



PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SENTRUMSVEIEN 9

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Innkalling årsmøte 2026

Årsmøte 2026

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Beboerguide

Ferdigattest og byggetegninger

Kommunale opplysninger

Planrapport

Kommuneplankart

Reguleringsplankart

Produktark BKF Tryg



Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 07.05.2026

Meglernes verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Wangen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 9 BNR 27 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

5 300 000

0 **5 300 000** **75 714**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	70 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	Fellesutgifter	1 751
Byggeår						2022	Formue	11 108
							Soverom	2
							Etasje	3
							Balkong	
							Heis	
							Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sentrumsveien 9 96 m ² 2022 5. etg 2 sov	08.04.2025	7 590 000	7 320 000	3 309	7 323 309	76 284
2 Rådhusparken 26 76 m ² 2000 2. etg 2 sov	23.10.2025	4 200 000	4 000 000	0	4 000 000	52 632
3 Sentrumsveien 1 84 m ² 2022 2. etg 2 sov	05.05.2025	5 490 000	5 410 000	0	5 410 000	64 405
4 Sentrumsveien 13 63 m ² 2022 2. etg 2 sov	26.11.2025	4 580 000	4 375 000	0	4 375 000	69 444

Flott og moderne 3-roms selveier fra 2022 med garasjeplass og stor balkong på ca. 14 kvm. Leiligheten er svært påkostet (se liste i prospekt) og holder en gjennomgående god standard med vannbåren gulvvarme, stilrent Aubo-kjøkken, delikat bad og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her bor du sentralt i Vestby sentrum med togstasjon, butikker, servicetilbud og flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

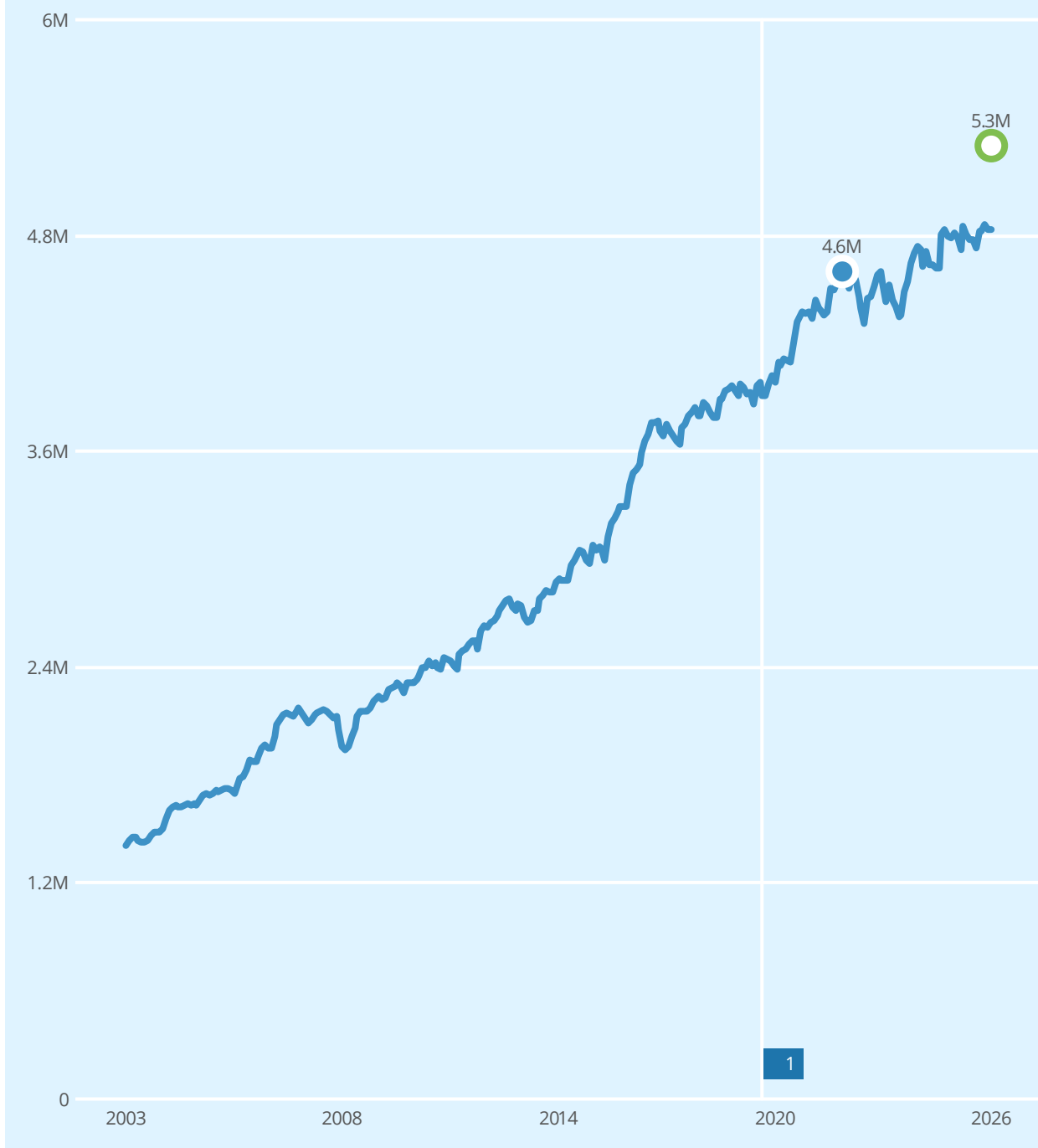
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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



Historiske omsetninger



● Salg ● Meglernes verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
25.05.2022		25.05.2022	-	4 600 000	-	4 600 000



Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

12
leiligheter til
salgs

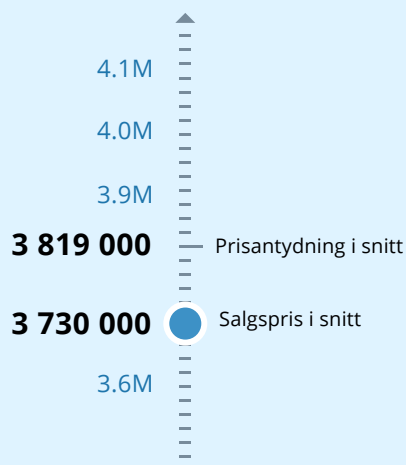


Annonsene har i
snitt ligget ute i

116
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

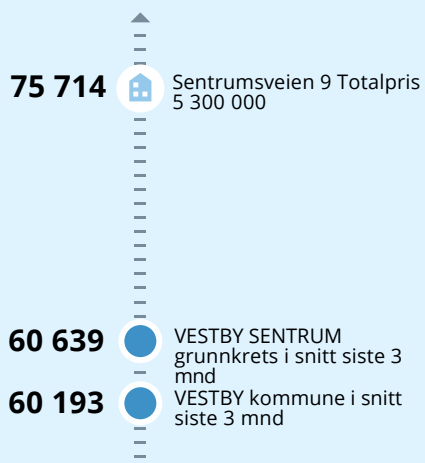


Solgt i snitt
i løpet av





35
dager

for 2.3% under prisantydning

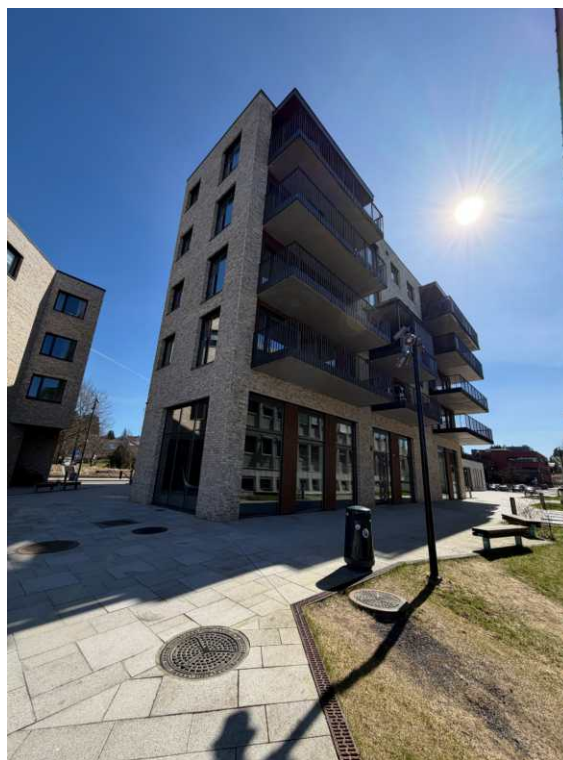
Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Eiet seksjon
 Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY
 VESTBY kommune
 # gnr. 9, bnr. 27, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 13438-1707

Eiendomsverdi ref nr: HW7651

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2022 med betong- og trekonstruksjon. Leiligheten har ikke vært bebodd.

Leiligheten fremstår med god standard på innredninger og utstyr.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse. Malt glatt entrédør Ei30 - 40 dB (brann- og lyddør) Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Utgang fra spisestue til overbygd balkong med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 13,5 m². Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte glatte skyvedører. Leiligheten er tilknyttet felles calling m/kamera, sprinkler og brannvarslingsanlegg. Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Badet er fra 2022. Eier opplyser om at det foreligger FDV-dokumentasjon. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap i baderom.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert.

Samie har avtale om skifting av filter.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren gulvvarme. Rørskap i bod.

Automatsikring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

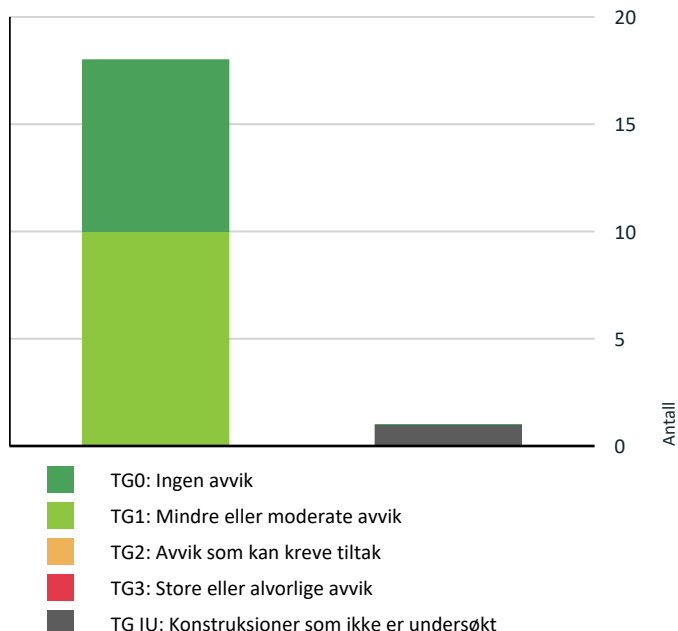
Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Eiet seksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

2022

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse iflg. Infoland online.

Anvendelse

Leiligheten har ikke vært bebodd.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør Ei30 - 40 dB (brann- og lyddør)
Balkongdør med 3-lags glass i trekarmer med aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra spisestue til overbygd balkong med tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 13,5 m².
Rekkverket er målt til ca 102 cm.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte skyvedører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles calling m/kamera, sprinkler og brannvarslingsanlegg.

Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv Informasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 30 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 19/10 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mansjett i klemring. Hele sluket kan ikke inspiseres pga Slukristen er usentrert over sluket.



3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/integrert lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Lite lufting under dør, men dette er en skyvedør med åpninger under og over mot karm.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2022. Eier opplyser om at det foreligger FDV-dokumentasjon. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap i baderom.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivarettatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod. Filter er ikke inspisert.
Samie har avtale om skifting av filter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Rørskap i bod.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Under oppføring av bygningen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Automatsikringer.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

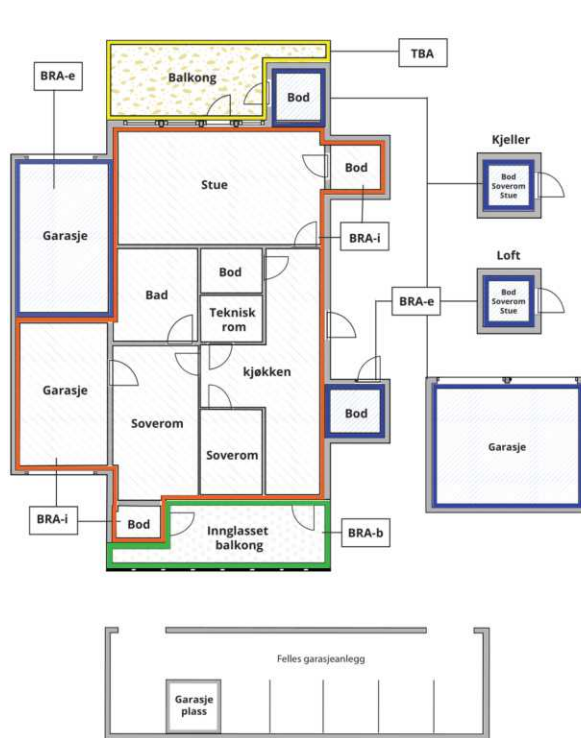
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	70			70	14
Kjeller		5		5	
SUM	70	5			14
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bod, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, spisestue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 265 cm(stue).

Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket S4 314) i felles avlåst rom, størrelse ca. 5 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

Kommentar: Se beskrivelser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Peter Løw	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	9	27		31	3781.3 m ²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Sentrumsveien 9

Hjemmelshaver

Myra Invest AS

Kommentar

Det foreligger ingen leilighet opplysninger. Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

70 / 12389

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i felles garasjeanlegg med billader.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

Tillvalg ved oppføring av leiligheten:

Senket tak i alle rom med led belysning.

Stikkontakter og brytere.

Felles brannvarsler, egen panel i leilighet.

Innerdører/skyvedører.

Fargevalg veggflater.

Kjøkken med skuffer i underskap og ventilator.

Baderomsinnredning, dusjhjørnet og blandebatteri.

Sprinkler anlegg.

Utvendig screens på 3 Vinduer i stue/spisestue.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW7651>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Allè	
Oppdragsnr.	
186260115	
Selger 1 navn	
Peter Løw	
Gateadresse	
Sentrumsveien 9	
Poststed	Postnr
VESTBY	1540
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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

- 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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Løw	c1450ac723db4795ac40a d74495b22cdd6aead58	13.04.2026 10:27:11 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Boliginformasjon

171 - Sameiet Wessel Park

Utarbeidet av Agio Forvaltning

20.04.2026



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvavtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Allé Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	186260115
Vår ref.:	BO-2026-171-031
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	20.04.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «186260115» på andel/seksjon nummer 31 i 171 - Sameiet Wessel Park bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	171 - Sameiet Wessel Park
Org.nr.:	929289382
Seksjons-/andelsnr.:	031
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	9/27/031
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Jan-Roald Jensen
Styrets epost:	wesselpark@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89121974.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY
Eier 1 iht. vårt register:	Myra Invest AS
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	70
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnad	1 750,50
Totale fellesutgifter pr. mnd.	1 750,50

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 20.04.2026: kr. 2 500,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:
 Geldende rente: %
 Registrert lånesaldo på leiligheten:
 Lånetype:
 Årlige terminer:
 Registrert utløpsdato:
 Lånets saldo:

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 20.04.2026: kr. 0,00

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: 3 201
 Andel formue pr. 31.12.2025: 11 108

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap: Agio Forvaltning AS
 Org.nr.: 995 366 517
 Adresse: Postboks 113
 Postnummer: 9252 Tromsø
 Telefon: 922 06 655
 E-post: post@agioforvaltning.no
 Hjemmeside: www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Fjernvarme og oppvarming tappevann faktureres seksjonseier direkte fra Lyse Energi. Kommunale avgifter faktureres seksjonseier direkte fra Vestby kommune. Renovasjon faktureres direkte fra Movar.

Ber om at det opplyses om seksjonen selges med eller uten parkering.



Din foretrukne forretningsfører



Varsel om årsmøte 2026 i Sameiet Wessel Park

Sted: Vestby Kulturkvartal, Kulturpassasjen 15, 1540 Vestby - sal Gobi
Dato: Onsdag 25. mars 2026
Tid: 18:00

Dette varselet sendes seksjonseiere og forretningsfører på registrert epostadresse. I tillegg slås det opp på tavle i hver boligoppgang i Wessel Park.

Myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet Wessel Park utøves av årsmøtet.

Innlevering av saker til årsmøtet

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende senest 4. mars 2026, og skal sendes til en av følgende adresser:

E-post: wesselpark@styremail.no
Post: Sameiet Wessel Park v/Jan-Roald Jensen, Sentrumsveien 13, 1540 Vestby

Forslag til sak bør inneholde: - Beskrivelse av sak
 - Forslag til vedtak

Innkalling til årsmøte

Styret har ansvar for at det mellom 8 og 20 dager før årsmøtet innkalles til ordinært årsmøte, det vil si at innkalling vil bli sendt ut i perioden 5. - 17. mars 2026.

I innkallingen skal saker som skal behandles være angitt som lovbestemt. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en hjemmelshaver ønsker behandlet på årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen fristen for å sende inn saker til behandling.

Årsmøtet kan kun ta beslutning i saker som på lovbestemt måte er angitt i innkallingen, med mindre alle seksjonseiere er til stede og stemmer for å behandle saker som ikke står i innkallingen.

Stemmerett og fullmakt

Hver hjemmelshaver har en stemme på årsmøtet. Hver hjemmelshaver kan møte ved fullmektig på årsmøtet. For en andel/seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Når det avholdes fysisk årsmøte er det kun stemmer avgitt av hjemmelshavere/fullmektige som deltar på det fysiske møtet som teller.

En møtedeltager som ønsker å stemme for et selskap eller en organisasjon må være registrert som prokurist eller medbringe fullmakt signert av de som er registrert med signaturrett for selskapet / organisasjonen.

Med hilsen
Styret i Sameiet Wessel Park, 14.01.2026

Innkalling til ordinært årsmøte 2026

Sameiet Wessel Park

Org. nr. 929 289 382

Dato: Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00.

Sted: Vestby Kulturkvartal, Kulturpassasjen 15, 1540 Vestby - sal Gobi.

Saksliste

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding for 2025
3. Årsregnskap 2025 og revisors beretning for 2025
4. Valg av revisor
5. Valg av styre
6. Innkomne forslag
7. Godtgjørelse til styret
8. Valg av valgkomité
9. Budsjett 2026

1. Konstituering

- a. Status frammøte
 - Registrering av fremmøtte stemmeberettigede seksjonseiere
 - Registrering av fullmakter
- b. Godkjenning av innkalling
- c. Valg av referent
- d. Valg av møteleder
 - Fra loven: Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
- e. Valg av protokollunderskrivere
 - Fra loven: Møteleder og minst en seksjonseier skal signere protokollen.
- f. Valg av tellekorps

g. Godkjenning av dagsorden

Styrets forslag til dagsorden:

- Årsmøtet gjennomføres ihht lov og sameiets vedtekter.
- Sakene behandles i den rekkefølge de er oppført i innkallingen.
- Debatten styres av møteleder. Det pålegges ikke begrensninger i taletid eller antall innlegg / replikker med mindre møteleder finner det nødvendig for å sikre god gjennomføring av årsmøtet.
- Regler for avstemninger er angitt i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. De viktigste reglene er angitt under hver sak.
- Ved avstemninger skal kun avgitte stemmer telle, og blanke stemmer skal ikke telles med.
- Hver seksjon har fått utdelt et stemmetegn som angir seksjonsnummer. Stemmetegnet skal benyttes ved avstemninger.

Fra vedtektene, til opplysning:

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme. Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk.

Saker som kun gjelder Parkeringsanlegget voteres over av seksjonene som inngår i Parkeringsanlegget, henholdsvis Boligparkeringen, Varmesentralen og Næringsparkeringen. Hver parkeringsplass gir én stemme, og Varmesentralen har tre stemmer.

2. Styrets årsmelding for 2025

Styrets årsmelding for 2025

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Wessel Park har stiftelsesdato 2022-03-10, dvs da Kartverket godkjente seksjonsbegjæringen. Stiftelsesmøte ble avholdt 2022-04-20 i Vestby Arena.

