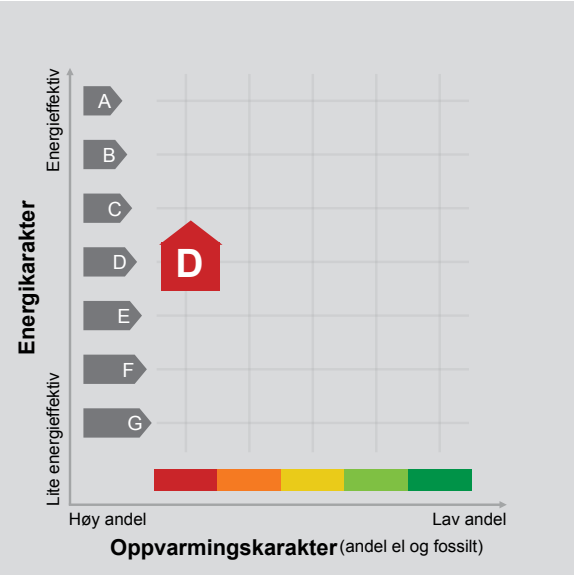
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Gneisveien 15
Postnummer	1555
Sted	SON
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	594
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22051547
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127461
Dato	28.05.2025



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.

MEGLER-OPPLYSNINGER

PrivatMegleren Vestby
E-post: nils-erik.aasen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Øståsen Boligsameie**

06.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.06.2025

Boligselskap:	Øståsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	985 432 252
Gnr./bnr:	133 / 594
Eier(e):	Hossein Mohammadi
Seksjonsnr:	21
Adresse:	Gneisveien 15, 1555 Son

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/oestaasen/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/oestaasen/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 71092674
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån per 01.06.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1516.01.31451
Nominell rente (flyt):	6,15 %
Innfrielsesår:	2037
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.06.2025:	kr 5 165 000
Andel av saldo:	kr 135 921
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.570,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
Forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, avsetning fremtidig vedlikehold, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikirng, og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 15 837	kr 121 935

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE

i samsvar med lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt 10.04.19 på ordinært årsmøte og erstatter tidligere vedtekter av 12.03.08.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øståsen Boligsameie, org.nr 985 432 252 som har gårdsnummer 133 og bruksnummer 594 i Vestby kommune (0211).

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.02.2001.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon, til sammen 39 seksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiebrøken er 3549. Spesifikasjon på fordelingen mellom sameiets 38 seksjoner fremkommer av vedlegg #1.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 kommer til anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 1/38-del på hver sameier. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På 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.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer samt ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar med regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 27.01.2025

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Øståsen Boligsameie
27. januar 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Øståsen Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**27.01.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Catosenteret, Kvartsveien 2, 1555 Son**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. VALG AV TILLITSVALGTE
3. NY BEHANDLING AV SAK OM NY INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING
4. FINANSIERING AV INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. VALG AV TILLITSVALGTE

Styremedlem Torunn Rennemo har trukket seg fra styret i løpet av inneværende periode.

Som nytt styremedlem foreslås Astrid Hasse, som sitter resten av perioden etter Rennemo.

Siri Hov Eggen har flyttet og dermed også trådt ut av valgkomiteen. Som nytt medlem av valgkomiteen foreslås Katrine Skovholt.

2.1 Valg av et styremedlem

Astrid Hasse stiller til valg som styremedlem **fram til ordinært årsmøte 2025**

2.2 Valg av et medlem til valgkomitéen

Katrine Skovholt stiller til valg som medlem i valgkomité **fram til ordinært årsmøte 2025**

3. NY BEHANDLING AV SAK OM NY INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING

Forslagsstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Denne saken var også oppe på det ordinære årsmøtet i 2024 da det ble stemmelikhet.

Et utvalg nedsatt av styret, bestående av Odd Krokfoss, Katrine Skovholt, Hege Enersen og Svein Betteridge Reiding har siden lagt ned et betydelig arbeid for å utrede saken enda bedre, samt å innhente nye tilbud fra flere leverandører.
Vi har fått avklart en del usikkerhetsfaktorer med hensyn til for eksempel kapasiteten i nettet, hvor stor kapasitet vi har behov for, hvordan kabler må strekkes med minst mulig graving osv. Vi har merket oss at prisene allerede har gått noe opp sammenliknet med tilbudene fra i fjor.

Vi har da endt opp med å anbefale anbudet fra Presterud Elektro AS. Dette anbudet fikk vi også forhandlet noe ned i pris.

Vi legger opp til en kapasitet på 160 ampere, hvilket gir hurtiglading av inntil ti biler samtidig. Er det flere som lader, vil det fortsatt gå bra, men hastigheten vil gå ned. Det skulle gi god kapasitet også i framtida. Ved å ikke gå høyre opp i kapasitet, slipper vi betydelige gravearbeider på nettleverandørens (Elvias) nett lenger oppe i veien. Utgiftene ved å ytterlig øke kapasiteten svarer derfor ikke til utgiftene.

Se vedlegg 1.

Hvorfor må vi gjøre dette?

Styret og sameiet er forpliktet til å tilrettelegge for el-bil-lading til alle sameiere som disponerer egen parkeringsplass/carport, garasje, dvs. alle sameierne.
Dette går blant annet fram av eierseksjonsloven og tilhørende bestemmelser og forarbeider.
I den forbindelse har vi bedt advokat Erlend Glad i Solibo utarbeide et notat om de juridiske sidene av saken.

Se vedlegg 2.

Glad vil være til stede på årsmøtet for å redegjøre mer for dette og svare på spørsmål.

Muligheter for støtte

Siden vi sist diskuterte saken på årsmøtet, har det dukket opp en mulighet for økonomisk støtte gjennom Akershus fylkeskommune. Fylket har bevilget totalt kr. 5 mill. til støtte for borettslag og sameier som må oppgradere det elektriske anlegget med tanke på el-bil-lading. Det betyr at vi kan søke om inntil dekning av inntil 20 prosent av omkostningene.

Dette er slik det ser ut nå, en engangsbevilgning. Odd snakket med fylket i desember, og det er fortsatt midler tilgjengelig, men vi ble anbefalt å «ikke drøye for lenge ut på nyåret.»
Vi kan søke så snart vi har en undertegnet kontrakt med en entreprenør. Det betyr når det kommer til støtte, så er det nå toget går, og det uten forsinkelser.

Tilleggsgrunner til at vi må vi gjøre dette?

Det eksisterer i dag en del individuelle løsning. Noen tar strøm fra eget sikringsskap, enkelte er koblet på fellesstrømmen. Enkelte har søkt styret om dette, slik man etter reglene skal. Noen har lagt opp ladere uten å søke styret. Laderne har ulike framføringer som belaster fasader. Samlet blir de individuelle løsningene uoversiktlige Det er uheldig at styret ikke har oversikt over elektriske anlegg på fellesskapets eiendom. Det gjør det for eksempel vanskelig for styret å svare på om eksisterende anlegg er i samsvar med hensynet til brannsikkerhet.

En enhetlig infrastruktur for el-bil-lading vil lette vedlikehold. Systemet vil være laget slik at strømmen automatisk måles og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Tilbudene ser da slik ut:

Etablering av den elektriske strukturen v/ Presterud Elektro:	kr. 401 250
Gravearbeider v/ Magnus Trandem:	kr. 228 300
Nettleverandørens arbeider v/ Elvia:	kr. 25 000
Sum	**kr. 654 550**

Alle beløp er inkl. mva.

Av dette håper vi å få 20 prosent dekket i form av støtte fra Akershus fylkeskommune.

De oppgitte summene er gitt med forbehold fra leverandørene for uforutsette ting som kan dukke opp, for eksempel i forbindelse med graving.

Den enkelte seksjonseier må selv kjøpe laderen med kabel. Alle må da velge samme type, men man behøver ikke kjøpe den før man har behov for den.
Det handler om lader av typen Zaptec PRO, samt 4,5 meter kabel.
Laderen vil koste **kr. 22.500**,- og 4,5 meter kabel, **kr. 2.500**,-.

Viktig informasjon vedr. avstemming:

Sak vedr. infrastruktur el-bil er som tidligere nevnt i styres saksfremstilling en sak som er utsatt fra ordinært årsmøte 2024. Opprinnelig plan var at styret skulle innkalle til ekstraordinært årsmøte våren/forsommeren 2024 hvor saken skulle behandles på nytt. Ettersom man gikk mot en ferietid så ønsket årsmøte å sikre seg at flest mulig seksjonseiere skulle ha anledning til å avgi sin stemme og det ble derfor vedtatt at avstemming skulle være skriftlig avstemming i etterkant av et fysisk årsmøte.

Prosjektgruppa/utvalget har brukt betydelig tid og ressurser for å kunne legge frem saken på nytt og vi er nå i en periode av året hvor man antar at de fleste seksjonseiere kan delta på møte eventuelt delta ved fullmakt. Avstemming vedr infrastruktur el-billading vil bli gjennomført på ekstraordinært årsmøte (skriftlig eller ved håndsopprekning) og ikke ved skriftlig avstemming i etterkant.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Presterud Elektro AS i hht. mottatt tilbud, se vedlegg 1.

4. FINANSIERING AV INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING

Forslagsstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Styrets vurdering er at prosjekt: «Infrastruktur for el-billading» finansieres ved å refinansiere nåværende lån. Sameiet låner opp inntil kr. 662.000,- (inkl. etableringsgebyr DNB). Eksakt beløp for låneopptak avhenger av støtten vi mottar fra Akershus Fylkeskommune.

Lånekostnader / felleskostnader vil øke med kr. 200,- pr. seksjon pr. mnd. dersom lånebeløpet blir kr. 662.000,-.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar refinansiere av nåværende lån i DNB ved å øke lånet inntil kr. 662.000,-, til å finansiere infrastruktur for el-billading, lånet opprettholder nåværende nedbetalingstid som er 12 år – dvs. lånet blir nedbetalt i 2037.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

VEDLEGG 1:

Vedlegg 1

Oversikt over tilbud for felles infrastruktur

1.	Presterud Elektro	inkl. mva	Kr 401 250,-
2.	Magndus Trandem(Graving	inkl. mva	Kr 228 300,-
3.	Elvia	inkl. mva	Kr 25 000,-
	Sum	inkl. mva	Kr 654 550,-

Presterud Elektro AS

har gleden av å presentere følgende til

Odd Krokfoss v/Øståsen Sameie
Gneisveien 35
1555 Son

Tilbudsnr 1070 er gyldig til 11. januar 2025

Din kontaktperson



Martin Sørum Pedersen
Elektromontør GR.L
916 93 794
martin@prielektro.no

Pristilbud / kontrakt

Vi takker for deres henvendelse og kan etter vår felles befaring tilby dette levert og montert for:

Garasje

401 250 kr

Infrastruktur Elbillader

401 250 kr pr stk

1 stk **401 250 kr**

Montering av Flatkabel for distribuering av tilgjengelig ladestrøm fellesanlegg. (Carport & garasje)
Forutsetter økning av eksisterende felles abonnement til minimum 160A (nettmelding til Elvia)
Eksisterende fordeling består, og det monteres nytt skap med kurser dedikert for elbillading.