Sameiet består av 106 boligseksjoner (leiligheter med seksjonsnummer 1-106) og 5 seksjoner som er opprettet som næringsseksjoner. De 5 er seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen, 109 Næringsparkeringen og forretningslokalene 110 Næring og 111 Næring.

Parkeringsanlegget består av seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen.

Bygningsmassen består av de to blokkene S3 (54 leiligheter) og S4 (52 leiligheter) med 5 etasjer over bakken, og med to sammenhengende underetasjer under bakken. Etasje på bakkeplan er avsatt til næring (forretningslokaler) i begge bygg.

II. TILLITSVALGTE

Styret

Styret bestod ved utgangen av 2025 av Jan-Roald Jensen (leder), Tor Asbjørn Johansen (medlem), Knut Arild Lindquist (medlem) og Ragnvald Reed (medlem).

Valgkomité

Det har ikke vært valgt noen valgkomité i perioden. Det er ikke lovkrav å ha valgkomité.

III. STYRETS ARBEID

De viktigste oppgavene styret har hatt i 2025 er:

- Besvart ca. 800 henvendelser på styremailen
- Bistått flere beboere med gulvvarme (batteribytte og innregulering)
- Oppfølging av feil og mangler i fellesområdene
- Økonomistyring (fakturaer, regnskap, budsjett, felleskostnad, opprettet fastrentekonto)
- Avklart regler med kommunen mht hva som kan bygges på balkonger og terrasser
- Utført månedlig HMS-sjekk
- Byttet renholdsleverandør for boligdelen høsten 2025. Avholdt flere møter med ny renholdsleverandør for å bedre kvaliteten på renholdet.
- Sendt nye beboere velkomstpakke på epost
- Støttet montering ny kjøkkenventilator hos de som ønsket å bytte (ca. 70 leiligheter)
- Håndtert innføring av matavfallssortering for boligdelen
- Håndtert flere brannalarmer, heisstans og feil på garasjeporter
- Sjekk med alle beboere som har sluk på sin terrasse at sluket er åpent
- Håndtert innbruddene vi har hatt i kjelleretasjene
- Inngått avtaler om Norgespris for strøm elbillading, strøm fellesområder og for fjernvarme.

A. Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 13 styremøter i 2025. 103 saker har vært opp til behandling. 16 av disse pågår inn i 2026.

Det er avholdt ett beboermøte (2025-03-18) i Vestby Kulturkvartal.

Det er avholdt fire møter i 2025 der styret og utbygger (Sentrumsveien 1 Vestby AS) deltar. Hensikten med møtene er å få fart på saker som krever spesiell oppmerksomhet. 56 saker

har vært oppe til behandling siden innflytting. De viktigste sakene i 2025 har vært:

- Vanninntrenging i U2 – ytterligere injisering er gjort, og rustskader utbedret
- For bratt kneik mellom rampe og garasjegulv i U2 – ferdig utbedret Q1 2025
- Kjøkkenvifte som støyer – utbedret Q2/Q3 2025
- Fri takhøyde i garasjen som er lavere enn 2,10 meter. Styrets klage på dette er avslått av både utbygger og kommunen. Styret har derfor endret skiltet som viser takhøyde i garasjen (ved innkjøringen) til å opplyse om at det finnes partier som er lavere enn 2,10 meter.
- Oppfølging av totalt antall åpne saker i sameiet, slik at styret kan følge utbyggers progresjon i retting av feil (dvs. antall åpne og lukkede saker). Totalt i sameiet (dvs. for både bolig, næring og fellesområder) er det ca. 20 åpne saker ved inngangen til 2026. 4 av disse gjelder fellesområdene. Styret har ikke innsyn i saker som er meldt av seksjonseierne.

Ved inngangen til 2026 avholdes møtene med utbygger ikke lenger regelmessig, men etter behov, pga få åpne saker.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Vedlikehold utført i 2025

- Det er fjernet grønske på torget og rundt byggene, og belegningsstein er etterfuget
- Årlig garasjevask og en oppsuging av vann i garasjen er gjennomført
- To ødelagte vindusglass i næring er byttet (som forsikringssaker)
- Kontroll av energiøkonomi i fjernvarmesystemet er gjennomført
- Det er byttet et stort antall LED-lys i ganger og korridorer (garantisaker)
- Utbedret skade på vindusbrett ved Babylon (som forsikringssak)

Alt løpende vedlikehold og kontroll er gjennomført ihht inngåtte serviceavtaler.

Bygningsmassen er ny, og det har ikke vært gjennomført andre, større vedlikeholdstiltak.

Det har vært flere mindre saker med retting av feil og mangler i fellesområdene, der kostnadene dekkes av utbygger. Disse sakene melder styret til utbygger i Dalux. Totalt har styret (fra innflytting) meldt inn 152 slike saker ved utgangen av 2025. Av disse står kun 1 åpen ved inngangen til 2026.

2. Fornyelser og påkostninger i 2025

- Montert 3 kameraer m/internett for å forebygge innbrudd, hærverk og forsøpling
- Montert ett ekstra taklys i et bodrom
- Montert fuglepigger 3 nye steder (øverst i oppgang 5 og 13)
- Montert ekstra gatenummer på veggen utenfor inngang 9
- Anskaffet sittebenker til de fire boligoppgangene

3. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak i 2025

Vedlikehold av blomsterbed o.l. på uteområdet: Beboer Ståle Ness har inntil videre tatt på seg denne jobben.

Det er utført vindusvask utvendig vår og høst 2025.

Bytte av filter i ventilasjonsanlegg i leilighetene og i garasje/boder ble utført i april 2025. Styret fortsetter med ett årlig bytte av filtrene på vårparten. De som ønsker hyppigere bytte (eller kullfilter for å hindre lukt) sørger selv for det i egen leilighet. Sameiets ventilasjonsleverandør Krogseth AS kan om ønskelig benyttes.

Lyssensorer i alle bodrom er justert opp til makstid påslått (7-8 minutter).

Problemet med ungdomsgjenger som forsøpler, tagger og gjør hærverk i fellesarealene har vært relativt lite i 2025. Flere vaktrunder og kameraovervåkning kan ha hjulpet noe. Det har også vært færre innbrudd i kjeller/boder i 2025 enn i 2024.

4. Informasjon

Eiere og beboere holdes løpende oppdatert om de viktigste sakene styret behandler. Det gjøres ved hjelp av en månedlig nyhetsmail. I tillegg benyttes SMS og epost etter behov. Oppslagstavler i hver oppgang benyttes når det er hensiktsmessig.

IV. SAMEIETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Utbygger har inngått en treårig avtale om forretningsførsel med Agio AS, og avtalen er overtatt av sameiet. Avtalen løper fra 2022-04-20, og fortsetter etter treårsperioden inntil en av partene sier den opp.

B. Revisjon

I avtalen med Agio AS inngår også revisjon. Utførende revisor er Alfa Revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Sameiets bygg er nye, og det forventes ingen større, ekstraordinære vedlikeholdsutgifter med det første.

D. Forsikring

Det er inngått forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring ASA. Den faste årlige forsikringspremien har fra 1. januar 2026 økt med 22%. Dermed har vi hatt to år på rad med omtrent samme, høye prosentvise økning. Styret har derfor ved utgangen av 2025 iverksatt en undersøkelse for å sjekke at grunnlaget Gjensidige benytter for premieberegningen er korrekt.

V. ØKONOMI

A. Disponering av resultat for 2025

Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 538.682,-. Overskuddet føres til annen egenkapital og styrker således sameiets likviditet og evne til å møte fremtidige vedlikeholdsutgifter og oppgraderinger. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av resultat og økonomisk situasjon.

B. Budsjett for 2026

Styret vedtok budsjett for 2026 i november 2025. Det er budsjettet med et overskudd på kr. 491.172,-.

C. Felleskostnader

Utviklingen i månedlig felleskostnad (faktisk kronebeløp, eksklusive Internett/TV) har vært slik, relatert til første driftsår 2022, som er satt til 100%:

Område	2022	2023	2024	2025	2026
Bolig	100 %	87 %	88 %	99 %	101 %
Næring	100 %	111 %	127 %	133 %	137 %
P-plass	100 %	110 %	144 %	175 %	173 %
P-plass bil, kr pr mnd	200	220	288	349	346

Kostnadsfordelingen har blitt justert etter hvert som de faktiske kostnadene har blitt

synlige, og har blitt fordelt slik vedtektene bestemmer.

D. Omsetning av seksjoner

I 2025 har 12 boligseksjoner byttet eier.

E. Fortsatt drift

Styret anbefaler fortsatt drift, og ser ingen forhold som hindrer fortsatt drift.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av løpende innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Styret vurderer risikoen for å ikke få innbetalt utestående fordringer av noe størrelse til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant i hver seksjon på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

Likviditetsrisiko

Overskudd fra driften de tre første årene har sikret tilstrekkelig likviditet for løpende utgifter. Styret vurderer derfor risikoen for manglende likviditet til å være svært liten.

Sameiet har ingen lån.

Plasseringsrisiko

Overskudd fra driften som ikke trengs for å dekke løpende kostnader plasseres på sparekonto og fastrentekonto av forretningsfører Agio AS. Styret har innhentet informasjon fra Agio AS mht sikkerheten for midlene (underslag eller andre misligheter). Styret vurderer at svarene indikerer normal risiko, hensyntatt tapsdekning i sameiets forsikringsavtale.

VII. ANNET

I årene som kommer planlegger styret å bygge opp en passende vedlikeholdsreserve fra årlige regnskapsoverskudd. Reserven skal benyttes til vedlikehold og oppgraderinger. Reserven skal ikke være større enn nødvendig, men skal redusere behovet for å ta opp lån. Styret sikter på å unngå at felleskostnadene brått øker kraftig pga store låneopptak.

Pr 2026-02-10 er 34 av de 106 boligseksjonene i Wessel Park utleid. Tilsvarende tall for ca. ett år siden var 33.

Vestby kommune har kjøpt to boligseksjoner i Wessel Park. I tillegg har 12 eiere leid ut sin bolig til Vestby kommune. De fleste av de 14 boligene kommunen/NAV disponerer benyttes til bosetting av ukrainske flyktninger.

Ved utgangen av 2026 drives det næringsvirksomhet i 7 lokaler i Wessel Park.

Vestby, mars 2026

I styret for Sameiet Wessel Park (org. nr. 929289382)



Styreleder

Jan-Roald Jensen



Styremedlem

Ragnvald Reed



Styremedlem

Knut Arild Lindquist



Styremedlem

Tor Asbjørn Johansen

Styrets forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2025 godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

3. Årsregnskap 2025 og revisors beretning for 2025

I tillegg til årsregnskapet for sameiet er årsregnskapet for parkeringsanlegget tatt med. Regnskapet for parkeringsanlegget bidrar til å fastsette felleskostnad for garasjeplasser. Det revideres ikke.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Wessel Park

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessel Park som viser et overskudd på kr 538 682. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 4. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

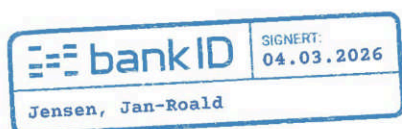
04.03.2026 19:27:15

Signaturmetode

BankID (NO)

171 - Årsregnskap og fullstendighetserklæring 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET WESSEL PARK

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 929 289 382

Utarbeidet av:

agio
FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Inntekter	1	3 513 409	3 223 352	3 374 906	3 554 937
Sum driftsinntekter		3 513 409	3 223 352	3 374 906	3 554 937
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	198 500	189 000	198 500	206 500
Personalkostnader	2	27 988	26 649	27 989	29 117
Vedlikehold	3	763 305	937 678	744 868	812 727
Kabel-TV/Internett		494 420	460 888	478 224	521 268
Renhold		555 081	514 371	545 083	596 746
Energi og brensel		230 900	206 367	118 600	208 419
Andre driftskostnader	4	173 481	174 230	145 539	132 396
Revisjonshonorar		11 121	12 067	12 896	12 465
Forretningsførerhonorar		174 114	156 218	147 864	168 259
Konsulenthonorar		27 175	6 450	38 489	31 580
Forsikring		385 676	355 806	365 882	408 073
Kommunale avgifter		-	-	7 763	1 485
Kontingenter		-	-	-	-
Sum driftskostnader		3 041 761	3 039 724	2 831 697	3 129 035
DRIFTSRESULTAT		471 648	183 628	543 209	425 902
FINANSINNEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	5	67 034	55 630	53 088	65 270
Netto finansposter		67 034	55 630	53 088	65 270
ÅRSRESULTAT		538 682	239 258	596 297	491 172
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		538 682	239 258		
Sum overføringer		538 682	239 258		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	6	479 915	403 238
Sum fordringer		479 915	403 238
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 039 769	1 420 689
Sum omløpsmidler		2 519 684	1 823 927
SUM EIENDELER		2 519 684	1 823 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	1 858 427	1 319 742
Sum egenkapital		1 858 427	1 319 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		-	-
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		566 619	467 243
Annen kortsiktig gjeld	10	94 638	36 942
Sum kortsiktig gjeld		661 257	504 185
Sum gjeld		661 257	504 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 519 684	1 823 927

BALANSE PR. 31.12.2025

VESTBY, 31.12.2025

Jan-Roald Jensen
Styreleder

Knut Arild Lindquist
Styremedlem

Ragnvald Reed
Styremedlem

Tor Asbjørn Johansen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	2 364 588	2 127 996
Erstatning forsikringsaker	28 026	-
Felleskostnader garasje	530 576	435 456
Strøm næringsdel	79 704	182 182
Internett	483 994	463 142
Andre inntekter	26 521	14 576
Sum	3 513 409	3 223 352

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	198 500	189 000
Arbeidsgiveravgift	27 988	26 649
Sum	226 488	215 649

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at utført vedlikehold og overskudd fra løpende drift er tilstrekkelig til å unngå store låneopptak ifm fremtidig vedlikehold og forbedringer.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	132 640	374 618
VVS	81 250	122 751
Elektro	17 642	5 147
Heiskostnader	131 278	149 843
Driftsmaterialer	8 458	63 332
Brannanlegg	47 023	51 491
Leie vaktmester	170 767	90 627
Malingsarbeid	-	16 000
Ventilasjonsanlegg	143 904	-
Garasjeanlegg	27 189	61 691
Annet vedlikehold	-	179
Kostnader dugnad	-	912
Vedlikehold uteareal	3 154	1 087
Sum	763 305	937 678

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	6 875	8 988
Verktøy, utstyr m.m.	2 874	-
Driftsmateriale	5 997	-
Datautstyr	400	-
Belysning	-	169
Annet driftsmateriale	-	1 104
Vakthold- og alarmtjenester	57 868	26 842
Alarm Brann og redning	-	8 614
Skadedyrskontroll	23 396	-
HMS og internkontroll	4 688	4 562
Snøbrøyting	62 094	90 877
Øreavrunding	-	36
Styre- og generalforsamling	2 700	3 300
Bankgebyrer	4 363	4 400
Velferd	-	450
Andre kostnader	2 226	24 888
Sum	173 481	174 230

Note 5: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	34 416	25 857
Utbytte Gjensidige Forsikring	32 618	29 773
Sum	67 034	55 630

Note 6: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	14 000	25 000
Forskuddsbetalt forsikring	450 665	-
Periodiserte kostnader	15 250	378 238
Sum	479 915	403 238

Note 7: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	1 037 356	903 998
Plasseringskonto	433 987	516 691
Fastrenteinnskudd	506 244	-
Skattetrekkkonto	62 181	-
Sum	2 039 769	1 420 689

Note 8: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	1 319 742
Tilført fra årsresultat	538 682
Andre endringer	2
Egenkapital pr 31.12.2025	1 858 427

Note 9: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 319 742
Endring egenkapital	538 684
Disponible midler pr 31.12.2025	1 858 427

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	2 519 684	1 823 927
Kortsiktig gjeld	-661 257	-504 185
Sum disponible midler	1 858 427	1 319 742

Note 10: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	11 561	5 400
Annen påløpt kostnad	83 077	31 542
Sum	94 638	36 942

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Wessel Park for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Jan-Roald Jensen
Styrets leder

ÅRSREGNSKAP

PARKERINGSANLEGG SAMEIET WESSEL PARK

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 929 289 382

Utarbeidet av:

agio
FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Regnskap 2025
DRIFTSINNEKTER	
Inntekter biloppstillingsplass	494 184
Inntekter MC-plass	33 600
Annen inntekt	3 844
Elektrisk energi - viderefakturert	26 586
Sum driftsinntekter	558 214
PARKERINGSANLEGGETS ANDEL KOSTNADER	
Styrehonorar	58 457
Energi og brensel	71 787
Reparasjon og vedlikehold av bygninger	30 249
VVS	20 971
Brannanlegg	13 569
Leie vaktmester	59 137
Garasjeanlegg	27 189
HMS og internkontroll	1 210
Forretningsførerhonorar	42 281
Honorar revisjon	2 870
Internett	2 162
Forsikring	99 543
Styre- og generalforsamling	697
Bankgebyrer	182
Andre kostander	1 137
Sum driftskostnader	431 439
DRIFTSRESULTAT	126 775
FINANSINNEKTER	
Annen renteinntekt	6 278
Utbytte Gjensidige	8 419
Sum finansinntekter	14 696
ÅRSRESULTAT	141 471
OVERFØRINGER	
Til annen egenkapital	141 471
Sum overføringer	141 471

Styrets forslag til vedtak: Sameiets årsregnskap for 2025 godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

4. Valg av revisor

Alfa Revisjon AS er sameiets revisor. Det er inngått en treårig kontrakt for revisjon med Agio forvaltning der Alfa Revisjon AS er utførende revisor. Kontrakten løper fra 2022-04-20.

Styrets forslag til vedtak: Alfa Revisjon AS gjenvelges som sameiets revisor for regnskapsåret 2026.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

5. Valg av styre

Dagens styre består av:

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Status</u>
Styreleder	Jan-Roald Jensen	Sentrumsveien 13	På valg
Styremedlem	Tor A. Johansen	Sentrumsveien 5	På valg
Styremedlem	Ragnvald Reed	Sentrumsveien 13	På valg
Styremedlem	Knut Arild Lindquist	Sentrumsveien 1	På valg

Det har ikke vært noen valgkomité i perioden som har gått (er ikke lovkrav).

Styrets forslag til nytt styre er:

A) Styreleder

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Status</u>
Styreleder	Jan-Roald Jensen	Sentrumsveien 13	Gjenvelges for 1 år

B) 3 styremedlemmer og 0 varamedlemmer

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Status</u>
Styremedlem	Knut Arild Lindquist	Sentrumsveien 1	Gjenvelges for 1 år
Styremedlem	Ragnvald Reed	Sentrumsveien 13	Gjenvelges for 1 år
Styremedlem	Lillann Skuterud	Sentrumsveien 1	Ny for 1 år

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

6. Innkomne forslag

Ved fristens utløp var det kommet inn ett forslag:

Forslag 1 – fra styret

Salg av leilighet – tilhørende p-plass må medfølge

Bakgrunn

Styret fikk høsten 2025 to forespørsler om å selge leilighet uten at tilhørende p-plass inngikk i salget. Hensikten var å gjøre det lettere å selge leiligheten, for så senere å selge p-plassen.

Styret leser vedtektene som om dette ikke er tillatt, ettersom det medfører at en som ikke er boligeier i Wessel Park da sitter med eierskap til kun p-plass (i Boligparkeringen). Styret har sjekket dette med forretningsfører, som har laget vedtektene. Forretningsfører støtter styrets forståelse.

Begrunnelse og forslag til vedtak

For at dette skal være entydig uttrykt i vedtektene foreslår styret at følgende tas inn til slutt i vedtektenes §6 Registrering av seksjonseiere og overføring av rettigheter:

«Ved avhending eller overdragelse av boligseksjon må også eventuell(e) tilhørende p-plass(er) medfølge. Ingen skal kunne sitte som eier av kun p-plass(er) i Boligparkeringen».

Forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

7. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret økes med 4,0 %, dvs fra kr. 206.500,- til kr. 214.800,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar for årsmøteperioden 2026/2027 settes til kr. 214.800,-.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

8. Valg av valgkomité

Styrets forslag: Det velges ikke valgkomité. Styret lager forslag til nytt styre til neste ordinære årsmøte.

Begrunnelse: Det er ikke lovkrav om å ha valgkomité.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

9. Budsjett for 2026

Sak til orientering. Styret vedtok dette budsjettet i november 2025:

Post	Total	Bolig	Næring	P-anlegg
Inntekter				
Felleskost	2 945 802	2 114 099	308 551	523 152
TV og internett	512 616	512 616	-	-
Elektrisk energi	78 443	-	78 443	-
Finans - renter	35 000	20 026	5 941	9 034
Forsikring - utbytte	30 270	17 319	5 138	7 813
Diverse drift	18 077	9 644	784	7 649
Sum inntekter	3 620 207	2 673 704	398 856	547 647
Kostnader				
Renhold	596 746	596 746	-	-
TV og internett	521 268	517 567	1 469	2 233
Forsikring	408 073	233 483	69 266	105 324
Styrehonorar	235 617	134 810	39 993	60 813
Vaktmester	231 021	137 791	12 276	80 953
Forretningsførsel	208 540	130 208	31 182	47 151
Elektrisk energi	208 419	89 653	78 672	40 095
Heiser	160 122	131 098	29 024	-
Ventilasjon	148 653	140 932	-	7 721
Brannanlegg	104 233	59 638	17 692	26 903
Diverse drift	87 512	59 119	6 622	21 771
VVS	83 931	48 022	14 246	21 663
Vintervedlikehold	75 884	31 112	42 495	2 277
Garasjeporter	21 526	-	-	21 526
Konsulentonorar	20 000	11 443	3 395	5 162
Elektro	10 000	6 891	-	3 109
HMS	4 713	2 697	800	1 216
Fjernvarme	1 485	10 595	80	12 000
Kameraovervåkning	1 291	739	219	333
Sum kostnader	3 129 035	2 321 354	347 431	460 250
Resultat	491 172	352 350	51 425	87 397

Vestby, mars 2026

Styret i Sameiet Wessel Park

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Sameiet Wessel Park

Org. nr. 929 289 382

Dato: Tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00.

Sted: Vestby Kulturkvartal, Kulturpassasjen 15, 1540 Vestby - sal Gobi.

Saksliste

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding for 2024
3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning for 2024
4. Valg av revisor
5. Valg av styre
6. Innkomne forslag
7. Godtgjørelse til styret
8. Valg av valgkomité
9. Budsjett 2025

1. Konstituering

- a. Status frammøte
 - Registrering av fremmøtte stemmeberettigede seksjonseiere
 - Registrering av fullmakter
- b. Godkjenning av innkalling
- c. Valg av referent
- d. Valg av møteleder
 - Fra loven: Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
- e. Valg av protokollunderskrivere
 - Fra loven: Møteleder og minst en seksjonseier skal signere protokollen.
- f. Valg av tellekorps

g. Godkjenning av dagsorden

Styrets forslag til dagsorden:

- Årsmøtet gjennomføres ihht lov og sameiets vedtekter.
- Sakene behandles i den rekkefølge de er oppført i innkallingen.
- Debatten styres av møteleder. Det pålegges ikke begrensninger i taletid eller antall innlegg / replikker med mindre møteleder finner det nødvendig for å sikre god gjennomføring av årsmøtet.
- Regler for avstemninger er angitt i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. De viktigste reglene er angitt under hver sak.
- Ved avstemninger skal kun avgitte stemmer telle, og blanke stemmer skal ikke telles med.
- Hver seksjon har fått utdelt et stemmetegn som angir seksjonsnummer. Stemmetegnet skal benyttes ved avstemninger.

Fra vedtektene, til opplysning:

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme. Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk.

Saker som kun gjelder Parkeringsanlegget voterer over av seksjonene som inngår i Parkeringsanlegget, henholdsvis Boligparkeringen, Varmesentralen og Næringsparkeringen. Hver parkeringsplass gir én stemme, og Varmesentralen har tre stemmer.

2. Styrets årsmelding for 2024

Styrets årsmelding for 2024

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Wessel Park har stiftelsesdato 2022-03-10, dvs da Kartverket godkjente seksjonsbegjæringen. Stiftelsesmøte ble avholdt 2022-04-20 i Vestby Arena.

Sameiet består av 106 boligseksjoner (leiligheter med seksjonsnummer 1-106) og 5 seksjoner som er opprettet som næringsseksjoner. De 5 er seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen, 109 Næringsparkeringen og forretningslokalene 110 Næring og 111 Næring.

Parkeringsanlegget består av seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen.

Bygningsmassen består av de to blokkene S3 (54 leiligheter) og S4 (52 leiligheter) med 5 etasjer over bakken, og med to sammenhengende underetasjer under bakken. Etasje på bakkeplan er avsatt til næring (forretningslokaler) i begge bygg.

II. TILLITSVALGTE

Styret

Styret bestod ved utgangen av 2024 av Jan-Roald Jensen (leder), Kari Bråthen (medlem), Knut Arild Lindquist (medlem) og Amer Edris (medlem).

Rune Måleng gikk ut av styret i juni 2024.

Valgkomité

Det har ikke vært valgt noen valgkomité i perioden. Det er ikke lovkrav å ha valgkomité.

III. STYRETS ARBEID

Styrets arbeid har også i 2024 vært preget av at sameiet fortsatt er nytt, med mange saker på kartet. Disse sakene kan nevnes:

- Tegnet ny avtale om vaktmestertjenester med TA Drift
- Svart ut mange henvendelser på styremailen
- Tre innbrudd i kjeller/boder
- Forberedt innglassing av balkonger og glass innenfor spilerekkverk
- Undersøkt mulighetene for å montere pergola på terrasser
- Bistått mange beboere med batteribytte i termostater for gulvvarme
- Flere uregelmessigheter på heiser og garasjeporter
- To skader på fasaden (utbedring er bestilt)
- Etasjenumrene i boligoppgangene er endret
- Budsjett 2025
- Oppfølging av meldte feil og mangler i fellesområdene

A. Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 15 styremøter i 2024. 70 saker har vært opp til behandling. 21 av disse pågår inn i 2025.

Det er avholdt ett beboermøte (2024-04-23) i Vestby Kulturkvartal.

Det er avholdt fire møter i 2024 der styret, utbygger (Sentrumsveien 1 Vestby AS) og entreprenør (JI Bygg) deltar. Hensikten med møtene er å få avklart saker som krever spesiell oppmerksomhet. 52 saker har vært oppe til behandling siden innflytting. De viktigste sakene i 2024 har vært:

- Vanninntrenging i U2
- For bratt kneik mellom rampe og garasjegulv i U2
- Kjøkkenvifte som støyer
- Manglende takhøyde i garasjen
- Innbrudd og forsøpling

Ved inngangen til 2025 er det 14 åpne saker.

Styret er fortsatt ikke fornøyd med behandlingstiden for saker i Dalux. Svar og utbedringer har generelt tatt for lang tid i 2024. Fra høsten 2024 har det blitt en bedring i feilrettingstempoet.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Utført og planlagt vedlikehold i 2024

- Sparkling og flekkmaling av vegger i oppgang 9
- Alle skader etter innbruddene i 2024 er reparert

Bygningsmassen er ny, og det har ikke vært gjennomført andre større vedlikeholdstiltak. Alt løpende vedlikehold er gjennomført ihht inngåtte serviceavtaler. Sameiet har ca. 20 serviceavtaler.

Det har vært mange mindre saker med retting av feil og mangler i fellesområdene, der kostnadene dekkes av utbygger. Disse sakene melder styret til utbygger i Dalux. Totalt har styret (fra innflytting) meldt inn 143 slike saker ved utgangen av 2024. Av disse står 16 åpne ved inngangen til 2025.

2. Fornyelser og påkostninger i 2024

- Montert innbruddsbeslag på dører og vandalsikring på nøkkelbokser
- Montert speil på veggen i nedkjøringen til garasjen

I desember ble det bestilt installasjon av internett i kjelleretasjer som forberedelse for montering av 3 kameraer. Styret håper kameraene skal bidra til mindre forsøpling og færre innbrudd.

3. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak i 2024

«Trivselsgruppa» har fortsatt sitt arbeid i 2024. Gruppa består av frivillige som møtes på uteområdet og stiller blomsterbed o.l. for sameiet. Alle kan delta. Takk til Kari Bråthen som har vært organisator.

Det er med virkning fra 1/1 2025 inngått ny avtale om vaktmestertjenester med TA Drift for boligdelen i Wessel Park, og den gamle avtalen med USBL er sagt opp.

Standard kjøkkenventilator støyer svært mye. Utbygger har i 2024 akseptert at ventilator byttes i 2025 hos de som ønsker det (installasjon må betales med kr 500,- + mva pr. ventilator).

Arbeidsgruppen som jobber med å ta frem løsninger for balkong/terrasse mht innglassing og vind-/solskjerming har fortsatt sitt arbeid i 2024. 11 eiere har bestilt montering av glass innenfor spilerekkverk (monteres i 2025) 3 eiere ønsker hel innglassing av balkong, og 5 eiere er interessert i å montere pergola på terrasse.

Morten Kallevig har bidratt i arbeidet med balkonger/terrasser fra høsten 2024, etter at Rune Måleng gikk ut av arbeidsgruppen i juni 2024.

Utvendig vindusvask er utført vår og høst 2024.

Bytte av filter i ventilasjonsanlegg i leilighetene og i garasje/boder ble utført i april 2024. Styret fortsetter med årlig bytte av filtrene.

4. Informasjon

Styret holder eiere og beboere løpende oppdatert om de viktigste sakene styret behandler. Det gjøres ved hjelp av en månedlig nyhetsmail. I tillegg benyttes SMS og epost etter behov. Oppslagstavler i hver oppgang benyttes når det er hensiktsmessig.

IV. SAMEIETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Utbygger har inngått en treårig avtale om forretningsførsel med Agio AS, og avtalen er overtatt av sameiet. Avtalen løper fra 2022-04-20, og fortsetter etter treårsperioden inntil en av partene sier den opp.

B. Revisjon

I avtalen med Agio AS inngår også revisjon. Utførende revisor er Alfa revisjon AS.

C. Eiendomsmasse

Sameiets bygg er nye, og det forventes ingen større, ekstraordinære vedlikeholdsutgifter med det første.

D. Forsikring

Det er inngått forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring ASA. Den faste årlige forsikringspremien har fra 1. januar 2025 økt med 23% pga mange skader ved innbrudd.

V. ØKONOMI

A. Disponering av resultat for 2024

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 239.258,-. Overskuddet føres til annen egenkapital og styrker således sameiets likviditet og evne til å møte fremtidige vedlikeholdsutgifter. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2025

Styret vedtok budsjett for 2025 i november 2024. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 596.299,-.

C. Felleskostnader

Utviklingen i månedlige felleskostnader (utenom Internett/TV) har vært slik, gitt at første driftsår 2022 er 100%:

Område	2022	2023	2024	2025
Bolig	100 %	87 %	88 %	99 %
Næring	100 %	111 %	127 %	133 %
P-plass	100 %	110 %	144 %	175 %
P-plass bil, kr pr mnd	200	220	288	349

Som vi kan se har det vært betydelige endringer. Kostnadsfordelingen har blitt endret etter hvert som de faktiske kostnadene har blitt synlige, og har blitt fordelt slik vedtektene sier.

Parkeringsanlegget har hatt en stor prosentvis økning. Det skyldes at satsene var noe lave i utgangspunktet, at kostnadene i ny vaktmesteravtale har blitt større og at det har vist seg å være nødvendig med ca. to oppsuginger av vann på gulvene i P1 og P2 hver

vinter.

D. Omsetning av seksjoner

I 2024 har 32 boligseksjoner og garasje plasser byttet eier.

E. Fortsatt drift

Styret anbefaler fortsatt drift, og ser ingen forhold som hindrer fortsatt drift.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av løpende innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Styret vurderer risikoen for å ikke få innbetalt utestående fordringer til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant i hver seksjon på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

Likviditetsrisiko

Overskudd fra driften de tre første årene har sikret god likviditet for løpende utgifter. Styret vurderer derfor risikoen for manglende likviditet til å være svært liten.

Sameiet har ingen lån.

Plasseringsrisiko

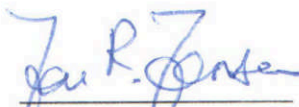
Overskudd fra driften som ikke trengs for å dekke likviditetsbehovet fra løpende kostnader plasseres på sparekonto av forretningsfører Agio AS. Styret har innhentet informasjon fra Agio AS mht sikkerheten for midlene (underslag eller andre misligheter). Styret vurderer at svarene indikerer normal risiko.

VII. ANNET

I årene som kommer planlegger styret å bygge opp en vedlikeholdsreserve fra arlige regnskapsoverskudd. Reserven skal benyttes til store og små vedlikeholdstiltak etter hvert som behovet for det oppstår. Størrelsen på reserven skal redusere behovet for å ta opp store lån til vedlikehold. Styret sikter på å unngå at felleskostnadene «dobler seg over natta» pga store låneopptak fordi kassa er tom idet nødvendig vedlikehold må gjennomføres.

Vestby, mars 2025

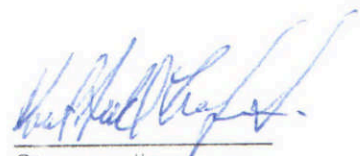
I styret for Sameiet Wessel Park (org. nr. 929289382)



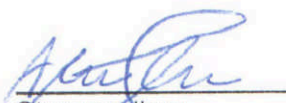
Styreleder
Jan-Roald Jensen



Styremedlem
Kari Bräthen



Styremedlem
Knut Arild Lindquist



Styremedlem
Amer Edris

Styrets forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2024 godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning for 2024

I tillegg til årsregnskapet for sameiet er årsregnskapet for parkeringsanlegget tatt med. Regnskapet for parkeringsanlegget bidrar til å fastsette felleskostnad for garasjeplasser. Det revideres ikke.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Wessel Park**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessel Park som viser et overskudd på kr 239 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 02. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

171 Årsregnskap og fullstendighetserklæring Ikke signert

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

171 - Sameiet Wessel Park



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Inntekter	1	3 223 352	2 988 923	3 052 711
Sum Inntekter		3 223 352	2 988 923	3 052 711
Driftskostnader				
Styrehonorar		189 000	180 000	189 000
Personalkostnader	2	26 649	25 380	26 649
Vedlikehold og reparasjoner	3	936 766	671 478	639 041
Kabel-TV/Internett		460 888	443 933	443 928
Renhold		514 371	517 630	547 005
Energi og brensel	4	206 367	165 088	100 118
Andre driftskostnader	5	175 142	399 947	116 321
Revisjonshonorar		12 067	14 758	10 450
Forretningsførerhonorar		156 218	136 321	142 454
Konsulenthonorar		6 450	3 904	41 478
Forsikring		355 806	290 002	315 650
Kommunale avgifter		0	0	0
Kontingenter		0	0	0
Sum driftskostnader		3 039 724	2 848 441	2 572 093
DRIFTSRESULTAT		183 628	140 482	480 618
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter		55 630	29 148	32 360
Netto finansposter		55 630	29 148	32 360
ÅRSRESULTAT		239 258	169 630	512 978
Overføringer				
Til annen egenkapital		239 258	169 630	0
SUM OVERFØRINGER		239 258	169 630	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	18 424
Andre kortsiktige fordringer	6	403 238	305 806
Sum fordringer		403 238	324 230
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 420 689	1 347 370
Sum omløpsmidler		1 823 927	1 671 600
SUM EIENDELER		1 823 927	1 671 600
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	1 319 742	1 080 484
Sum egenkapital		1 319 742	1 080 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 243	426 983
Annen kortsiktig gjeld		36 942	164 133
Sum kortsiktig gjeld		504 185	591 116
Sum gjeld		504 185	591 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 823 927	1 671 600

Balanse pr. 31.12.2024

VESTBY, 31.12.2024
171 - Sameiet Wessel Park

Jan-Roald Jensen
Styrets leder

Kari Bråthen
Styremedlem

Knut Arild Lindquist
Styremedlem

Amer Edris
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 32 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

	2024
Andel felleskostnader	2 127 996
Leie garasje	435 456
Internett	463 142
Sum Innkrevde felleskostnader	3 026 594
Andre inntekter	14 576
Fjernvarme	57 818
Elektrisk energi	124 364
Sum øvrige inntekter	196 758
Sum inntekter	3 223 352

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	189 000
Styrehonorar	189 000
Arbeidsgiveravgift	26 649
Personalkostnader	26 649
Sum Personalkostnader	215 649

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	374 618
VVS	122 751
Elektro	5 147
Heiskostnader	149 843
Driftsmaterialer	63 332
Brannanlegg	51 491
Leie vaktmester	90 627
Malingsarbeid	16 000
Garasjeanlegg	61 691
Annet vedlikehold	179
Vedlikehold uteareal	1 087
Sum Vedlikehold	936 766

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	206 367
Sum Energi og brensel	206 367

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	8 988
Belysning	169
Annet driftsmateriale	1 104
Vakthold- og alarmtjenester	26 842
Alarm Brann og redning	8 614
HMS og internkontroll	4 563
Kostnader dugnad	912
Snøbrøyting	90 877
Øreavrunding	37
Styre- og generalforsamling	3 300
Bankgebyrer	4 401
Velferd	450
Andre kostnader	24 888
Sum Andre driftskostnader	175 142

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Andre kortsiktige fordringer	25 000
Periodiserte kostnader	378 238
Sum Andre kortsiktige fordringer	403 238

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.81.14818	903 998
Plasseringskonto 1506.81.69760	516 691
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 420 689

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 080 484	1 080 484
Årets resultat	239 258	239 258
Egenkapital 31.12.	1 319 742	1 319 742

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 080 484	910 854
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	239 258	169 630
Årets endring i disponible midler	239 258	169 630
Disponible midler 31.12	1 319 742	1 080 484
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 823 927	1 671 600
Kortsiktig gjeld	504 185	591 116
Disponible midler	1 319 742	1 080 484

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Wessel Park for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Jan-Roald Jensen
Styrets leder



Regnskap 2024 for parkeringsanlegg

171 - Sameiet Wessel Park



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

Regnskap 2024

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader biloppstillingsplass	407 808
Innkrevde felleskostnader motorsykkeloppsstillingsplass	27 648
Sum innkrevde felleskostnader	435 456

Parkeringsanleggets andel kostnader

Styrehonorar og personalkostnader	48 781
Elektrisk energi	53 263
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7 231
VVS	20 971
Brannanlegg	13 290
Leie vaktmester	21 036
Garasjeanlegg	52 210
HMS og internkontroll	1 178
Honorar revisjon	3 114
Honorar konsulent	1 665
Honorar forretningsførsel	40 320
Forsikring	91 834
Styre- og generalforsamling	852
Bankgebyrer	1 136
Andre kostnader	9 313
Sum kostnader	373 072

DRIFTSRESULTAT **62 384**

Annen renteinntekt	6 674
Utbytte Gjensidige	7 684

ÅRSRESULTAT **76 742**

Parkeringsanleggets kostnader er beregnet på bakgrunn av vedtektenes punkt 4.5

Styrets forslag til vedtak: Sameiets årsregnskap for 2024 godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringsen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringsen) har ikke stemmerett.

4. Valg av revisor

Alfa Revisjon AS er sameiets revisor. Det er inngått en treårig kontrakt for revisjon med Agio forvaltning der Alfa Revisjon AS er utførende revisor. Kontrakten løper fra 2022-04-20.

Styrets forslag til vedtak: Alfa Revisjon AS gjenvelges som sameiets revisor for regnskapsåret 2025.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringsen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringsen) har ikke stemmerett.

5. Valg av styre

Dagens styre består av:

Verv	Navn	Adresse	Status
Styreleder	Jan-Roald Jensen	Sentrumsveien 13	På valg
Styremedlem	Kari Bråthen	Sentrumsveien 5	På valg
Styremedlem	Amer Edris	Sentrumsveien 1	På valg
Styremedlem	Knut Arild Lindquist	Sentrumsveien 1	På valg

Det har ikke vært noen valgkomite i perioden som har gått (er ikke lovkrav).

Styrets forslag til nytt styre er:

A) Styreleder

Verv	Navn	Adresse	Status
Styreleder	Jan-Roald Jensen	Sentrumsveien 13	Gjenvelges for 1 år

B) 3 styremedlemmer og 0 varamedlemmer

Verv	Navn	Adresse	Status
Styremedlem	Knut Arild Lindquist	Sentrumsveien 1	Gjenvelges for 1 år
Styremedlem	Ragnvald Reed	Sentrumsveien 13	Ny for 1 år
Styremedlem	Tor A. Johansen	Sentrumsveien 13	Ny for 1 år

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringsen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringsen) har ikke stemmerett.

6. Innkomne forslag

Ved fristens utløp var det ikke kommet inn noen forslag.

7. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret økes med 4,0 %, dvs fra kr. 198.500,- til kr. 206.500,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar for årsmøteperioden 2025/2026 settes til kr. 206.500,-.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

8. Valg av valgkomité

Styrets forslag: Det velges ikke valgkomité. Styret lager forslag til nytt styre til neste ordinære årsmøte.

Begrunnelse: Det er ikke lovkrav om å ha valgkomité.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

9. Budsjett for 2025

Sak til orientering. Styret vedtok dette budsjettet i november 2024:

Post	Total 2025	Bolig	Næring	P-anlegg
[-] Inntekt	- 3 427 995	- 2 570 127	- 309 852	- 548 016
+ Leie	- 4 409	- 956	- 3 209	- 244
+ Finans	- 19 500	- 13 902	- 2 042	- 3 556
+ Forsikring	- 33 588	- 19 218	- 5 701	- 8 669
+ TV og internett	- 469 368	- 469 368	-	-
+ Felleskost	- 2 887 795	- 2 061 111	- 298 900	- 527 784
[-] Kostnad	2 831 696	2 144 818	248 174	438 704
+ Renhold	545 083	545 083	-	-
+ TV og internett	478 224	474 435	1 503	2 286
+ Forsikring	365 882	209 343	62 105	94 435
+ Styrehonorar	226 489	129 588	38 444	58 457
+ Forretningsførsel	211 388	140 767	28 208	42 413
+ Vaktmester	201 350	111 243	5 240	84 868
+ Ventilasjon	146 204	138 611	-	7 593
+ Heiser	126 262	104 010	22 252	-
+ Elektrisk energi	118 600	81 813	229	36 558
+ Brannanlegg	100 252	57 360	17 017	25 875
+ VVS	84 094	48 115	14 274	21 705
+ Diverse drift	80 766	53 273	10 808	16 686
+ Vintervedlikehold	76 875	31 519	43 050	2 306
+ Konsulenthonorar	25 000	14 304	4 243	6 453
+ Garasjeporter	22 743	-	-	22 743
+ Elektro	10 000	6 891	-	3 109
+ Fjernvarme	7 763	4 238	-	12 000
+ HMS	4 722	2 702	802	1 219
Overskudd (-)	- 596 299	- 425 309	- 61 678	- 109 313

Vestby, mars 2025

Styret i Sameiet Wessel Park

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

Sameiet Wessel Park

Org. nr. 929 289 382

Dato: 18.03.2025 kl. 18:00.

Sted: Vestby Kulturkvartal, Kulturpassasjen 15, 1540 Vestby - sal Gobi.

Saksliste

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding for 2024
3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning for 2024
4. Valg av revisor
5. Valg av styre
6. Innkomne forslag
7. Godtgjørelse til styret
8. Valg av valgkomité
9. Budsjett 2025

1. Konstituering

- a. Status frammøte
 - 34 av de 106 boligseksjonene var representert på møtet, hvorav 1 ved fullmakt.
 - Ingen av næringsseksjonene var representert
- b. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble **enstemmig godkjent**.
- c. Valg av referent

Knut Arild Lindquist ble foreslått, og **enstemmig valgt**.
- d. Valg av møteleder

Jan-Roald Jensen ble **enstemmig valgt** som møteleder.
- e. Valg av protokollunderskrivere

Møteleder skal signere protokollen. I tillegg ble Ragnvald Reed (seksjon 37) **enstemmig valgt** til å signere protokollen.
- f. Valg av tellekorps

Møteleder foreslo disse to, som ble **enstemmig valgt**:

 - Amer Edris
 - Kari Bråthen

g. Godkjenning av dagsorden

Styrets forslag til dagsorden:

- Årsmøtet gjennomføres ihht lov og sameiets vedtekter.
- Sakene behandles i den rekkefølge de er oppført i innkallingen.
- Debatten styres av møteleder. Det pålegges ikke begrensninger i taletid eller antall innlegg / replikker med mindre møteleder finner det nødvendig for å sikre god gjennomføring av årsmøtet.
- Regler for avstemninger er angitt i sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. De viktigste reglene er angitt under hver sak.
- Ved avstemninger skal kun avgitte stemmer telle, og blanke stemmer skal ikke telles med.
- Hver seksjon har fått utdelt et stemmetegn som angir seksjonsnummer. Stemmetegnet skal benyttes ved avstemninger.

Fra vedtektene, til opplysning:

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme. Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk.

Saker som kun gjelder Parkeringsanlegget voteres over av seksjonene som inngår i Parkeringsanlegget, henholdsvis Boligparkeringen, Varmesentralen og Næringsparkeringen. Hver parkeringsplass gir én stemme, og Varmesentralen har tre stemmer.

Dagsorden ble **enstemmig godkjent**.

2. Styrets årsmelding for 2024

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2024 godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

Møteleder gjennomgikk styrets årsmelding, som var vedlagt innkallingen.

Årsmelding for 2024 ble **enstemmig godkjent**.

3. Årsregnskap 2024 og revisors beretning for 2024

Årsregnskapet for 2024 (vedlagt innkallingen) viser et overskudd på kr. 239.258,-, som tilføres egenkapitalen.

Forslag til vedtak: Årsregnskap 2024 godkjennes.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

Møteleder leste delen av revisors beretning som bekrefter riktig regnskap, og gjennomgikk kort årsregnskapet. Begge deler var vedlagt innkallingen. Styreleder svarte på spørsmål om enkeltposter i regnskapet

Årsregnskap 2024 ble **enstemmig godkjent**.

Regnskap 2024 for parkeringsanlegget i Sameiet Wessel Park var vedlagt innkallingen for informasjon.

Styreleder orienterte kort om regnskapet for parkeringsanlegget, og besvarte enkelte spørsmål. Årsmøtet tok regnskapet for garasjeanlegget **til etterretning**.

4. Valg av revisor

Alfa Revisjon AS er sameiets revisor. Det er inngått en treårig kontrakt for revisjon med Agio forvaltning der Alfa Revisjon AS er utførende revisor. Kontrakten løper fra 2022-04-20.

Forslag til vedtak: Alfa Revisjon AS gjenvelges som sameiets revisor for regnskapsåret 2025.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

Forslaget ble **enstemmig vedtatt**.

5. Valg av styre

Dagens styre består av:

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Status</u>
Styreleder	Jan-Roald Jensen	Sentrumsveien 13	På valg
Styremedlem	Kari Bråthen	Sentrumsveien 5	På valg
Styremedlem	Amer Edris	Sentrumsveien 1	På valg
Styremedlem	Knut Arild Lindquist	Sentrumsveien 1	På valg

Det har ikke vært noen valgkomite i perioden som har gått (er ikke lovkrav).

Styrets forslag til nytt styre:

A) Styreleder

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Status</u>
Styreleder	Jan-Roald Jensen	Sentrumsveien 13	Gjenvelges for 1 år

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringen) har ikke stemmerett.

Forslaget ble **enstemmig vedtatt**.

B) 4 styremedlemmer og 0 varamedlemmer

<u>Verv</u>	<u>Navn</u>	<u>Adresse</u>	<u>Status</u>
Styremedlem	Knut Arild Lindquist	Sentrumsveien 1	Gjenvelges for 1 år
Styremedlem	Ragnvald Reed	Sentrumsveien 13	Ny for 1 år
Styremedlem	Tor A. Johansen	Sentrumsveien 13	Ny for 1 år

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringsen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringsen) har ikke stemmerett.

Forslaget ble **enstemmig vedtatt**.

6. Innkomne forslag

Ved fristens utløp var det ikke kommet inn noen forslag.

7. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrehonoraret økes med 4,0 %, dvs fra kr. 198.500,- til kr. 206.500,-.

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar for årsmøteperioden 2025/2026 settes til kr. 206.500,-.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringsen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringsen) har ikke stemmerett.

Forslaget ble **enstemmig vedtatt**.

8. Valg av valgkomité

Styrets forslag: Det velges ikke valgkomité. Styret lager forslag til nytt styre til neste ordinære årsmøte.

Begrunnelse: Det er ikke lovkrav om å ha valgkomité.

Forslaget krever alminnelig flertall for å bli vedtatt. Parkeringsanlegget (seksjonene 107 Boligparkeringsen, 108 Varmesentralen og 109 Næringsparkeringsen) har ikke stemmerett.

Forslaget ble **enstemmig vedtatt**.

9. Budsjett for 2025

Sak til orientering, budsjett 2025 var vedlagt innkallingen.

Møteleder orienterte kort om budsjett for 2025, og besvarte enkelte spørsmål om budsjettet.

Årsmøtet tok budsjettet **til etterretning**.

Vestby, mars 2025



Jan-Roald Jensen
Møteleder



Ragnvald Reed
Seksjon 37

171 Årsregnskap og fullstendighetserklæring Ikke signert

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

171 - Sameiet Wessel Park



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Inntekter	1	3 223 352	2 988 923	3 052 711
Sum inntekter		3 223 352	2 988 923	3 052 711
Driftskostnader				
Styrehonorar		189 000	180 000	189 000
Personalkostnader	2	26 649	25 380	26 649
Vedlikehold og reparasjoner	3	936 766	671 478	639 041
Kabel-TV/Internett		460 888	443 933	443 928
Renhold		514 371	517 630	547 005
Energi og brensel	4	206 367	165 088	100 118
Andre driftskostnader	5	175 142	399 947	116 321
Revisjonshonorar		12 067	14 758	10 450
Forretningsførerhonorar		156 218	136 321	142 454
Konsulenthonorar		6 450	3 904	41 478
Forsikring		355 806	290 002	315 650
Kommunale avgifter		0	0	0
Kontingenter		0	0	0
Sum driftskostnader		3 039 724	2 848 441	2 572 093
DRIFTSRESULTAT		183 628	140 482	480 618
Finansinntekter og -kostnader				
Finansinntekter		55 630	29 148	32 360
Netto finansposter		55 630	29 148	32 360
ÅRSRESULTAT		239 258	169 630	512 978
Overføringer				
Til annen egenkapital		239 258	169 630	0
SUM OVERFØRINGER		239 258	169 630	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	18 424
Andre kortsiktige fordringer	6	403 238	305 806
Sum fordringer		403 238	324 230
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 420 689	1 347 370
Sum omløpsmidler		1 823 927	1 671 600
SUM EIENDELER		1 823 927	1 671 600
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	1 319 742	1 080 484
Sum egenkapital		1 319 742	1 080 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 243	426 983
Annen kortsiktig gjeld		36 942	164 133
Sum kortsiktig gjeld		504 185	591 116
Sum gjeld		504 185	591 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 823 927	1 671 600

Balanse pr. 31.12.2024

VESTBY, 31.12.2024
171 - Sameiet Wessel Park

Jan-Roald Jensen
Styrets leder

Kari Bråthen
Styremedlem

Knut Arild Lindquist
Styremedlem

Amer Edris
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 32 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Inntekter

	2024
Andel felleskostnader	2 127 996
Leie garasje	435 456
Internett	463 142
Sum Innkrevde felleskostnader	3 026 594
Andre inntekter	14 576
Fjernvarme	57 818
Elektrisk energi	124 364
Sum øvrige inntekter	196 758
Sum inntekter	3 223 352

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	189 000
Styrehonorar	189 000
Arbeidsgiveravgift	26 649
Personalkostnader	26 649
Sum Personalkostnader	215 649

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	374 618
VVS	122 751
Elektro	5 147
Heiskostnader	149 843
Driftsmaterialer	63 332
Brannanlegg	51 491
Leie vaktmester	90 627
Malingsarbeid	16 000
Garasjeanlegg	61 691
Annet vedlikehold	179
Vedlikehold uteareal	1 087
Sum Vedlikehold	936 766

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	206 367
Sum Energi og brensel	206 367

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	8 988
Belysning	169
Annet driftsmateriale	1 104
Vakthold- og alarmtjenester	26 842
Alarm Brann og redning	8 614
HMS og internkontroll	4 563
Kostnader dugnad	912
Snøbrøyting	90 877
Øreavrunding	37
Styre- og generalforsamling	3 300
Bankgebyrer	4 401
Velferd	450
Andre kostnader	24 888
Sum Andre driftskostnader	175 142

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Andre kortsiktige fordringer	25 000
Periodiserte kostnader	378 238
Sum Andre kortsiktige fordringer	403 238

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.81.14818	903 998
Plasseringskonto 1506.81.69760	516 691
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 420 689

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 080 484	1 080 484
Årets resultat	239 258	239 258
Egenkapital 31.12.	1 319 742	1 319 742

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 080 484	910 854
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	239 258	169 630
Årets endring i disponible midler	239 258	169 630
Disponible midler 31.12	1 319 742	1 080 484
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 823 927	1 671 600
Kortsiktig gjeld	504 185	591 116
Disponible midler	1 319 742	1 080 484

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Wessel Park for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningsatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Jan-Roald Jensen
Styrets leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Wessel Park**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessel Park som viser et overskudd på kr 239 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 02. mars 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Husordensregler for Sameiet Wessel Park

1. Innledning

Sameiet Wessel Park er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommen gnr. 9 bnr. 27 i Vestby kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte eierne, gis nedenstående husordensregler som det er i hver enkelt eiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Mottatte endringsforslag legges fram for årsmøtet.

2. Alminnelige ordensregler

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 - 0700.
- 2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig. Selv om man har varslet naboer skal det være ro om natten.
- 2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.
- 2.4 Det er tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er kullgrill ikke tillatt.
- 2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet i bolig- eller fellesarealer er kun tillatt etter forhåndsgodkjenning av styret.

3. Skader

- 3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Rydding av snø og is på balkonger/terrasser er hver enkelt eiers ansvar, og skal utføres ihht Beboerguide. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull rydding skal dekkes av eier.
- 3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen som kan tas av vinden og påføre skade.
- 3.3 Det må ikke kastes ting i klosettet som kan tette avløpet. Dette gjelder for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind osv. Tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og store omkostninger. Ansvar vil bli gjort gjeldende.

4. Bygningmessige forandringer

- 4.1 Flaggstenger, markiser, levegger, innsynsskjerming, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

- 4.2 Feil ved TV / internett meldes til leverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat / oppsett. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.
- 4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.
- 4.5 Innglassing av terrasse og andre tiltak som må regnes som fasadeendring er ikke tillatt uten styrets samtykke.

5. Fellesareal

- 5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ryddig og velholdt. Kostnader som påløper for å rydde opp vil bli belastet den som forsøpler.
- 5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.
- 5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

6. Renhold, barnevogner og sykler

- 6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.
- 6.2 Barnevogner skal plasseres på anvist plass, og må ikke være til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.
- 6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene.
- 6.4 Sykler skal plasseres i sykkelrom.

7. Søppel

- 7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, avhendes ihht Beboerguide. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet kan medføre personlig erstatningsansvar.
- 7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.
- 7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

8. Dyrehold

- 8.1 Leietakere ikke har anledning til å holde husdyr i Wessel Park. Som midlertidig unntak kan leietagere som holder husdyr i Wessel Park pr. 23. april 2024 fortsette å holde disse, men kan ikke ta inn nye husdyr etter denne dato. Både eier (utleier) og leietaker står ansvarlig for at regelen overholdes. Styret kan innvilge unntak fra regelen.

Som leietakere regnes følgende:

For leiligheter i privat eie: Alle andre beboere enn eiere og eieres nærmeste familie.
For leiligheter som ikke eies av private, dvs som eies av selskap, stiftelse, stat, kommune, forening eller alle andre former for organisasjoner / sammenslutninger: Alle beboere.

- 8.2 Brudd på regler for dyrehold kan medføre at styret nekter beboere dyrehold.
- 8.3 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. For øvrig gjelder politivedtektene for Vestby kommune. Det vises her til paragraf 24 om båndtvang m.v.:

«1. På offentlig sted i Vestby sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs.»

- 8.4 Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på sameiets område, også utenfor inngangene. Urinering på sameiets område skal unngås. Kostnader for opprydding vil bli belastet dyreeier. Det vises også til samme paragraf i politivedtektene:

"3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."

- 8.5 Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing, hyling eller lignende.
- 8.6 Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.
- 8.7 Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.
- 8.8 Dersom det kommer berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
- 8.9 Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på årsmøte.

9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy

- 9.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
- 9.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser. Brudd på dette kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning.
- 9.3 Lek på parkeringsplassene eller i garasjen er ikke ønskelig av hensyn til barnets sikkerhet.
- 9.4 Reparasjonsarbeid av motorvogn skal unngås i fellesarealene. Enkelt reparasjonsarbeid som ikke er til sjenanse for andre, er likevel tillatt. Vask av kjøretøy eller andre gjenstander i garasjeanlegget er ikke tillatt.
- 9.5 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasjeanlegget eller fellesarealene. Slik oppbevaring må skje i henhold til brannforskriften.
- 9.6 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer eller vrak på sameiets eiendom. Disse kan borttaues uten varsel for eiers regning.

10. Dugnad

- 10.1 Styret kan innkalle eiere/beboere til dugnad.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WESSEL PARK

§ 1

Navn, formål og seksjonering

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Wessel Park (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 9 bnr. 27 i Vestby kommune, med fellesanlegg av enhver art.

1.1. Sameiet består av 111 seksjoner, hvorav:

- 106 boligseksjoner, heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen (seksjon 1-106).
- 2 næringsseksjoner, heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen (seksjon 110 og 111).
- 3 næringsseksjoner som utgjør Parkeringsanlegget i U1 og U2, hvorav seksjon 107 er parkering for Boligdelen (heretter kalt Boligparkeringsen), seksjon 109 er parkering for Næringsdelen (heretter kalt Næringsparkeringsen) og seksjon 108 er avsatt til varmesentral / teknisk rom / annet (heretter kalt Varmesentralen). Varmesentralen vil benyttes som boder/lager frem til behov for varmesentral.

§ 2

Organisering av Sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), disse vedtektene og husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, bod i U1/U2 og eventuelle parkeringsplass(er). Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Utleie av boder/lager i Varmesentralen kan kun gjøres til seksjonseiere i Sameiet.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksenhetene, bodene, parkeringsplassene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige brukere. Næringsdelen kan benytte fellesarealer nærliggende sine seksjoner til enkel servering/bevertning såfremt bruken ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Boligparkeringsen, Næringsparkeringsen og Varmesentralen er etablert som seksjoner under Sameiet. Utbygger har forbeholdt seg retten til å organisere dette på den måte utbygger finner hensiktsmessig, herunder avgjøre hvordan rettighetene skal sikres.

§ 3

Partsforhold og eierbrøker

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken baserer seg på bruksareal (BRA) til seksjonenes hoveddel, avrundet til nærmeste hele tall. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøkene fremgår av seksjoneringsbegjæringen og Vedlegg 1 til disse vedtektene.