Flatkabel monteres utvendig på boder, det klamres også en kabel på betongvegg på utside av gjerde ved boder for tilkobling av motstående bod rekke.

Kabel graves ned i kabeltrasè fra bod til hver av de 4.respektive boder foran boenheter.
Kabeloppstikk på boder termineres i boks montert på yttervegg bod, slik at avtapping til lader kan skje på senere tidspunkt om ønskelig.

NO - BROCHURE HOUSING COOPERATIVES - ZAPTEC PRO - 30.06.2022.pdf

Sum (eks. mva.)	321 000 kr
Mva. (25%)	+ 80 250 kr
Totalsum inkl. mva.	**401 250 kr**

MAGNUS TRANDEM
GRAVING OG TRANSPORT

Forbehold og informasjon

- Gravemasser mellomlagres på egnede arealer i umiddelbar nærhet av gravearbeidene fram til alle grøfter er fylt igjen.
- Bort kjøring av gravemasser inklusive opplasting og deponiavgift utføres for kr 530, - eks mva pr m3, mengder anslås til 40 m3 avhengig av type masser og hvor mye som kan gjenbrukes. Avregnes etter faktiske mengder.

- Re asfaltering anslås til ca 100 m2 og 4cm tykkelse, avregnes etter faktiske mengder. Fortanning av asfalt mot eksisterende asfaltkanter er ikke medregnet, men anbefales hvis eksisterende tykkelse er 5cm eller mer. Pris innhentes ved ønske.

- Re maling av P-striper anslås til ca 170 meter, og utføres for 32, - eks pr meter, og 4550, - eks rigg avgift. Håndtørking m/ propan 1562, - eks pr time hvis nødvendig for framkommelighet til beboere, ikke medregnet. Mengder avregnes etter faktisk oppmålte meter. Oppmerking utført mellom 15/10 – 15/4 anbefales ikke grunnet kalde temperaturer og dårlig heft.

- Alle mengder avregnes etter faktisk forbruk ved endte arbeider.

Tilbudet er gyldig i 30 dager.
Tilbudet indeks reguleres fram til den 1. samme måned som oppstart.
Betaling netto pr 10 dager.

Rigg gravearbeider	12.750, - eks mva
Gravearbeider	129.900, - eks mva
Deponi gravemasser, anslått 40 m3	21.200, - eks mva
Asfalt AGB 8, 100 m2 inklusive rigg	32.800, - eks mva
Re maling P- striper ca 170 m	9990, - eks
Avtalt rabatt på estimerte priser	**- 24.000, - eks mva**

Sum alle arbeider	25% mva	Inklusive mva
182.640, - eks	45.660, -	**228.300, - inklusive mva**

Magnus Trandem AS
Skjelfossveien 75, 1827 Hobøl
Org.nr 925 815 349
Tlf 947 80 051
post@magnustrandem.no

krokfoss.trading@hotmail.com

Fra: Anders Presterud <Anders@prielektro.no>
Sendt: torsdag 7. november 2024 15:44
Til: Odd Krokfoss
Emne: VS: EL-15237-24

Hei

Se svar fra Elvia under her.

Mvh

Anders Presterud
Daglig leder
Presterud Elektro AS
Brandstadveien 460
1540 Vestby
Org.nr: 986976957
Tlf: 90987281
anders@prielektro.no
www.prielektro.no

Presterud Elektro AS
Autorisert Elektroentreprenør

ELEKTRIKERKJEDEN norgeselite

Fra: Haakon Hellesø-Knutsen <haakon.helleso-knutsen@elvia.no>
Sendt: tirsdag 5. november 2024 14:42
Til: Anders Presterud <Anders@prielektro.no>
Emne: Sv: EL-15237-24

Hei,

Hvis kunden ønsker et OV 3x160A, så må dagens stikkledning byttes til en TFXP 4x240 Al, for å tilfredstille kravene vi har til kortslutningsverdier for ønsket OV størrelse. Måleren må også byttes til en trafokoblet måler.

Estimert kostnad for tiltaket vil komme på rundt 20.000kr.

Dette må betraktes som et grovt estimat av kostnadene, og prisen er ikke bindende for noen av partene. Beløpet er basert på erfaringstall og dagens priser. Kostnadsestimatet vil kunne endres ved detaljprosjektering og valg av løsning.

VEDLEGG 2:

Viser til henvendelse under vedrørende el-billading.

Retten til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybrid følger av eierseksjonsloven § 25 a, som i første ledd fastslår følgende:

> *«En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.»*

Tilsvarende bestemmelse følger av sameiets vedtekter punkt 2.4 tredje ledd.

Seksjonseier gis etter bestemmelsen rett til å sette opp ladepunkt. Dette er en individualrett. Det er seksjonseier som må dekke utgiftene til oppsett av ladepunktet.

Dersom det er nødvendig å gjøre endringer i øvrig infrastruktur, eksempelvis oppgradering av det lokale strømnettet, for å legge til rette for oppsett av ladepunkt til elbil, vil sameiet måtte sørge for å få etablert slik felles infrastruktur. Dersom kostnadene blir svært høye, kan styret avslå et krav om å etablere ladepunkt, se mer under note 6 til § 25 a første ledd annet punktum. Kostnader ved fordeling av felles infrastruktur er i utgangspunktet en felleskostnad som må fordeles mellom samtlige boligeiere etter de alminnelige reglene i eierseksjonsloven. Den type infrastrukturkostnad er dermed ikke seksjonseiers ansvar.

Styret kan ikke stille som vilkår for å gi samtykke til å etablere ladepunkt at kostnadene bare skal fordeles på de seksjonseierne som får etablert ladepunkt. Dette kostnadsfordelingsprinsippet kan heller ikke omgås ved at sameiet for eksempel krever inn høyere kostnader for bruk av strøm enn faktisk bruk, jf. Prop. 144 L (2019–2020) s. 20. Boligselskapet kan heller ikke omgå den alminnelige kostnadsfordelingen ved å inngå leieavtaler med en tredjepart, hvor nedbetaling av infrastruktur må betales av seksjonseieren, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets tolkningsuttalelse TUDEP-2021-1026.

Styret kan bare nekte å samtykke til opprettelse av ladepunkt dersom det foreligger saklig grunn. I forarbeidene er det utdypet hva som skal regnes som saklig grunn, se Prop. 144 L (2019–2020) s. 34. Det må vurderes konkret hva som er en saklig grunn. Det er særlig relevant å se på hva som er den totale økonomiske belastningen for hver enkelt seksjonseier. Det kan bli en belastning for hver enkelt seksjonseier i de tilfeller det eksempelvis er nødvendig med en oppgradering av det lokale strømnettet for å legge til rette for oppsett av ladepunkt til elbil, som i utgangspunktet er en felleskostnad som skal fordeles mellom samtlige boligeiere etter de alminnelige reglene i eierseksjonsloven.

Lovgiver vurderte å lovfeste en beløpsgrense for det økonomiske ansvar den enkelte seksjonseier måtte akseptere, se Prop. 144 L (2019–2020) s. 21. Forslaget var at taket skulle ligge på halvparten av grunnbeløpet i folketrygden (G) på vedtakstidspunktet, ca. 50 000 kroner. Et slikt tak ble ansett rigid, og man fryktet at det kunne få utilsiktet virkninger. En vilkårsløs rett for hver seksjonseier til å kreve sin rett opp til et visst tak, gjør det for eksempel ikke mulig å ta hensyn til økonomien i det enkelte sameiet. Det ble derfor ikke vedtatt et tak for kostnadsansvaret. Halvparten av grunnbeløpet i folketrygden på vedtakstidspunktet i samlet ansvar for hver enkelt seksjonseier skal likevel være retningsgivende for når styret vil ha saklig grunn til å nekte. Dette må anses som en kostnadsramme som i utgangspunktet balanserer hensynet til den enkelte beboerens økonomi opp mot hensynet til retten til å sette opp ladepunkt. Kostnadene ved tiltaket må likevel veies opp mot andre relevante momenter, for eksempel om sameiet har god økonomi, om tiltaket vil føre til økt markedsverdi for eiendommen på en slik måte at det kommer alle seksjonseierne til gode, og om beboerne vil ha

andre positive effekter av tiltaket. Et eksempel på andre positive effekter er om den generelle strømkapasiteten øker for de enkelte seksjonseierne. En konkret vurdering av situasjonen i det enkelte sameiet kan dermed medføre at kostnadene både kan være høyere og lavere enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp før styret har saklig grunn til å nekte. Det kan også være andre omstendigheter som etter forholdene kan utgjøre saklig grunn. Et eksempel på dette er at det vil være i strid med bygningsforskrifter eller andre normer å installere ladepunkt, eller at sameiet allerede har, eller har besluttet å etablere, et fullgodt ladetilbud.

Det er viktig at styret påser at det ikke opprettes eller finnes ladeløsninger som er i strid med gjeldende anbefalinger og lovverk. Eksisterende løsninger med lading via eget sikringsskap (slik installasjon krever gjerne inngrep i fellesareal- og bygningsmasse som må godkjennes av styret) eller øvrige løsninger med påkobling på eksisterende fellesanlegg, må styret få kontrollert og eventuelt fjernet dersom løsningene ikke er lovlige eller i strid med anbefalinger. Dersom det investeres i felles infrastruktur for lading, så bør styret kreve at samtlige seksjonseiere knytter seg til løsningen og dermed har kontroll med lovligheten og anlegget for øvrig. Samtidig bør styret påse at det blir etablert ladeløsninger som gjør det enkelt å måle forbruket til den enkelte seksjonseier. Slik forbruksmåling er avgjørende for å få på plass en effektiv løsning for fakturering av strømforbruk.

Håper dette var avklarende.

Med vennlig hilsen

Erlend Glad
Head of Legal and Business Development
Advokat MNA
Telefon: 40 84 09 69

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

PROTOKOLL FRA EKSTRAORD. ÅRSMØTE 27.01.25

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato:	mandag, 27. januar 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Catosenteret, Kvartsveien 2, 1555 Son

Til stede fra Solibo AS: advokat Erlend Glad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Jørn Brugård** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Øystein Franck-Nielsen** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Katrine Skovholt** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

22 seksjonseiere

8 fullmakter

Totalt 30 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. VALG AV TILLITSVALGTE

2.1. Valg av styremedlem

Astrid Hasse ble valgt som styremedlem fram til våren 2025 (ordinært årsmøte).

2.2. Valg av medlem til valgkomité

Katrine Skovholt ble valgt inn i valgkomité til våren 2025 (ordinært årsmøte)

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jørn Brubård	På valg: 2025
Styremedlem:	Kjell Røed	På valg: 2026
Styremedlem:	Astrid Hasse	På valg: 2025
Varamedlem:	Øystein Franck-Nilsen	På valg: 2025
Valgkomitè:	Tommie Sletteng	På valg: 2025
Varamedlem:	Katrine Skovholt	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

3. NY BEHANDLING AV SAK OM NY INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING

Forslagstiller:
Styret

Styrets saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå avtale med Presterud Elektro AS i hht. mottatt tilbud (vedlegg nr. 1 i innkallingen)

Vedtak:
Godkjent/Vedtatt med 19 stemmer for og 10 stemmer mot. 1 blank stemmer.

---

4. FINANSIERING AV INFRASTRUKTUR FOR EL-BILLADING

Forslagstiller:
Styret

Styrets saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar refinansiere av nåværende lån i DNB ved å øke lånet inntil kr. 662.000,-, til å finansiere infrastruktur for el-billading, lånet opprettholder nåværende nedbetalingstid som er 12 år – dvs. lånet blir nedbetalt i 2037.

Vedtak:
Godkjent/Vedtatt uten innsigelser.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jørn Brugård /s/

Protokollvitne:

Katrine Skovholt /s/

Protokollfører:

Øystein Franck-Nielsen /s/

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Øståsen Boligsameie
26. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Øståsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**26.05.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Catosenteret, Kvartsveien 2, 1555 Son**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

    6.1 Sak fra Hege, Rolf og Julia: Parkeringsønske
    6.2 Sak fra Kari Lykke: Dårlig kapasitet på parkeringen
    6.3 Sak fra styret: Orienteringssak

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jørn Brugård	På valg:	2025
Styremedlem	Kjell Røed	På valg:	2026
Styremedlem	Astrid Hasse	På valg:	2025
Varamedlem	Øystein Franck-Nilsen	På valg:	2025
Valgkomitè	Tommie Sletteng	På valg:	2025
Valgkomitè	Katrine Skovholt	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/oestaasen/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**

Polisenummer: **71092674**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden siden siste årsmøte gjennomført 11 styremøter. I tillegg har det vært mye uformell kontakt. Styremedlem Torunn Rennemo trakk seg raskt fra styret. Varamedlem Øystein Franck-Nielsen overtok som fungerende styremedlem inntil nytt styremedlem ble valgt. På ekstraordinært årsmøte ble Astrid Hasse valgt til nytt styremedlem.

I det videre vil det ble gjort rede for hvilke saker som er blitt iverksatt i perioden.

Prosjektet med Buma bygg ble avsluttet. Det gjenstående arbeidet som ble utført var oljing av plattinger og toppbord på gjerder. Det ble avklart at dette likevel ikke lå i anbudet. Dette arbeidet ble da utført av beboerne på dugnad. Styret kjøpte inn olje og koster etc. Beboerne henvendte seg til Kjell Røed når de hadde tid og været tillot oljing. På denne måten hadde styret oversikt over hvem som utførte oppgavene. Kun få utførte ikke dette, men kan gjøre dette i år ved henvendelse til Kjell Røed.

Styret inngikk ny avtale med Eivind Strøm for klipping av plen på området. Sameierne ble orientert om dette ultimo juni.

Etter informasjon om rotter på området ble det inngått avtale med Rentokil om rottebekjempelse. De har satt ut feller og indikatorer på området. Det brukes ikke gift bl.a. for at døde forgiftede rotter ikke skal bli liggende på området.

De ble påpekt at søppelskur var en kilde til rotteplage. Ett forhold var at dreneringslokk i bunn av konteinere var falt ut. Dette ble meldt Movar og ble rettet. Det er også slik at konteinere ikke må overfylles og slik at lokk blir stående åpne eller på gløtt. Dette er sameierne blitt informert om, og det er blitt bedre. Vi minner likevel om dette her. Når det gjelder kartonger i papiravfall så ber vi om at kartonger brettes og "flatpakkes" før de legges i vognene. I perioden skilte Movar ut matavfall fra restavfall med egne vogner. Styret ga sameiere informasjon om hva som skulle sorteres til matavfall.

Når det gjelder uteområdene kan sameiere bidra aktivt til rottebekjempelse ved å holde og orden på sitt område og sørge for at det ikke blir stående ting/materiale som kan brukes av gnagere som bol.

Vi minner også om at mat, fuglefrø etc. ikke må etterlates på området.

Styret mottok tilbud om tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra Solibo. Hensikten med dette er at styret skal ha en oversikt som gjør det mulig å si hvilke vedlikeholdsoppgaver sameiet har over tid og slik kan planlegge vedlikeholdet på en systematisk måte. 22.05. vedtok styret å akseptere tilbudet fra Solibo om tilstandsrapport.

Styret utarbeidet en liste over mulige problemer vi kjente til og slik at takstmann kunne ta med dette i tillegg til de generelle ting han ville undersøke. Det ble gitt tilgang til noen leiligheter og slik at han kunne sjekke også innvendige forhold.

Her ble rapporter fra tidligere forsikringssaker gitt til takstmannen. Befaring av hele anlegget utvendig og innvendig ble utført 19.06.

Etter råd fra Solibo droppet man å kjøpe vedlikeholdsplan da deres vurdering var at den generelle tilstanden i anlegget driftes bra og at styret selv hadde god kunnskap om utfordringene.

Tilstandsrapport fra Solibo ble levert ultimo august og behandlet i styremøte 12.09

Her gjengis hovedpunkter Innenfor 0-3 år og styrets vurdering i møtet 12.09

Tak/piper/loft. Her ble det anbefalt dedikert skadevurdering av loft/tak/piper.

Styrets vurdering var at dette prioriteres.

Utbedring av takrenner ifm tak over inngangspartiene i husrekke 3 – 29

Anbefaling fra Solibo inne 1-3 år

Overvannskummer. Installere varmeelementer som kan styres manuelt med bryter i overvannskummer for hindre oversvømmelse.

Styrets vurdering er at dette gjøres samtidig med etablering av felles infrastruktur for elbil lading.

Installere 2(smart)sensorer for sanntidsovervåkning av bevegelser over en 3 års periode i støttemur (parallelt ved husrekke 3-23)

Styrets vurdering. Usikker på behov søker mer info.

Etablering av musebånd langs nedre kant av yttervegger. Spyling av drensrør og kamerainspeksjon av rørenes beskaffenhet. Solibo 1-3 år

Styrets vurdering. Usikker på behov søker mer info.

På andre områder er det anbefalt ytterligere undersøkelser eller at sameiet kan ta det i dugnad.

Hva er gjort.

Tak/piper og loft.
På bakgrunn av tilstandsrapport engasjerte vi Enter Solution 19.09. for å bistå oss for å vurdere takene.

I samarbeid med Enter solution la vi plan for å kartlegge mulige fuktskader. I første omgang i husrekkene 57-63 og 65-75. Senere ble dette utvidet til alle husrekker med tilgang til loft. Det ble besluttet at utvendig inspeksjon kommer etter innvendig inspeksjon, og ville avhenge av hva man fant innvendig.

Det ble bestemt at sameiet skulle ta foto av innvendig tak og sende dette til Enter Solution. Dette for å spare utgifter for sameie. Det ble videre bestemt at vi måtte vente med å sjekke kondens, da dette først skjer når det er forskjell på temperatur ute og inne. Dvs 4-5 dager med kalde netter.

Øystein Franck-Nielsen og Jørn H Brugård tok slike bilder i perioden medio des. 24 til medio feb. 25. Bildene ble oversendt til Enter Solution som grunnlag for videre vurdering/observasjon. Alle loft med takluke er slik blitt observert, men slik at enkelte loft fremdeles venter på observasjon fra Enter Solution. Det er installert fuktighetssensorer i tak der det er behov. Disse skal stå i 6 måneder.

På loft til leilighet 69 oppdaget vi fuktskade i taket. Dette ble meldt forsikringsselskapet. Polygon besiktiget skaden, og skrev en rapport som tilsa at skaden ikke skulle dekkes av forsikringsselskapet.

Vi fant at rapporten var mangelfull og engasjerte Enter Solution for en second opinion. De fant at skaden skyldes nylig brudd i ett soilrør. På denne bakgrunn påklagede vi forsikringsselskapets avgjørelse som ga oss medhold i dette. De dekket derfor både utbedring av skaden og utlegg til Enter Solution som medførte tilbakebetaling av 64 000,-

Takrenner
Sameiet har foretatt utbedring av en takrenne ved Gneisveien 17.

Elbillading

Styret vedtok 29.04. å nedsette en komité for å utrede spørsmål knyttet til felles infrastruktur for elbillading. Dette for å sikte et godt informasjonsgrunnlag for gjennomføring av ny avstemning om dette. Komiteen som ble nedsatt var Odd Krokfoss(leder), Svein Betteridge Reiding, Hege Enersen Bjerkelien og Kathrine Skovholt.

28.05 sendt styret ut en orientering til sameierne om at styret hadde nedsatt en komité for å utrede og belyse hva sameie må forholde seg til etter krav i eierseksjonsloven, samt øvrige lovdokumenter om problemstillingen om å etablere infrastruktur for elbil lading. Dette innbefatter å belyse hvilke alternativer som er til beste for sameiet.

I løpet av perioden la komiteen ned ett betydelig arbeid for å avklare juridisk og tekniske hvordan infrastrukturen måtte tilrettelegges. Det ble videre innhentet tilbud fra tre ulike entreprenører, samt at man gjennomgikk hva disse tilbudene

innebar. I tillegg avklarte komiteen muligheten for støtte fra offentlig myndighet, og det viste seg at Akershus fylkeskommune hadde relevant støtteordning.

På bakgrunn av dette foretok styret valg av entreprenører og la fram et gjennomarbeidet forslag til for ekstraordinært årsmøte 27.01.25 Styrets forslag ble vedtatt.

Deretter ble det inngått avtale med Presterud elektro om å etablere infrastruktur for elbillading. Det ble deretter søkt om støtte fra Akershus fylke, noe som ble innvilget.

Arbeidet med ny infrastruktur startet opp 03.04.25

Øvrige saker som ble utført.

Dugnad ble gjennomført som vanlig 07.05.24. Mange sameiere la ned mye arbeid for nødvendig vedlikehold av sameiets eiendom.

Årsmøte 2024 ga Kari Lykke og Hege E Bjerklien i grøntkomiteen anledning til å benytte inntil Kr 5000,- for å handle inn jord, gjødsel, blomster etc. De sørget for at området fikk fine blomsterdekorasjoner og vedlikehold av grøntanleggene.

Gjerde på fjellskråning mot Bokfinkveien ble reparert etter at det var blitt meid ned av bil som kjørte utfor skråningen. Reparasjonen ble gjort etter styrets bilder og anvisning. Styret er fornøyd med reparasjonen som er gjort.