Hver parkeringsplass i Parkeringsanlegget eies med ideelle andeler av de respektive seksjonene (i henholdsvis Boligparkeringen og Næringsparkeringen) i henhold til de enhver tid registrerte eierandelene i grunnboken. Hver parkeringsplass sin sameiebrøk utgjør en andel av seksjon 107 (Boligparkeringen) eller 109 (Næringsparkeringen) sin sameiebrøk i Sameiet. Boligparkeringen består av 92 parkeringsplasser. Næringsparkeringen består av 42 parkeringsplasser.

§ 4 **Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på akontobeløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av felleskostnadene. Størrelsen på innbetalingene fra seksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonene faktureres for vedlikehold etter regning såfremt vedlikeholdstjenestene leveres gjennom Sameiet.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 4.1 t.o.m. 4.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels etter likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

4.1. Følgende kostnadselementer dekkes kun av Næringsseksjonene

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i Næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører, heis og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i Næringsdelen.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende Næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende Næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende Næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i Næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Næringsdelen.

Næringsdelen betaler til Sameiet et årlig beløp stort kr. 500,- (pr. april 2022) til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesarealer Næringsdelen benytter for tilgang til avfallsrom, sjakter og andre tekniske rom i Boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

4.2. Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, fordelt i henhold til sameiebrøkene

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i Boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende Boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende Boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende Boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappeoppganger og andre fellesområder som benyttes av Boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende Boligdelen.
- Fjernvarme og varmtvann for Boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i Boligdelen og i bodareal som kun disponeres av Boligdelen.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Boligdelen.

4.3 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne i Boligdelen og Næringsdelen

- Kommunale avgifter som ikke faktureres seksjonseiere direkte.
- Byggforsikring.
- Generell skadedyrsbekjempelse.
- Utvendig drift og vedlikehold av felles utomhusarealer.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 4.1, 4.2 og 4.5, herunder alle tak, balkonger og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruert vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs og gaver.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Andre kostnader som ikke er særskilt omtalt i pkt. 4.1-4.6.

4.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk

Fjernvarme, som benyttes til:

- Varmt tappevann
- Varmt vann til oppvarming

En %-andel av målt fjernvarmeforbruk i seksjonene kan overføres til fellesforbruk. Styret beslutter hvor stor andelen skal være, etter å ha rådført seg med leverandør av fjernvarme. Hensikten er at kostnadsfordelingen skal være så rettferdig som praktisk mulig. Det kan bestemmes en %-andel for varmt tappevann, og en annen %-andel for varmtvann til oppvarming. De to fastsatte %-andelene skal benyttes for alle seksjonene.

Fjernvarme faktureres direkte fra leverandør til hver seksjonseier så langt det lar seg gjøre. Dersom direkte fakturering ikke lar seg gjøre betaler Boligseksjonene forskuddsvis et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret for fjernvarme. Avregning foretas årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig såfremt tjenestene leveres gjennom Sameiet.

4.5. Kostnadsfordeling for Parkeringsanlegget

Kostnader til drift og vedlikehold av Parkeringsanlegget med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), dekkes av seksjonene i Parkeringsanlegget, og fordeles

etter brøk mellom Boligparkeringen og Næringsparkeringen (ikke Varmesentralen). Dette inkluderer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg i Parkeringsanlegget
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i Parkeringsanlegget, herunder eventuelle gjesteparkeringsplasser, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende Parkeringsanlegget.
- Vaktmestertjenester tilhørende Parkeringsanlegget.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende Parkeringsanlegget.
- Drift og vedlikehold av tekniske anlegg som bare betjener Parkeringsanlegget.
- Håndtering av avfall tilhørende Parkeringsanlegget.
- Parkeringsanleggets andel av Sameiets kommunale avgifter.
- Parkeringsanleggets andel av Sameiets byggforsikring.
- Parkeringsanleggets andel av Sameiets generelle skadedyrsbekjempelse.
- Parkeringsanleggets andel av Sameiets forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, og gaver.
- Parkeringsanleggets andel av Sameiets honorar til tillitsvalgte.
- Parkeringsanleggets andel av Sameiets øvrige kostnader som ikke er særskilt omtalt i pkt. 4.1 - 4.4.

Brøk for fordeling av kostnader mellom Boligparkeringen og Næringsparkeringen følger antall parkeringsplasser og fordeler seg med 92/134 for Boligparkeringen og 42/134 for Næringsparkeringen. Deretter fordeles kostnadene internt i hver av seksjonene 107 og 109. For seksjon 107 gjøres dette med et likt beløp på de som til enhver tid besitter eierskap eller bruksrett til parkeringsplassene, hensyntatt at MC-plasser er mindre enn bilplasser, og derfor skal ha en lavere kostnad.

For kostnader som i sin helhet ikke kan legges til Parkeringsanlegget, eksempelvis forretningsførsel, revisjon, Parkeringsanleggets andel av Sameiets honorar til tillitsvalgte og andre administrasjonskostnader, hefter Parkeringsanlegget etter brøk i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Styret fastsetter størrelsen på akontobeløpene som den enkelte seksjon i Parkeringsanlegget skal betale forskuddsvis pr. måned. Parkeringsanlegget får utarbeidet årlig spesifisert avdelingsregnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostnadene innad i Parkeringsanlegget.

4.6. Annen fordeling

Varmesentralen betaler til Sameiet et årlig beløp stort kr. 2.400,- (pr. april 2022) til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesarealer i Parkeringsanlegget som benyttes for tilgang til Varmesentralen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Dersom en seksjonseier/-leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier/-leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne § 4 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

4.7. Sameiets panterett

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen

anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5

Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Innvendig vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, ventilasjonsanlegg, inventar, utstyr inkludert vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat / brannslange og påbudte røykvarslere, og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade som Sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret om dette.

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

En seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet og/eller andre seksjonseiere for tap som følge av forsømt vedlikehold.

§ 6

Registrering av seksjonseiere og overføring av rettigheter

Erverver av seksjon og/eller parkeringsplass av bruksenhet må meldes til Sameiets styre, og erverver av seksjon og/eller parkeringsplass må meldes til forretningsfører for registrering. Leietakere må også meldes til Sameiets styre.

Boder kan bare avhendes eller overdras sammen med seksjonseiers leilighet/seksjon i Sameiet. Ved slik overføring vil ny seksjonseier automatisk inntre som bruksrettsinnehaver av den enkelte bod.

Parkeringsplasser i Parkeringsanlegget kan kun avhendes eller overdras til seksjonseiere i Sameiet.

§ 7 **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder, 2 til 4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre annet bestemmes av årsmøtet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8 **Styrets kompetanse**

8.1. Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

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

Styret skal treffe 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.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

8.3. Forpliktelse av Sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av Sameiet.

§ 9 **Årsmøtet**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. 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. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsregnskap.
3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11 **Møteledelse og avstemning**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, blanke stemmer ikke medregnet. Avstemning og tilhørende opptelling skal skje etter sameiebrøk. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Seksjonene i Parkeringsanlegget har ikke stemmerett i saker som ikke kun gjelder Parkeringsanlegget.

Saker som kun gjelder Parkeringsanlegget voteres over av seksjonene som inngår i Parkeringsanlegget, henholdsvis Boligparkeringen, Næringsparkeringen og Varmesentralen. Hver parkeringsplass gir én stemme, og Varmesentralen har tre stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 12 **Om årsmøtet**

Alle seksjonseierne i har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 13 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets forretningsfører er ved stiftelse Agio Forvaltning AS. Kontrakten med Agio Forvaltning AS er uoppsigelig i 3 år regnet fra 2022-04-20.

§ 14 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15 **Fravikelse (utkastelse)**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssalglovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Det kan etter samme regler også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 16 **Erstatning**

Denne § 16 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 17 **Bygningsmessige arbeider og installasjoner**

Bygningsmessige forandringer og/eller installasjoner skal søkes om og godkjennes av styret. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 1 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, pergola, badestamp/boblebad og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområder/fellessarealer.

17.1. Særlig for Næringsdelen

Eier av næringsseksjon har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjon er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i Sameiets styre og seksjonseiermøte.

17.2. Installasjoner på fellesområder

Alle installasjoner på fellesarealene, med unntak av de særskilt nevnt i 17.1, må på forhånd søkes om og godkjennes av styret. Dette gjelder for eksempel oppsetting / montering av varmepumpe, markise o.l. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 17 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om

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

Styremedlemmer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om Parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget driftes av Sameiet. Parkeringsanlegget er delt opp i tre næringsseksjoner, henholdsvis 107 (Boligparkeringen), 108 (Varmesentralen) og 109 (Næringsparkeringen). Eierskap til en bruksrett i Boligparkeringen gir eierskap til en parkeringsplass i Parkeringsanlegget.

20.1. Særlig om bruk av parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere. Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i Parkeringsanlegget er ikke tillatt. Parkeringsplasser kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Enkelt reparasjonsarbeid som ikke er til sjenanse for andre, er likevel tillatt. Unødig bruk av kjøretøyets motor i Parkeringsanlegget skal unngås. Eiere av parkeringsplass(er) forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Eiere av parkeringsplass(er) plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold, vedlikeholdsarbeid, ettermonteringer og lignende.

Sameiet har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i Parkeringsanlegget.

20.2. Særlig vedrørende HC-plasser i Parkeringsanlegget

Det er satt av et begrenset antall parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Bruksretten til disse kjøpes, eies, brukes og selges på samme måte som øvrige parkeringsplasser, jf. § 6, med unntak av de bestemmelser og begrensninger som følger av dette punkt 20.2.

Dersom en seksjonseier med dokumentert, nedsatt funksjonsevne som eier parkeringsplass skulle ha eller få behov for en HC-plass, og det ikke finnes noen ledige HC-plasser, må eventuelle seksjonseiere som besitter bruksretten til en slik parkeringsplass uten å ha dokumentert, nedsatt funksjonsevne vike for seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne. Dette såfremt seksjonseieren med behov for HC-plass eier en ordinær parkeringsplass i Parkeringsanlegget. I så tilfelle bytter seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne og seksjonseieren uten nedsatt funksjonsevne parkeringsplass. Byttet skal skje uten at det ytes vederlag. Slik bytting til tilrettelagt parkeringsplass krever skriftlig søknad fra seksjonseier til styret. Det må dokumenteres et fast behov for tilrettelagt parkeringsplass for eiers egen del, eller for en fastboende i seksjonseiers bolig.

Valg av parkeringsplass som må vike for seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne skal først søkes løst ved at noen melder seg frivillig. Dersom ingen melder seg frivillig avgjøres valget gjennom ansiennitetsprinsippet, slik at siste kjøper av bruksretten til en HC-plass bytter først.

Seksjonseieren som må bytte vekk sin HC-plass har rett til å kreve tilbakebytting dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne ikke lenger har behov for HC-plassen, eller seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne selger sin parkeringsplass til noen uten slikt behov.

20.3. Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

Det er ikke tillatt å sette opp nye ladepunkter til parkeringsplassene der utbygger har forhåndsinstallert ladepunkter. Den som disponerer parkeringsplass med forhåndsinstallert ladepunkt er ansvarlig for å tegne og betale ladeabonnement.

For parkeringsplassene der det ikke er forhåndsinstallert ladepunkt: 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. Styret beslutter hvilken leverandør som skal benyttes og hvilket produkt som skal installeres.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av eier/drifter dersom det ikke er egen måler.

20.4. Utleie av parkeringsplasser og boder

Parkeringsplasser og boder i Næringsparkeringen kan leies ut eller lånes ut til andre enn seksjonseiere i Sameiet.

Øvrige parkeringsplasser og boder kan kun leies eller lånes ut til seksjonseiere eller leietakere av leilighet/seksjon i Sameiet. Dersom leie av en leilighet/seksjon avsluttes, må også eventuell leie av parkeringsplass/bod avsluttes. Unntak fra bestemmelsene om utleie av parkeringsplass/bod kan kun skje gjennom søknad til styret.

Ved utleie/lån gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leie-/låntakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til Sameiet, har Sameiets styre rett til å kreve at utleier/-låner iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Utleier/-låner er ansvarlig overfor Sameiet for utleverte tilganger til Parkeringsanlegget, og solidarisk ansvarlig med leie-/låntaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eller andre seksjonseieres eiendom i Parkeringsanlegget.
- Seksjonseier står ansvarlig for sin andel av utgiftene til drift og vedlikehold.

§ 21

Øvrige bestemmelser

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av Sameiet. Sameiet plikter imidlertid å overta drifts- og vedlikeholdsavtalene som utbygger allerede har inngått idet Sameiet stiftes.

§ 22

Forholdet til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Vedtatt av årsmøtet for Sameiet 2023-06-08.

- oo0oo -

Vedlegg 1 Eierbrøker

Bygning	Leilighet	Etasje	Brøk	Seksjon
S4	201	2	79	1
S4	202	2	48	2
S4	203	2	44	3
S4	204	2	44	4
S4	205	2	94	5
S4	206	2	63	6
S4	207	2	75	7
S4	208	2	84	8
S4	209	2	48	9
S4	210	2	48	10
S4	216	2	49	11
S4	211	2	92	12
S4	212	2	63	13
S4	213	2	50	14
S4	214	2	70	15
S4	215	2	34	16
S4	301	3	79	17
S4	302	3	48	18
S4	303	3	44	19
S4	304	3	44	20
S4	305	3	94	21
S4	306	3	63	22
S4	307	3	75	23
S4	308	3	84	24
S4	309	3	48	25
S4	310	3	48	26
S4	316	3	49	27
S4	311	3	92	28
S4	312	3	63	29
S4	313	3	50	30
S4	314	3	70	31
S4	315	3	34	32
S4	401	4	79	33
S4	402	4	48	34
S4	403	4	44	35
S4	404	4	44	36
S4	405	4	94	37
S4	406	4	106	38
S4	407	4	108	39
S4	408	4	48	40
S4	413	4	49	41

Bygning	Leilighet	Etasje	Brøk	Seksjon
S4	409	4	92	42
S4	410	4	88	43
S4	411	4	101	44
S4	412	4	34	45
S4	501	5	79	46
S4	502	5	96	47
S4	503	5	86	48
S4	504	5	150	49
S4	505	5	108	50
S4	506	5	129	51
S4	507	5	119	52
S3	101	1	68	53
S3	102	1	48	54
S3	103	1	48	55
S3	104	1	40	56
S3	105	1	38	57
S3	106	1	49	58
S3	107	1	41	59
S3	108	1	41	60
S3	109	1	49	61
S3	110	1	84	62
S3	111	1	51	63
S3	112	1	80	64
S3	113	1	41	65
S3	201	2	68	66
S3	202	2	48	67
S3	203	2	48	68
S3	204	2	44	69
S3	205	2	98	70
S3	206	2	94	71
S3	207	2	63	72
S3	208	2	75	73
S3	209	2	61	74
S3	210	2	48	75
S3	211	2	48	76
S3	212	2	84	77
S3	213	2	51	78
S3	214	2	80	79
S3	215	2	41	80
S3	301	3	68	81
S3	302	3	48	82

Bygning	Leilighet	Etasje	Brøk	Seksjon
S3	303	3	48	83
S3	304	3	44	84
S3	305	3	98	85
S3	306	3	94	86
S3	307	3	63	87
S3	308	3	75	88
S3	309	3	61	89
S3	310	3	48	90
S3	311	3	48	91
S3	312	3	84	92
S3	313	3	51	93
S3	314	3	80	94
S3	315	3	41	95
S3	401	4	70	96
S3	402	4	44	97
S3	403	4	70	98
S3	404	4	86	99
S3	405	4	63	100
S3	406	4	75	101
S3	407	4	61	102
S3	408	4	48	103
S3	409	4	109	104
S3	410	4	96	105
S3	411	4	71	106
P1 & P2	Boligparkeringen	U1&U2	2 665	107
P2	Varmesentralen	U2	76	108
P1	Næringsparkeringen	U1	513	109
S3	Næringsseksjon	0	293	110
S3 & S4	Næringsseksjon	0	1 797	111
	Sum		12 389	

Beboerguide

Wessel Park Sentrumsveien, Vestby



Hurtigguide leilighet

Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

Komplett FDV ligger på USB-stikk for hver leilighet

2023-02-03

Beboerguide

Innhold

1.0 Leilighet	3
1.1 Huskeliste løpende vedlikehold.....	3
1.2 Nøkler	5
1.3 Måleravlesning	5
1.4 Brannvarslingsanlegg i leilighet	5
1.5 Brannalarm Avstillingspanel i bolig inngang (Plan 0)	5
1.5 Brannalarm Avstillingspanel - Brukerveiledning, bolig inngang plan (Plan 0).....	6
1.6 Ventilasjon i leilighet	6
1.7 Vannbåren gulvvarme	7
1.8 Resetting av komfyrvakt og aquastopp/lekkasjesikring	7
1.9 Oppheng innvendige vegger	8
1.10 Veggoppheng av TV	8
1.11 Sprinkler i leilighet.....	8
1.12 Renhold av innvendige vegger	8
1.13 Renhold av parkett	8
1.14 Renhold av fliser på bad:	9
1.15 Vindu og dørfunksjon	9
1.16 Smøreinstruks for balkongdører og vinduer	9
1.17 Utendørs balkongulv	9
1.18 Porttelefon for Wessel Park	10
1.19 Porttelefon i leilighet.....	10
1.20 Porttelefon Bruker hurtigguide	11
1.21 Leilighetskjøkken og bad	12
2.0 Fellesareal	13
2.1. Parkering	13
2.2 Heis	13
2.3 Brannvarslingsanlegg.....	13
2.4 Nødlis	13
2.6 Sprinkel.....	13
2.6 Sprinkler	13
2.5 Sprinkler	14
2.6 Sjøppelhåndtering	14
2.7 Møteplass for evakuering ved brann	14
2.8 Utbygger	14
3.0 Reklamasjoner	15

Beboerguide

3.1 Reklamasjonsrutiner Wessel Park 15

1.0 Leilighet

1.1 Huskeliste løpende vedlikehold

- Vannslø** Er man uheldig og søler vann må dette tørkes opp umiddelbart. Flater som vindusforinger, parkett, benkeplater, kjøkkenskap og badromsskap tåler ikke stående vann.
- Om vinteren** Snø må ryddes vekk fra yttervegg og balkongdører. Dette for å hindre fuktskader på vegg og vanninntrenging via balkongdør da det er null høydeforskjell ut til terrasse/balkong pga krav om trinnfri adkomst. De som har sluk i terrasse/balkong må sikre åpne sluk. Snø skal altså ikke måkes utenfor terrasse/balkong med mindre snømengden blir svært stor.
- Balkongene tåler snødybde på opptil ca. 4 meter tørr nysnø, men ikke mer enn ca. 1 meter våt snø. Dersom snømengden blir større enn det, må snø fjernes fra terrasse/balkong. Slik snømåking fra høyder er farlig, og må kun skje når sikkerhetstiltak er gjort. Tiltak kan være avsperring av områder med hjelpemann i området der snøen treffer bakken, for å sikre at personer, dyr, bygningsdeler eller annet ikke skades.
- Teknisk om vekt av snø: Balkonger er prosjektert til å tåle en snølast på 4,0 kN/m², dvs ca. 400 kg/m². Nysnø veier ca. 100 kg/m³, som tilsvarer 1,0 kN/m² ved snøhøyde 1 meter. Eldre snø veier 200 - 400 kg/m³ avhengig av vanninnhold, dvs 2,0 - 4,0 kN/m² ved snøhøyde 1 meter.
- Generelt hver dag** Ta med alt inn igjen som kan blåse ned fra balkongen.
- Generelt hver måned** Test av jordfeilbrytere.
Rengjøring av kjøkkenvifte og tilhørende filter.