Bod som ble skadet i trafikkulykke ble totalrenovert.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Øståsen Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 600	1 231 200	1 413 541	1 550 400
Annen inntekt		7 077	3 826	0	0
Sum inntekter		**1 420 677**	**1 235 026**	**1 413 541**	**1 550 400**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	110 000	110 000	110 000	110 000
Personalkostnader	3	15 510	15 510	15 600	15 510
Revisjonshonorar		9 008	8 000	11 000	9 505
Forretningsførerhonorar		95 144	89 505	95 100	98 475
Konsulenthonorar	4	61 725	7 650	0	35 000
Avsetning til vedlikehold		0	0	50 000	50 000
Drift og vedlikehold	5	464 080	509 820	145 000	175 000
Strøm fellesarealer		19 605	17 224	15 200	19 500
Vann- og avløp / renovasjon		125 655	118 031	123 700	185 000
Forsikringspremie		245 422	207 102	227 800	270 320
Andre driftsutgifter	6	53 449	41 773	101 200	50 000
Tap på fordringer		0	2 700	0	0
Sum driftskostnader		**1 199 597**	**1 127 315**	**894 600**	**1 018 311**
Driftsresultat		**221 080**	**107 711**	**518 941**	**532 089**
Renteinntekter		20 869	28 038	5 000	15 000
Utbytte Gjensidige		22 972	20 861	0	20 000
Rentekonstnader		-324 624	-289 066	-331 077	-315 361
Resultat av finansposter		**-280 783**	**-240 167**	**-326 077**	**-280 361**
Årsresultat		**-59 703**	**-132 456**	**192 864**	**251 728**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	7	-59 703	-132 456		

Øståsen Boligsameie
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 826
Restanser felleskostnader		32 604	7 920
Forskuddsbetalte kostnader		321 481	290 175
Sum fordringer		**354 085**	**301 920**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		596 301	779 633
Sum bankinnskudd og kontanter		**596 301**	**779 633**
Sum eiendeler		**950 386**	**1 081 554**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	-4 203 513	-4 143 810
Sum opptjent egenkapital		**-4 203 513**	**-4 143 810**
Sum egenkapital		**-4 203 513**	**-4 143 810**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold		50 000	50 000
Pantelån	8	4 633 548	4 868 781
Sum langsiktig gjeld		**4 683 548**	**4 918 781**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		301 576	273 442
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 888	27 978
Forskudd fakturering		11 400	0
Påløpt renter		1 722	2 621
Annen påløpt kostnad		130 766	2 542
Sum kortsiktig gjeld		**470 351**	**306 583**
Sum gjeld		**5 153 900**	**5 225 364**
Sum egenkapital og gjeld		**950 386**	**1 081 554**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 18. mars 2025

Øståsen Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Innkrevde felleskostnader	1 413 600	1 231 200
Sum innkrevde felleskostnader	**1 413 600**	**1 231 200**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Styregodtgjørelse	110 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	15 510	15 510
Sum	**125 510**	**125 510**

Sameiet har ingen ansatte.
Styrehonorar for år 2024 er avsatt.

Note nr. 4 - Konsulentbistand	
Juridisk bistand vedr. ladeanlegg	3 125
Konsulenthonorar	58 600
Sum	**61 725**

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold

Maler og snekkerarbeid	286 553
Reparasjon av utekran	1 899
Reparasjon av takrenne	1 500
Garasje - Lysstoffrør	1 198
Bortkjøring av snø	39 375
Snøbrøyting	64 695
Gressklipping	35 500
Arbeid/uttrykking frosne overvanskummer	18 188
Byttet motor - ventilasjon	5 188
Andre drift og vedlikeholdsutgifter	9 985
Sum	**464 080**

Note nr. 6 - Andre driftutgifter

Bankgebyr	3 611
Leie av lokale og servering til årsmøte	2 425
Julebord 2024	2 689
Skadedyrfelle og skadedyravtale	8 633
Porto	5 845
Styreportal	11 712
Brukerrettigheter 24SO, OCR - Gebyr	12 168
Olje til beising	1 347
Veggfeste, maleutstyr, osv.	2 309
Andre driftsutgifter	2 710
Sum	**53 449**

Note nr. 7 - Disponible midler og egenkapital	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.	774 971	1 143 089
Endringer:		
Årsresultat	-59 703	-132 456
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	235 233	235 663
Disponible midler pr. 31.12.	**480 035**	**774 971**
Annen egenkapital		
Annen egenkapital 01.01.	-4 143 811	-4 011 355
Årets resultat	-59 703	-132 456
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-4 203 513**	**-4 143 811**

Øståsen Boligsameie består av 38 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon - til sammen 39 seksjoner

Negativ egenkapital skyldes at sameiet har hatt høye vedlikeholdskostnader, og dette er finansiert med lån i DnB som nedbetales over 15 år.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i DnB NOR Bank ASA - Fredrikstad, opptatt i 2022.

	2024	**2023**
Gjeld 01.01.	-4 868 781	-5 104 444
Låneopptak i året	0	0
Innløst lån i året	0	0
Avdrag	235 233	235 663
Gjeld 31.12.	**-4 633 548**	**-4 868 781**

Lånets betingelser	Annuitetslån over 15 år.
Rentesats 31.12.	6,80 %

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	**2 834 057**	**3 310 753**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Øståsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øståsen Boligsameie som viser et underskudd på NOK 59 703. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 24.03.2025

inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 24. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 110.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret sendt vedlagte forslag til valgkomiteen.

Valgkomiteen har ikke kommet med endringer på dette.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Jørn Herbrand Brugård stiller til gjenvalg som styreleder for **2 år**

5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Astrid Hasse stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år**

5.3 Valg av varamedlem for 1 år

Øystein Franch-Nielsen stiller til gjenvalg som varamedlem for **1 år**

5.4 Valg av valgkomité for 1 år

Tommi Sletting stiller til gjenvalg som valgkomité for **1 år**
Katrine Skovhold stiller til gjenvalg som valgkomité for **1 år**

Valgkomitèen for periode 2024 - 2025 har bestått av Tommie Sletteng og Katrine Skovholt

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Parkeringsønske

Forslagsstiller:

Hege, Rolf og Julia

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi har parkeringsplassen ved boden til 75, og parkerer altså ved gjerdet ved rekka med boder. Plassen er ofte for trang å komme inn i fordi: Plassen er liten, fordi den er inntil gjerdet, og fordi rekke vis-à-vis er i veien for å svinge. Om vi kommer oss inn på plassen per i dag, avhenger av parkeringen på plassen ved siden av, størrelsen på bilen din, og evt snø. Om vi får opp døra på bilen og til og med klarer å lirke oss ut, avhenger også av dette.

De to plassene på hver side, her også plassen til Kari Hansen, har det samme problemet.

En mulighet for å lage litt ekstra plass innerst, er å flytte gjerdet på utsiden av muren, det vil gi omtrent 20 ekstra centimeterne.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Gjerdet flyttes på utsiden av muren.

Styrets vurdering:

Styrets Skal utarbeide plan og kalkyle for å bygge nytt gjerde som bygges på utsiden av muren.. Dette skal så legges inn i budsjett og gjennomføres

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling er at forsalget vedtas.

6.2 Dårlig kapasitet på parkeringen

Forslagsstiller:

Kari Lykke

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er en kjent sak at det er dårlig kapasitet på parkeringen i sameiet. Ofte er alle gjesteplasser okkupert av beboere, også av de som har garasjeplass.
Om vinteren er det ekstra problemer fordi plasser ikke måkes. Noen ganger er det så trangt på plassen at et utrykningskjøretøy ikke kunne kommet frem og det er også problemer med å komme inn og ut av garasjer fordi det er biler som står langt ut på plassen. Tror ikke det er nødvendig å gå i mer detaljer her, vi har alle sett hvordan det ser ut
Vi bør derfor se på alle muligheter som kan bedre dette. Mitt forslag er at styret tar en gjennomgang av antall plasser og behov.

- Kanskje det kan omrokeres noe slik at vi utnytter garasjene bedre?
- Er det garasjer som ikke benyttes? Kan de leies ut?
- Det er faktisk også potensiale for å få til et par plasser ekstra og mer plass på gårdsplassen slik at det blir enklere å snu der. Når plassen skal merkes opp på nytt kan en benytte anledningen til å endre på dette slik at det blir bedre for alle.

Jeg ser at det i tilbudet for infrastruktur til elbillading er en post på 10000+ for oppmerking av plassene. Denne jobben synes jeg vi kan gjøre selv. En oppmerkingsmaskin koster fra 2000. Alternativt kan man leie.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Det er begrenset plass for parkering på sameiets eiendom. Det er slik at hver eier er gitt disposisjonsrett til plass(er) knyttet til sin eiendom. Eier skal benytte disse og ikke øvrige område. Det er ti gjesteplasser i sameiet disse skal benyttes av gjester,

Beskrivelsen indikere at ikke alle følger disse grunnregler. Det er viktig at dette etterleves

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets oppfatning er at forslaget er en viktig påminnelse. Styret mener at beskrivelsen ikke gir grunnlag for vedtak.

6.3 Orienteringssak

Forslagsstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret har mottatt forslag fra "grøntavdelingen"; Hege E Bjerkelien og Kari Lykke.

De gjør rede for at de ønsker å plante, gjødsel og gi ny jord til planter og busker på området.

De beskriver videre behov bl. a. for beskjæring av busker etc. Dette for å opprettholde og videreutvikle beplantningen på området.

Dette krever imidlertid penger og utstyr. Når det gjelder penger ønsker de å kunne bruk ett gitt beløp uten å måtte søke på forhånd og slik at utlegg refunderes fortløpende.

Når det gjelder utstyr er det fremsatt ønske om ladbar hekkesaks.

Styret har merket seg den gode jobben Hege og Kari gjorde i fjor på samme premisser.

Styret har besluttet at Kari og Hege samlet kan handle for inntil kr 5000,-

Styret kjøper inn ladbar hagesaks.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Informasjon fra styret tas til orientering

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMOTE 2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato:	mandag, 26. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Catosenteret, Kvartsveien 2, Son

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Øystein Franck-Nielsen** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Odd Reidar Krokfoss** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere

4 fullmakter

Totalt 20 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling, dagsorden og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, dagsorden og måten møte gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 110.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges særskilt.
Jørn Herbrand Brugård ble valgt som styreleder for **2 år**

5.2. Valg av styremedlem for 2 år

Kari Lykke ble valgt som styremedlem for **2 år**

5.3. Valg av varamedlem for 1 år

Øystein Franck-Nielsen ble valgt som varamedlem for **1 år**

5.4. Valg av valgkomité

Tommi Sletteng og **Katrine Skovholt** ble valgt som valgkomité for **1 år**

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Jørn Herbrand Brugård	På valg: 2027
Styremedlem:	Kjell Røed	På valg: 2026
Styremedlem:	Kari Lykke	På valg: 2027
Varamedlem:	Øystein Franck-Nielsen	På valg: 2026
Valgkomitè:	Tommi Sletteng	På valg: 2026
Varamedlem:	Katrine Skovholt	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Parkeringsønske

Forslagstiller:
Hege, Rolf og Julia

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Gjerdet flyttes på utsiden av muren.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.2 Dårlig kapasitet på parkeringen

Forslagstiller:
Kari Lykke

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styrets oppfatning er at forslaget er en viktig påminnelse. Styret mener at beskrivelsen ikke gir grunnlag for vedtak.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

6.3 Orienteringssak

Forslagstiller:
Styret

Styrets saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets vedtak:
Styret har besluttet at Kari og Hege samlet kan handle for inntil kr 5000,-
Styret kjøper inn ladbar hagesaks.