Øvrig sjekkliste

Januar <ul style="list-style-type: none">• Vask av avtrekks- og tilluftsventiler. Se ventilasjonsmappe i komplett FDV.• Sjekk at rørsammenføyninger under vask på bad og kjøkken sitter.	Juli <ul style="list-style-type: none">• Klargjør for ferie.• Steng hovedstoppekran ved lengre fravær.• Se til at det er vann i vannlås
Februar <ul style="list-style-type: none">• Smøre låser og beslag.• Snu og vend på brannslukningsapparat og sjekk at pil står på grønt felt.• Sjekk snømengde på balkonger.	August <ul style="list-style-type: none">• Sjekk at rørsammenføyninger under vask på bad og kjøkken sitter.• Test av komfyrvakt.
Mars <ul style="list-style-type: none">• Renske sluk og vannlåser, etterstramme vannlås under vask.• Rense vannfilter i kraner.• Test av lekkasjesikring.	September <ul style="list-style-type: none">• Rens sluk og vannlåser.• Test av lekkasjesikring• Årlig smøring av alle bevegelige deler på beslag til vinduer og balkongdører.
April	Oktober

Beboerguide

<ul style="list-style-type: none">• Sjekk at rørsammenføyninger under vask på bad og kjøkken sitter.• Test av komfyrvakt.	<ul style="list-style-type: none">• Dekk til utemøbler.• Ta inn ting som kan fryse.• Steng og tapp ned utevann dersom du har utekran.
Mai <ul style="list-style-type: none">• Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel.• Rens sluk og vannlåser.	November <ul style="list-style-type: none">• Rens filtre i vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel.• Rens sluk og vannlåser.
Juni <ul style="list-style-type: none">• Sjekk slanger til oppvaskmaskin.	Desember <ul style="list-style-type: none">• Husk å slukke alle levende lys når leiligheten forlates.• Klargjør for evt. juleferie.

Beboerguide

1.2 Nøkler

Fellesdører:	Systemnøkkel
Leilighetsdør:	Standard nøkler
Postkassenøkkel:	Egen nøkkel
Sykkelparkering:	Systemnøkkel
Boder:	Til sportsboder må egen hengelås skaffes

1.3 Måleravlesning

- **Strøm:** Overbelastningsvern og hovedbryter er montert i leilighetens skap. Strømmåler og OVE (overspenningsvern) er montert i tavleskap. Tavle skapet i trappeløp er avlåst med OLU-nøkkel, kontakt vaktmester for tilgang. Hver beboer må bestille eget strømabonnement.
- **Varmt tappevann, varme i gulv:** Automatisk avlesning og avregning av forbruk. Måler er montert i VVS-skap.

1.4 Brannvarslingsanlegg i leilighet

Leilighetspanelet er ment for lokal avstilling av alarm innenfor sonen det er plassert i. Det har knapp for avstilling av alarm og tilbakestilling av alarm, i tillegg til dioder som viser alarm fra denne sone og detektor utkoblet (tilbakestilling mislykket).

Betjening er som følger:

- Sjekk alarmsted (er din leilighet hvis det er små lys på brannsensoren din).
- Vurder om alarm kan avstilles (ingen fare). Hvis ja, trykk «Avstill alarm» (knappen til venstre). OBS: Alarm utløses i hele oppgangen etter utløpt forsinkelsestid (2 minutter) dersom ingenting trykkes.
- Vent mellom 30 sekunder og 2 minutter før «Tilbakestill» (knappen til høyre) trykkes, uansett ikke før årsak til alarm er fjernet (utlufting, fjern røyk, støv etc.).
- Trykk «Tilbakestill». Alarmen tilbakestilles, og systemet går tilbake til normal drift.

Snarest etter hendelsen skal det føres i journal ved sentralapparat om hva som har skjedd. Dette for å informere servicepersonell ved årskontroll etc., slik at ved gjentakende alarmer fra et bestemt sted kan man vurdere tiltak for å forhindre det senere.

Brannslukningsapparat står i hver leilighet, husk å snu og vend på apparatet, sjekk at pilen er på grønt felt.

1.5 Brannalarm Avstillingspanel i bolig inngang (Plan 0)



Beboerguide

1.5 Brannalarm Avstillingspanel - Brukerveiledning, bolig inngang plan (Plan 0)

Ved brannalarm i **din** leilighet er det startet en automatisk forsinkelse av alarmsenderen og alarm i resten av bygget. Denne tiden er satt til **2 minutter**.

Når tiden er ute, vil resten av blokken bli varslet og brannalarmen vil starte i hele trappeoppgangen.

Når brannalarmen er sendt til hele trappeoppgangen vil **ikke** tablået være mulig å operere, det viser kun informasjon. For å avstille alarm nå må betjeningspanel i inngangspartiet i Sentrumsveien 9 benyttes.

Sjekk først årsak til brannalarm:

--- brann = følg rømmingsprosedyre

--- uønsket alarm = gjør følgende

PUNKTENE MÅ FØLGES!

SELV OM DU IKKE SKAL KJØPE MER TID MÅ DU TRYKKE PÅ «FORSINK»!

1. Stopp intern summer i panelet ved å trykke på «**Stopp/Start alarm**».

2. Kontroller opplysninger i displayet for hvor brannen er utløst.

Ved tvil om hvor brannalarmen er utløst har du mulighet til å

kjøpe ekstra tid ved å trykke på knappen «**Forsink**».

Da vil du få nye 2 minutter for å undersøke og fjerne røyk ved utløst detektor.

3. Brannalarmen tilbakestilles så ved å trykke «**Tilbakestill**»

(holdes inne i 3-4 sekunder) Husk! Tilbakestilling må gjøres før tiden er ute.

TELEFON BRANNVESEN 110

Brannvesen eller sikkerhetselskap blir automatisk varslet ved utløpt tid. Ring 110 og informer om situasjonen, det er nyttig for brannvesenet som er underveis.

1.6 Ventilasjon i leilighet

Bruk av ventilasjonen

Boligens ventilasjon styres med et Smart-panel. Når panelet ikke er i bruk, settes det i hvilemodus. Basismenyen vises ved å trykke på en knapp. Velg en passende driftsmodus ved å trykke på knappen i midten:



Hjemme

Normal luftmengde. Brukes når det finnes mennesker i boligen.



Forsering

Høy luftmengde. Brukes når ventilasjonsbehovet øker, for eksempel i forbindelse med matlaging, bading eller tørking av klesvask, eller hvis unormalt mange personer oppholder seg i boligen. Tidsinnstilt til 60 minutter, deretter går hastigheten tilbake til Hjemme-modus.



Borte

Liten luftmengde. Brukes når boligen står tom.



Fuktautomatikk

Forserer ventilasjonen automatisk slik at overflødig fuktighet fjernes fra boligen. Symbolet for fuktighetsrelatert forsering vises på skjermen mens automatikken forserer ventilasjonen.



Basismeny

Fullstendig bruksanvisning ligger på FDV USB-stikk under ventilasjon.

Beboerguide

1.7 Vannbåren gulvvarme

Det er installert vannbåren gulvvarme i alle rom, disse styres med lokale følere i hvert enkelt rom (se illustrasjon under). Gulvvarmen reagerer tregt på temperaturjusteringer, man kan derfor ikke forvente seg en endring av varmen direkte, det må beregnes en treghet på ca. 24 timer. På badetrom er det elektriske varmekabler med egen regulator ved dør til badetrom.

1.8 Resetting av komfyrvakt og aquastopp/lekkasjesikring

Komfyrvakt: Leiligheten er utrustet med komfyrvakt, den sitter normalt ovenfor platetoppen på veggen. Hvis du ikke trykker på OK-knappen mens alarmen lyder, vil komfyrvakten slå av komfyren og ovnen. Den rapporterer om strøbruddet med et kort repeterende signal, og viser det røde indikatorlyset og indikatorlyspanelet blinker rødt. Når det ikke lenger er noen fare, kan du gjenopprette strømforsyningen ved å trykke på OK-knappen. Utfyllende FDV ligger under elektriker på USB-stikk.

Lekkasjevakt/aquastopp:

Monterings-/bruksanvisning Viwa WatwrSafe Trådløs med autotest og alarmsignal

Leveres med automatisk test en gang pr. døgn.

Automatisk test etter 12 timer, deretter hver 24. time. Programmeringstid justeres ved tilkobling av strøm.

1/2" og 3/4" ventiler er levert med utskiftbar sil på innløp (fra nov. 2014).

Det skal monteres filter foran alle typer magnetventiler. Sjekk vannkvalitet.

Systemet består av:

- A. Mottaker tilkople magnetventil, monteres hvor vannet ønskes stoppet.
 - B. Sensor med stikkontakt eller batteri. (kan tilkople 99 stk. sensorer til mottaker).
 - C. Dørbryter
- Både mottaker og sender har følekabel som aktiverer elektronikk ved vannlekkasje.

Funksjon: Når vannlekkasje oppstår vil følekabel kortslutte av vannet over avisolerte punkter på følekabelen og sende radiosignal til mottaker som aktiverer magnet ventil. Dermed er vannet avstengt. Trykk på resetknappen, og vannet settes på.

Test: Systemet skal testes hvert halvår.

Batteri: Skal byttes en gang i året eller ved behov. (Testes)

Prosedyre: Mottaker: Trykk på resetknapp og sjekk at magnetventil stenger vannet. Trykk engang til og sjekk at magnetventil åpner vannet. Gjenta operasjonen for Sendere og dørbryter. Test også ved å kortslutte følekabel, f.eks. med fuktig klut mot avisolert område på følekabel.

Reset etter lekkasje eller test: Må alltid resette anlegget på den enheten som har gitt utslag.

Lys funksjon: Mottaker lyser alltid grønt.

Sender med stikkontakt blinker grønt hvert tredje sekund. Sender med batteri lyser grønt et sekund når nytt batteri blir montert, er ellers uten lys. Dørbryter med batteri lyser grønt et sekund når nytt batteri blir montert, er ellers uten lys. Når enheter aktiveres ved å trykke på lokket lyser enheter med nettkontakt rødt hele tiden, enheter med batteri lyser rødt med kort blink hvert tredje sekund. (stømsparing). Når lekkasje oppstår viser mottaker hvilken sensor som har løst ut, dersom sensor på mottaker utløses, lyser den rødt hele tiden, når sensor på sender nr. 2 utløses, blinker rødt lys på mottaker to ganger, så et lite opphold før to nye røde blink osv. 3 ganger for sensor nr. 3 osv.

- Mottaker lyser **grønt**: Normal drift.
- Mottaker blinker **rødt**: Vannet stengt.
- Sjekk den sensoren som har slått ut: Blinker **rødt**.
- Sjekk denne for lekkasje, og trykk deretter en gang på lokket og ventilen åpner for vannet.
- Ved blinkende **rødt** lys og lydalarm på mottaker hvert 5. minutt samt blinkende lys på batterisensor, bør det snarest byttes batteri på sensor: 2 stk. AAA batteri.
- OBS: Ventilen stenger dersom batteri er svakt over tid.
- **Autotest:** Elektronikk og magnetventil vil ha en av/på funksjon hver 24. time.

Ventilen skal testes med fukt på sensorkabel min. hver 6. mnd.



Beboerguide

1.9 Oppheng innvendige vegger

Innvendige vegger: Veggene består av malte gipsplater, ved oppsett av bilder/annet anbefales oppheng/plugger som er egnet til gipsvegger.
Se bilder av oppheng/kroker for gipsplater under.

WallDog skrue

For lettere oppheng



Bruk 32 mm lange skruer

Driva gipsanker

For tyngre oppheng



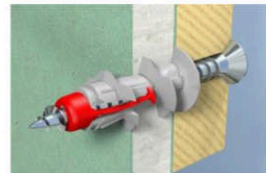
Gipskrok

Enklere oppheng



Fischer Duoblade Gipsplugg

For tyngre oppheng



Skjulte tekniske føringer: i kasser, nedforede himlinger og i vegger kan det ligge det skjulte tekniske føringer. Man må vise aktsomhet ved boring/oppheng av bilder eller annet.

Viktig å passe på at ved oppheng av TV på soverom el stue der innervegger har skyvedører må riktig festmateriell benyttes.

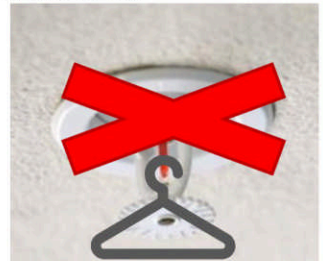
1.10 Veggoppheng av TV

Generelt: Bruk egnet oppheng/skrue av TV i gipsvegger for montering utenom spikerslag.
Spør gjerne der skruer og plugger selges for å få best egnet opphengsmateriell til ditt bruk.

1.11 Sprinkler i leilighet

Sprinkler i leilighet:

Sprinkelhodene må ikke benyttes til å henge opp tøy eller noe annet i.



1.12 Renhold av innvendige vegger

Malte vegger tåler vanlig rengjøring med myk klut eller svamp. Unngå vask med sterke eller grove vaskemidler da det kan gi skjolder.

1.13 Renhold av parkett

Parketten holdes lett ren med støvsuging, tørr mopp for regelmessig renhold.

Skal man fjerne flekker som sitter fast bruk en myk gulvklut/mopp som er vridd opp ordentlig så den bare er fuktig, lett såpevann kan brukes om det trengs. Bruk aldri skurepulver eller vaskemidler tilsatt ammoniakk til renhold av parkett.

La aldri vann eller sand bli liggende på parketten.

Fjerning av flekker: Flekker bør fjernes umiddelbart. Når flekken er fjernet tørk over med en fuktig klut. For utfyllende vedlikehold følg instruks for parkett i FDV (USB-stikk).

Beboerguide

1.14 Renhold av fliser på bad:

Flisvegger og gulv: Ordinært renhold. Syreholdige og høyalkaliske produkter må unngås når det er benyttet sementbaserte fugemasser.

Forslag: Varmt vann og mikrofiber, rengjøringsmiddel må være tilnærmet nøytralt med en PH på mellom 6 og 8.

Vedlikehold og pleie: Kun ordinært renhold.

For montering av knagger og annet utstyr som skal skrus på vegg, bruk egnet bor og plugger for dette. Selvklebende produkter er fint.

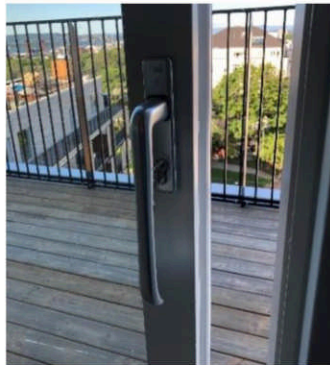
1.15 Vindu og dørfunksjon

For åpning av vinduer/dør må man presse inn den grå knappen over og under samtidig på vrider, det samme gjelder ved lukking av vinduer/dør. Se bilde over.

Lian Systemvindu/-dør er et toveissvingende innadslående vindu. Det åpner seg innover i rommet, enten i bunnhengslet luftstilling eller sidehengslet vaskestilling.



Når vrider står opp er døren i låst pos.



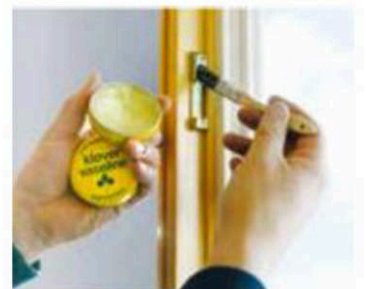
Når vrider står ned kan dør åpnes/lukkes.

Ved åpning/lukking av heve-/skyvedør er det viktig at vrider står i riktig posisjon ellers kan døren bli ødelagt. Se bilder over. Det følger med 3 nøkler til heve-/skyvedøren. Kun 1 nøkkel til vanlig balkongdør som har lås.

1.16 Smøreinstruks for balkongdører og vinduer

Alle bevegelige deler på beslag til balkongdører og vinduer må årlig smøres med syrefri vaselin eller syrefri olje.

Glideskinner rengjøres med fuktig klut.



1.17 Utendørs balkongulv

Smuss, svertesopp og alger

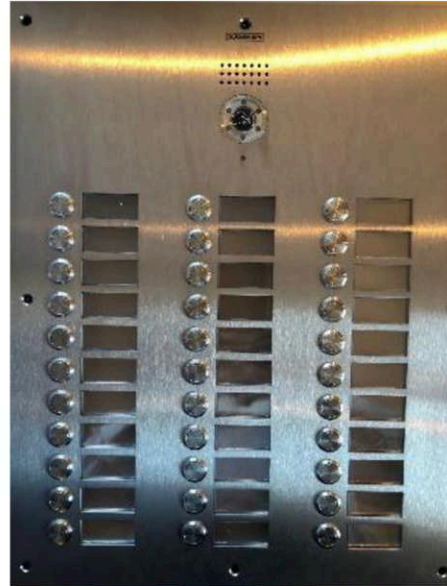
For å fjerne støv, sand og pollen er det tilstrekkelig med en regelmessig rengjøring med kost og vann. Det er viktig å fjerne nedfall av løv og barnåler slik at dette ikke får mulig til å feste seg over tid.

På overflater med innslag av mugg og svertesopp benyttes milde vaskemidler som husvask eller husholdningssåpe. Følg produsentens anvisninger og skyll godt med vann.

Beboerguide

1.18 Porttelefon for Wessel Park

Utvendig: Systemet fra Fermax er Duox-Pluss. Dette er et toleder-system som er polaritetsfri. 4 innganger med vandalsikre dørpaneler med ringeknapper og videokamera. Den er i 2,5 mm rustfritt stål, inkludert fluchboks og værhus. IP54-IK09 sertifisert.



1.19 Porttelefon i leilighet

Monitor i leilighetene:

Lavttalende fargemonitor med rør.

Integrert induktiv sløyfe.

Har inngang for ringeknapp ved leilighetsdør med forskjellig ringetoner.



Beboerguide

1.20 Porttelefon Bruker hurtigguide

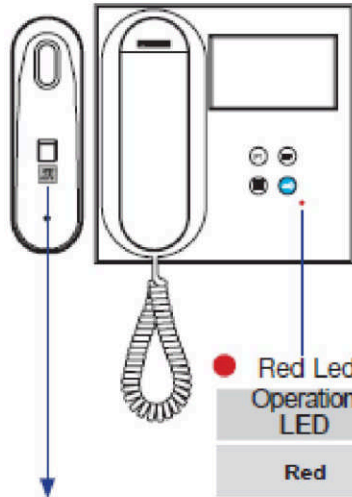


DUOXplus



USER'S QUICK GUIDE: DUOX PLUS VEO MONITOR

CONTROL BUTTONS / LED



- Digital menu for internal parameter settings and configuration. (When the monitor has already been programmed)
- In conversation, press to open the door.
In standby, call to guard unit (if applicable).
- F1** Auxiliary function, (contact your installer).
- In standby, press and it displays the option of auto-starting with different panels. By sequentially pressing Panel 0, Panel 1, General Panel, (depending on the available panels).

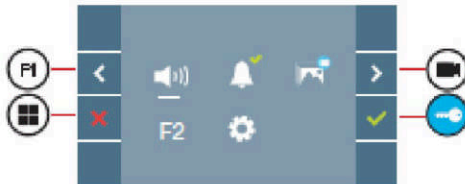
Red Led

Operation LED	Not programmed	Standby	Call Called	Do not Disturb Mode
Red				

- Switched on
- Slow blinking
- Fast blinking



Induction loop label. Located at the internal part of the receiver. (Depending on the model).

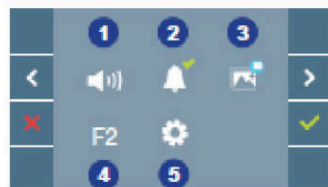
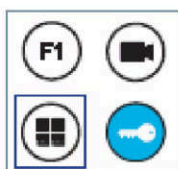


VEO monitor incorporates an OSD menu that is managed via the monitor's push buttons. The icons displayed are managed with the corresponding buttons located on the monitor.

The white line at the bottom of the icon indicates the function that is currently in effect.

Select with / the desired icon and confirm with .