Vedtak:
Årsmøte tar styrets vedtak/beslutning til orientering

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge

Protokollvitne:

Odd Reidar Krokfoss

Protokollfører:

Øystein Franck-Nielsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere *27-05-2025 05:57:18 UTC*

Undertegner Dato

Kjersti Bodahl Hauge
Møteleder
kjersti@solibo.no
+4797011235

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

ØSTÅSEN BOLIGSAMEIE 985432252 Norge

Signert med E-signere *27-05-2025 08:39:05 UTC*

Undertegner Dato

Øystein Franck-Nielsen
Protokollfører
ofranckn@broadpark.no
+4790928211

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.202.99.35

Signert med E-signere *27-05-2025 06:33:37 UTC*

Undertegner Dato

Odd Reidar Krokfoss
Protokollvitne
okrokfoss@online.no
+4792435505

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.246.122.205

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN VESTBY
SENTRUMSVEIEN 13
1540 VESTBY

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Gneisveien 15 (Nils-Erik Aasen)
Vår referanse: 3760588/26477201
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 122

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1001	5	2.2.2001	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3216 VESTBY	133	594	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Doknr: 1001 Tinglyst 02.02.2001 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
2 FEB 2001
YTRE FOLLO SORENSKRIVERKONTOR
1001

. i grunnboken

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0211	Vestby	133	594		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
954 695 565	Solåsen ANS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	89		13	B	69		25	B	69		37	B	64		49			
2	B	89		14	B	69		26	B	69		38	B	64		50			
3	B	89		15	B	69		27	B	69		39	SB	609		51			
4	B	89		16	B	69		28	B	69		40				52			
5	B	88		17	B	86		29	B	64		41				53			
6	B	88		18	B	86		30	B	64		42				54			
7	B	88		19	B	86		31	B	64		43				55			
8	B	88		20	B	86		32	B	64		44				56			
9	B	88		21	B	86		33	B	64		45				57			
10	B	88		22	B	86		34	B	64		46				58			
11	B	88		23	B	86		35	B	64		47				59			
12	B	88		24	B	86		36	B	64		48				60			

Sum tellere: 3.549 = nevner: 3.549

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 21/12-00	SOLÅSEN ANS ARNFIN EVJEN. JENS OLAV KVÅLSGARD	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
133	594			Vestby kommune

Dato	Stempel og underskrift
23.01.01	VESTBY KOMMUNE BYGNINGSVESENET

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

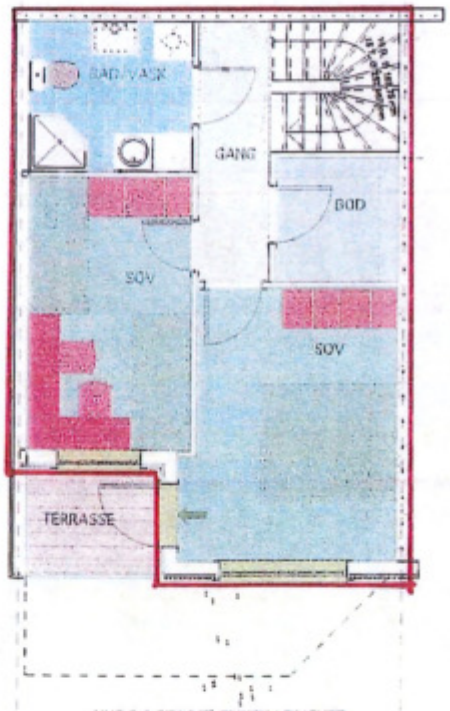

33
1.092,3
A
A
B
B
C
C
D
D
parkering 8 stk.
parkering 8 stk.
parkering 10 stk.
grønt/gult asfalt
Gneisveien
Gneisveien
R 7.0
R 9.0
R 12.5
R 10.0
R 10.0
R 4.0
20.4
13.25
13.25

HUS B

Halvorsen & Reine AS
sivilarkitekter MNAL

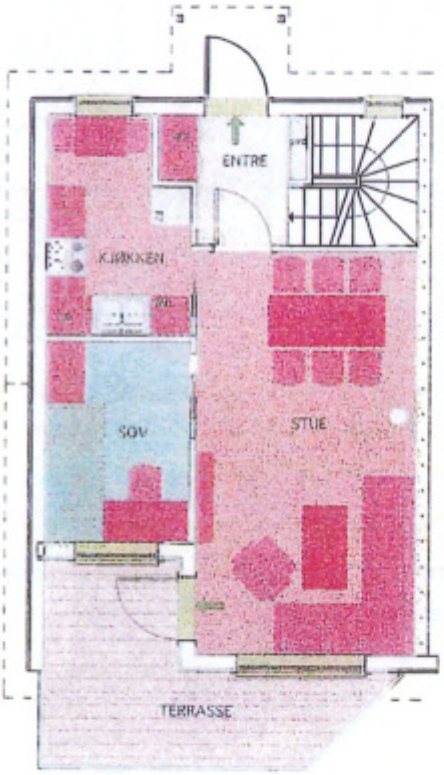
Besøksadresse:
Tollbugata 49
Pb. 2183 Strømsø,
3003 Drammen
Tlf. 32 21 52 90
Faks 32 21 52 91
E-mail: heras@heras.no
Foretaksregisteret:
NO 879 421 322

HUS B 1. ETG.
SEKSJON NR 20



HUS B 1.ETASJE-TYPISK LEILIGHET
Øståsen, Vestby 4 ROMS LEILIGHET
Bruks Areal: 43,2 m2
TOTAL:Bruks Areal: ca. 86,4 m2

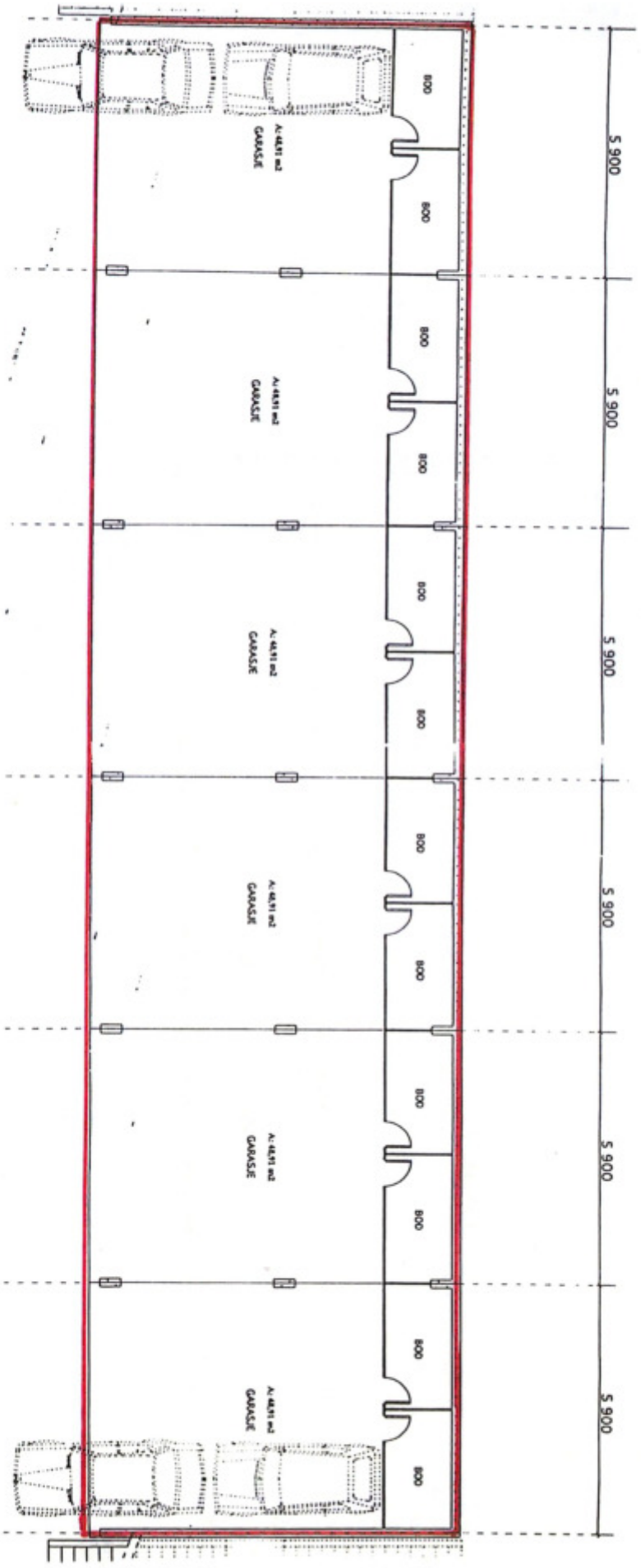
HUS B 2. ETG.
SEKSJON NR 20



HUS B 2.ETASJE-TYPISK LEILIGHET
Øståsen, Vestby 4 ROMS LEILIGHET
Bruks Areal: 43,2 m2
TOTAL: Bruks Areal: ca. 86,4 m2

målestokk: 1:100 (1cm på tegning tilsvarer 1m i virkeligheten)

21.



HUS B2 U.ETG.
SAMLESEKSJON BOLIG

41.

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Vestby kommune

Øståsen - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyre 24.6.1996. Mindre vesentlig endring av 27.1.2003 for B24a (tomannsboliger tillates). Endret 15.6.2004. Endret 10.10.2005. Mindre vesentlig endring av plansjefen 20.5.2009 (endring av utnyttingsgrad i B08). Mindre vesentlig endring av plansjefen 24.6.2009 (flytting av regulert adkomstveg til 133/280). Mindre vesentlig endring av bygningssjefen 29.9.2009 (omregulering av del av lekeplass til boligformål i område B01). Mindre endring av plansjefen 2.9.2011 (fjernet skravur i nord som viser område for fylling). Mindre endring av plansjefen 03.10.2014 (omregulering av del av lekeplass til boligformål i område B01). Mindre endring av plansjefen 9.11.2018 (justering av formålsgrense mellom F7 og B05a).

§ 1 Fellesbestemmelser

Rekkefølge
Tekniske anlegg, fellesareal og friområder skal ferdigstilles samtidig med utbyggingen.
Det kreves samtidig ferdigstillelse av bolig, leke- og uteoppholdsarealer.

Byggehøyder
Alle oppgitte byggehøyder måles fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Sekundærleiligheter
Det tillates en sekundærleilighet på inntil 70 kvm BRA pr. enebolig.

Garasjer m.m.
For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 plass. Krav om biloppstillingsplasser ellers skal gis ved byggetillatelsen. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m2 bruksareal pr. krevet biloppstillingsplass. Ved garasje plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter mellom garasje og regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5 meter fra regulert veigrunn.

Næringsvirksomhet o.l.
Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av boligeiendom dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

Støy
Grenseverdiene for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442. Behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde ved ny bebyggelse. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.
Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstille kravene som stilles til støy fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4 klasse C.
Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442. Behandling av støy i arealplanlegging for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 6.

§ 2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse

Områdene B02, B04 c og d, B05 a og b, B09, B10 a og b, B11, B12 og B23 - B26

skal utnyttes til eneboligbebyggelse, frittliggende eller kjedet. Innenfor B24a og B26 er det også tillatt med tomannsboliger.
Maksimal gesimshøyde er 4 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA =20%.
Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.
Tomter på B11 og på de deler av B10a som sokner til Øståsenveien gis tillatelse til utkjøring til denne. Anleggstrafikk over Øståsenveien er bare tillatt i forbindelse med utbygging av de samme tomtene.

§ 3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor områdene B01, B04 a og b, B07, B08 og B21 kan det oppføres rekkehus, eneboliger og tomannsboliger.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.
For B01, B04a og b, B07, B08 og B21 er utnyttingsgraden %-BYA=25%.
Bygningene skal ha saltak som tekkes med stein.
Garasjer kan plasseres frittliggende, som tilbygg eller i grupper.

§ 4 Byggeområde for blokkbebyggelse

Innenfor områdene B06 og B13 kan det oppføres terrasseblokker eller annen konsentrert bebyggelse som utnytter tomtens fallhøyde.
Det tillates bygget inntil 45 boenheter i området B06.
Det tillates bygget inntil 60 boenheter i området B13.
Maksimal mønehøyde er 9 meter.
Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 38°.
Utnyttingsgraden er %-BYA=35%.

§ 5 Byggeområde for offentlig barnehage

Området O01 kan utnyttes til barnehageformål.
Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter, men for del av bygget tillates 4,5 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA=20%.
Eksisterende vegetasjon mot øst skal bevares i størst mulig grad.

§ 6 Byggeområde for kombinert formål

Området A01 kan utnyttes til allmennyttige formål som f.eks. barne-/ungdom-/ eldresenter, helse-serviceformål, kurs- og konferansesenter, boliger m.m. Boligformål skal bare utgjøre en mindre andel av området.
Maksimal gesimshøyde er 5 meter.
Utnyttingsgraden er %-BYA=30%.

§ 7 Offentlig trafikkområde

Gang- og sykkelvei
På gangveien sør for Øståsen barnehage, er det tillatt med varetransport til barnehagen.
Eiendommen 133/587 har adkomst fra Norittveien, via gangveien over området F3.

§ 8 Friområde - lekeplass

Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og

med sandkasse, huske og benk. Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

§ 9 Spesialområde - frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 10 Spesialområde - skjermsone

For områdene S1 og S2 som grenser mot Grevling- og Brevikveien skal det tas spesielt hensyn til skjerming mot trafikkstøy. Det er avsatt egne skjermsoner - merket S1 & S2. I den grad dette betraktes som nødvendig, skal disse ubebygde arealer vises opparbeidet som ledd i utarbeidelse av situasjonsplan for delområdene som grenser mot de nevnte veger.
Områdene skal gis en tiltalende landskapsmessig utforming. Avtalte tiltak skal opparbeides før endelig brukstillatelse for boligene i området kan utstedes.

§ 11 Spesialområde - bevaring kulturminne

Området merket S3 inneholder kulturminner som er fredet ihht kulturminneloven (KML) - jfr. KML §3, 1. ledd. Øvrige kulturminner i planområdet som omfattes av samme bestemmelser, er avmerket med symbol og nummerkode.
Tiltak som kan skade eller forstyrre kulturminnene tillates ikke.
Det skal utarbeides skjøtselsplan for området S3. Skjøtselsplanen skal utarbeides i samråd med Akershus Fylkeskommune, Fylkeskultursjefen.

§ 12 Fellesområder

Felles avkjørsel
Avkjørsler skal være felles for de eiendommer som er avmerket med avkjørselspil på reguleringskartet.

Felles lekeplass
Disse 2 lekeplassene er felles for eiendommene innenfor B01 i Granittveien.

FERDIGATTEST

Vestby kommune
Plan, bygg, geodata

Veidekke Entreprenør AS
Distrikt Østfold
Pb 103
1713 GRÅLUM

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Dato
GNR 133/594	12/945-5	Christin Westby	20.11.2012

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10 er gitt for:

Eiendom/adresse	*Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.*
Gneisveien 9,11,13,15,17 og 35	***GNR 133/594**/***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **Leiligheter i hus B2**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
01.11.12	**Veidekke Entreprenør AS**

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Det faste utvalg for plansaker	**04.04.01**	**DS PL 0281/00**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Hans Christian Fasste
Bygningssjef

Christin Westby
Konsulent

Kopi sendt til:
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her

DIVERSE EIENDOMSKART

ambita

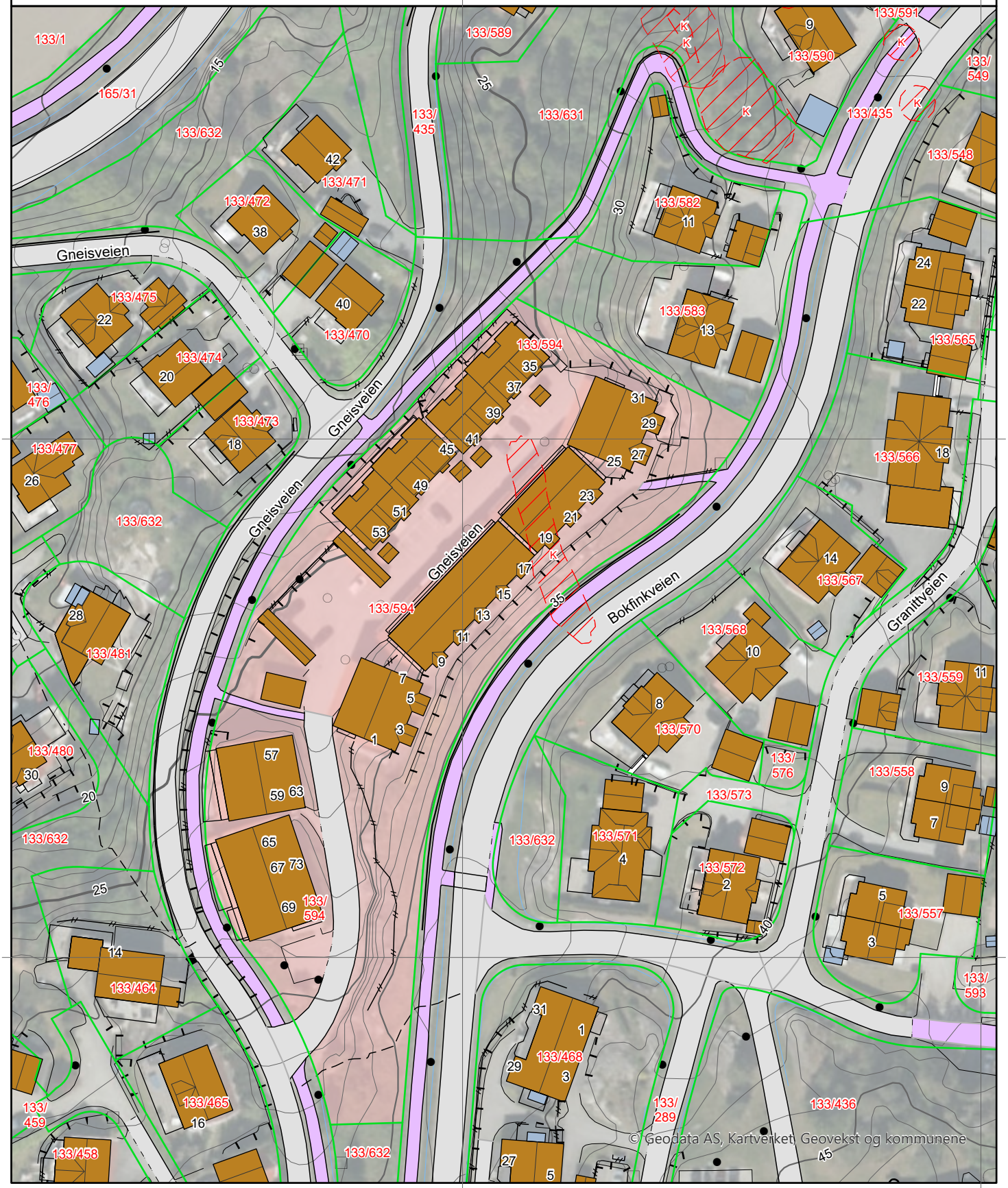
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/133/594/0/21