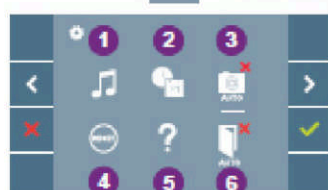
USER MENU



- 1 Monitor volume settings
- 2 Do Not Disturb function
- 3 Display images
- 4 F2 Function
- 5 User parameter settings



USER PARAMETER SETTINGS



- 1 Melody selection
- 2 Date and time settings
- 3 Enable/Disable image capture
- 4 User Reset
- 5 User help
- 6 Enable/Disable Doormatic

Beboerguide

1.21 Leilighetskjøkken og bad

Vedlikehold og bruksanvisning for kjøkkeninnredning og bad ligger komplett for din leilighet under kjøkken i FDV (USB-stikk).



FDV DOKUMENT
FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norsk



Utvidet produktgaranti!
Se oversikt for Norge på aubo.no
<https://aubo.no/garanti/>

MARTS 2022-1 **AUBO**

Beboerguide

2.0 Fellesareal

2.1. Parkering

Sykkelparkering er i kjeller.

Gjesteparkering: Gateparkering.

Beboerparkering på anvist plass ved kjøp av leilighet med parkeringsplass.

2.2 Heis

For å sikre at lasting og lossing av heisen foretas på sikker måte er heisdøren utstyrt med en tidsinnstilling for å gi personer tid til å gå inn/ut av heisen.

Det må vises spesiell forsiktighet ved innføring av voluminøse laster eller gjenstander i heisen da disse innebærer risiko for skader på dørene eller heisen.

Adgang til heisen skal være fri for hindringer i etasjene.

2.3 Brannvarslingsanlegg

Det er installert et brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg med sentral strømforsyning.

Betjeningstablå er montert i 1. etg ved inngangsparti i hvert av boligbyggene. Anlegget overvåker fellesarealer med røykdetektorer og sprinkelovervåkning for områdene som er sprinklet. Ved detektert røyk i fellesarealer aktiveres brannalarmsystemet i hele bygget. Heis går automatisk til plan 0 og dørene åpnes. Det er ikke mulig å bruke heis ved aktivert brannalarm.

Ved detektert trykkfall i sprinkel aktiveres også brannalarmsystemet i hele bygget.

For evakuering ved brann skal kun trappene brukes, det er ikke mulig å bruke heis ved brann.

Ved aktivering av hele brannalarmsystemet blir alle styringer og alarmoverføring til eksternt vaktelskap og lokalt brannvesen aktivert. Hvis brannvarsler blir utløst i felles områder eller en manuell melder blir trykket inn vil alarm utløses direkte hos brannetaten. Det er ikke forsinkelse på fellesområdene.

Unngå uønsket alarm: Dette bygget er utstyrt med automatisk brannalarm.

Anlegget er installert med tanke på sikkerheten til de som til enhver tid oppholder seg i bygget. For at en eventuell brann skal kunne oppdages så tidlig som mulig er anlegget utstyrt med røykdetektorer.

Ventilasjon i garasje stopper automatisk ved utløst brannalarm.

Brannvifter starter automatisk ved utløst brannalarm.

2.4 Nødlys

Ved utløst brannalarm eller strømbrudd vil nødlyset automatiske tenne i fellesområder. Dører er markert med markeringslys, og rømmingssoner vil bli belyst av ledelys.



Beboerguide

2.5 Sprinkler

Bygget er fullsprinklet, og sprinkelanlegget utløses ved brann (ved ca. 70 grader). Sprinkelhoder kan også utløses ved ytre påkjenninger som slag. Gjør deg kjent med hvor sprinklene er montert i din leilighet og i fellesarealer / boder / garasje, slik at man unngår uhell ved innflytning eller liknende. I rom med nedsenket himling (som for eksempel i entré) er det innfelte sprinkelhoder med popout - funksjon. Sørg for at ingenting plasseres til hinder for sprinkelhodene.



2.6 Sjøppelhåndtering

1. Avfallshåndtering skjer utendørs i nedgravde beholdere med sortering.
2. Ved innflytting: Bruk Movar i Vestby eller andre gjenvinningsstasjoner for avfall/sjøppel som ikke skal kastes i de nedgravde beholderne til Wessel Park.
3. Husk å kildesortere.

2.7 Møteplass for evakuering ved brann

Møteplass for evakuering ved brann er iht sameiets instruksjer.

2.8 Utbygger

Sentrumveien 1 Vestby AS.

Egne Notater:

Beboerguide

3.0 Reklamasjoner

3.1 Reklamasjonsrutiner Wessel Park

De første 5 årene har sameiet og seksjonseiere reklamasjonsrett. For at håndteringen av reklamasjoner skal behandles på en god måte har prosjekt Wessel Park opprettet en egen digital portal i programvaren Dalux. Her vil seksjonseiere få egen brukertilgang for å melde inn reklamasjoner på egen bolig. I fellesarealer er det kun styret som har rett til å registrere reklamasjoner, med mindre styret har gitt f.eks. engasjert vaktmester fullmakt. Vi ønsker at alle reklamasjonshenvendelser skjer via portal (i Dalux) for å få en oversiktlig saksgang.

Etter ett år vil du motta en invitasjon til en ettårsbefaring for en gjennomgang av din bolig. Egen invitasjon med tidspunkt sendes ut.

Undersøkelsesplikt

Før innmelding av reklamasjoner har boligeier undersøkelsesplikt. Dette for at unødig oppmøte skal unngås, med eventuell diskusjon rundt kostnad hvis innmeldt sak viser seg å være brukerfeil. Denne beboerguide, samt dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), som overleveres på digital minnepinne ved overtakelse, gir deg informasjon du trenger. Merk at garanti og reklamasjonsrett forutsetter at leverte produkter benyttes og etterses i henhold til beskrivelse i FDV.

Eksempel på undersøkelsesplikt - Platetopp vil ikke slå seg på.

- Sjekk sikring på kurs til platetopp.
- Er komfyrvakt utløst? Denne kutter strøm til platetopp.
- Undersøk brukerhåndbok for din platetopp. Kontroller om eventuell barnesikring er aktivert. Brukerhåndbok er levert som en del av FDV.

Nå har dere utført undersøkelsesplikten, og det kan sendes inn en reklamasjon.

Tilgang til reklamasjonsportal – Dalux Apartments

Etter overtakelse vil registrerte boligeiere få en invitasjon til Dalux Apartment på e-post. Ved å svare på denne blir du bedt om å opprette en bruker. Systemet registrerer navn og e-postadresse, samt hvilken leilighet du er eier av. Du vil også kunne få/be om tilgang ved å skanne QR-kode plassert på innsiden av sikringsskap.

Du får tilgang til å rapportere inn saker og se dine saker både på pc, nettbrett og mobiltelefon.

På pc logger du inn ved å følge lenke i e-post du fikk med invitasjon, eller benytt denne lenken:


<https://build.dalux.com/client/login>

På nettbrett og mobiltelefon laster du ned appen Dalux fra App Store/Google Play, eller du skanner QR-kode i sikringsskap.

Beboerguide

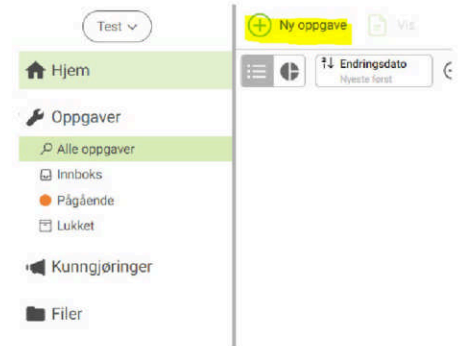
Melde inn en reklamasjon

På pc melder du inn en reklamasjon ved å velge «+ Ny oppgave» under «Alle oppgaver». Du vil her kunne følge status på dine oppgaver.

Har du tilgang til flere leiligheter bytter du mellom disse øverst i nedtrekks meny – 

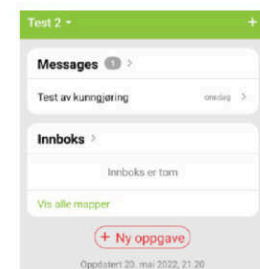
Under «Kunngjøringer» og «Filer» finner du beskjeder og filer som er tilknyttet din leilighet.

Endre eller legg til personopplysninger ved å trykke på navnet ditt øverst i høyre hjørne.



På mobil melder du inn en reklamasjon ved å velge «+ Ny oppgave».

Du kan også her få tilgang til filer og innstillinger ved å benytte menyer nederst i app.



Informasjon i reklamasjon

For effektivt å kunne behandle din reklamasjon ønskes det

- en beskrivende tekst i emnefelt
- bilde vedlagt reklamasjon
- lokasjon plassert på tegning av leilighet

Behandlingstid

Normalt vil dere få svar på henvendelsen innen to arbeidsdager.

Ved akutte hendelser som for eksempel vannlekkasje er det viktig at det gjøres nødvendige tiltak for å minimere skadeomfanget.

Skru igjen stoppekraner.

Ring ansvarlig for drift (vaktmester/servicepartner/styret).

I normal arbeidstid kan reklamasjonsansvarlig kontaktes for videre instruks.

Ikke-akutte hendelser som for eksempel: Innerdør er tung å lukke.

Etter du har sjekket årsak - registrer reklamasjon i Dalux. Normalt behandles denne type feil i løpet av 3-5 arbeidsdager. Utbedringstid vil kunne være avhengig av bestillingstid på produkt og eventuell samordning av utbedring i flere leiligheter.

Utbedringspunkter/observasjon som for eksempel: Sprukken flis i entre.

Dersom en flis i entreen har sprukket og den ikke har konsekvenser for bygningen, vil det være en fordel (etter innmeldt reklamasjon og dialog med entreprenør) at sprekkdannelsen observeres over en periode for å kunne analysere en eventuell utvikling.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00097-26	Aneta Belco	13.09.2023

SENTRUMSVEIEN 9, VEDTAK BOLIGER MED NÆRINGSBYGG

Vi viser til søknad om ferdigattest datert og mottatt 01.09.2023.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	9/27/0/0
Tiltakets adresse:	Sentrumsveien 1
Tiltakshaver:	SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS
Ansvarlig søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

VEDTAK:

FERDIGATTEST

Vestby kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for 2 nybygg på 5.etasjer (S3 og S4) med parkeringskjeller under terreng over to plan, og tilhørende utenomhusarealer, mottatt 01.09.2023.

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

Det er bekreftet i søknaden at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest. Det er også bekreftet at det ikke er gjort søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om ferdigattest:

- Gjennomføringsplan versjon 19 datert og mottatt 01.09.2023.
- Bekreftelse på at gjenstående arbeider utført.
- Det er tidligere mottatt bekreftelse på at rekkefølgekravene og vilkårene i tillatelsen er oppfylt.
- Sluttrapport, jf. SAK10 § 8-1 fjerde ledd datert 12.01.2023, mottatt 01.09.2023.

Postadresse
Postboks 144
1541 Vestby

Besøksadresse
Rådhusgata 1
1540 VESTBY

Telefon 64 98 01 00
Digital kontakt [eDialog](#)

Org.nr. 929815866
Bankgiro 1613.07.00342

BYGNINGSAVDELINGENS VURDERING

Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.01.2020, ref. 19/02201-29, og endringstillatelse av 08.03.2022, ref. 19/02201-72.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse (MB1) datert 12.05.2022, ref. 19/02201-79, midlertidig brukstillatelse (MB2) datert 17.08.2022, ref. 19/02201-84, og midlertidig brukstillatelse for utomhusarbeider datert 15.12.2022, ref. 19/02201-91.

Tiltaket eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets/anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsavdelingen avslutter saken.

Bygningsavdelingens konklusjon

Søknad om ferdigattest godkjennes.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Regelverk

- Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	300846745 og 300846701
Tiltakets art:	S3 og S4 og utearealer
Energiforsyning:	annet
Varmefordeling:	Vannbåren gulvvarme

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
bygningssjef

Aneta Belco
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

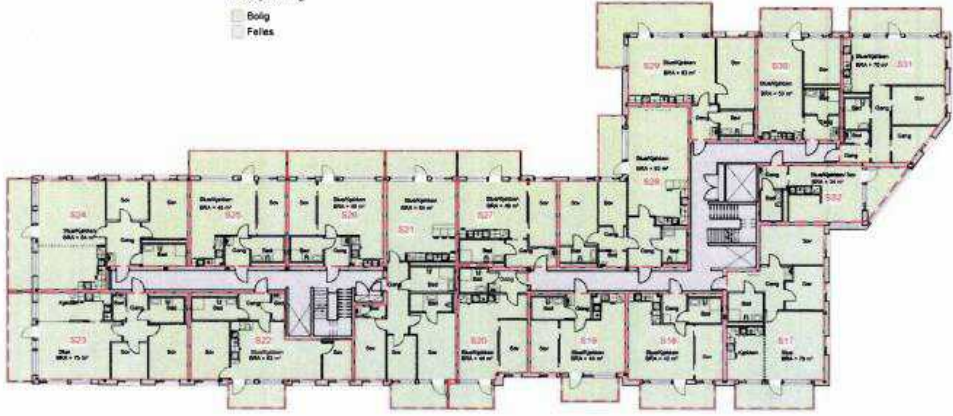
Mottakere:
HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Kopi til:
SENTRUMSVEIEN 1 VESTBY AS



Seksjonering

- Bolig
- Felles



Plan 03-S4
1 : 200

WESSEL PARK
Sentrumsveien 1, 1540 Vestby
gnr. 9 bnr. 27

Tilbygger:
Sentrumsveien 1 Vestby AS

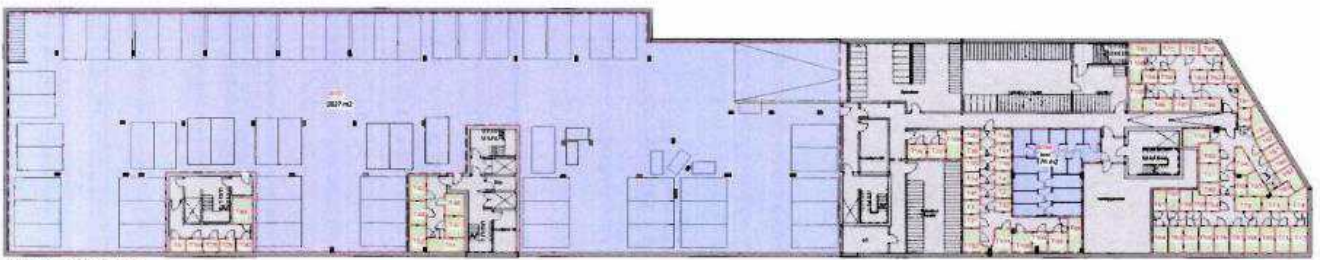
HILLE MELBYE
ARKITEKTER
HILDEMEISLERSGATE 16, 0657 OSLO - TEL: 22 02 73 00

Plan 03-S4 seksjonering

Dato	Skala	Blad
14/12/21	1:200	42



Seksjonering
■ Blå
■ Gul
■ Rødt



Plan U2 -parkering P2
1:200

WESSEL PARK
Sentrumsveien 1 1540 Vestby
gr. 8. del 27

Sentrumsveien 1 Vestby AS

HILLE MELBYE
KONTOR

Plan U2 seksjonering

14/201 1:200 A1



Plan U1-parkering P1
1:200



Seksjonering
 Bilag
 Felles
 Kjøring

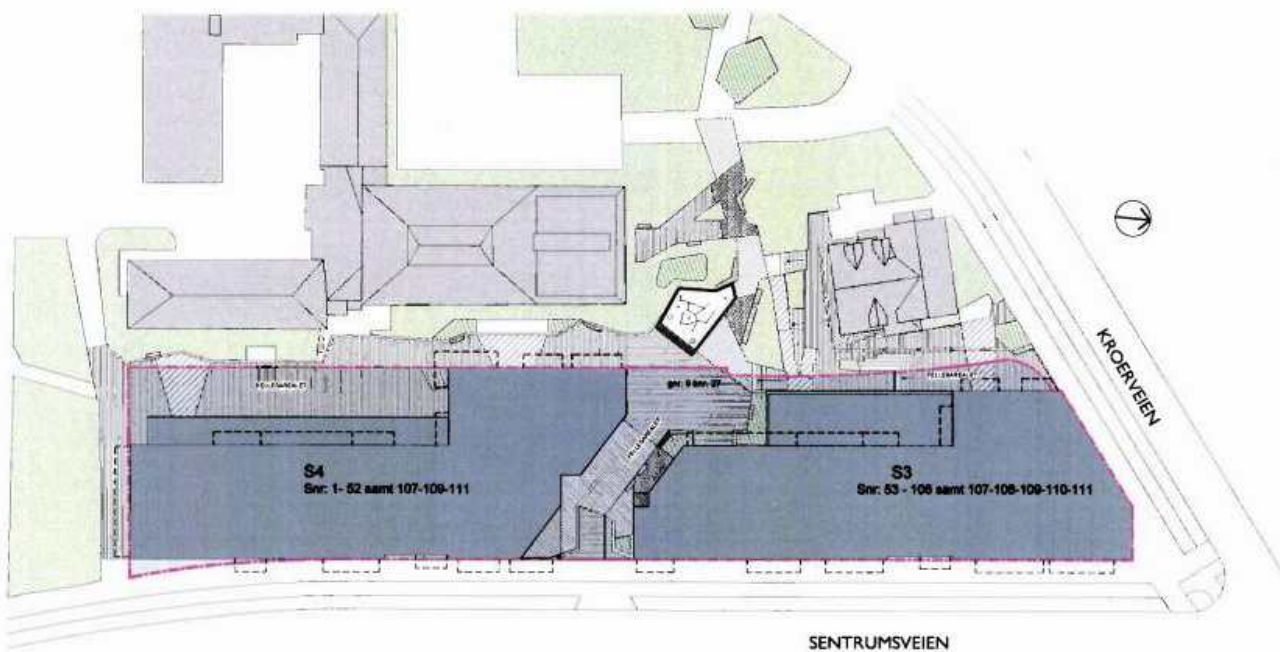
WESSEL PARK
 Sektorsone 1 154 Vestby
 pt 5 del 27

Bestiller
 Betanuraven 1 Vestby AS

HILLE MELBYE
 KONSULETTER

Plan U1 seksjonering

14291 1:300 A1



S4
 Snr: 1-52 samt 107-109-111

S3
 Snr: 53-106 samt 107-109-110-111

SENTRUMSVEIEN

KROERVEIEN

WESSEL PARK
 Innhold: 1 100 ark.
 pr. 10.05.12

Utarbejdet av: HILDE HELDYE
 2200 02 0200

Stadsplanlegningsavdeling

Skala: 1:500



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Renovasjon	6 184,00 kr
Sum	6 184,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Nedgravd/bunntømt avfallsløsning (MOVAR) pr boenh.	25%	1 stk.	6370.00	1/1	0 %	6 370,00 kr	1 592,50 kr
Sum						6 370,00 kr	1 592,50 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 UTLIVERING 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.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Fastgebyr vann, leilighet	1 271,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 715,00 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 705,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 577,80 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 568,60 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 211,50 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Sum	11 333,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp, leilighet	15%	1	2352.90	1/1	0 %	2 352,90 kr	588,22 kr
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2307.36	1/1	0 %	2 307,36 kr	576,84 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	0	40.94	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	0	42.09	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	4 660,26 kr	1 165,06 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
14517427	1	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde
24212367	0	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

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 UTLIVERING 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.



Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3216	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Sentrumsveien 9, 1540 VESTBY								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 3 779 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 3 781 m ² KPHensynsonenavn H310_2 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0267
Navn	MEIERIKVARTALET (WESSEL PARK)
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/9749/0267_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 89 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF6
	Delareal 3 779 m ² Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 1 448 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn S3
	Delareal 294 m ² Formål Torg Feltnavn T2
	Delareal 2 m ² Formål Fortau Feltnavn o_SF7
	Delareal 481 m ² Formål Torg Feltnavn T1
	Delareal 1 467 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn S4

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0216
Navn	VESTBY SENTRUM
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering
Id	0325
Navn	Rådhusparken
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



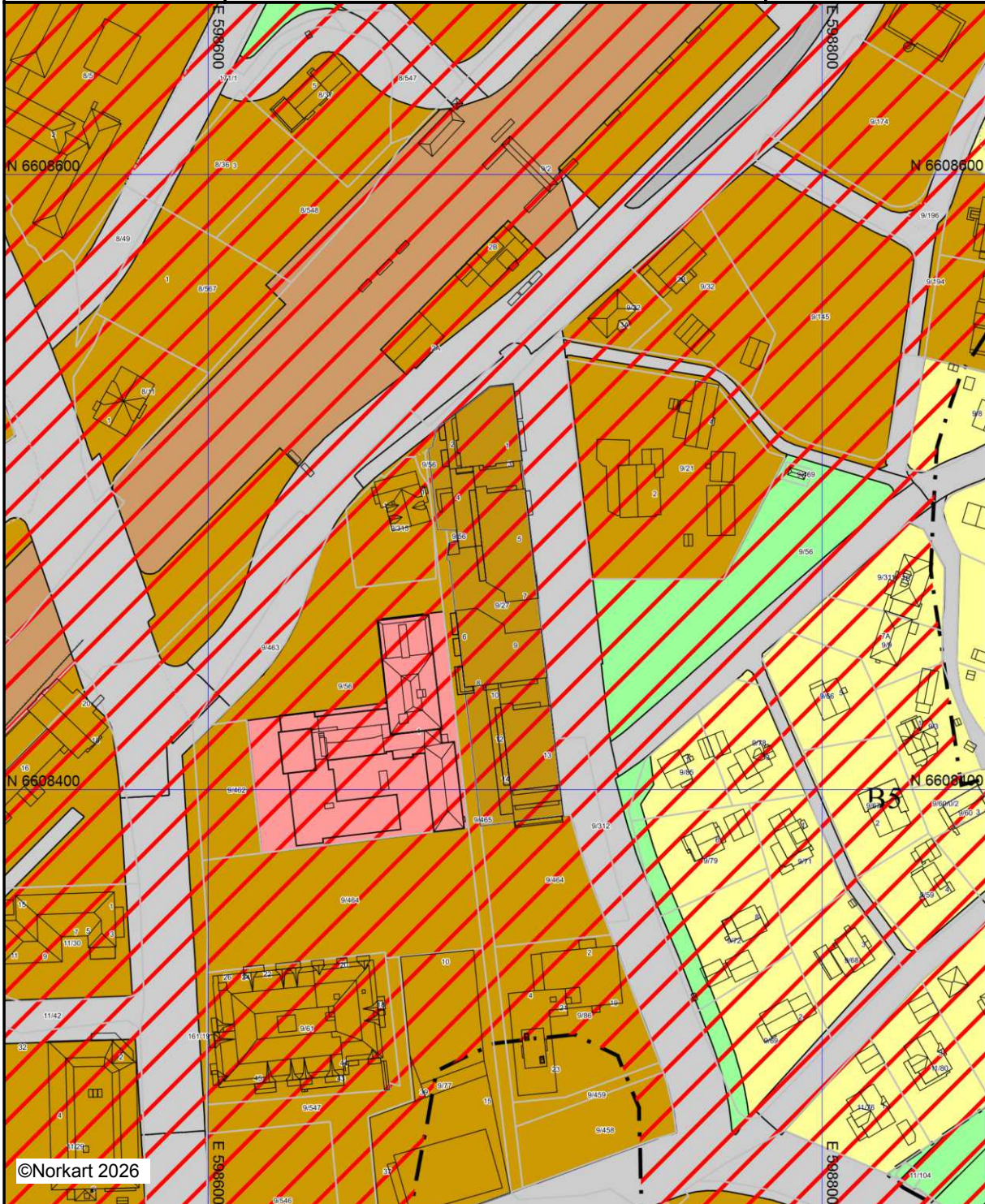
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/27/0/31
Adresse: Sentrumsveien 9
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026





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 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Parkering - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - eksisterende
-  Påskrift arealformål/arealbruk



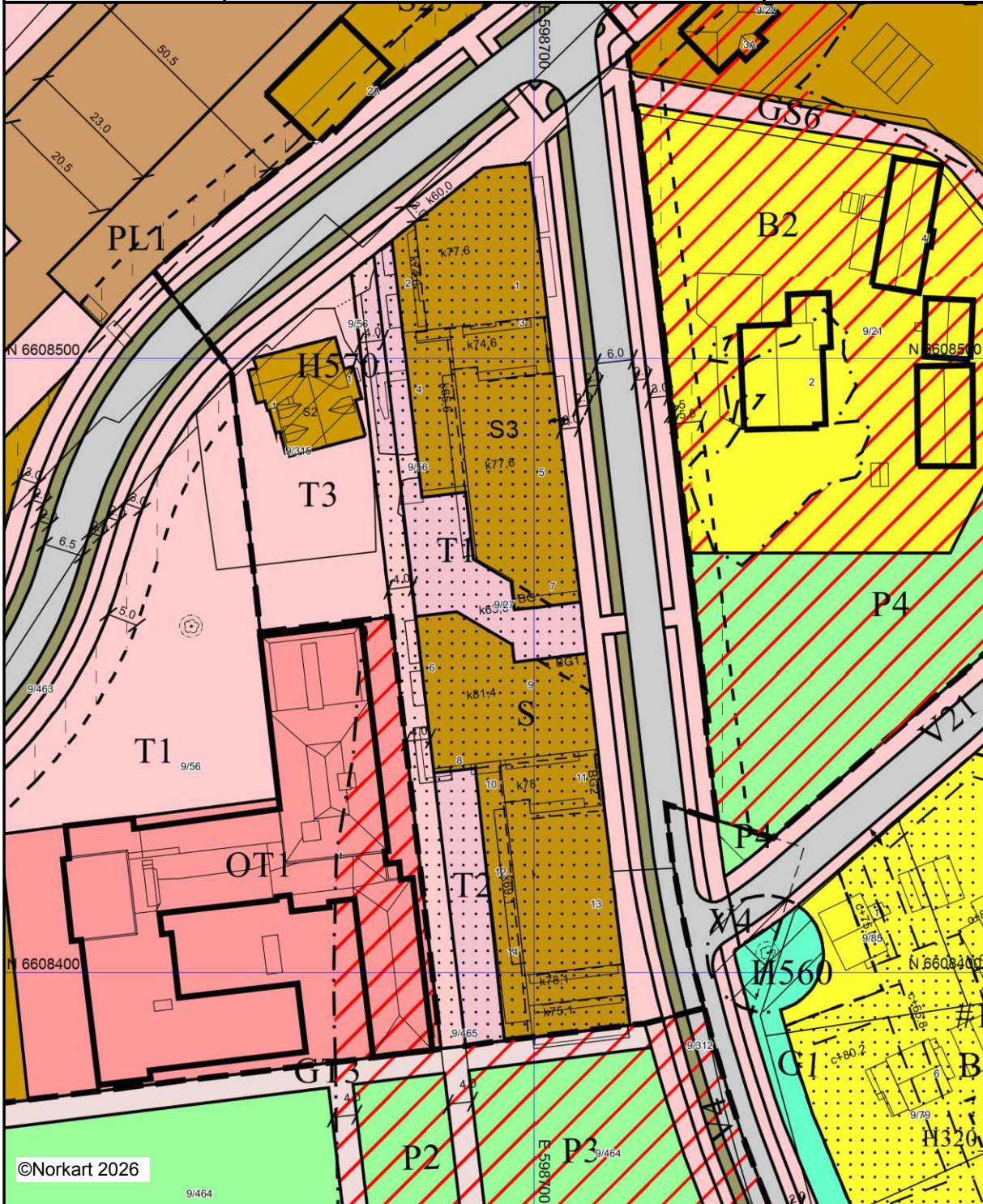
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/27/0/31
Adresse: Sentrumsveien 9
Utskriftsdato: 09.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026









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 PBL 2008













	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Boligbebyggelse, blokker
	Sentrumsformål
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang- og sykkelveg
	Sykkelanlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Trase for jernbane
	Holdeplass eller plattform
	Blågrønnstruktur
	Park
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

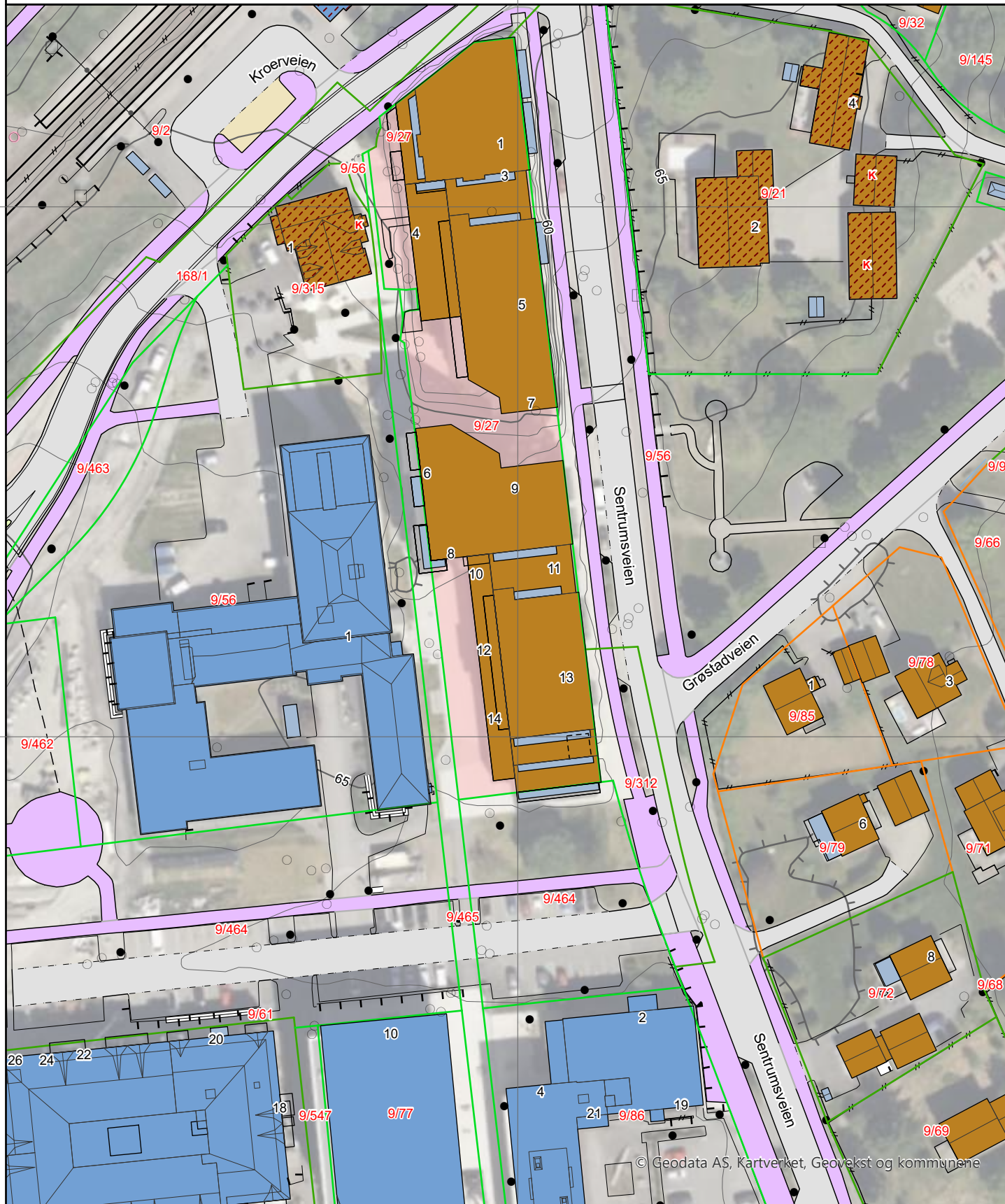
Kommune: 3216 Vestby
 Eiendom: 3216/9/27/0/31

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |















Målestokk 1:1000
 Dato: 9.4.2026



0 25 50 m

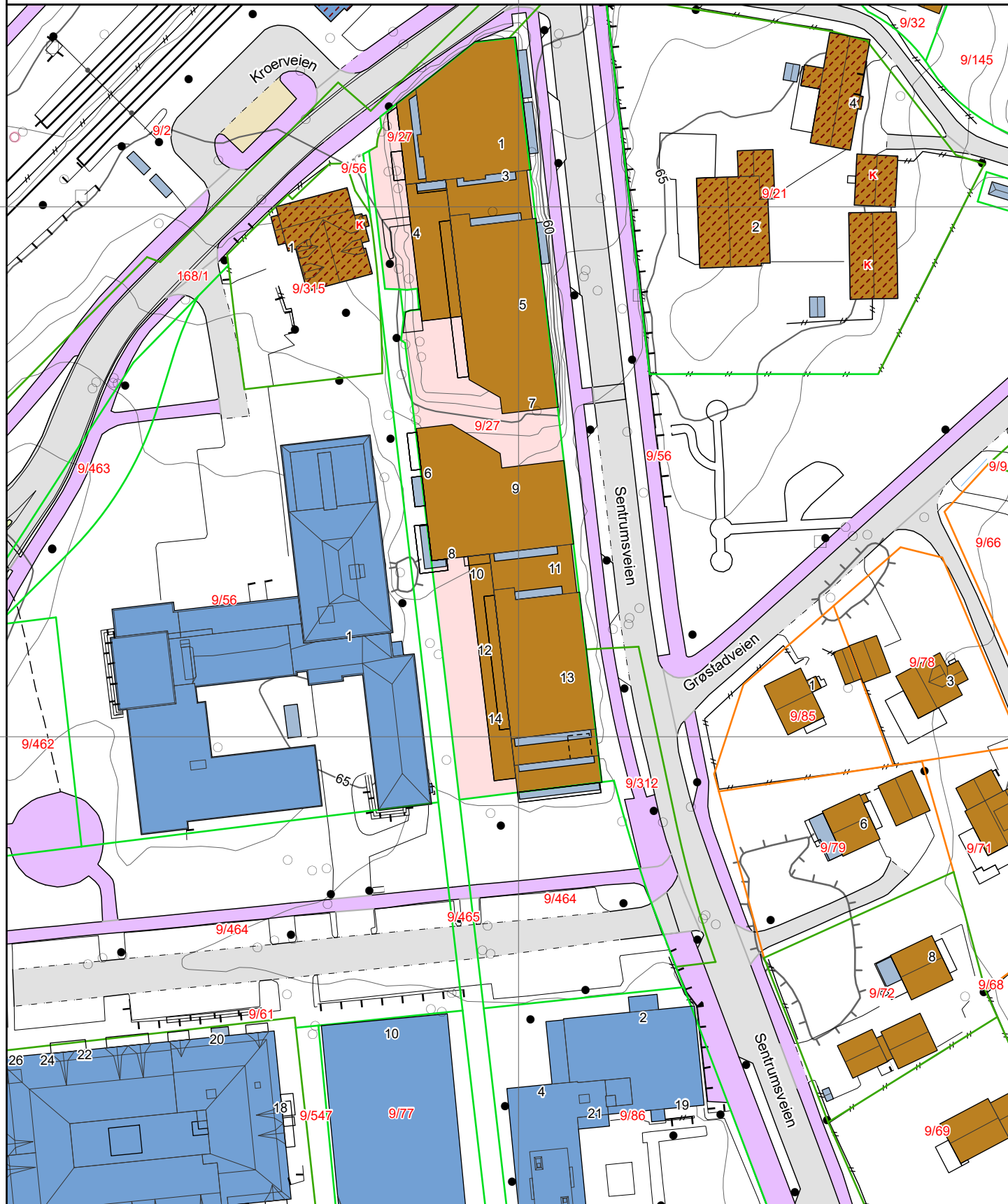
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/9/27/0/31

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 9.4.2026













0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  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
-  Hjelpkurve
-  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

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

Ekstra trygghet

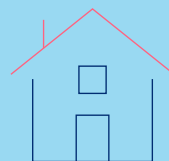
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og

honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

[Meld skade her](#)




Sentrumsveien 9

Nabolaget Vestby sentrum - vurdert av 58 lokalkjente





NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne







SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	12 min  1 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	12 min  1 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	9 min  0.8 km




LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Uno-X Vestby	6 min 
 Recharge Uno-X Vestby	6 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Vestby stasjon Linje 530, 531, 532, 533, 540	3 min  0.2 km
 Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	3 min  0.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 

BARNEHAGER

Støttumveien barnehage (0-5 år) 56 barn	5 min  0.4 km
Østbydammen barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min  0.7 km
Barnas Sundbytoppen (1-5 år) 41 barn	12 min  1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vestby	3 min 
Coop Extra Vestby	5 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

📍 Vestby Storsenter	7 min 🚶
🏪 Boots apotek Vestby	3 min 🚶
🍷 Vestby Vinmonopol	7 min 🚶

SPORT

⚽ Follo folkehøyskole	7 min 🚶
⚽ Sole skog ballbinge	10 min 🚶
🏊 Family Sports Club Vestby	4 min 🚶
🏊 Gym 1540	5 min 🚶

«Rolig og fredelig, likevel sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering

Lett 92/100

Turmulighetene

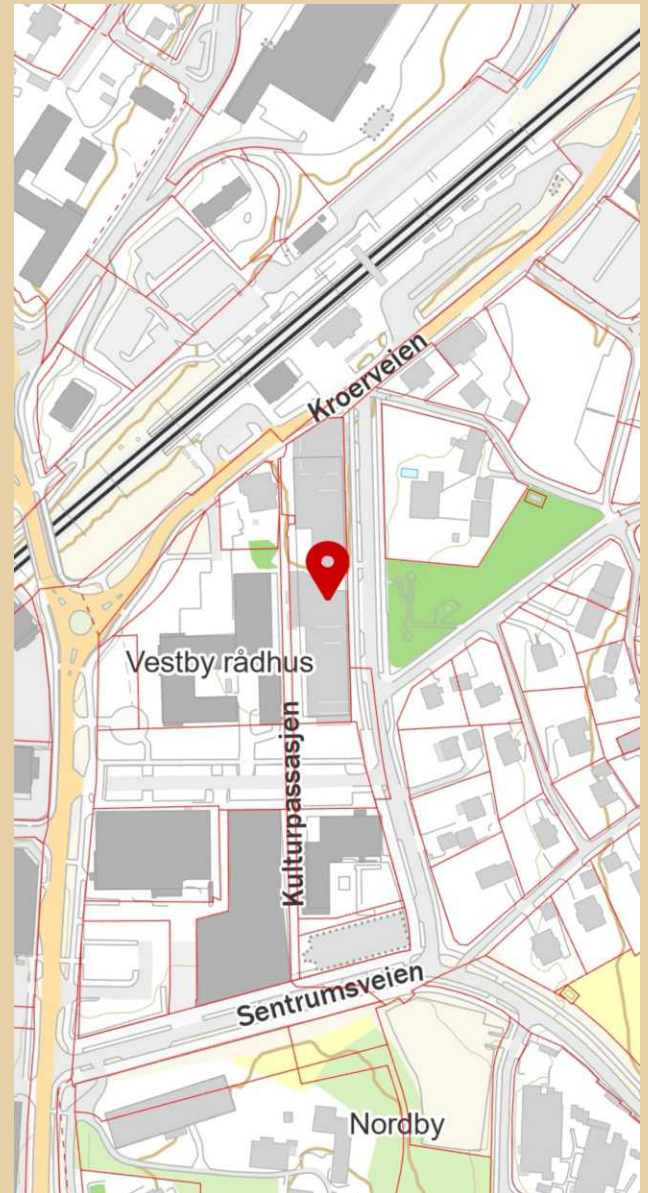
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sentrumsveien 9, 1540 Vestby
Gnr. 9, Bnr. 27, Snr. 31 og Gnr. 9, Bnr. 27, Snr. 107, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:

186260115

Meglerforetak:

PrivatMegleren Allé

Saksbehandler:

Daniel Wangen

Telefon / Mobil:

22 44 00 22 / 913 69 901

E-post:

daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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** _____

Egenkapitalen 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-