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

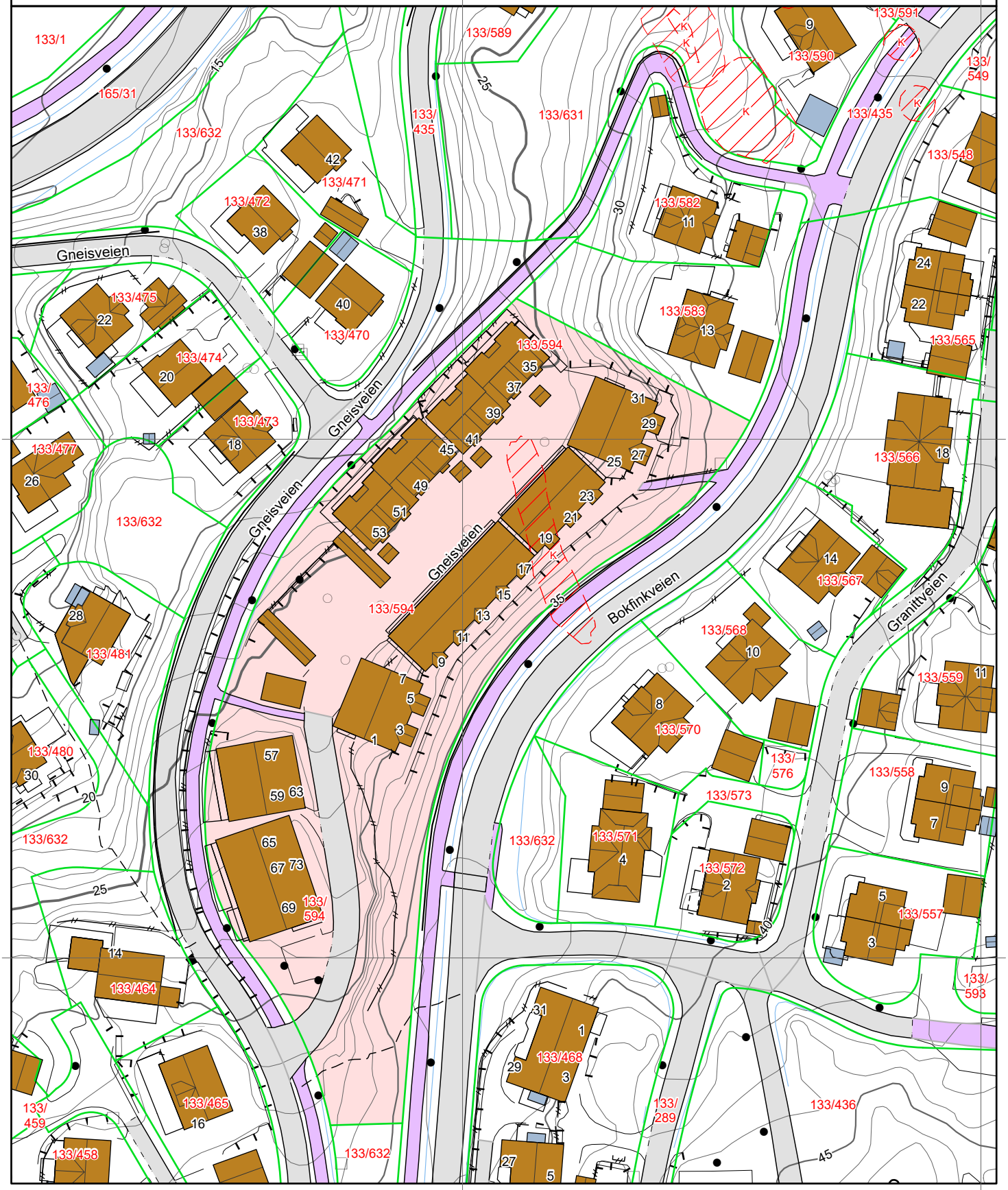
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/133/594/0/21

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- K Kulturminne - punkt
- N Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

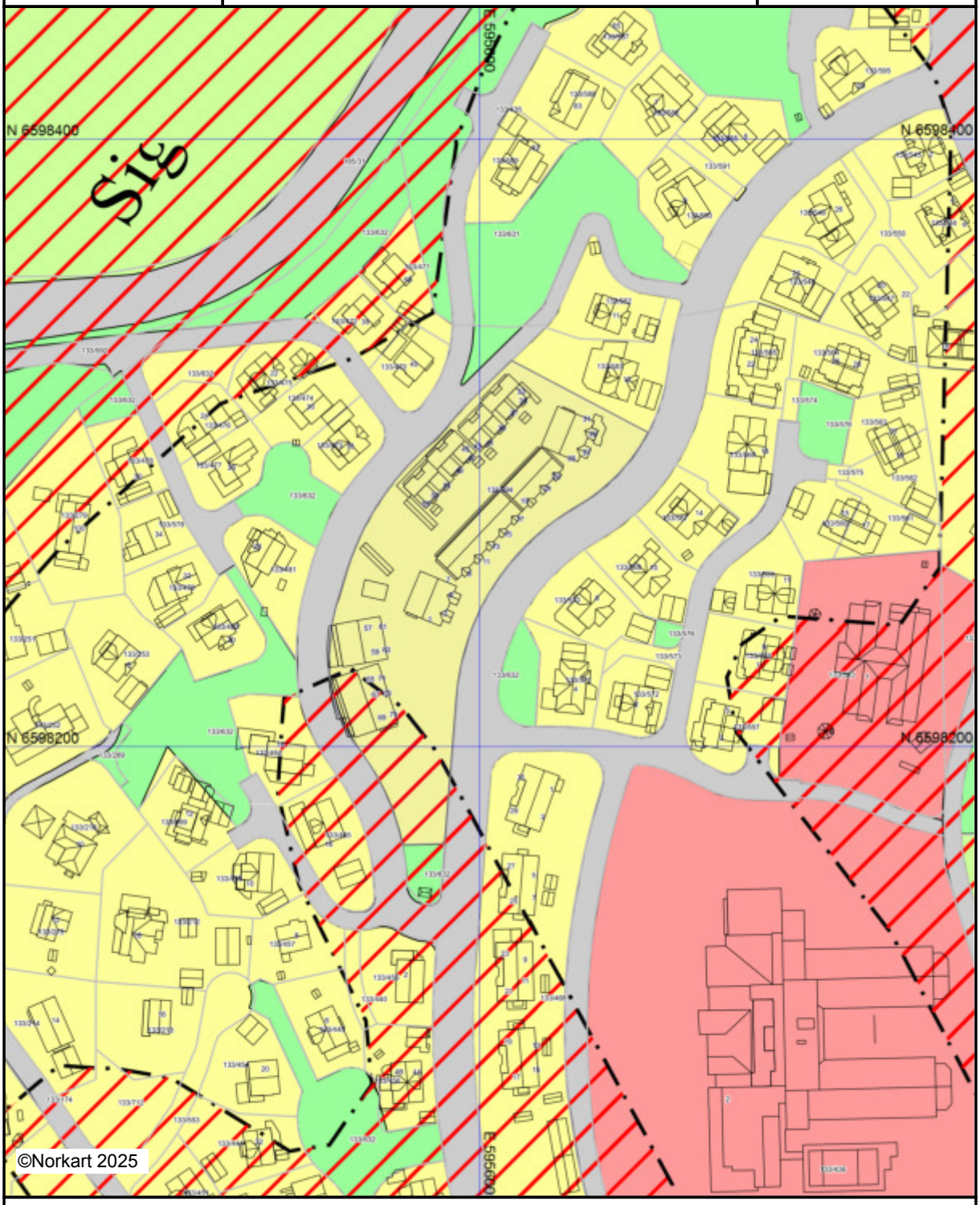
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/594/0/21
Adresse: Gneisveien 15
Utskriftsdato: 04.06.2025
Målestokk: 1:2000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

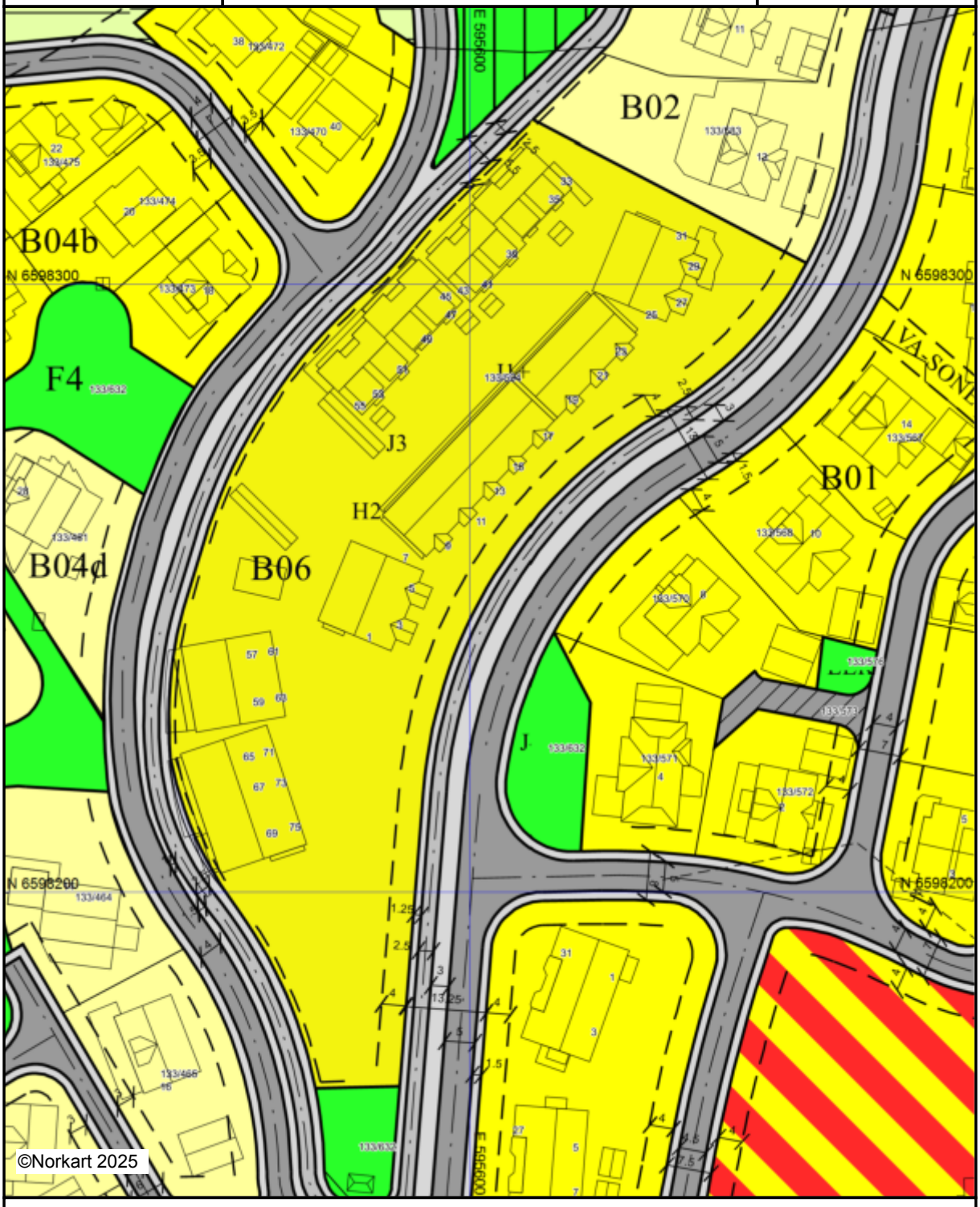
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/594/0/21
Adresse: Gneisveien 15
Utskriftsdato: 04.06.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Bolig/Offentlig
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

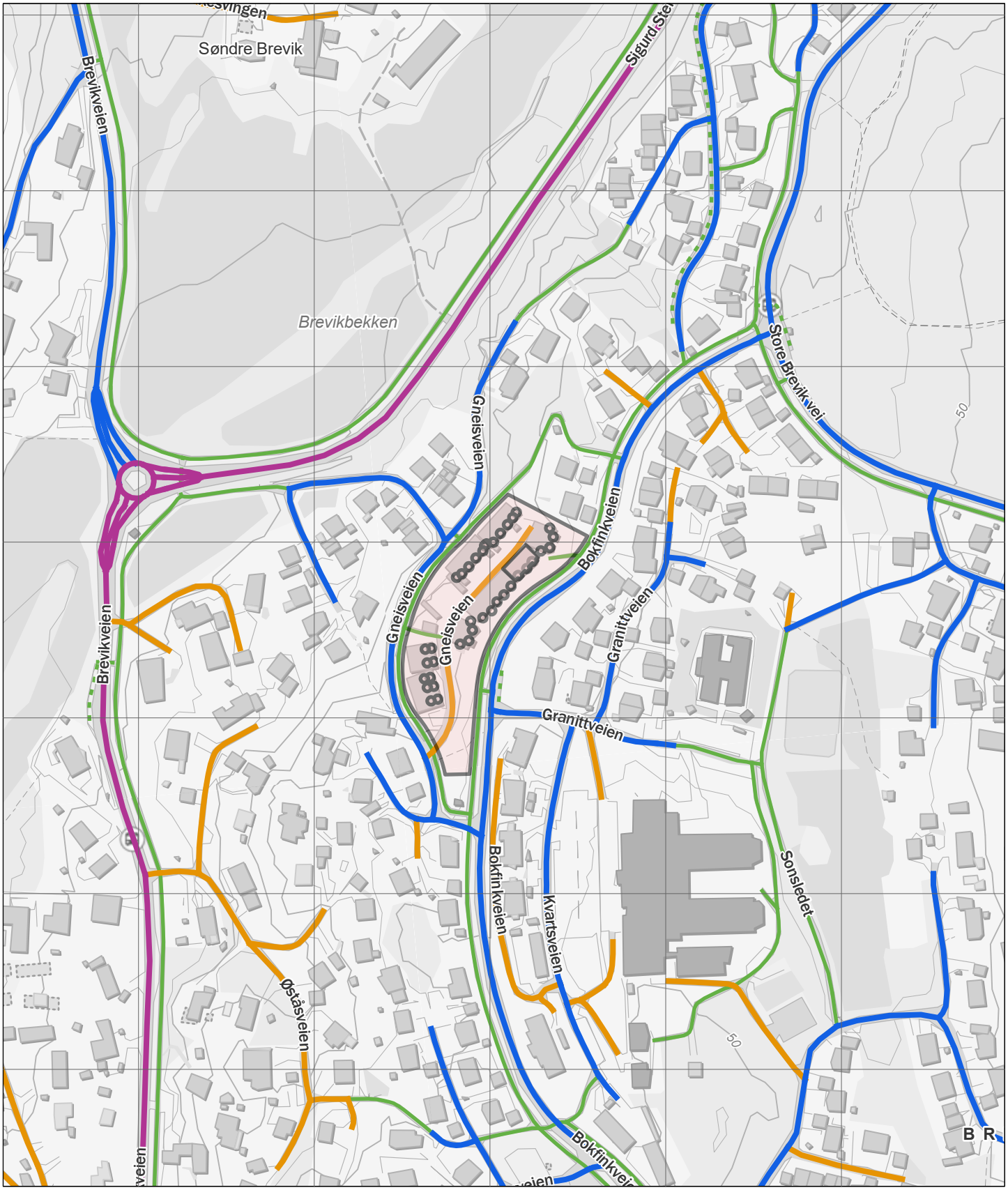
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 133/594/0/21
Adresse: Gneisveien 15, 1555 SON

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/06/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

VESTBY KOMMUNE GENERELL INFORMASJON

Vestby kommune
Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00
E-post: post@vestby.kommune.no

Dato: 06.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**133**	Bnr:	**594**	Fnr:		Snr:	**21**
Adresse:	**Gneisveien 15, 1555 SON**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja ☐	Nei ☒

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad:

VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 04.06.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Gneisveien 15, 1555 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**	**Forbruk 2024**
01207847	1200	31.12.2024	Stipulert forbruk	78

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

PLANRAPPORT

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Gneisveien 15, 1555 SON								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 915 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 141 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 20 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0019
Navn	ØSTÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1130/0019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 6 915 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B06

MATRIKKEL-
RAPPORT

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 133, Bruksnr 594, Seksjonsnr 21	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Gneisveien 15, gatenr 3285	**Grunnkrets:**	207	Søndre Brevik
(fra bruksenhet)	1555 Son	**Valgkrets:**	6	Brevik
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090202	Såner
		Tettsted:	31	Moss

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.10.2000	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	86/3 549
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 937,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/133/594	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3216/133/594/0/1	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/2	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/3	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/4	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/5	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/6	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/7	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/8	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/9	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/10	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/11	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/12	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/13	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/14	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/15	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/16	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/17	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/18	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/19	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/20	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/21	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/22	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/23	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/24	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/25	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/26	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/27	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/28	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/29	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/30	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/31	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/32	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/33	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/34	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/35	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/36	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/37	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/38	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/39	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/133/594	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3216/133/594/0/1	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/2	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/3	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/4	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/5	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/6	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/7	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/8	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/9	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/10	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/11	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/12	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/13	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/14	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/15	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/16	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/17	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/18	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/19	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/20	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/21	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/22	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/23	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/24	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/25	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/26	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/27	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/28	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/29	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/30	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/31	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/32	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/33	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/34	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/35	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/36	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/37	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/38	0,0
			Mottaker	3216/133/594/0/39	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.10.2000	Avgiver	3216/133/594	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/133/594/0/21	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gneisveien 15	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	20.11.2012
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr:	22051547			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01							
U02							
H01	5						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

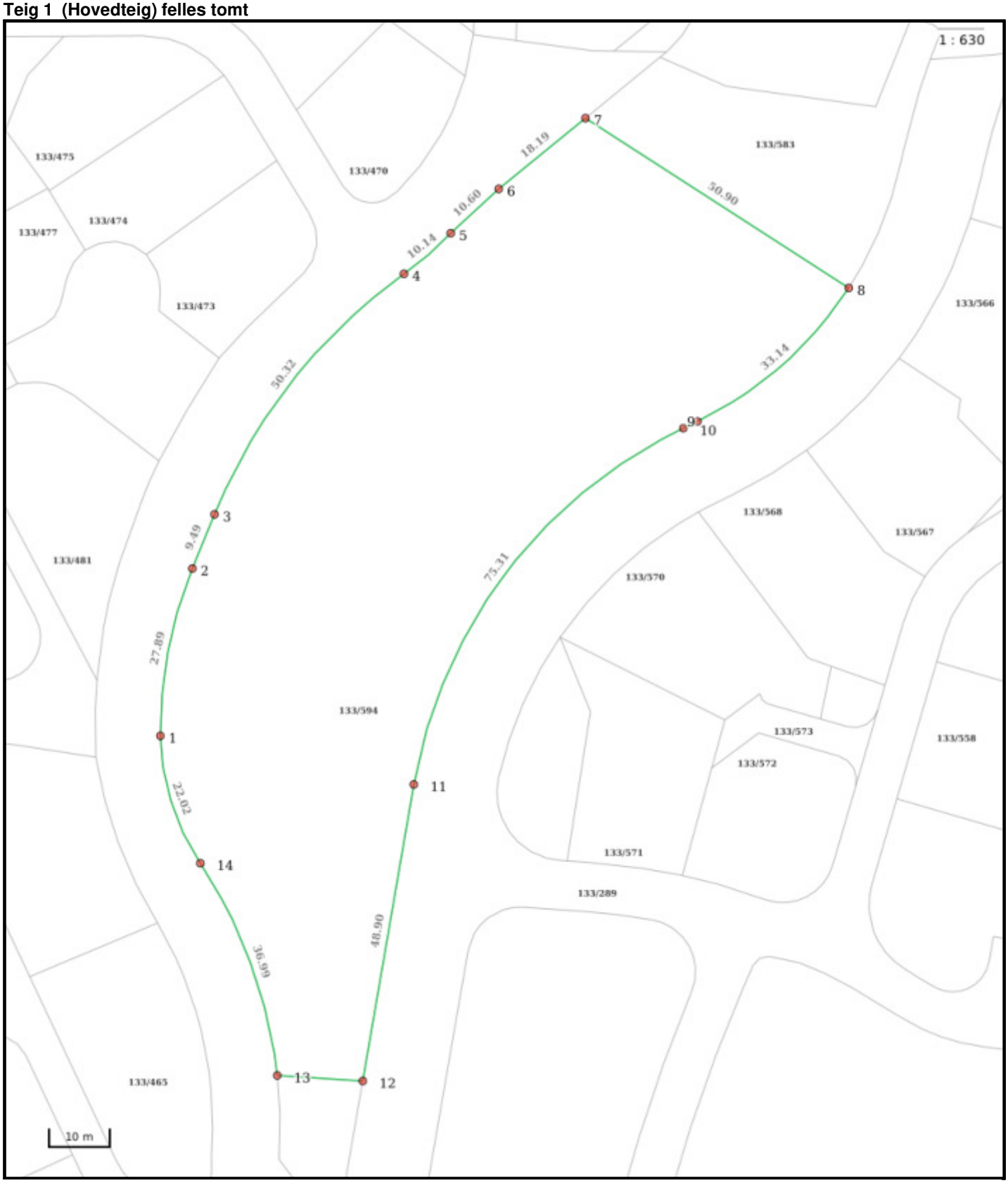
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 937,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 598 220,99	595 550,66	27,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	68,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 598 248,56	595 553,34	9,49m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 598 257,63	595 556,14	50,32m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	89,97	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 598 299,25	595 583,26	10,14m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	-52,98	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 598 306,58	595 590,24	10,60m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	97,21	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 598 314,41	595 597,38	18,19m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 598 327,15	595 610,37	50,90m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 598 303,50	595 655,44	33,14m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	60,73	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 598 279,74	595 632,92	2,61m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 598 278,41	595 630,68	75,31m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	-79,23	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 598 216,84	595 592,38	48,90m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 598 168,10	595 588,42	13,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 598 167,74	595 574,52	36,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-77,44	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 598 200,91	595 558,95	22,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	38,49	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 04.06.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Gneisveien 15, 1555 SON								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 357,30 kr
Feiing	544,00 kr
Vann	5 185,38 kr
Sum	**11 086,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	78 m3	33.89	1/1	0 %	2 643,22 kr	2 643,22 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	78 m3	39.14	1/1	0 %	3 052,72 kr	3 052,72 kr
Feie- og tilsynsgebyr	1 pipeløp	381.00	1/1	0 %	381,00 kr	190,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	78 m3	42.88	1/1	0 %	3 344,25 kr	1 672,13 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	78 m3	42.63	1/1	0 %	3 324,75 kr	1 662,38 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-78 m3	33.89	1/1	0 %	-2 643,20 kr	-2 643,20 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-78 m3	39.14	1/1	0 %	-3 052,70 kr	-3 052,70 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 boenhet	2543.00	1/1	0 %	2 543,00 kr	1 271,50 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 boenhet	2423.00	1/1	0 %	2 423,00 kr	1 211,50 kr
				Sum	**12 016,04 kr**	**6 008,05 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 04.06.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	594	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Gneisveien 15, 1555 SON								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gneisveien 15
Gnr. 133 Bnr. 594 Snr. 21 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0072

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Nils-Erik Aasen
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 90 58 53 43
E-post: nils-erik.aasen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater