PRIVATMEGLEREN

KIRKEVEIEN 7A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

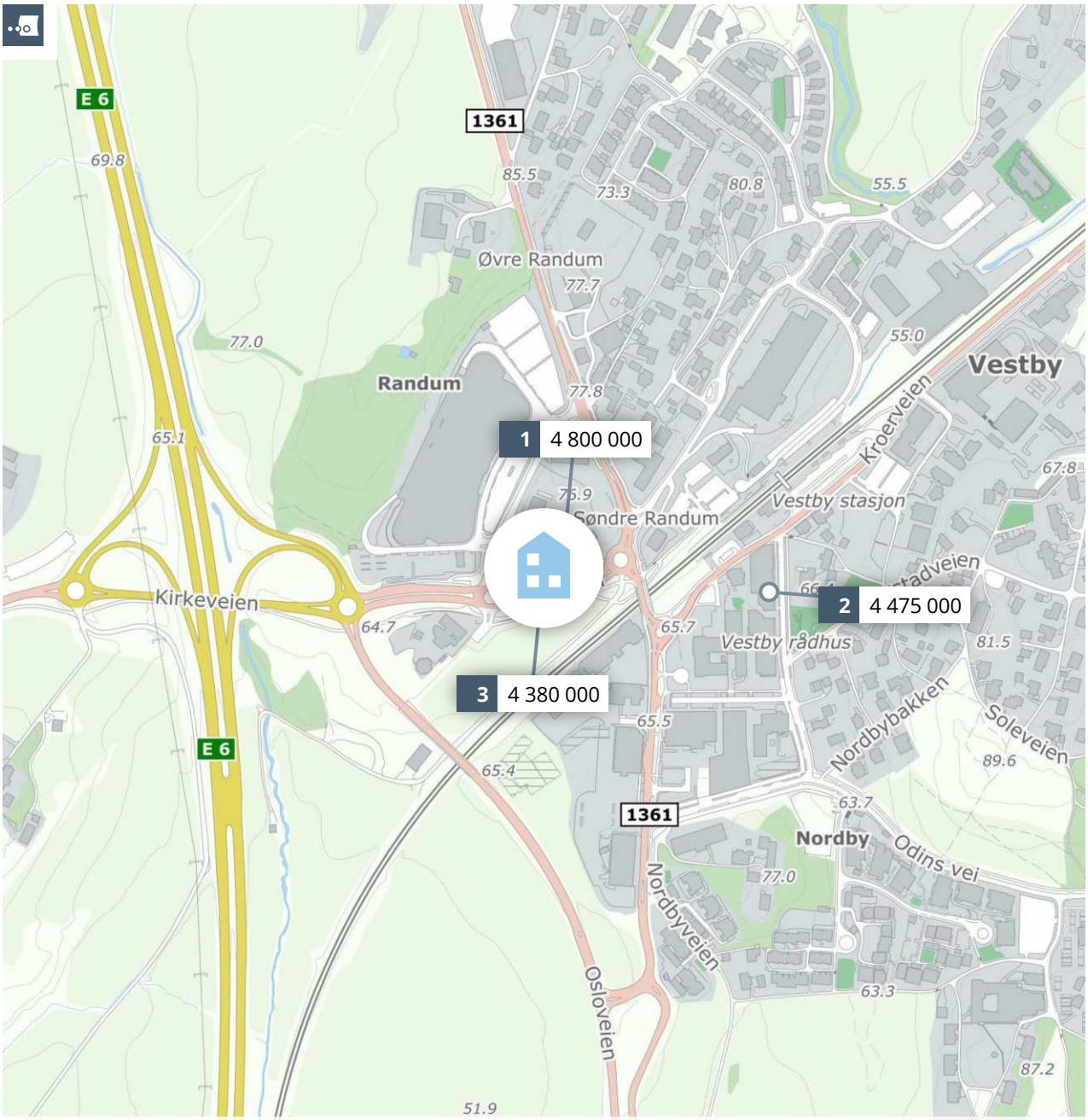
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 7 A, 1543 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 8 BNR 595 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	72 712
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 873
Formue	15 075
Soverom	2
Etasje	2

Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kirkeveien 7 B 72 m² 2024 2. etg 2 sov	15.08.2025	4 890 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**66 667**
2 Sentrumsveien 5 63 m² 2022 3. etg 2 sov	08.05.2025	4 590 000	**4 475 000**	0	4 475 000	**71 032**
3 Kirkeveien 7 A 59 m² 2024 3. etg 2 sov	17.06.2025	4 380 000	**4 380 000**	0	4 380 000	**74 237**

En moderne og lekker 3-roms selveierleilighet fra 2024 beliggende i andre etasje. Det medfølger også garasjeplass med EL-bil lader.

Leiligheten har en effektiv planløsning og holder en god standard fra 2024 - kun TG0. Det er heis opp til alle etasjeplan samt garasjekjeller. Her har du en romslig entré, 2 soverom, åpen stue/kjøkken løsning fra Sigdal med fransk balkong og bad/vaskerom med varmekabler. Bod i kjeller 5 kvm og garasjeplass m/lader.

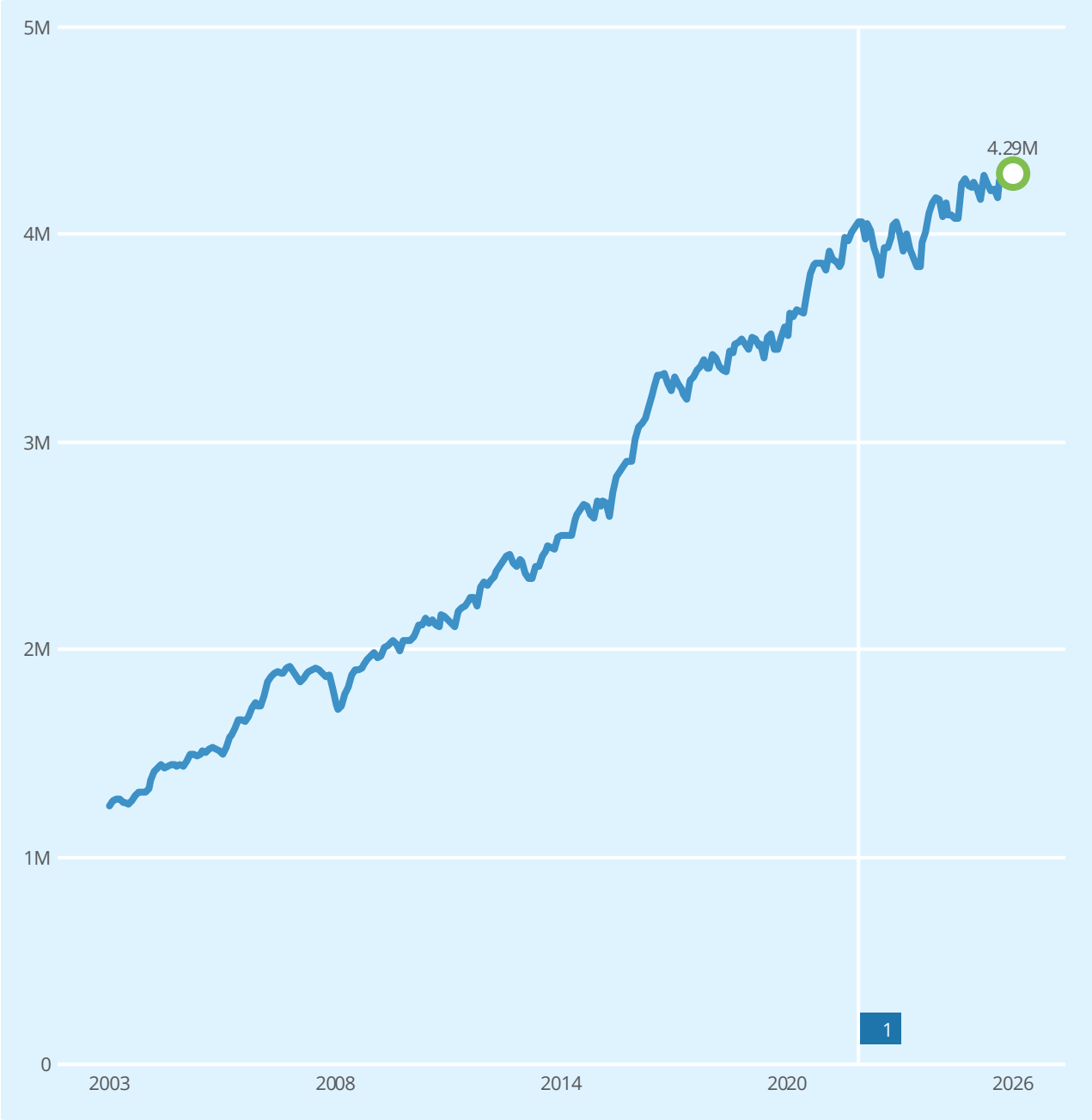
Sameiet byr på fasiliteter litt utenom det vanlige som felles takterrasser, drivhus og frodige uteområder. Et perfekt hjem for deg som vil bo nytt, grønt og sentralt rett ved tog og sentrum. Med Follobanen er det kun 22 min fra Oslo S!

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 Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

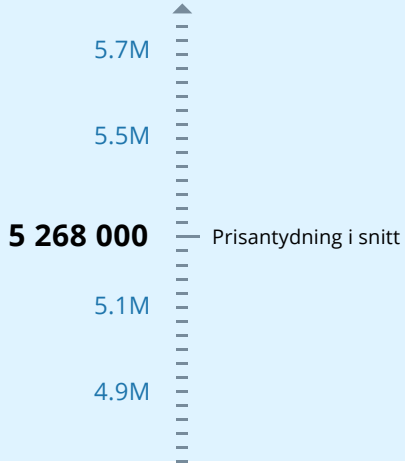
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.01.2025	27.05.2025	30.07.2025	3 990 000	3 990 000	0	3 990 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på lignende eiendommer som er solgt i området er dette en realistisk pris å oppnå i dagens marked.

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

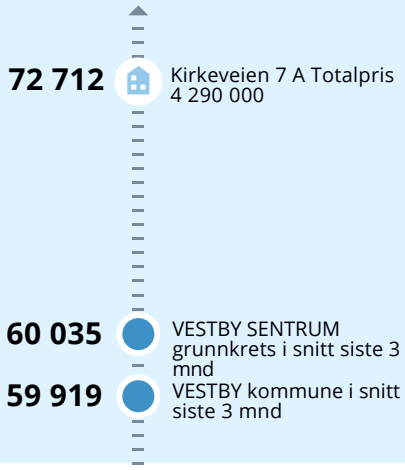
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

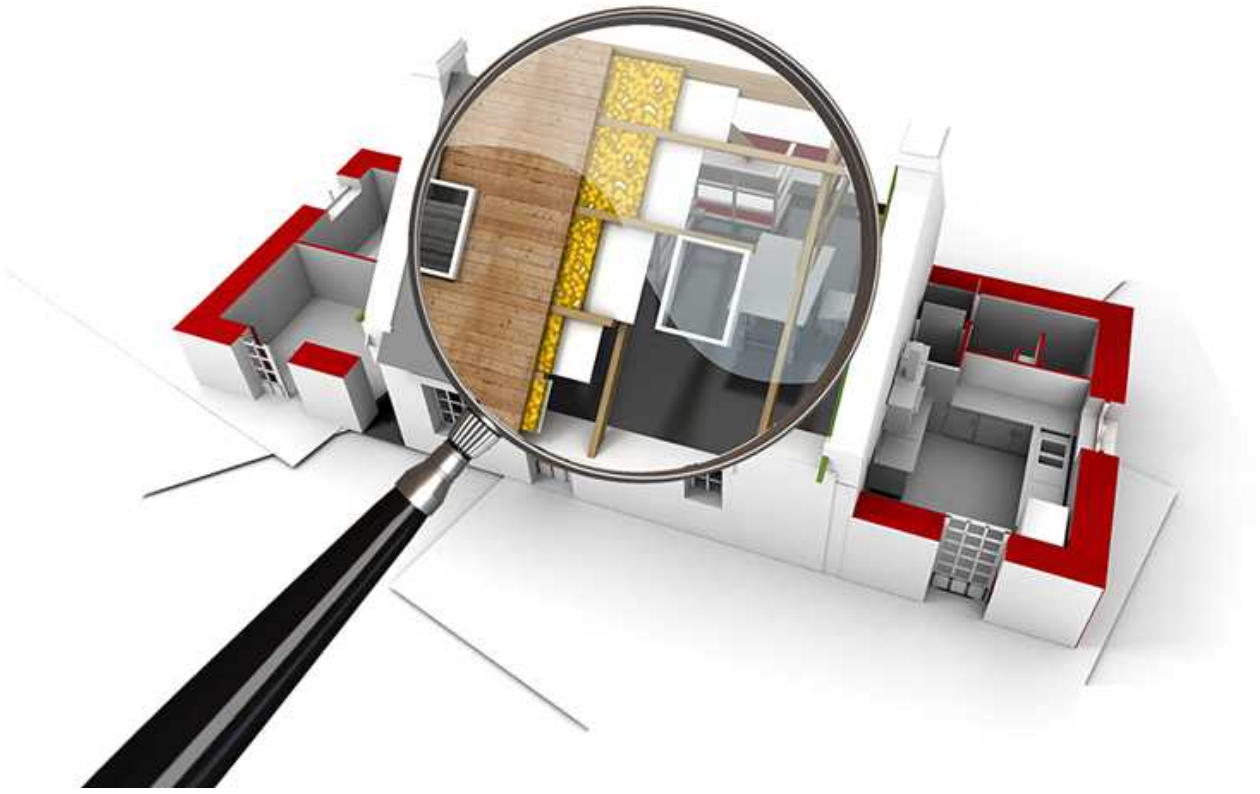
Boligbygg med flere boenheter

Kirkeveien 7A , 1543 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 8, bnr. 595, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1884 **Eiendomsverdi ref nr:** JE6455

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

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 fuktsøk.

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 byggeregler

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.

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, anneks, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BYGGEMÅTE
Bygget er fundamentert til fjell, med en kombinasjon av direkte fundamentering og peler. Bærekonstruksjon er i hovedsak bærende vegger og etasjeskillere i betong. Stålsøyler kan forekomme der det er behov. Ytterveggene bygges opp som isolerte klimavegger med innvendig gipskledning og utvendig kledning av trepanel og tegl. Det kan forekomme innslag av andre fasadematerialer.
Takkonstruksjon i betong med isolasjon og tekking.
Parkeringsplass i felles parkeringskjeller med El-bil lader. Samt bod i kjeller på 5,1 kvm.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av. Ingen større synlig feil eller mangler er observert, eller gjort kjent med for takstingeniøren på befaringsdagen.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

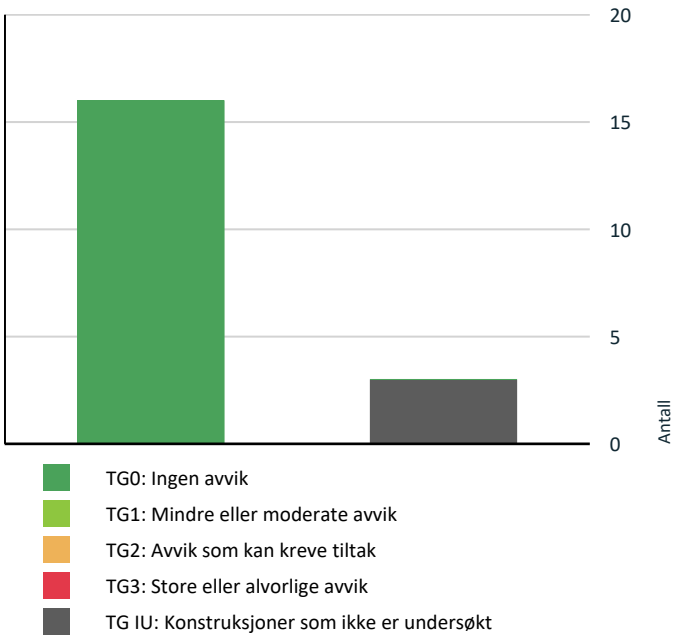
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har fransk balkong.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 37 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført siden våtrommet er under 5 år. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold. TGIU.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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 forenklede 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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

Inntak og sikringsskap

8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Generell kommentar

Takstingeniøren er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

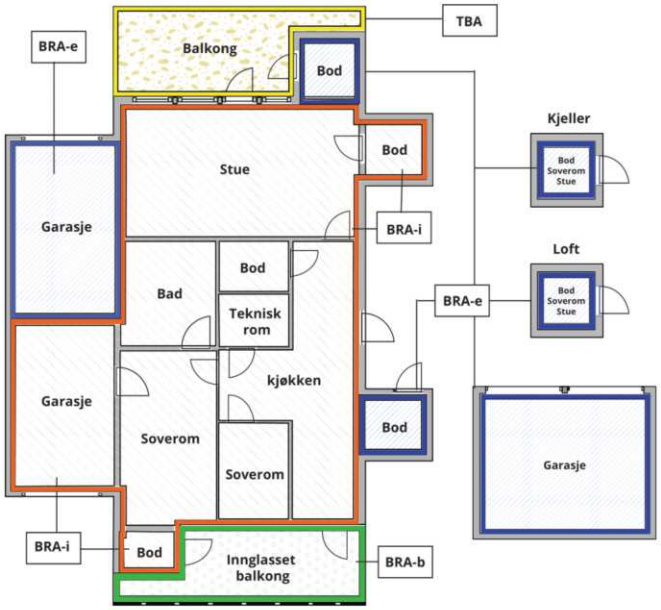
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	59			59	
Kjeller		5		5	
SUM	**59**	**5**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det bemerkes at 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	595		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 7A

Hjemmelshaver
Munthe-Kaas Andrea Nettum, Bakkelund Petter Tallerud

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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, 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 godkjennelse 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 rent 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260044
Addresse	Kirkeveien 7A		
Postnr.	1543	Sted	VESTBY
Selgers navn	Petter Tallerud Bakkelund		
Selgers navn	Andrea Nettum Munthe-Kaas		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

27 mai 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

25 juli 2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7306954

Våtrom

Initialer selger:
P T
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P T
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

bygges trinn to, ferdigstilles i første kvartal 2027. Planlegges bygging av trinn tre, usikkert når dette starter.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

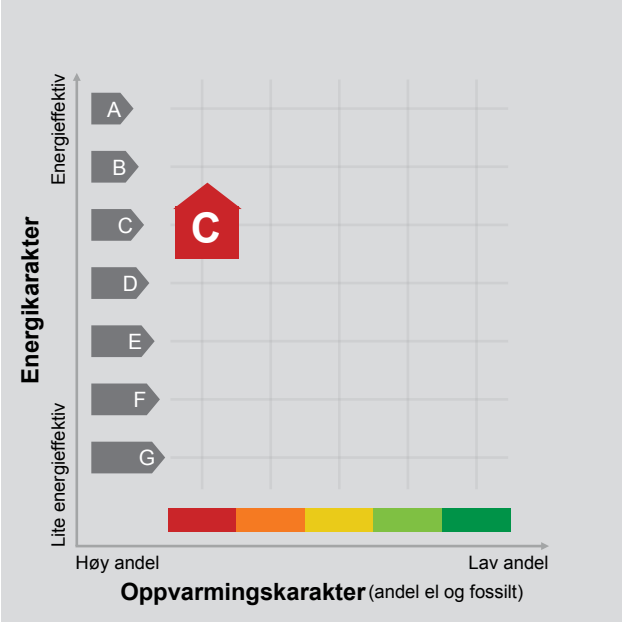
Dato	28.04.2026
Signert av	*Petter Tallerud Bakkelund*
Signert av	*Andrea Nettum Munthe-Kaas*

Initialer selger:
P T
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 7A
Postnummer	1543
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301089041
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	1641853a-b98c-4946-80eb-2b3717b32348
Dato	22.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Malin Edvardsen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323260044 . Vår ref.: 4057-1-28 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gartneritaket 1 Sameie
Organisasjonsnr:	934220757
Seksjonseier:	Munthe-Kaas, Andrea Nettum
Medeier:	Bakkelund, Petter Tallerud
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Kirkeveien 7 A, 1543 VESTBY
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	8
Bnr.	595

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93771455.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er ingen faste parkeringsplasser i sameiet. All parkering ligger i egen parkeringsseksjon i en underliggende anleggseiendom, eid av kjøpere av parkeringsplass og organisert som et eget garasjesameie med egne vedtekter, eget styret etc. 1.gangs kjøper blir fakturert for oppstartskapital tilsvarende 2 måneders felleskostnader (både felleskostnader brøk og felleskostnader likt)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 873,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader LIKT	350,00	
Varmt vann	354,00	
Digital-Tv/bredbånd	399,00	
Felleskostnader BRØK	1 770,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	331,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	15 075,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tina Green, e-post: gartneritaket1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 01.03.22.

VEDTEKTER

FOR

GARTNERITAKET 1 SAMEIE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gartneritaket 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst (SETT INN DATO).

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 92 boligseksjoner fordelt på tre bygg i eiendommen gnr.X, bnr.X i Vestby kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ev. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

- Private utearealer
- annet slik som angitt i søknad om seksjonering

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

(4) Gartneritaket 1 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor Gartneritaket. Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og felles innretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom, utskilt som separat(e) eiendom(mer), skal ligge i sameie – "Gartneritaket Utomhussameie" – mellom eierseksjonssameiene innenfor området Gartneritaket, eventuelt overskjøtes til en huseierforening/velforening.

Gartneritaket 1 Sameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de ovennevnte utomhus- og fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene gjennom Gartneritaket Utomhussameie og da til det beste for hele boligområdet Gartneritaket. Utgiftene i tilknytning til Utomhussameiet fordeles på seksjonseierne på samme måte som felleskostnadene, jf. punkt 6 nedenfor, og faktureres sammen med felleskostnadene.

Gartneritaket Utomhussameie etableres når senere byggetrinn på Gartneritaket realiseres, med opprettelse av nye sameier, og Gartneritaket 1 Sameie har rett og plikt til å delta i Utomhussameiet. Gartneritaket 1 Sameie plikter å dekke samtlige kostnader til drift og vedlikehold av ferdigstilte utomhus- og fellesarealer frem til Utomhussameiet etableres.

Forslag til vedtekter for Utomhussameiet er vedlagt disse vedtektene. De ovennevnte rettighetene og forpliktelsene tinglyses på Gartneritaket 1 Sameie sin eiendom, og også på øvrige eiendom(mer) innenfor området Gartneritaket.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av seksjoneringssøknaden.

(2) For boligseksjonene bygger sameierbrøken på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som (listen er ikke uttømmende):

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

4-1 Organisering
Det er ingen faste parkeringsplasser i sameiet. All parkering ligger i egen parkeringsseksjon i en underliggende anleggseiendom, eid av kjøpere av parkeringsplass og organisert som et eget garasjesameie med egne vedtekter, eget styret etc.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til kabel-tv/internett, styrehonorar, arbeidsgiveravgift, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, huseierforening, og eventuelt andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel pr. seksjon.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4057

GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4057

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter §19 Kommunikasjonsplattform - Vibbo.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Dette er et digitalt årsmøte. Dermed blir protokollen ført direkte inn.

Forslag til vedtak

Tina Green og Almudena Vanesa Maldonado Vargas er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4057 regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

Sak 6

Endring av vedtekter §19 Kommunikasjonsplattform - Vibbo.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

§19 Kommunikasjonsplattform – Vibbo, siden det omhandler kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Svarfrist på henvendelser

Styret skal besvare henvendelser fra beboere innen rimelig tid. Som hovedregel skal alle skriftlige spørsmål besvares innen **10 virkedager**. Dersom saken krever mer tid til utredning, skal beboeren få en bekreftelse på mottatt henvendelse og informasjon om forventet behandlingstid.

Forslag til vedtak

Vedta forslaget

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tina Green

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Almudena Vanesa Maldonado Vargas
- Pia Benedicte Rolien

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Abdallah Ishaq Noral Mohammad

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Det er ikke budsjettert for 2025, ettersom det ikke var avsatt et fullstendig regnskapsår. Følgelig er det ingen budsjettavvik.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 435 800.

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Gartneritaket 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartneritaket 1 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 7 av 16 4057 regnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 25.02.2026

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 8 av 16 4057 regnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 25.02.2026

GARTNERITAKET 1 SAMEIE
ORG.NR. 934220757, KLIENTNR. 4057

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 279 021	1 250 122	0	3 251 792
Andre inntekter	3	3 100	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 282 121**	**1 250 122**	**0**	**3 251 792**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	0	0	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	0	0	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-2 875	0	-10 500
Forretningsførerhonorar		-146 840	-54 688	0	-150 000
Konsulenthonorar		-9 375	-283	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-433 031	-48 019	0	-591 500
Forsikringer		-187 953	-76 183	0	-210 000
Energi/fyring	8	-529 300	-208 809	0	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 358	-92 000	0	-464 000
Andre driftskostnader	9	-444 289	-106 474	0	-512 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 538 946**	**-589 330**	**0**	**-2 790 600**
DRIFTSRESULTAT		**743 174**	**660 792**	**0**	**461 192**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 218	1 400	0	31 000
Finanskostnader	11	-203	-581	0	-450
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**31 014**	**819**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**774 189**	**661 611**	**0**	**491 742**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital: 774 189 661611

BESKYTTET

GARTNERITAKET 1 SAMEIE
ORG.NR. 934220757, KLIENTNR. 4057

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		40 341	79 170
Forskuddsbetalte kostnader		121 598	0
Driftskonto OBOS-banken		1 066 426	330 262
Sparekonto OBOS-banken		526 783	500 758
SUM OMLØPSMIDLER		**1 755 149**	**910 190**
SUM EIENDELER		**1 755 149**	**910 190**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 435 800	661 611
SUM EGENKAPITAL		**1 435 800**	**661 611**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 291	35 039
Leverandørgjeld		231 023	213 540
Annen kortsiktig gjeld	12	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**319 349**	**248 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 755 149**	**910 190**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, __.__.2026
Styret i Gartneritaket 1 Sameie

Tina Green — Isabel Johannsdottir — Almudena Vanesa Maldona

Henriette Strand — Abdallah Ishaq Noral Mohammad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Startkapital	57 960
Varmt vann	399 269
Felleskostnader BRØK	1 996 344
Felleskostnader LIKT	385 723
Digital-Tv/bredbånd	439 725
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 279 021**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	3 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 100**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000

BESKYTTET

SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 617

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-157 066
Drift/vedlikehold VVS	-98 285
Drift/vedlikehold elektro	-31 317
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 832
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 895
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 950
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-433 031**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-529 300
SUM ENERGI / FYRING	**-529 300**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-3 758
Datautstyr	-27 274
Vaktmestertjenester	-49 053
Vakthold	-119 073
Renhold ved firmaer	-156 199
Snørydding	-40 170
Andre driftskostnader	-1 645
Kontor- og datarekvisita	-1 999
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 617
Andre kontorkostnader	-14 920
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 174
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-8 336
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-444 289**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 463
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 309
Andre renteinntekter	727
SUM FINANSINNTEKTER	**31 218**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-203
SUM FINANSKOSTNADER	**-203**

NOTE 12	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 20.04.26
Selskapsnummer: 4057 **Selskapsnavn:** GARTNERITAKET 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Green og Almudena Vanesa Maldonado Vargas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter §19 Kommunikasjonsplattform - Vibbo.

Vedta forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tina Green

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Almudena Vanesa Maldonado Vargas

☐ Pia Benedicte Rolien

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Abdallah Ishaq Noral Mohammad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 934220757
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 20. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henry Tran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Dette er et digitalt årsmøte. Dermed blir protokollen ført direkte inn.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Green og Almudena Vanesa Maldonado Vargas er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekter §19 Kommunikasjonsplattform - Vibbo.

§19 Kommunikasjonsplattform – Vibbo, siden det omhandler kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Svarfrist på henvendelser

Styret skal besvare henvendelser fra beboere innen rimelig tid. Som hovedregel skal alle skriftlige spørsmål besvares innen **10 virkedager**. Dersom saken krever mer tid til utredning, skal beboeren få en bekreftelse på mottatt henvendelse og informasjon om forventet behandlingstid.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedta forslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tina Green (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tina Green

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Pia Benedicte Rolien (21 stemmer)
Almudena Vanesa Maldonado Vargas (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pia Benedicte Rolien
Almudena Vanesa Maldonado Vargas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Abdallah Ishaq Noral Mohammad (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Abdallah Ishaq Noral Mohammad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4057
GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4057

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kameraovervåkning
8. Husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitne ble Isabel Johannsdottir foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Årsrapport2024Gartneritaket.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger med dette frem forslag til fastsettelse av styrehonorar for inneværende år. Forslaget er utarbeidet med utgangspunkt i OBOS sin veiledning for honorering, og tar hensyn til både arbeidsmengde og ansvarsnivå.

Da dette er sameiets første driftsår, har styret hatt en betydelig høyere arbeidsbelastning enn det som forventes i mer etablerte år. Arbeidet har blant annet omfattet etablering av rutiner og systemer, oppfølging av garantier og reklamasjoner, oppstart av leverandøravtaler, samt utforming av husordensregler og andre grunnleggende dokumenter, ref styrets årsberetning. Dette har vært nødvendig for å sikre god forvaltning og trygg drift av det nyoppførte bygget.

Det foreslåtte honoraret er derfor noe høyere enn det som trolig vil være behov for i fremtidige, mer stabile driftsår.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Sak 7

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker med dette å legge frem forslag om etablering av kameraovervåking i fellesområdene i sameiet, hovedsakelig i tilknytning til bodanlegg og andre utsatte områder. Bakgrunnen for forslaget er at det siden overtakelse har vært flere tilfeller av tyveri og innbrudd i boder, noe som har ført til utrygghet blant beboere og økt etterspørsel etter tiltak. Alternative tiltak som vakthold har vært vurdert, men anses som utilstrekkelig.

Flere beboere har henvendt seg til styret med ønske om bedre sikring av fellesarealene. Kameraovervåking er vurdert som et målrettet tiltak for å forebygge uønskede hendelser, sikre beboernes sikkerhet, samt å bidra til oppklaring dersom noe skulle skje.

Det vil bli satt opp tydelig skilting i samsvar med gjeldende lovverk, og opptakene vil kun være tilgjengelige for autoriserte parter som styrets behandlingsansvarlig eller politiet ved anmeldelse. Løsningen vil følge kravene i personvernregelverket (GDPR). Dersom opptak gjøres tilgjengelig for en av partene vil dette loggføres.

Opptak lagres så lenge det er behov for opptakene, men de slettes normalt etter syv dager.

Kostnader til innkjøp, installasjon og drift vil dekkes av felleskostnadene, uten justering av disse.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas. Kameraovervåking vurderes som et nødvendig og forholdsmessig tiltak for å redusere risiko for tyveri og skadeverk, samt for å bidra til trygghet i sameiet.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner etablering av kameraovervåking i fellesarealer for å styrke sikkerheten, i tråd med gjeldende lover og retningslinjer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om installasjon og drift av overvåkingssystemet.

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret legger med dette frem forslag om å innføre husordensregler for sameiet. Siden sameiet er nyetablert, foreligger det per i dag ingen formelt vedtatte husordensregler, og styret anser det som nødvendig å få dette på plass.

Husordensregler er et viktig verktøy for å sikre trivsel, trygghet og forutsigbarhet for alle beboere. Reglene omhandler blant annet bruk av fellesarealer, ro og støy, renhold, sikkerhet, røyking, dyrehold, kommunikasjon, bruk av drivhus og andre praktiske forhold som regulerer bomiljøet i sameiet.

Forslaget til husordensregler er utformet av styret med utgangspunkt i typiske problemstillinger og behov for enhetlig praksis. Reglene bygger på hensyn til fellesskapet og god naboskikk, og er utformet med mål om å balansere hensyn til både frihet og ansvar i bofellesskapet.

Det fullstendige forslaget til husordensregler følger som vedlegg.

Punkt 5 utgår dersom sak 7 ikke blir godkjent av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas. Et felles regelverk vil styrke bomiljøet, klargjøre ansvar og bidra til at sameiet forvaltes på en god og rettferdig måte.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar forslaget til husordensregler som gjeldende regler for alle beboere og brukere av eiendommen. Reglene trer i kraft umiddelbart etter vedtak og gjelder inntil de eventuelt endres av årsmøtet.

Vedlegg

3. Husordensregler Gartneritaket I Sameie.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henriette Strand

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pia Benedicte Rolien

  Kjære naboer,

  Jeg stiller til valg fordi jeg ønsker et trygt, trivelig og velfungerende sameie. Jeg vil jobbe for et godt bomiljø og økt trafikksikkerhet. Jeg tror på samarbeid og åpen dialog – og ønsker et sameie der alles stemme blir hørt.

Vennlig hilsen
Pia

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Gartneritaket 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gartneritaket 1 Sameie som viser et overskudd på kr 661.611. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 32 Årsregnskap 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

bankID

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

18.03.2025 16:39:23

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

GARTNERITAKET 1 SAMEIE
ORG.NR. 934 220 757, KUNDENR. 4057

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 18.09.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 250 122	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 250 122**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-2 875	0	0
Forretningsførerhonorar		-54 688	0	0
Konsulenthonorar	4	-283	0	0
Drift og vedlikehold	5	-48 019	0	0
Forsikringer		-76 183	0	0
Energi/fyring	6	-208 809	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-92 000	0	0
Andre driftskostnader	7	-106 474	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-589 330**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**660 792**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	1 400	0	0
Finanskostnader	9	-581	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**819**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**661 611**	**0**	**0**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	661 611

GARTNERITAKET 1 SAMEIE
ORG.NR. 934 220 757, KUNDENR. 4057

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		79 170
Driftskonto OBOS-banken		330 262
Sparekonto OBOS-banken		500 758
SUM OMLØPSMIDLER		**910 190**
SUM EIENDELER		**910 190**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		661 611
SUM EGENKAPITAL		**661 611**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 039
Leverandørgjeld		213 540
SUM KORTSIKTIG GJELD		**248 579**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**910 190**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Vestby, 12.03.2025
Styret i Gartneritaket 1 Sameie

Tina Green	Satnam Singh Sarai	Isabel Johannsdottir
Almudena V. M. Vargas	Abdallah Ishaq Noral Mohammad	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	652 810
Startkapital	186 380
Digital-Tv/bredbånd	149 356
Felleskostnader likt	131 014
Varmtvann	130 562
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 250 122**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 875.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-283
SUM KONSULENTHONORAR	**-283**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 810
Drift/vedlikehold elektro	-1 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 761
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 350
Kostnader dugnader	-159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-48 019**

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-208 809
SUM ENERGI / FYRING	**-208 809**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-74 831
Snørydding	-17 900
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 250
Andre kontorkostnader	-3 630
Bank- og kortgebyr	-564
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-106 474**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 400
SUM FINANSINNTEKTER	**1 400**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-581
SUM FINANSKOSTNADER	**-581**

Årsrapport for Gartneritaket 1 Sameie – År 2024

Styret:

Det har vært flere endringer i styret i løpet av året, da noen medlemmer har meldt seg ut eller solgt seg ut av sameiet. Per dags dato ser sammensetningen ut som følger:

- **Styreleder**: Tina Green
- **Nestleder**: Almudena Vanesa Maldonado Vargas
- **Styremedlem**: Isabel Johannsdottir
- **Styremedlem**: Abdallah Ishaq Noral Mohammad
- **Styremedlem**: Satnam Singh Sarai
- **Varamedlem**: Henriette Strand

Forretningsfører og revisor:
OBOS Eiendomsforvaltning og Alpha Revisjon AS

Forsikring:
Gartneritaket 1 Sameie er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS, polisenr. 94250714

Antall avholdte styremøter:

- 6 offisielle møter
- 6 uoffisielle møter
- Ekstraordinært årsmøte for valg av nye styremedlemmer

I tillegg har deler av styret (Tina, Isabel, Vanesa og Henriette) vært aktive i kjernegruppen for dyrkelaget, med flere møter med gartner Pernille for planlegging av dyrkesesong og budsjett.

HMS og Internkontroll:
Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i tråd med internkontrollforskriften §5. Vi har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav.

Kjære sameiere,

2024 har vært et spennende og lærerikt år for Gartneritaket 1 Sameie. Vi har vært med på å bygge et sameie fra bunnen av, og prosessen har vært både givende og krevende. Å etablere et nytt sameie har involvert en omfattende jobb med å få på plass nødvendige strukturer og systemer som skal sikre en god drift i årene som kommer. I tillegg har vi jobbet med å sette oss inn i alt fra infrastruktur og vedlikehold, til de juridiske og økonomiske rammene for at sameiet skal fungere effektivt og bærekraftig.

Faste og løpende oppgaver:

Styret har hatt ansvar for en rekke faste og løpende oppgaver gjennom året for å sikre at sameiet fungerer godt på daglig basis:

- Administrere fysiske nøkler fra Låssenteret for alle nye beboere
- Administrere Unloc-tilgang for alle nye beboere
- Kontinuerlig legge ut informasjon på Vibbo
- Kontinuerlig kommunikasjon med Facilitec, som leverer vaktmestertjenester
- Håndtering av innkommende fakturaer
- Håndtering og godkjenning av utlegg
- Kommunikasjon med Veidekke (utbygger)
- Assistere beboere med internettilgang
- Systematisk kontroll av renholdstjenester
- Kommunikasjon med Movar: melde fra når containere er fulle, bestille bioposer, videreformidle beskjeder om feilsortering, osv
- Kommunikasjon med Parc Nordic
- Kontinuerlig dialog med forretningsfører fra OBOS
- Bestilling av nødvendige varer og utstyr til sameiet, inkludert tavler til informasjonsoppslag, askebeger, og andre nødvendigheter for drift og vedlikehold
- Aktiv deltakelse på styremøter og protokollskriving
- Kommunikasjon med beboere via Vibbo-plattformen
- Klager eller tvister mellom beboere blir ikke omtalt verken på Vibbo eller på årsrapport, da disse går på GDPR. Styret hjelper gjerne med å ta opp problemstillinger som kan dukke opp, og ofte løses gnissningene ved at beboere selv har en åpen dialog med hverandre.

Prosjekter i 2024:

Styret har også jobbet med flere prosjekter som har hatt større utviklingsbehov og mål:

- Undersøkelse av mulighet for gratis gjesteparkering ute eller inne

- Oversikt over alle avtaler utbygger hadde gjort på vegne av sameiet før overtakelse
- Håndtering av feil ved OBOS's fakturasystem
- Kommunikasjon med Vestby kommune, Akershus fylkeskommune og Vegvesenet angående «overgangsfelt» vs «tilrettelagt overgangsfelt»
- Arbeide for å få på plass garasjesameie, inkludert undersøkelse av eierforholdene til de usolgte parkeringsplassene og etablering av kontakt med relevant person for videre oppfølging av garasjesameie
- Kommunikasjon med Vestby kommune angående håndtering av måking i vintermånedene
- Forberedelse av tallgrunnlag for fordeling av styrehonorar
- Regnskapsmøte med OBOS for gjennomgang og godkjenning av regnskapet for 2024
- Utarbeidelse av budsjett for 2025
- Utarbeidelse av husordensregler for sameiet
- Medlemskap i Huseierne
- Utarbeidelse av en ansvarsfordeling for styremedlemmene
- Innhenting av pristilbud på kameraovervåking, samt befaring og videre undersøkelse av prosessen
- Utarbeidelse av en oversikt over hva felleskostnadene skal dekke
- Utarbeidelse av en oversikt over hvem som eier hvilke boder i sameiet
- Opprettelse av en liste over leverandører som betjener sameiet
- Undersøkelse av vond lukt i gangene og fra toalett, og tiltak for å håndtere dette
- Undersøkelse av strømforbruket i sameiet for å sikre at det er innenfor normalt nivå
- Kommunikasjon med potensielle seksjonskjøpere og meglere

HMS og drift:

Styret har jobbet med flere praktiske utfordringer, blant annet tekniske problemer med heiser og dører som har krevd møter med leverandører og tekniske fagfolk. I tillegg har vi håndtert nødsituasjoner som heisstopp og hatt dialog med ambulanse- og brannpersonell ved behov.

Vi har også hatt dialog med Veidekke for å rapportere feil og mangler ved bygget, og sørget for at takterrasser er feid, sluk rengjort, og feilplassert søppel har blitt håndtert.

Fremtidige mål:
Styret ser frem til å fortsette arbeidet med å utvikle sameiet. I det kommende året vil vi fokusere på å:

- Fullføre implementeringen av vedlikeholdsplaner
- Vurdere muligheter for ytterligere forbedringer i sameiets fellesarealer
- Følge opp eventuelle juridiske saker
- Fortsette å styrke kommunikasjonen med beboere gjennom Vibbo og andre kanaler

Avslutning:
Vi ser frem til et nytt år med fortsatt samarbeid og utvikling. Takk for deres engasjement, og vi håper at alle beboere fortsetter å bidra til et trivelig og godt bomiljø for alle.

Vedlegg:

- Regnskap for 2024

HUSORDENSREGLER FOR GARTNERITAKET 1 SAMEIE
VEDTATT I ÅRSMØTE DEN 22.04.2025

§ 1 Hensikt
§ 2 Ro
§ 3 Orden i fellesområdene
§ 4 Sikkerhet
§ 5 Kameraovervåking
§ 6 Brannforebyggende sikkerhet
§ 7 Avfallshåndtering
§ 8 Parkering
§ 9 Heis
§ 10 Bruk av balkongene
§ 11 Takterrasser
§ 12 Drivhus
§ 13 Arbeider som krever autorisert personell
§ 14 Fasadeendringer
§ 15 Dyrehold
§ 16 Røyking
§ 17 Utleie
§ 18 Belysning på fellesområder
§ 19 Kommunikasjonsplattform - Vibbo
§ 20 Samdyrkelaget
§ 21 Brudd på husordensreglene
§ 22 Endring av husordensreglene

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter.
Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

1. Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. På søndager og helligdager gjelder nattero til kl 10.00.

2. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Meddeler arbeidet ekstra støy må dette varsles naboene.

3. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

1. Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Seksjonseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

2. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

3. Sykler, El sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, gårdsplass, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

4. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

5. Det er forbudt å frakoble arm til dørlukker i oppgangsdørene for å holde dem åpne. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.

6. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.

§ 4. Sikkerhet

1. Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.

2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

3. Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

4. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående.

§ 5. Kameraovervåking

Sameiet benytter kameraovervåking på fellesområdene for å ivareta sikkerhet, forebygge hærverk og tyveri, og for å beskytte eiendom og felles verdier. Kameraene er plassert i samsvar med gjeldende personvernlovgivning og er tydelig skiltet der overvåking foregår.

Opptakene benyttes kun ved behov, og tilgang til opptak er begrenset til styret eller eventuelle forvaltere med særskilt fullmakt. Materialet oppbevares i en begrenset periode og slettes automatisk, med mindre det er behov for å bruke det i forbindelse med dokumenterte hendelser.

Kameraovervåkingen ble vedtatt på årsmøtet 22.04.2025.

Overvåkingen er et tiltak for å øke tryggheten for alle beboere, og skal ikke oppleves som inngripende.

Eventuelle spørsmål om kameraovervåking kan rettes til styret.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

1. Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i leiligheten.

2. Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles Brannvesenet. Hvis brannvesenet skal avlyses, må alarmen avstilles innen 2 minutter på branntavle eller på hurtigpanel man finner i annenhver etasje. Følg egen instruks ved branntavlen.
Erstatningsansvar kan påberegnes.

3. Gårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

4. Grilling med kull på balkong/veranda er forbudt på grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong/veranda.

5. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden.

6. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

7. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert takterrassen.

8. Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted. Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bodområdet.

9. Det er ikke tillatt å koble til eller bruke elektriske apparater i bodene, herunder frysere, varmeovner eller annet utstyr som krever kontinuerlig strømtilførsel. Det elektriske anlegget i disse rommene er ikke anlagt for slik bruk, og dette kan utgjøre en risiko for overbelastning, brannfare eller skade på det elektriske anlegget. Boder skal kun benyttes til lagring i henhold til gjeldende forskrifter og sameiets bestemmelser.

10. Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 7. Avfallshåndtering

1. Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

2. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall.

3. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder.

4. Glass og metallemballasje må legges i egen beholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

5. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbeholdere. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 8. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

3. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap.

4. Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillatt fra egen ladeboks.

5. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

6. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.

7. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

8. Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.

9. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

10. For ytterligere informasjon vises det til garasjesameiets bestemmelser og vedtekter.

§ 9. Heis

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 10. Bruk av balkongene

1. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

2. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3. Ved vanning i blomsterkasser må det påsees at vann ikke renner til naboen under.

4. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

5. Grilling skal avsluttes innen kl. 22.00

§ 11. Takterrasser

1. Du skal behandle takterrassene som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

2. Lufting av hund og andre husdyr er forbudt på takterrassen.

3. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassene ikke stenger andre ute.

4. Etter bruk tas alt avfall med.

5. På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også bruk av kullgrill, fakler o.l.

6. Vedrørende alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

7. Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

8. Det skal være alminnelig ro på takterrassen etter kl. 22.

9. Barn under 12 år som ikke er i følge med voksen har ikke adgang alene på terrassen.

10. Styret har anledning til å stenge terrassen i en periode ved bruk som strider mot reglene eller generell sikkerhet.

11. Alt av grønnsaker, frukt, bær og urter som dyrkes i drivhuset eller på takterrassene, er det forbudt å plukke. Det er kun medlemmene av samdyrkelaget som har rett til å høste dette.

§ 12. Drivhus

Drivhuset på takterrasse C kan leies av beboere til sosiale sammenkomster. Drivhuset skal brukes med respekt og behandles pent. Leietaker er ansvarlig for å rydde og rengjøre etter bruk, og for eventuelle skader, som måtte oppstå. Kostnader ved ødeleggelser, mangler eller tap av inventar vil trekkes fra depositumet, og ved større skader kan ytterligere erstatning kreves.

Det oppfordres til bevisst bruk av alkohol ved arrangementer i drivhuset, av hensyn til både inventar og sikkerhet. Uansvarlig atferd som kan føre til skade på drivhuset vil ikke bli tolerert.

Drivhuset er stengt om vinteren, da det ikke er økonomisk forsvarlig å holde det oppvarmet i denne perioden. På våren vil det i perioder være begrenset tilgang, ettersom samdyrkelaget benytter drivhuset til planteoppal.

Booking og betaling av depositum avtales med styret. Misbruk eller brudd på reglene kan føre til tap av leierett.

§ 13. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.
Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 14. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.
Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 15. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Hundepose skal alltid benyttes.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person, andre dyr eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel

eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 16. Røyking

Røyking er ikke tillatt i fellesområder som oppganger, kjellere, garasjeanlegg, boder og heiser. Dette gjelder også e-sigaretter og lignende produkter.

På private uteplasser som balkonger og terrasser må røyking skje med hensyn til naboer. Vis særlig varsomhet ved gjennomtrekk og vindretning, og unngå at røyk eller lukt trekker inn i andres boliger eller fellesarealer.

Sneiper og annet avfall skal aldri kastes på bakken, i bed, fra balkonger eller andre steder på eiendommen. All forsøpling knyttet til røyking er forbudt.

Av hensyn til trivsel og renhold bes beboere om å benytte askebegerene som er plassert på takterrasse og ved avfallsområdet.

§17. Utleie

Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn på leietagere/lånere. Seksjonseier er ansvarlig for at leietagere/lånere er gjort kjent med husordensreglene samt at de blir overholdt.

§18. Belysning på fellesområder

Belysning på takterrassene skal alltid slås av når området forlates. Dette gjelder særlig ved bruk etter mørkets frembrudd, og er viktig både for å spare strøm og unngå unødig lysforurensning.

Eventuelle feil eller defekte lamper meldes til styret eller forvalter.

§19. Kommunikasjonsplattform – Vibbo

Sameiet benytter Vibbo som hovedkanal for informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboerne. Her publiseres viktig informasjon om drift, vedlikehold, møter, regler og andre forhold som angår sameiet.

Det er beboernes eget ansvar å holde seg oppdatert på informasjon som legges ut på Vibbo. Vi oppfordrer derfor alle til å aktivere varsler og jevnlig sjekke plattformen for nye beskjeder.

Seksjonseiere plikter å gi eventuelle leietakere tilgang til Vibbo, slik at også de kan motta viktig informasjon og følge sameiets regler.

§20. Samdyrkelaget

Sameiet har et eget samdyrkelag, som er åpent for alle beboere å melde seg inn i. Laget er organisert og tar ansvar for beplantning og stell av grønne områder på takterrassene, inkludert drivhus og plantekasser.

Samdyrkelaget bidrar til et trivelig og grønt bomiljø gjennom felles innsats og dyrkingsglede. Medlemmer planlegger og gjennomfører beplantning, vedlikehold og høsting, og følger interne avtaler for bruk av arealer og utstyr.

Alle beboere som er interessert i å delta, oppfordres til å ta kontakt med styret eller samdyrkelaget for mer informasjon.

§21. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 22. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.
Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 4057 **Selskapsnavn:** GARTNERITAKET 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitne ble Isabel Johannsdottir foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kameraovervåkning

Sameiet godkjenner etablering av kameraovervåking i fellesarealer for å styrke sikkerheten, i tråd med gjeldende lover og retningslinjer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om installasjon og drift av overvåkingssystemet.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Husordensregler

Sameiet vedtar forslaget til husordensregler som gjeldende regler for alle beboere og brukere av eiendommen. Reglene trer i kraft umiddelbart etter vedtak og gjelder inntil de eventuelt endres av årsmøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Henriette Strand

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Pia Benedicte Rolien

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 934220757
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henry Tran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitne ble Isabel Johannsdottir foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret legger med dette frem forslag til fastsettelse av styrehonorar for inneværende år. Forslaget er utarbeidet med utgangspunkt i OBOS sin veiledning for honorering, og tar hensyn til både arbeidsmengde og ansvarsnivå.

Da dette er sameiets første driftsår, har styret hatt en betydelig høyere arbeidsbelastning enn det som forventes i mer etablerte år. Arbeidet har blant annet omfattet etablering av rutiner og systemer, oppfølging av garantier og reklamasjoner, oppstart av leverandøravtaler, samt utforming av husordensregler og andre grunnleggende dokumenter, ref styrets årsberetning. Dette har vært nødvendig for å sikre god forvaltning og trygg drift av det nyoppførte bygget.

Det foreslåtte honoraret er derfor noe høyere enn det som trolig vil være behov for i fremtidige, mer stabile driftsår.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Kameraovervåkning

Styret ønsker med dette å legge frem forslag om etablering av kameraovervåking i fellesområdene i sameiet, hovedsakelig i tilknytning til bodanlegg og andre utsatte områder. Bakgrunnen for forslaget er at det siden overtakelse har vært flere tilfeller av tyveri og innbrudd i boder, noe som har ført til utrygghet blant beboere og økt etterspørsel etter tiltak. Alternative tiltak som vakthold har vært vurdert, men anses som utilstrekkelig.

Flere beboere har henvendt seg til styret med ønske om bedre sikring av fellesarealene. Kameraovervåking er vurdert som et målrettet tiltak for å forebygge uønskede hendelser, sikre beboernes sikkerhet, samt å bidra til oppklaring dersom noe skulle skje.

Det vil bli satt opp tydelig skilting i samsvar med gjeldende lovverk, og opptakene vil kun være tilgjengelige for autoriserte parter som styrets behandlingsansvarlig eller politiet ved anmeldelse. Løsningen vil følge kravene i personvernregelverket (GDPR). Dersom opptak gjøres tilgjengelig for en av partene vil dette loggføres.

Opptak lagres så lenge det er behov for opptakene, men de slettes normalt etter syv dager.

Kostnader til innkjøp, installasjon og drift vil dekkes av felleskostnadene, uten justering av disse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget vedtas. Kameraovervåking vurderes som et nødvendig og forholdsmessig tiltak for å redusere risiko for tyveri og skadeverk, samt for å bidra til trygghet i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner etablering av kameraovervåking i fellesarealer for å styrke sikkerheten, i tråd med gjeldende lover og retningslinjer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale om installasjon og drift av overvåkingssystemet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Husordensregler

Styret legger med dette frem forslag om å innføre husordensregler for sameiet. Siden sameiet er nyetablert, foreligger det per i dag ingen formelt vedtatte husordensregler, og styret anser det som nødvendig å få dette på plass.

Husordensregler er et viktig verktøy for å sikre trivsel, trygghet og forutsigbarhet for alle beboere. Reglene omhandler blant annet bruk av fellesarealer, ro og støy, renhold, sikkerhet, røyking, dyrehold, kommunikasjon, bruk av drivhus og andre praktiske forhold som regulerer bomiljøet i sameiet.

Forslaget til husordensregler er utformet av styret med utgangspunkt i typiske problemstillinger og behov for enhetlig praksis. Reglene bygger på hensyn til fellesskapet og god naboskikk, og er utformet med mål om å balansere hensyn til både frihet og ansvar i bofellesskapet.

Det fullstendige forslaget til husordensregler følger som vedlegg.

Punkt 5 utgår dersom sak 7 ikke blir godkjent av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas. Et felles regelverk vil styrke bomiljøet, klargjøre ansvar og bidra til at sameiet forvaltes på en god og rettferdig måte.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet vedtar forslaget til husordensregler som gjeldende regler for alle beboere og brukere av eiendommen. Reglene trer i kraft umiddelbart etter vedtak og gjelder inntil de eventuelt endres av årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Strand (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henriette Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pia Benedicte Rolien (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pia Benedicte Rolien

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546113628

Dokument

4057 Gartneritaket 1 25.04.2025
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-05-07 12:07:03 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2025-05-07 12:09:04 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Isabel Johannsdottir (IJ)
+4748068633
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Isabel Johannsdottir"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2024-03-06 07:49:00 CET (+0100)
Signert 2025-05-07 12:09:04 CEST (+0200)

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-15 20:50:50 CET (+0100)
Signert 2025-05-07 12:07:59 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4057

Gartneritaket 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Gartneritaket 1 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. september 2024 kl. 18:00, OBOS lokaler, Haugenveien 13 B, 1423 Ski.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Gartneritaket 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.09.24
Selskapsnummer: 4057 **Selskapsnavn:** Gartneritaket 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Gartneritaket 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 0
Møtet ble avholdt 30. september kl. 18:00, OBOS lokaler, Haugenveien 13 B, 1423 Ski.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth foreslås som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth velges som protokollfører og som Emilie Konterud protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Strand

Følgende stilte til valg:
Henriette Strand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Isabel Johansdottir

Følgende stilte til valg:
Isabel Johansdottir

Protokollen undertegnes av

Helge Aamoth /s/ møteleder/protokollfører	Emilie Konterud/s/ protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Gartneritaket 1 Sameie

---

Møtedato: 19.09.2024
Møtetidspunkt: 08.00
Møtested: OBOS lokaler

Til stede: Samtlige seksjoner representert ved Nåbo AS

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Aamoth.

Møtet ble åpnet av Helge Aamoth.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Helge Aamoth foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Nåbo AS representerte samtlige seksjoner.
   Vedtak: Vedtatt

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitne ble

   Helle Grøstad foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Vedtatt

---

5. **Valg av revisor**

   Som revisor ble Alpha Revisjon AS foreslått.
   Vedtak: Valgt

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for ett år, ble Tina Green foreslått.
Vedtak: Valgt

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Almudena Vanesa Vargas Maldonado

Satnam Singh Sarai
Abdallah Mohammad

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 08.05. Protokollen signeres av

Helge Aamoth /s/
Møteleder / ptotokollfører

Helle Grøstad /s/
Protokollvitne

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Kirkeveien 7A, 1543 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63259438	17	31.12.2025	Stipulert forbruk	17
63272316	17	31.12.2025	Stipulert forbruk	17

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Kirkeveien 7A, 1543 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	6 184,08 kr
Sum	**6 184,08 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	2 123,35 kr
					Sum	**6 370,00 kr**	**2 123,35 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Kirkeveien 7A, 1543 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**
Vann; Akonto målt forbruk	1 316,28 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 308,60 kr
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	1 219,56 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	1 162,39 kr
Sum	**5 006,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr vann, enebolig og rekkehus	15%	1	2884.20	1/1	0 %	2 884,20 kr	721,05 kr
Fastgebyr avløp, enebolig og rekkehus	15%	1	2941.70	1/1	0 %	2 941,70 kr	735,42 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	81	40.94	1/1	0 %	3 316,14 kr	829,04 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	81	42.09	1/1	0 %	3 409,29 kr	852,32 kr
					Sum	**12 551,33 kr**	**3 137,83 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 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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	59/5557	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	18.07.2024 02.08.2024	OPPM-24/00576	Tinglyst 20.09.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MUNTHE-KAAS ANDREA NETTUM F080297*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kirkeveien 7A 1543 VESTBY	Bosatt (B)
BAKKELUND PETTER TALLERUD F190298*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kirkeveien 7A 1543 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 7A	H0205	8/595/0/28	59	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kirkeveien 7 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1543 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	106 Vestby sentrum	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301089041		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.08.2024

1: Bygning 301089041: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Midlertidig brukstillatelse 07.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1893,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1893,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	370
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	31

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.03.2022	10.08.2022	2022000486
Igangsettingstillatelse	25.05.2022	02.09.2022	21/00486-48
Midlertidig brukstillatelse	07.08.2024	07.08.2024	BYGG-23/00099-24

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 7A	H0205	8/595/0/28	59	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	351	0	351	0	0	0
H04	6	351	0	351	0	0	0
H03	6	351	0	351	0	0	0
H02	6	351	0	351	0	0	0
H01	6	347,9	0	347,9	0	0	0
U01	3	141,5	0	141,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/595

Bruksnavn		Beregnet areal	1245.7
Etablert dato	24.04.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.09.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608483.23	598461.02		Ja	1245.7	



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Plan Tak
Plan 07
Plan 06
Plan 05
Plan 04
Plan 03
Plan 02
Plan 01
Bridden

BONAVA

Bonava Norge AS
Org.nr. 849410307
Prosjekt: GARTNERTAKET
Adresse: Bonava Standard

Kunde	Bonava Norway
Tegnet av	PK
Kontr. av	ESL
Godkjent av	ELG
Tegningsnr	A-4D.1.300

Tegningsdato: 12.12.2021
14.03.22

Plan 03

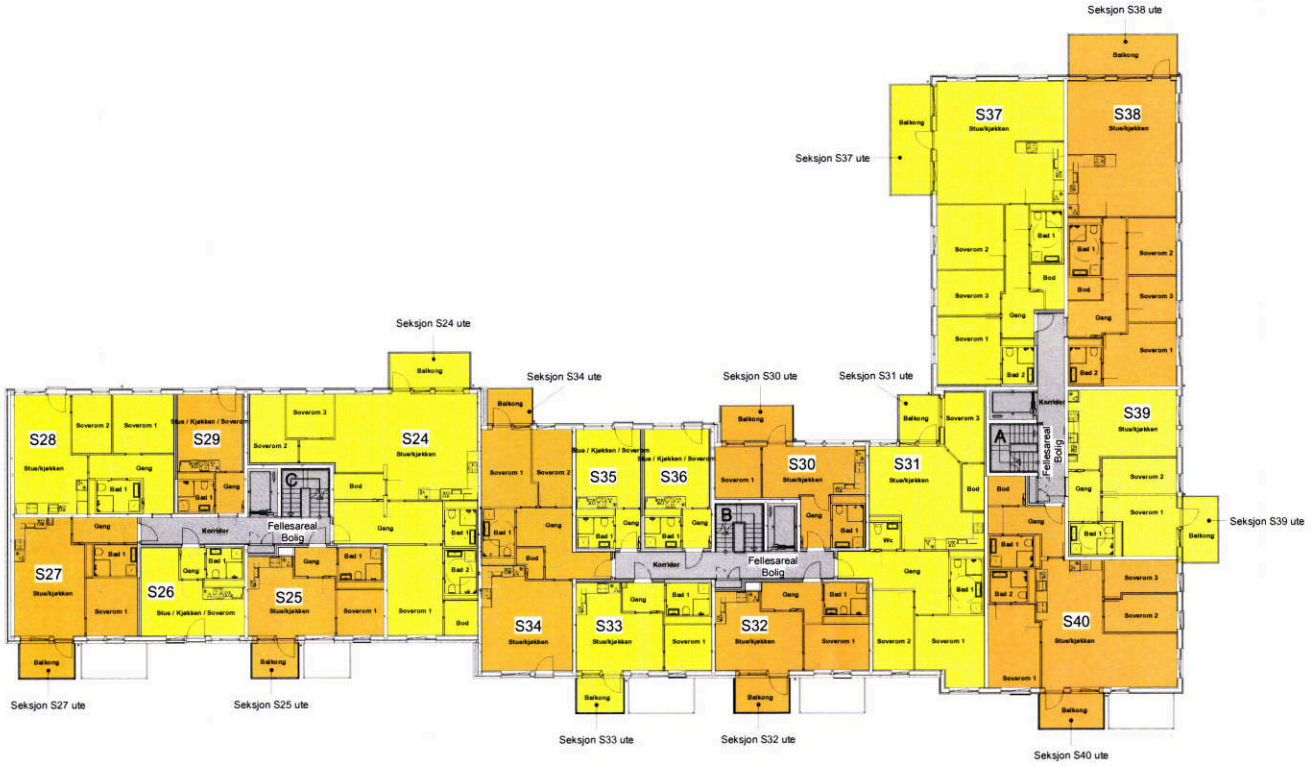
Skala: 1 : 100 | Format: Rammeløs

Fag: ARK

Ark størrelse: A1

KROOK &TJÄDER

0 1 2 3 4 5m



Rev A 15.01.24

GARTNERITAKET -BT1

Vedlegg seksjonering, Plan 03

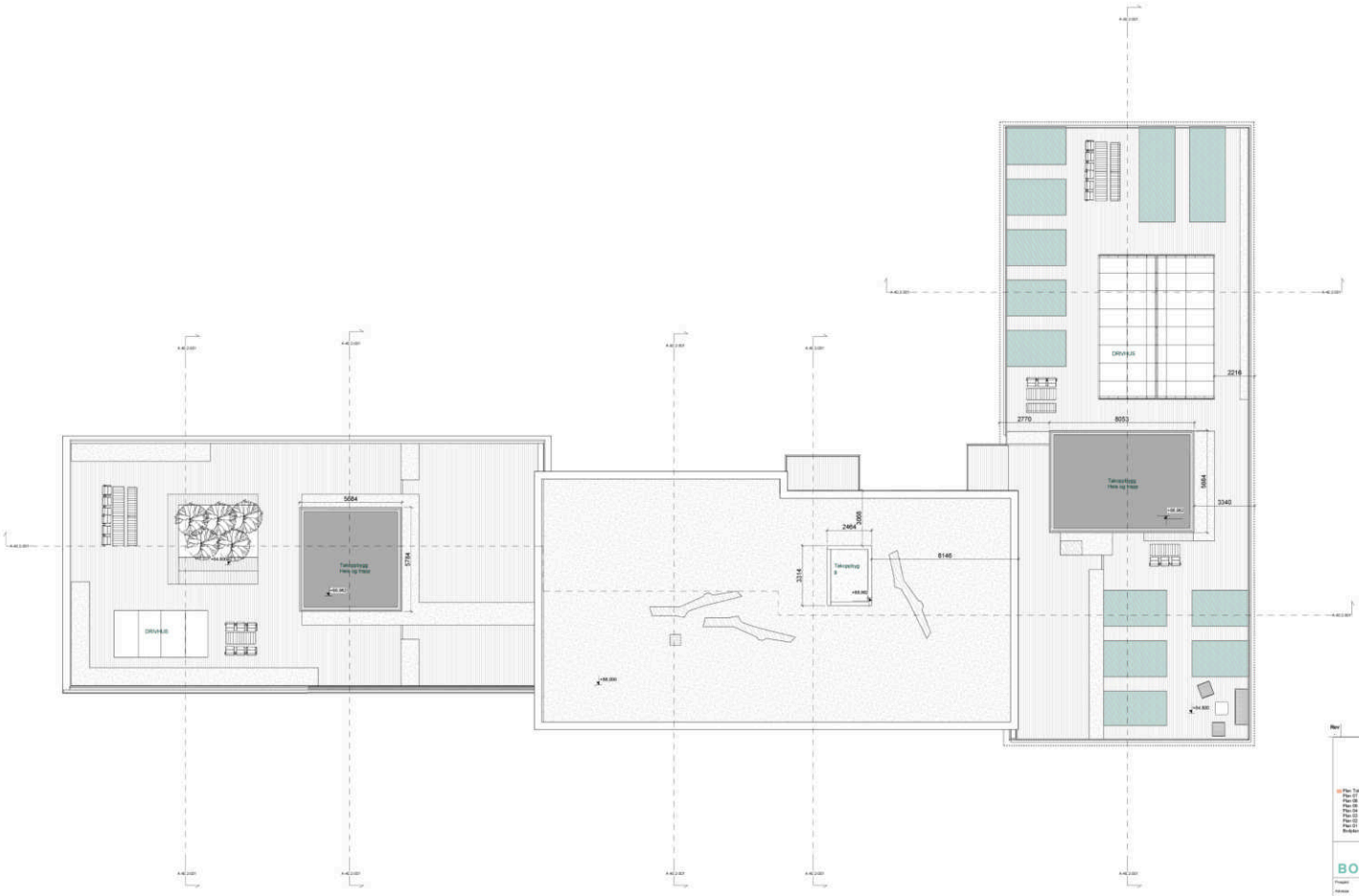
1:200 i A3

13.09.23

Kirkeveien 1, 1543 Vestby, mfl. GNR/ BNR. 8/489, 8/264 mfl.

LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM - post@ lilleark.no - TLF +47 6389 2610 - FORETAKSNR. 968 877 356

ARKITEKTER



KROOK &TJÄDER

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Plan Tak
Plan 07
Plan 06
Plan 05
Plan 04
Plan 03
Plan 02
Plan 01
Bridden

BONAVA

Bonava Norge AS
Prosjekt: 4000102207
Prosjektnr: 10 a gate 2, 10 og 4000 Oslo

Prosjekt:	GARTNERTAKET
Adresse:	Bonava Standard
Kunde:	Bonava Norway
Tegnet av:	LMN, AHG
Kontr. av:	EIL
Godkjent av:	ELG
Tegningsnr:	A-40 1-800
Tegningsnr dato:	06.12.2021 08.12.21

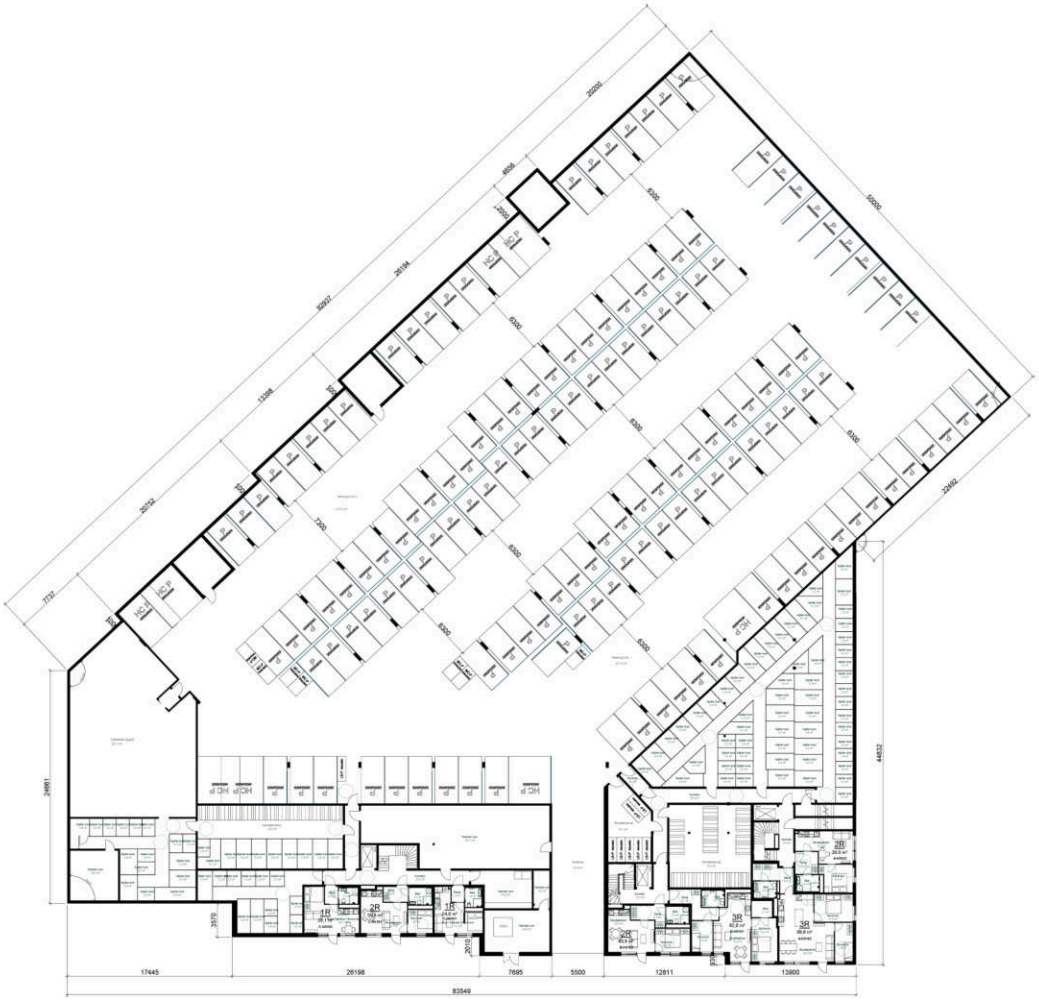
Plan Tak

Skala: 1 : 100 | Fem Rammemaals

Fag: ARK

Ark størrelse: A1

0 1 2 3 4 5m



Parkering Trinn 1-2

Comments	Parkering	Antall	Level
Til rooms (Trinn 3-4)	MC Parkering	3	01. Floor A, B, C
Til rooms (Trinn 3-4)	Parkering	9	01. Floor A, B, C
		12	
Trinn 1	MC Parkering_Trinn 1	3	01. Floor A, B, C
Trinn 1	Parkering_HC_Trinn 1	4	01. Floor A, B, C
Trinn 1	Parkering_Trinn 1	79	01. Floor A, B, C
		76	
Trinn 2	MC Parkering_Trinn 2	3	01. Floor A, B, C
Trinn 2	Parkering_HC_Trinn 2	4	01. Floor A, B, C
Trinn 2	Parkering_Trinn 2	90	01. Floor A, B, C
		69	
Grand total: 157		157	

KRAV PARKERING
Trinn 1
P-plasser totalt: 76
- Hvorav HC-plasser >5%: 4
- Hvorav MC-plasser >3%: 3

Trinn 2
P-plasser totalt: 69
- Hvorav HC-plasser >5%: 4
- Hvorav MC-plasser >3%: 2

FAKTOR OPPNÅDD PARKERING
Trinn 1-2
BRA / Sum P-plasser:
3954,6 kvm / 157 = 25.2

Det tilrettelegges for elbillադere på 10% av parkeringsplassene.

Sykkelparkering Trinn 1

Comments	Family and Type	Antall	Antall sykler	Level
Trinn 1	P-plass ladestasjon: 600 :9 H 2900	6		01. Floor A, B, C
Trinn 1	Hairpin - Two Height - Two Spots: Hairpin - Two Height - Two Spots	15	30	01. Floor A, B, C
Trinn 1	Hairpin - Two Height - Three Spots: Hairpin - Two Height - Three Spots	28	156	
			186	

KRAV SYKKELPARKERING
Trinn 1
2 plasser per bolig = 92 x 2 = 184

FAKTOR OPPNÅDD SYKKELPARKERING
Trinn 1
BRA / Sum plasser:
172,8 kvm / 184 = 0,94

Sportsboder Trinn 1

Rygg	Isms_LVU_description	Count	Area	Level
A				
BOD 2.5m2 Trinn 1				
A	BOD 2.5m2 Trinn 1	1	3,0 m²	01. Floor A, B, C
		1	3,0 m²	
BOD 5.0m2 Trinn 1				
A	BOD 5.0m2 Trinn 1	15	74,5 m²	01. Floor A, B, C
		16	78,5 m²	
		17	81,2 m²	
B				
BOD 2.5m2 Trinn 1				
B	BOD 2.5m2 Trinn 1	25	95,6 m²	01. Floor A, B, C
		25	95,6 m²	
BOD 5.0m2 Trinn 1				
B	BOD 5.0m2 Trinn 1	14	70,2 m²	01. Floor A, B, C
		14	70,2 m²	
		36	135,6 m²	
C				
BOD 2.5m2 Trinn 1				
C	BOD 2.5m2 Trinn 1	29	56,0 m²	01. Floor A, B, C
		30	56,0 m²	
BOD 5.0m2 Trinn 1				
C	BOD 5.0m2 Trinn 1	15	81,3 m²	01. Floor A, B, C
		15	81,3 m²	
		36	191,7 m²	
Grand total: 92		92	346,7 m²	

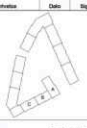
KRAV SPORTSBODER
Trinn 1
Rygg A: Bod 2.5 kvm: 1 stk
Rygg A: Bod 5.0 kvm: 16 stk
Rygg B: Bod 2.5 kvm: 25 stk
Rygg B: Bod 5.0 kvm: 14 stk
Rygg C: Bod 2.5 kvm: 29 stk
Rygg C: Bod 5.0 kvm: 15 stk
Total: 92

FAKTOR OPPNÅDD SPORTSBODER
Trinn 1
Sum bodareal / Totalareal
346,7 kvm / 598,3 kvm = 0,58

BRA_Sykkelparkering og sportsboder_Trinn 1

Comments	Isms_LVU_description	Area	Level
P-PLASSER SYKKEL			
Trinn 1	P-PLASSER SYKKEL	282,1 m²	01. Floor A, B, C
Trinn 1	P-PLASSER SYKKEL	78,8 m²	01. Floor A, B, C
Trinn 1	P-PLASSER SYKKEL	127,7 m²	01. Floor A, B, C
		113,8 m²	
SP BODER			
Trinn 1	SP BODER	360,6 m²	01. Floor A, B, C
Trinn 1	SP BODER	54,5 m²	01. Floor A, B, C
Trinn 1	SP BODER	183,1 m²	01. Floor A, B, C
Trinn 1	SP BODER	360,6 m²	01. Floor A, B, C
		598,3 m²	

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign



BONAVA

Bonava Norge AS
Org.nr: 849615287
Hasleveien 55 A gate C, 13 etg
0572 Oslo

Prosjekt:	GARTNERTASKET
Arkivsak:	Bonava Standard
Kunde:	Bonava Norway
Tegnet av:	LMN
Kontr. av:	ELG
Godkjent av:	ELG
Tegningsnr:	A-01-100

Tegningsnr. 13.10.2021
Tegningsnr. 13.10.21

Oversikt P-plan Trinn 1-2

Skala: 1 : 200 | Fase: Prosjekt

Fag: ARK | Ark størrelse: A1

KROOK &TJÄDER

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Plan Tak
Plan 07
Plan 06
Plan 05
Plan 04
Plan 03
Plan 02
Plan 01
Bruksfelt

BONAVA

Bonava Norge AS
Org.nr: 849410267
Postboks 1
Hagaløkkveien 10 A gate C, 13 etg
3157 Tolv

Prosjekt	GARTNERTAKET
Adresse	Bonava Standard
Kunde	Bonava Norway
Tegnet av	LMN
Kontr. av	EIL
Godkjent av	ELG
Tegningsnr.	A-01-104
Tegningsnr. tittel	Bodplan
Tegningsnr. dato	19.12.2021 15:55:05
Skala	1 : 200
Fag	ARK
Ark størrelse	A1

KROOK &TJÄDER

SKALA 1:200

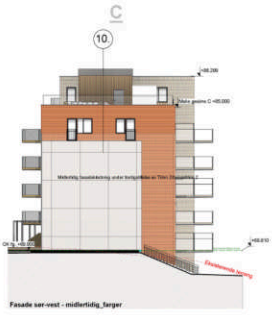
0 1 2 5 10 15 20

METER











FASADEMATERIALER

YTTERVEGGER I TEGL

Tre fasadetårger, i hovedsak rustrødt, sand og mørkt. Konkrete kulører avklares på senere tidspunkt. Tegl i dansk format med fargevariasjon og profil som gir dybde. Eksempelvis Wienerberger Tegl (LESS-serien).

1. Utvendig tegl - Farge Valmue. Avklares på senere tidspunkt.
2. Utvendig tegl - Farge Halm. Avklares på senere tidspunkt.
3. Utvendig tegl - Farge Sort Onyx. Avklares på senere tidspunkt.

YTTERVEGGER TRE

4. Ventilert stående panel med dobbel fals, uten hjørnekasser. Bredder, dimensjoner og overganger avklares i detaljfasen. Natur: Brannimpregnert trelkledning iht brannkonsept og svanemerking. Panel festes med skruer i syrefast stål, alle beslag i forpatinert sink, type Rheinzink pre PATINA graphite-grey, alternativt lakkert RAL 7022 eller likeverdig.

VINDUER, TREFASADE

5. Trevinduene er aluminiumsbelagte utvendig, grå farge RAL 5004. Utside og sålbenkbeslag. Lakkert mellomgrå RAL 5004. Ingen lister utvendig. Innvendig vinduskarm sparklet og malt lik som vegg. Krav til sikkerhetsglass i henhold til gjeldende krav og forskrifter oppfylles. U-verdi minimum 0,8. For U-verdi og lystransmisjon, se beregninger fra lyskonsulent

VINDUER, KRAV TIL STØYSKJERMING

6. Vinduer med krav til støyskjerming, kontr. støyrapport, må ha åpningsfelt både oppe og nede, samt glasskjerm foran nedre åpningsfelt. Glass er innfelset i side med tett aluminumsprofil i samme utførelse som vinduskarm. Detalj for avstand ut fra fasade avklares i detaljprosjekt.

DØRER

7. Hovedinngangsdører med glass. Smalprofil metallramme, RAL 5004. Glanstall 40. Dørbeslag og hengsler i børstet rustfritt stål. Sejelsbindtak for skråmontering, i børstet rustfritt stål. Type Trioving HTT803BSK eller likeverdig.

8. Balkong-/terrassedører. Matte alu-beslåtte trædører med glassfelt. Farge tilsvarende som RAL 5004, glanstall 40. Dørvridere i matt rustfritt stål. Låsebeslag, langskilt i matt rustfritt stål

9. Metalldører. Kjellerdører og rømningsdører, i henhold til dørskjema. Pulverlakkert RAL 5004. Glanstall 40

10. Fasaden får en midlertidig fasade fram til ferdigstillelse av Trinn 2.

TAK

11.Flatt grønt tak med jordsmonn for takbevende vekster. Underkonstruksjonen må være fullt bærende. Plater i farge RAL 5004 i henhold til kommunens fargekart. Taket utføres med nødvendig fall mot innvendig takrenne/løp.

12. Spiler i tre kler øverste etasje på bygg A. Spilene går 300mm forbi gesims, og blir dermed dratt inn og skaper et 1200mm rekkverk over takterrassen. For sikkerhet, vind og lyd kompletteres spilene med bakomliggende glassrekkverk. Høyde 1500mm.

13. Rekkverk. Bæring i metall, farge RAL5004, med bakster i metall, tilsvarende farge.

14. Taktandskap. I de åpne områdene skal drivhus og felles bepllantninger etableres. Drivhusene er bygget i hv og stål i henhold til senere tegning under detaljprosjektering.

BALKONGER

15. Balkonger mot gård. Bæring i metall, farge RAL5004, med metallnett. Metallnett eksempelvis X-TEND 40mm Stainless Steel Cable Mesh i fargen Gold.

16. Balkongene mot Kirkeveien skal ha hev og senk-rekkverk for å svarata støykrav, se støyrapport og leverandørbeskrivelse. Nedrerste del kles i folie med riller, for skjermende effekt. Bæring i metall, farge RAL5004.
Se forøvrig støyrapporten.

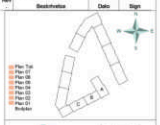
17. Balkongene mot gangsti og mot gård bygg A. 1800mm glassplate mot Kirkeveien for å svarata lydkrav. Forøvrig glassrekkverk i tilsvarende utseende som balkongene mot Kirkeveien.

18. Fransk balkong mot gård. Bæring i metall, farge RAL5004, med bakster i metall, tilsvarende farge.

19. Fransk balkong mot Kirkeveien. Bæring i metall, farge RAL5004, med glasskive.

Vannavløp fra balkong skal plasseres mellom balkongradene, renne utføres i lakkert metall i kulør avstemt med fasade.

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign



BONAVA

Bonava Norge AS
Org.nr. 849410307
Postboks 151
1400 Ski

Prosjekt	GARTNERTAKET
Adresse	Bonava Standard
Kunde	Bonava Norway
Tegnet av	HK
Kontr. av	EIL
Godkjent av	ELG
Tegningsnr.	A-40 3-002

Fasader Bygg ABC_materialbeskrivelse

KROOK &TJÄDER

SKALA 1:200

0 1 2 5 10 15 20

METER

		Skala 1 : 200	Fmt: Rammemaal
Fag			Ark størrelse
ARK			A1

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00099-24	Even Farstad Christoffersen	07.08.2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - KIRKEVEIEN 7A, B OG C - 8/595/0/0 - GARTNERIKVARTALET - BT1

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse datert 14.06.2024, mottatt 14.06.2024. Søknaden ble komplettert av ansvarlig søker 05.08.2024.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	8/595/0/0
Tiltakets adresse:	Kirkeveien 7A, B og C
Tiltakshaver:	BONAVA OSLO AS
Ansvarlig søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS

VEDTAK:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vestby kommune godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for hele byggetrinn 1, Gartnerikvartalet - 92 leiligheter, mottatt 14.06.2024.

Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår, og søke om ferdigattest innen 31.11.2024. Brukstillatelsen gjelder bare fram til denne datoen.

Det skal ikke gis ferdigattest før:

1. Før GS10 er opparbeidet.
2. Sluttrapport/avfallsplan foreligger.

Gjenstående arbeider:

- Etterbestilling av solavskjerming i 2 leiligheter.
- Noe arbeid med kantstein mot Kirkeveien
- Noen avdekkingsbeslag på topp av skjermvegger
- Montering av postkasser

- Montering av nummerskilt for P-plasser
- Lecamur i garasje mot byggetrinn 2
- Ferdigstillelse av GS10.

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

Søker har gitt opplysninger om gjenstående arbeid med tiltaket og bekrefter at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Det er sendt inn følgende dokumentasjon til søknad om midlertidig brukstillatelse:

- Gjennomføringsplan versjonsnr. 08b, datert 05.08.2024, mottatt 05.08.2024.
- Bekreftelse på at vilkårene i tillatelsen er oppfylt, datert 14.06.2024, mottatt 15.06.2024.

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING

Vi gir midlertidig brukstillatelse på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.03.2022, vår ref. 21/00486-34, samt endring av gitt rammetillatelse datert 04.07.2023, vår ref. BYGG-23/00099-16.

I rammetillatelsen ble det stilt vilkår om at ***«****Når sykkelvei med fortau langs Kirkeveien er etablert skal bruken av avkjørselen som midlertidig adkomstvei for renovasjon opphøre.»* Dette vilkåret kan ikke oppfylles før sykkelvei langs Kirkeveien er etablert, og vil derfor måtte oppfylles på et senere tidspunkt.

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

Byggesaksavdelingens konklusjon

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, kan vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet.

Gebyr

Gebyret er fastsatt etter gebyrregulativ for Vestby kommune for 2024. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Kap. 3-8	**Midlertidig brukstillatelse, byggetrinn 1, blokkbebyggelse med 92 leiligheter** Tiltak etter kap. 3-3 For første leilighet betales hovedbeløp iht. arealenhet, for overskytende antall leiligheter i samme arealenhet betales 50 % av hovedbeløp.	Hovedbeløp første leilighet	kr. 4 700,-
		50 % av hovedbeløp Kr. 2 350,- x 91 leiligheter	kr. 213 850,-
	Sum		**kr. 218 550,-**
	Gebyr å betale		**kr. 218 550,-**

Kommunen har vurdert at gebyrets størrelse ikke er åpenbart urimelig i denne saken, jf. Vestby kommunes gebyrregulativ Kapittel 1-4.

Klagerett

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

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Du kan søke om nedsettelse av gebyret i saken din. Frist for å fremsette slik søknad følger de alminnelige klagefristene. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

Vi gjør oppmerksom på at det skal mye til for at et gebyr som er fastsatt i henhold til satsene i gebyrregulativet skal anses som åpenbart urimelig. Bestemmelsen er ment å gjelde som en sikkerhetsventil, og skal kun benyttes i helt spesielle unntakstilfeller.

Regelverk

- Vedtaket om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd.
- Pålegg om å ferdigstille tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesaker.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	301041068 301089023 301089041
Tiltakets art:	Gartnerikvartalet, byggetrinn 1

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Even Farstad Christoffersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
VESTBY KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK
LILLESTRØM ARKITEKTER AS
LILLESTRØM ARKITEKTER AS, Dorte Landmark

Kopi til:
Bygg, Erik Pettersen
Bygg, Filip Juberg Brevik
MOVAR IKS AVD BRANN- OG FEIERVESEN
MOVAR IKS AVD RENOVASJON, AVLØP, ADM
BONAVA OSLO AS
VESTBY KVARTALET I AS

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/03523-3	Even Farstad Christoffersen	18.11.2024

FORLENGELSE AV MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE INNVILGES - 8/595/0/0 - KIRKEVEIEN 7A, B, OG C - GARTNERIKVARTALET - BYGGETRINN 1

Vi viser til søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse, datert og mottatt 24.10.2024.

Vi innvilger forlengelse av midlertidig brukstillatelse datert 07.08.2024, vår ref. BYGG-23/00099-24.

Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår, og søke om ferdigattest innen **31.07.2027**. Brukstillatelsen gjelder bare fram til denne datoen.

Med hilsen

Even Farstad Christoffersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Kopi til:
VESTBY KVARTALET I AS



REV	TXT.	TGN.	DATO	KTR.

V-3

Vestby Kvartalet 1 AS

GARTNERITAKET

Kirkeveien 1, 1543 Vestby, Gnr 8/ bnr 489 mfl.

Reguleringskart med delelinjer på terreng

KONTROLL: DL

TEGNER: KJ

MÅL: 1 : 1000

DATO: 07.08.23

TGN.NR. 2219 A11 REV

LILLESTRØM ARKITEKTER AS

POSTADR:TORVGATA 6, 2000 LILLESTRØM -TLF: 6389 2610
E-MAIL: post@lillark.no FORETAKSNR. 986877556MVA
BESØKSADRESSE: TORVGATA 6

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- S — Sentrumsformål
- UT — Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V — Kjøreveg
- F — Fortau
- T — Torg
- GS — Gang-/sykkelveg
- VT — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- VG — Annen veggrunn - grøntareal
- BUS — Kollektivholdeplass

§12-6 - Hensynssoner

- H140_1-5 — Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1-#2 — Utforming
- #3-#4 — Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for sikringssone
- Regulert høydekurve
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambita
Dato for basiskart: 25.04.2023
Koordinatsystem: EUREF89.NTM-10
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 (A3)
0 25 50m

N

Reguleringsendring av:

Vestby kommune

GARTNERIKVARTALET B3 og B4

Nasjonal arealplanID: 3019_0276

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
		09.06.2023	09.06.2023

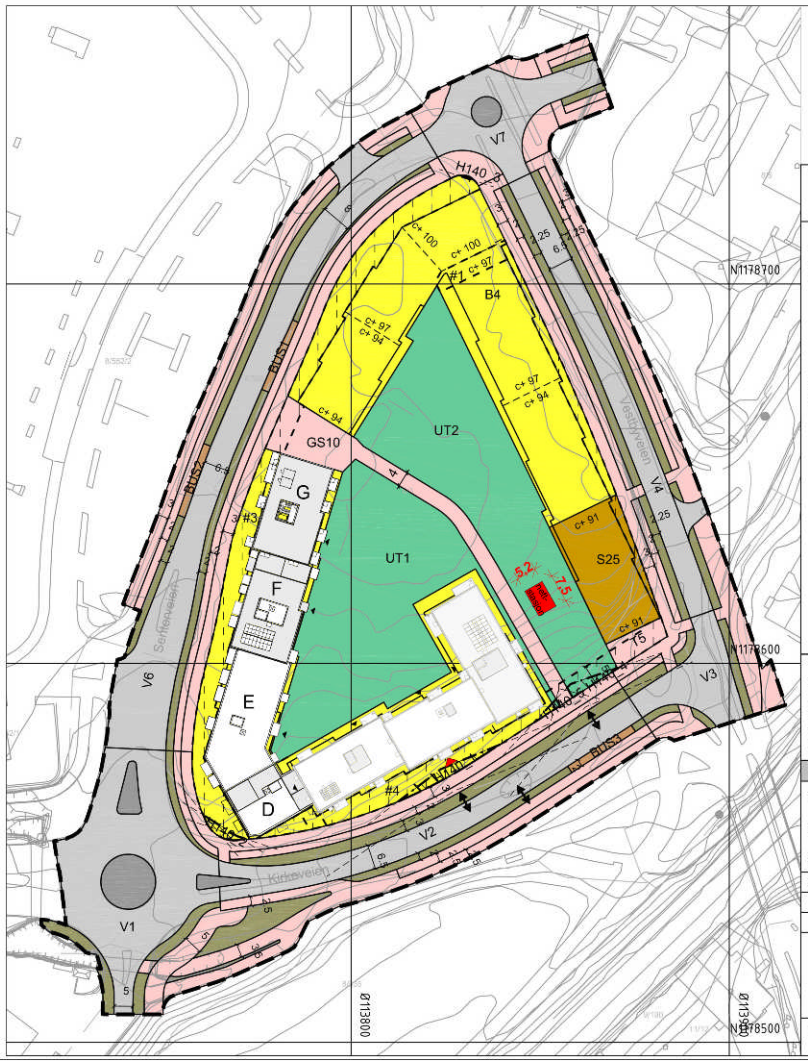
Utarbeidet av: Multiconsult

Saksnr

Rev. dato

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef



Vestby Kvartalet 1 AS
GARTNERITAKET
Kirkeveien 1, 1543 Vestby, Gnr 8/ bnr 489 mfl.

Situasjonskart på reguleringsendring plankart, inntegnet nettstasjon

KONTROLL: DL
TEGNER: KJ
MÅL: 1:1000
DATO: 27.06.23

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
POSTADR TORVGATA 6, 2000 LILLESTRØM -TLF: 6388 2810
E-MAIL: post@lilleark.no FORETAKSNR. 968877356MVA
BESØKSADRESSE: TORVGATA 6

TGN.NR. 2222 REV
D-1

D-1

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B – Boligbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- UT – Uteoppholdsareal

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V – Kjøreveg
- F – Fortau
- T – Torg
- GS – Gang-/sykkelveg
- VT – Annen veggrunn - tekniske anlegg
- VG – Annen veggrunn - grøntareal
- BUS – Kollektivholdeplass

§12-6 - Hensynssoner

- H140_1-5 – Frisikt

§12-7 - Bestemmelsesområder

- #1-#2 – Utforming
- #3-#4 – Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Grense for sikringssone
- Regulert høydekurve
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	25.04.2023	Kartmålestokk:	1:1000 (A3)
Koordinatsystem:	EUREF89.NTM-10		0 25 50m
Høydegrunnlag:	NN2000		

N

Reguleringsendring av:

Vestby kommune

GARTNERIKVARTALET B3 og B4

Nasjonal arealplanID: 3019_0276

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
		09.06.2023	09.06.2023

Utarbeidet av: Multiconsult

Saksnr:

Rev. dato:

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/595/0/28
Adresse: Kirkeveien 7A
Dato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

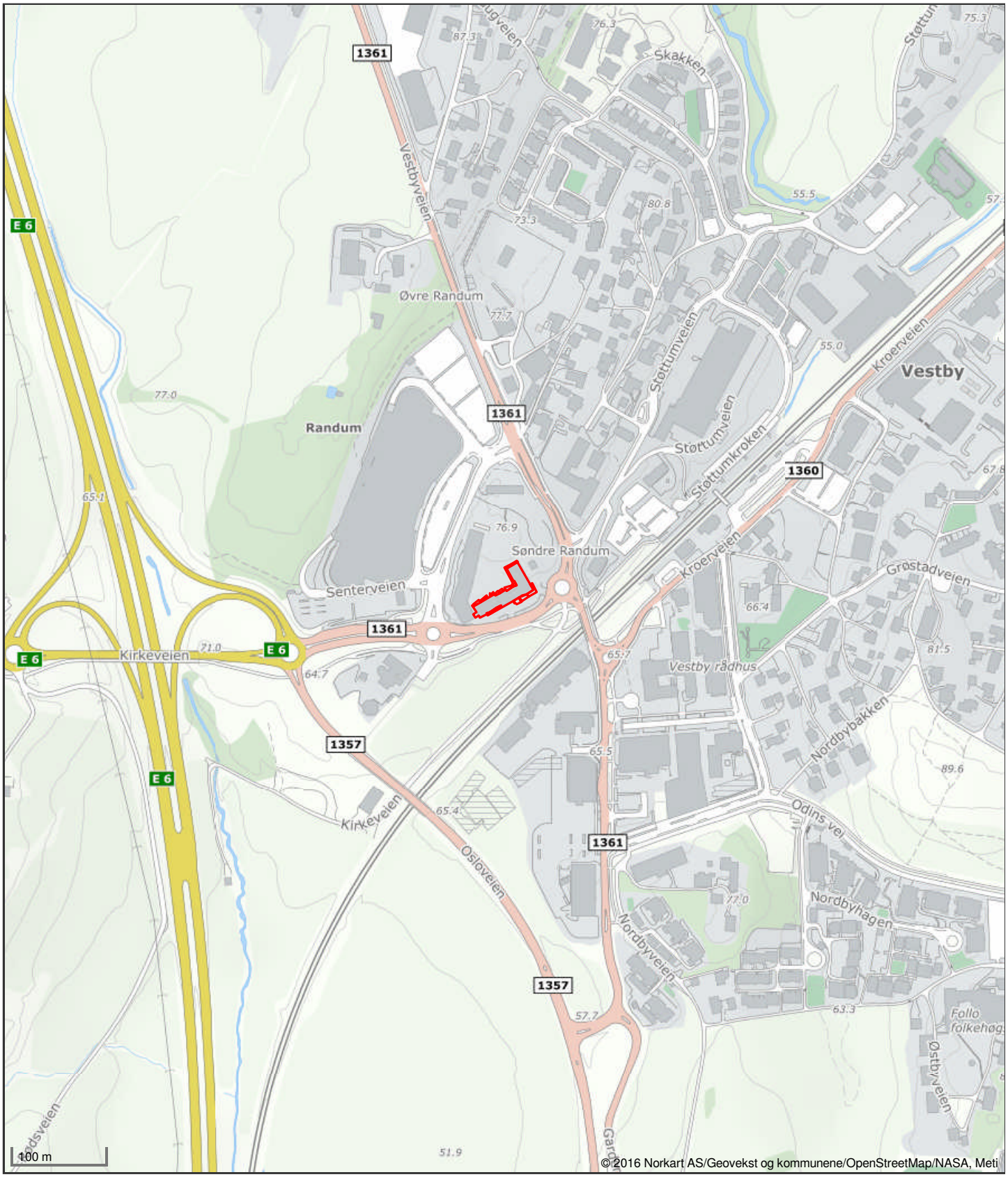
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 21.04.2026

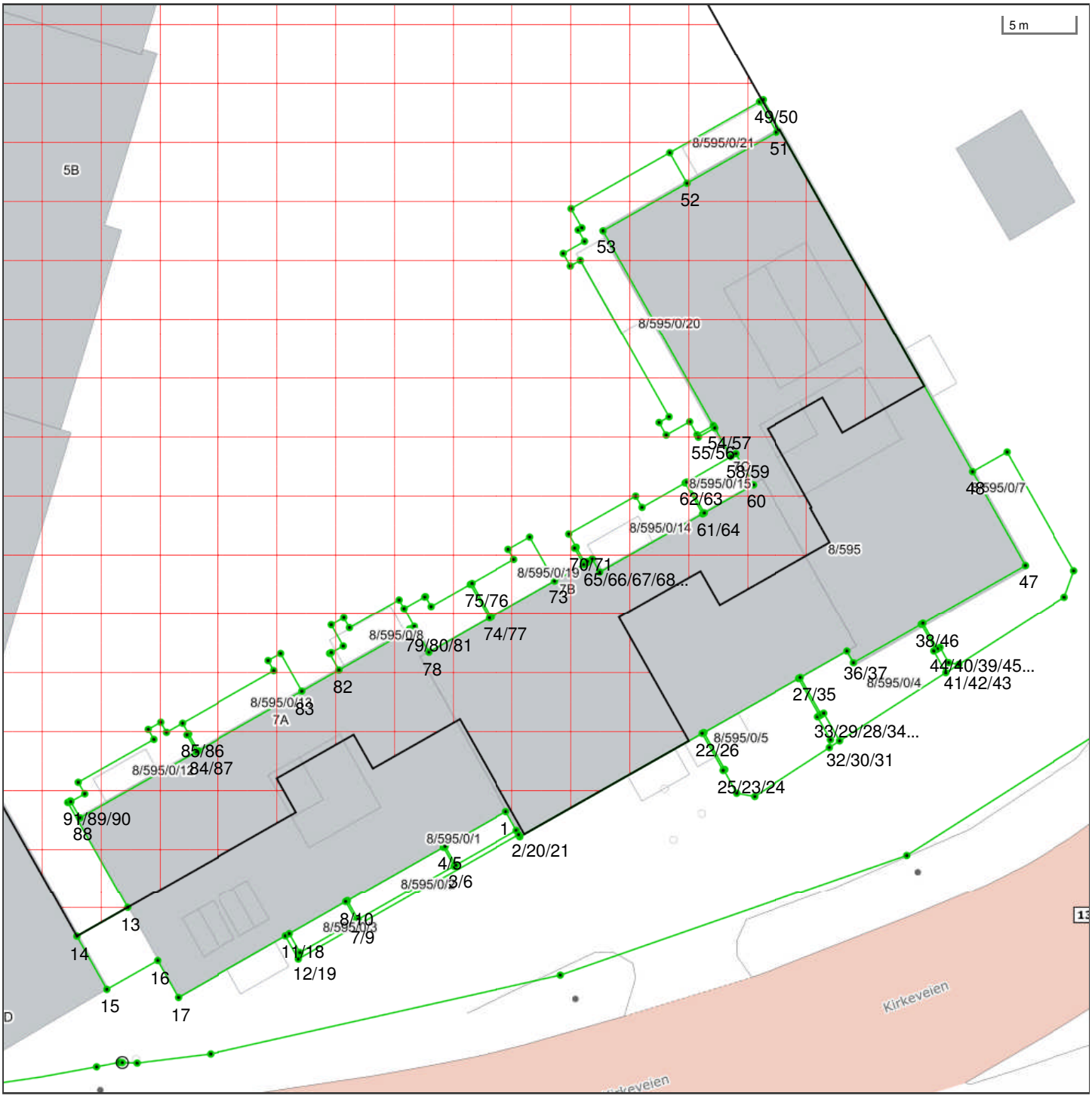
Oversiktskart for eiendom 3216 - 8/595//



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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 8/595//28



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 245,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608483,232184	**Øst**	598461,015259	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608479,783	598468,472	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,88	
2	6608478,497	598469,245	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
3	6608475,985	598465,066	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,88	
4	6608477,271	598464,293	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
5	6608477,201	598464,177	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,66	
6	6608475,915	598464,949	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
7	6608471,968	598458,383	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,66	
8	6608473,253	598457,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
9	6608471,898	598458,266	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,50	
10	6608473,183	598457,494	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
11	6608470,866	598453,639	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,50	
12	6608469,581	598454,412	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
13	6608472,382443	598442,301133	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44	
14	6608470,3	598438,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,05	
15	6608466,69	598441	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,21	
16	6608468,772401	598444,471051	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,05	
17	6608466,262	598445,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,93	
18	6608470,703	598453,368	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,62	
19	6608469,132	598454,312	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,83	
20	6608478,212	598469,416	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,62	
21	6608478,069	598469,502	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,17	
22	6608485,542	598481,934	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,51	
23	6608483,018	598483,451	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,94	
24	6608483,05	598483,504	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,06	
25	6608483,088	598483,567	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,07	
26	6608485,599	598482,058	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
27	6608489,509	598488,563	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,59	
28	6608486,98	598490,083	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
29	6608486,896	598489,944	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,16	
30	6608485,332	598490,885	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	

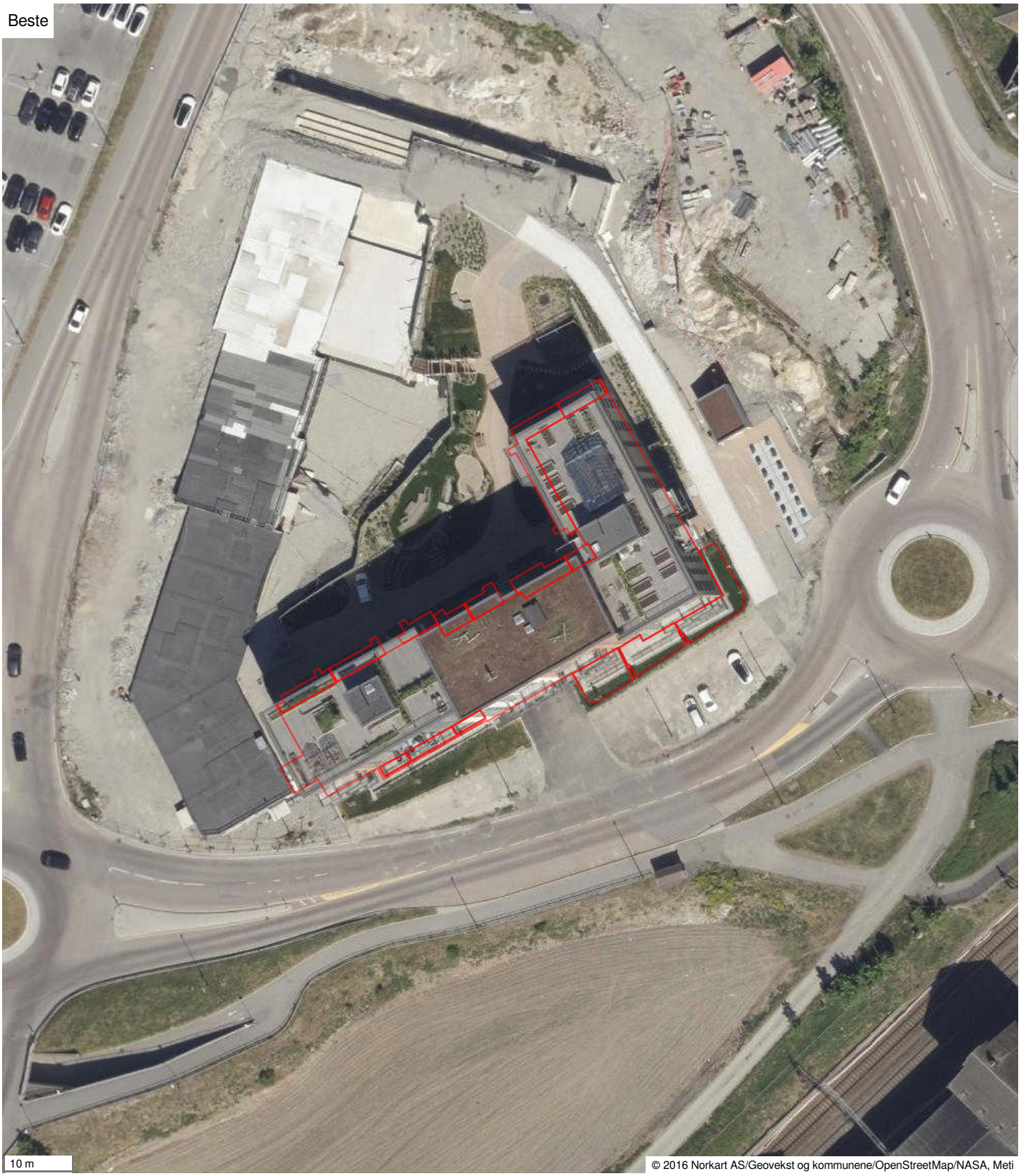
31	6608484,791	598490,826	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,54	
32	6608485,275	598491,526	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,85	
33	6608487,155	598490,372	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
34	6608487,051	598490,199	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20	
35	6608489,58	598488,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
36	6608491,495	598491,866	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,72	
37	6608490,701	598492,343	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
38	6608493,488	598496,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
39	6608491,74	598498,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,04	
40	6608491,659	598497,895	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,16	
41	6608490,178	598498,769	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,72	
42	6608490,766	598499,655	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
43	6608490,874	598498,951	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,71	
44	6608491,917	598498,324	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,22	
45	6608491,81	598498,147	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,21	
46	6608493,558	598497,096	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,04	
47	6608497,77	598504,102	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
48	6608504,161	598500,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,46	
49	6608529,524092	598485,013384	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,59	
50	6608529,373	598484,762	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,29	
51	6608527,294	598486,012	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
52	6608523,612	598479,887	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,15	
53	6608520,17	598474,162	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,68	
54	6608506,877	598482,153	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,51	
55	6608506,207	598481,039	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,30	
56	6608506,04	598481,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,20	
57	6608506,709	598482,254	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,30	
58	6608504,756	598483,427	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
59	6608504,977	598483,761	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,40	
60	6608502,846	598485,043	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
61	6608500,825	598481,682	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,92	
62	6608502,927	598480,419	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,45	
63	6608502,857	598480,303	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,14	
64	6608500,755	598481,566	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,45	
65	6608496,541	598474,554	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,18	
66	6608497,449	598474,008	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	

67	6608497,253	598473,683	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,38	
68	6608497,203	598473,713	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,06	
69	6608497,105	598473,548	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,19	
70	6608498,218	598472,879	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
71	6608498,149	598472,764	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,13	
72	6608497,034	598473,434	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,30	
73	6608495,837	598471,443	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,32	
74	6608493,211	598467,075	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,10	
75	6608495,524	598465,684	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,70	
76	6608495,454	598465,568	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,14	
77	6608493,141	598466,959	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
78	6608490,65	598462,815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,84	
79	6608492,413	598461,755	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	
80	6608492,215	598461,425	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,38	
81	6608492,165	598461,455	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,06	
82	6608489,251	598456,607	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,66	
83	6608487,726	598454,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,96	
84	6608483,409	598446,889	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,38	
85	6608484,566	598446,194	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,35	
86	6608484,496	598446,078	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,14	
87	6608483,339	598446,773	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,35	
88	6608478,564	598438,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,27	
89	6608479,668	598438,167	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,29	
90	6608479,721	598438,135	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,06	
91	6608479,613	598437,955	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,21	

Utskriftsdato: 21.04.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 8/595//

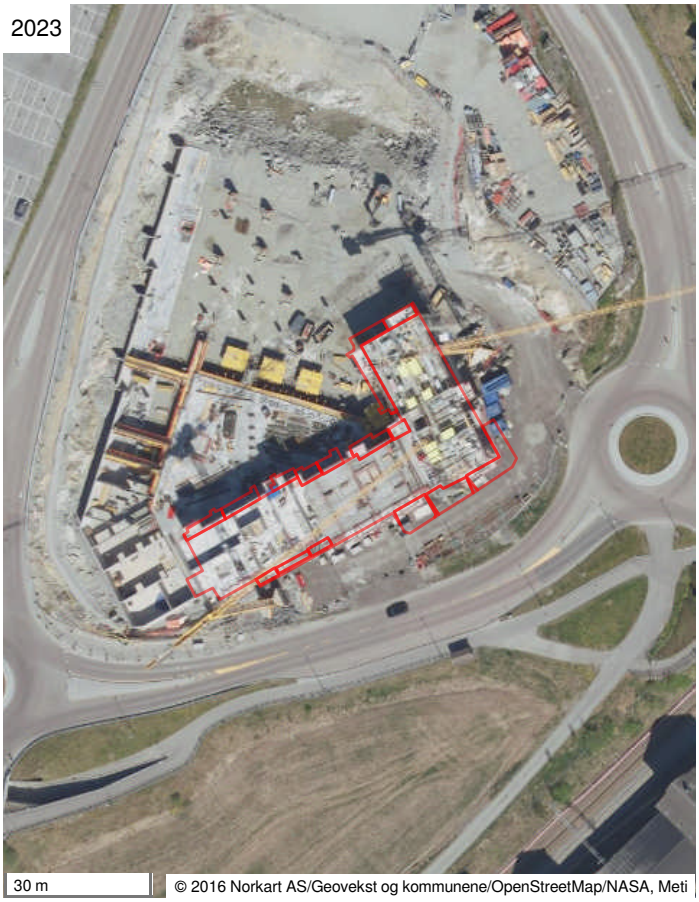
Beste

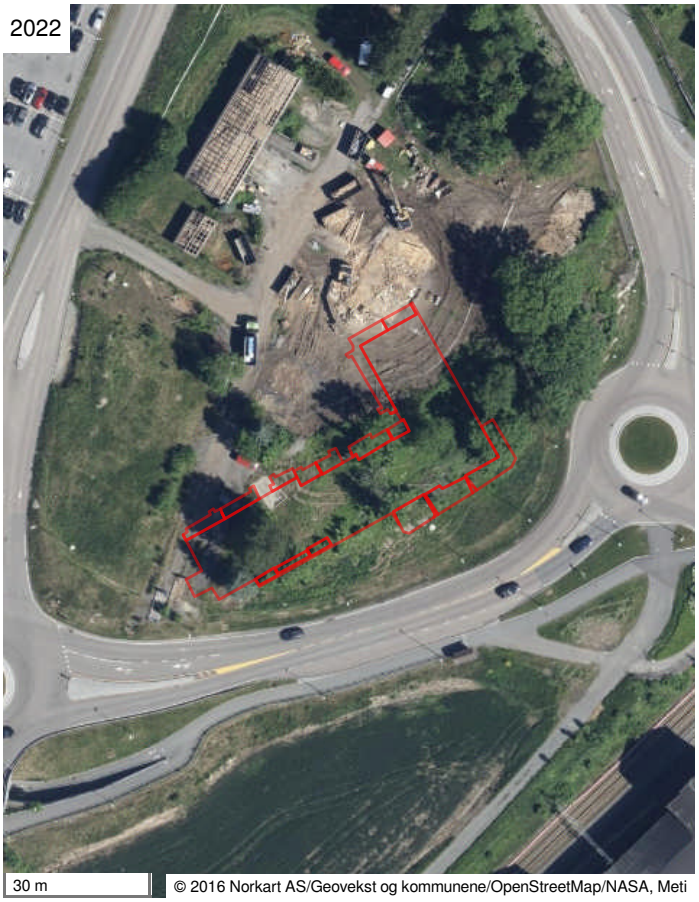


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


2025
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2023
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

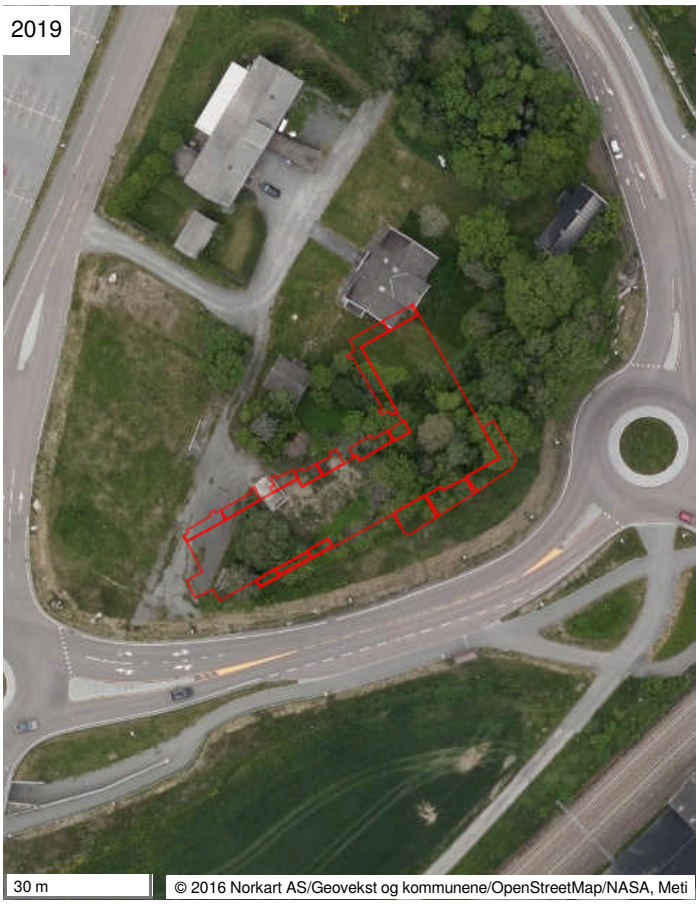

2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

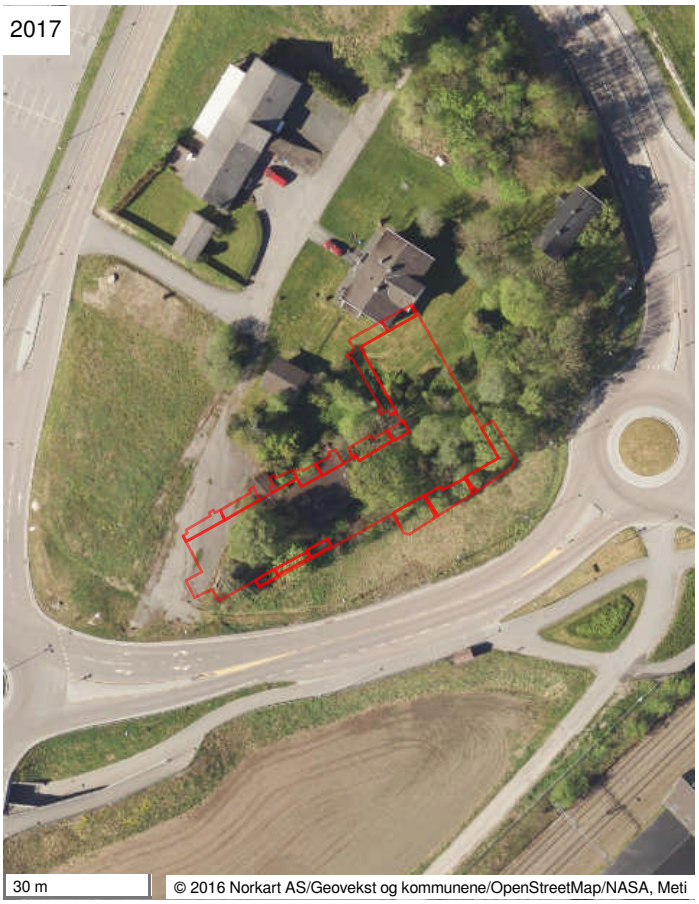

2021
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

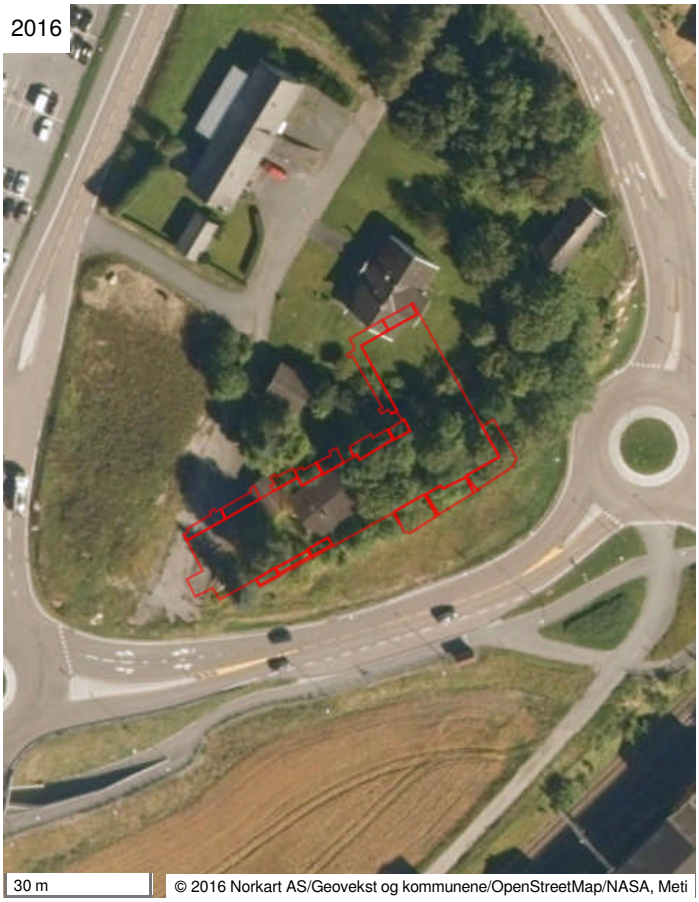
2019



2017

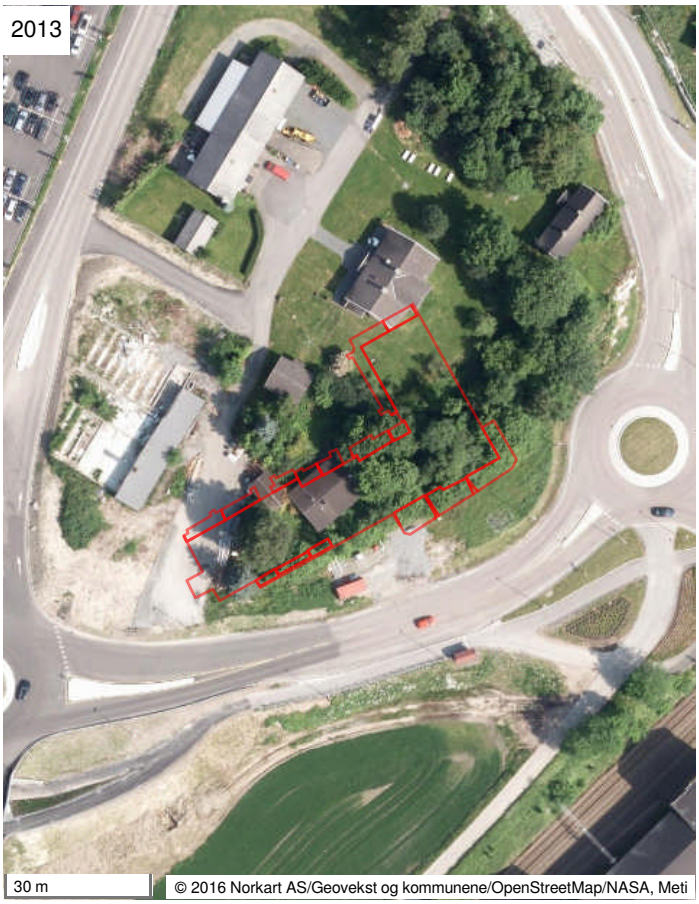


2016



2014




2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

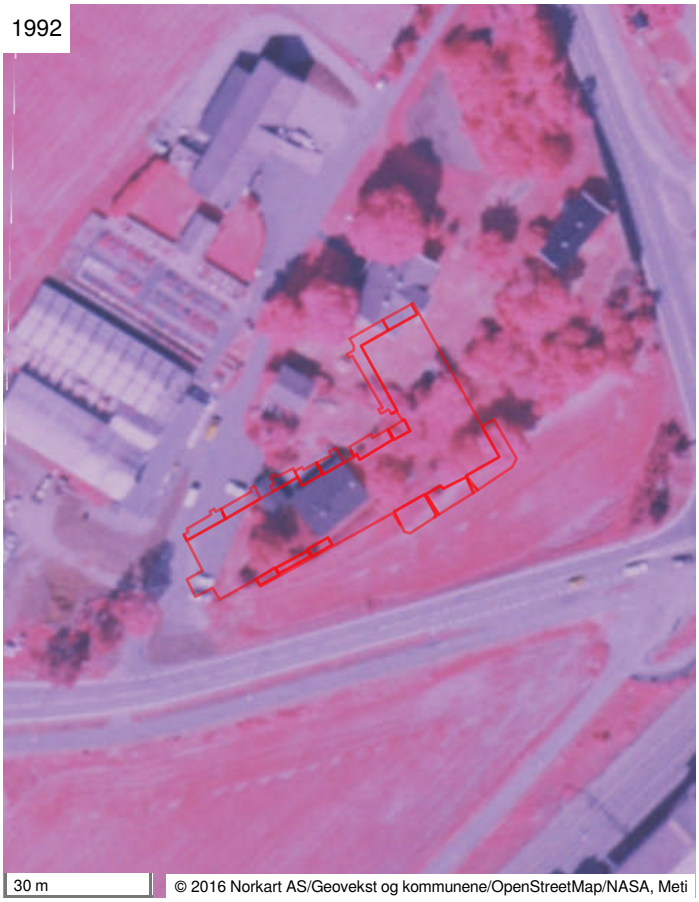

2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

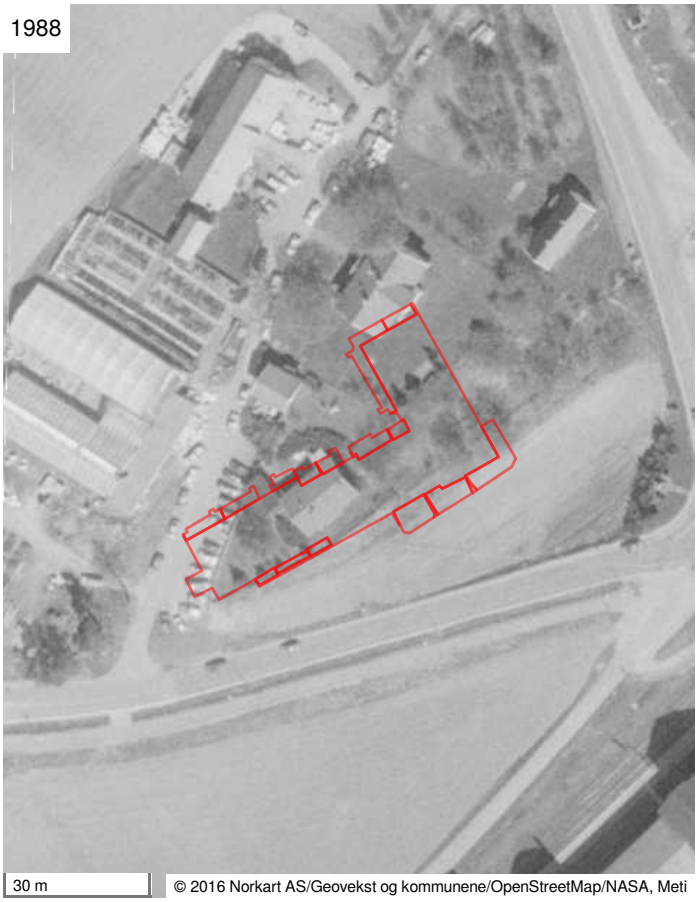

2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

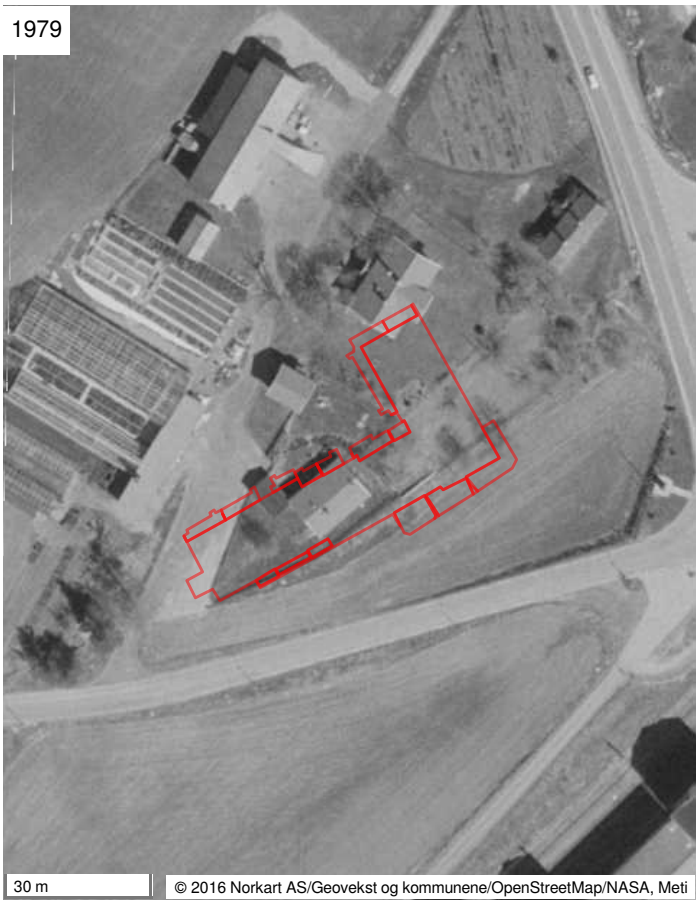

2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2003
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1992
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

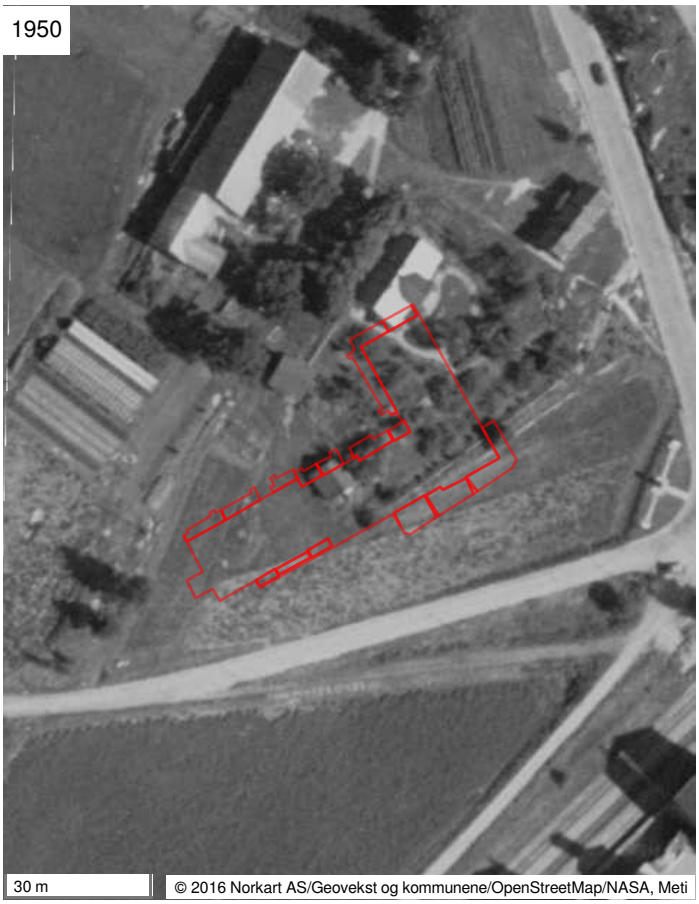

1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1979
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1968
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

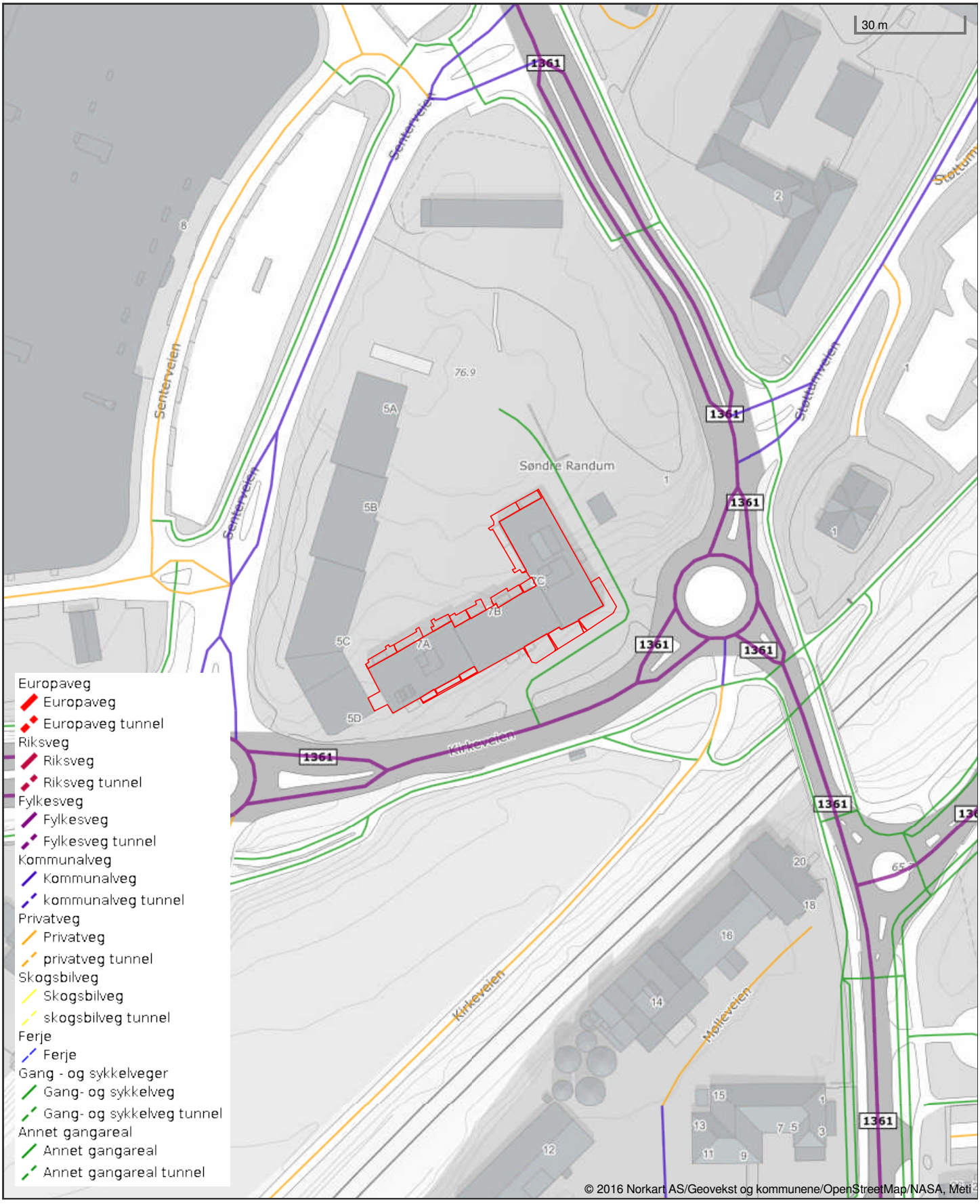

1960
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1950
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 21.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 8/595//



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.

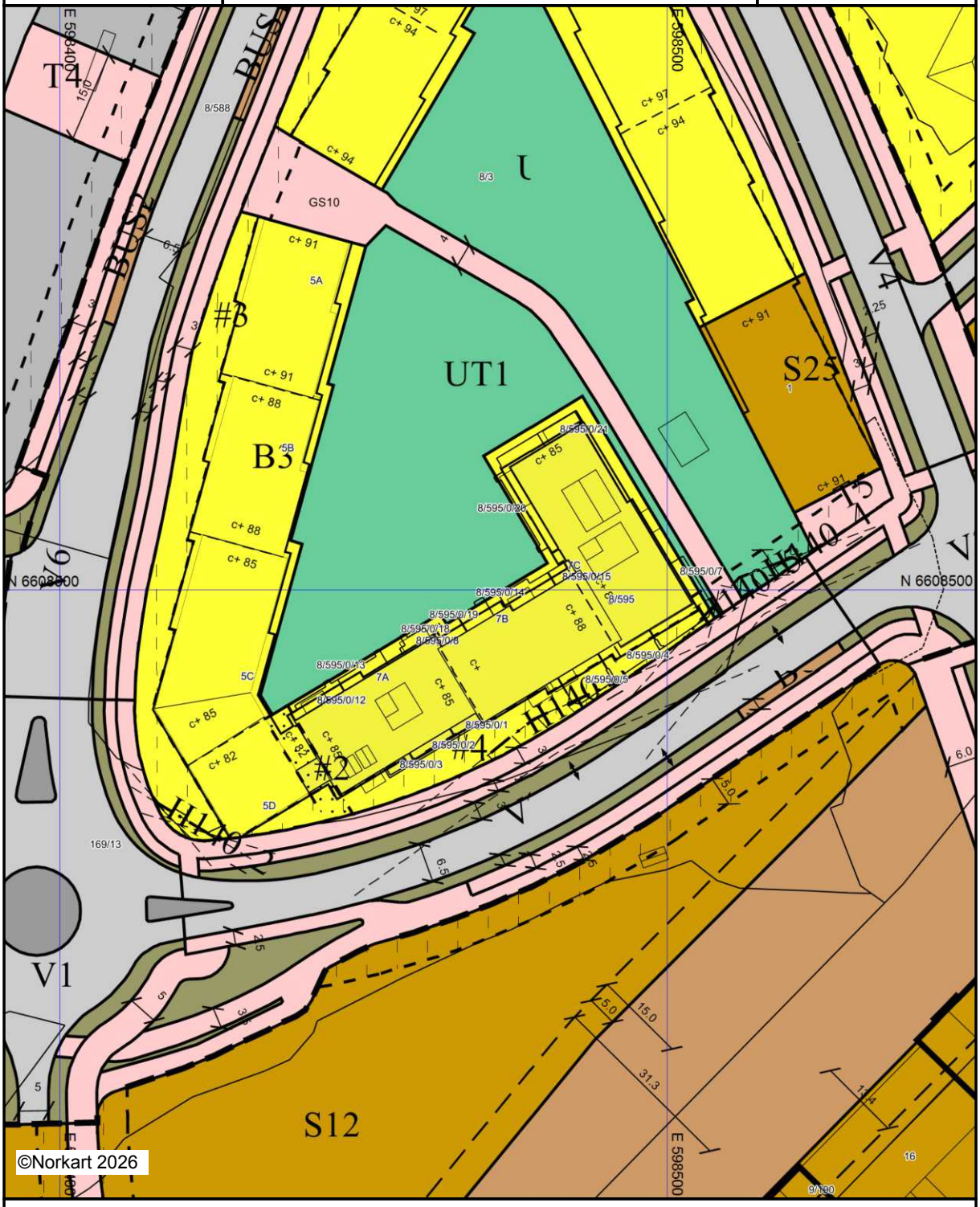
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/595/0/28
Adresse: Kirkeveien 7A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, blokker
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsarealer
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trase for jernbane
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

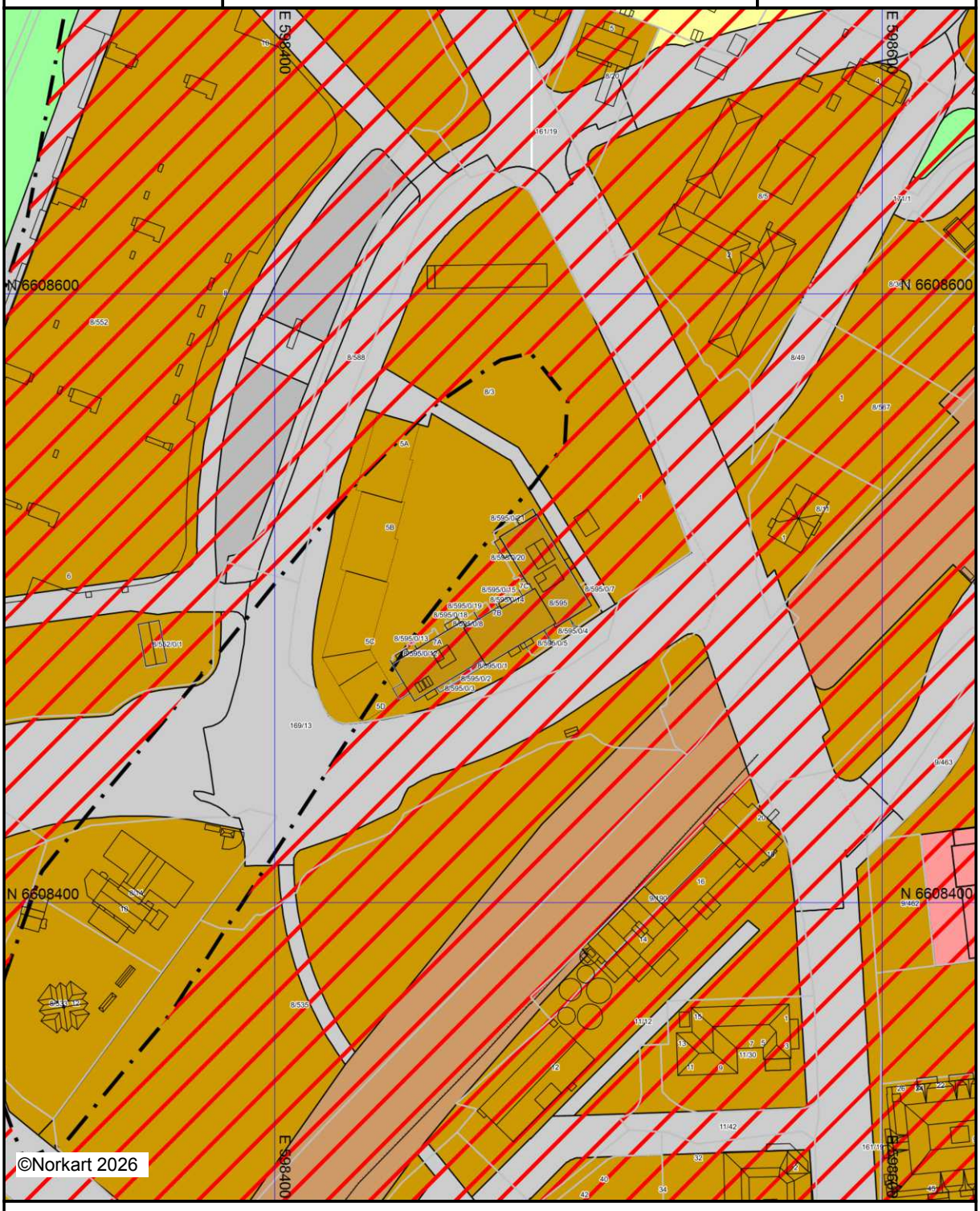
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/595/0/28
Adresse: Kirkeveien 7A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 21.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Kirkeveien 7A, 1543 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** 1 586 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 591 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0276
Navn	GARTNERIKVARTALET B3 OG B4
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12491/Vedlegg%203%20-%20Reguleringsbestemmelser%2028.09.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 589 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 8 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** UT1
	Delareal 97 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 22 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 1 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_5 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 3 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0216
Navn	VESTBY SENTRUM
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Vestby kommune

Gartnerikvartalet B3 og B4 – Detaljregulering – Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 16.11.2020 - Det foreligger uløst innsigelse fra Viken fylkeskommune.
Mindre endring (1) 31.1.2022 av plansjefen (endringer iht. ny teknisk detaljplan for å løse innsigelse fra Viken). Mindre endring (2) 28.09.2023 (endring iht. ny detaljprosjektering).

§ 1 Fellesbestemmelser

Alle veier som er omtalt med feltnavn omfatter også tilhørende areal med sykkelvei, fortau og grøntareal.

1.1 Formål

Formålet er å legge til rette for ny boligbebyggelse i henhold til Sentrumsplanen. Bebyggelsen skal opparbeides i en kvartalsstruktur omkring et stort indre gårdsrom.

1.2 Rekkefølgebestemmelser

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn før V1-4 og V6 i opprinnelig områderegulering for Vestby sentrum er opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er opparbeidet:

- Overvannsløsninger etter kommuneplanens krav.
- Uteoppholdsareal på tak og i gårdsrom. I vinterhalvåret kan krav om ferdigstillelse av leke- og uteoppholdsarealer utsettes til 1.juli dersom det stilles en garanti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

Det skal ikke gis ferdigattest før GS10 er opparbeidet.

Det skal ikke gis ferdigattest for B4 og S25 før T5 er opparbeidet.

Rekkefølgekravene gjelder ikke ved opparbeidelse av veianlegg.

1.3. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan for tak og gårdsrom som viser

- hvordan uteoppholdsarealene legges til rette for forskjellig opphold, lek og aktivitet
- materialer og møbler
- vegetasjon, tykkelse på vekstlag og andre betingelser for beplantningen
- universell utforming
- solforhold
- støyskjermingstiltak
- omsøkt tiltak med innganger
- nytt terreng
- belysning
- adkomst, kjøreareal og parkeringsplasser for bil og sykkel

- gangarealer, trapper og ramper med stigningsforhold
- gjerder, støttemurer og andre konstruksjoner
- renovasjonspunkt
- varelevering
- håndtering av overvann
- snødeponering
- nettstasjon
- rekkverk og andre le- og sikringstiltak på tak
- snitt og fasadeoppriss av takterrasse
- takoppbygg

1.4 Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

1.5 Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

1.6 Nærmere undersøkelser

Før det søkes om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn skal det gjennomføres

- undersøkelser for å vise at kommuneplanens bestemmelser om overvann og flom kan følges
- undersøkelser for å finne fram til en størst mulig reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasser
- undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte
- undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det

1.7 Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

1.8 Planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres som regulert på plankartet. Avvik på inntil 1,5 meter fra linjer for planlagt bebyggelse aksepteres, men alle regulerte brudd i fasaden skal opprettholdes.

1.9 Parkering

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel D.7 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2017. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng.

Benyttes frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50 m2	0,5 / bolig
Boliger ellers	1,0 / 100 m2 BRA
Forretning/tjenesteyting	1,4 / 100 m2

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres nært målpunkt.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor feltene B3, B4, S25, GS10, UT1, UT2 og T5. Innkjøring til parkeringskjeller skal være fra Kirkeveien (V2) slik det er vist på plankartet.

Det kan tillates bygging av flere parkeringsplasser, under forutsetning at disse parkeringsplassene er åpne for alle, er en del av en felles parkeringsordning for Vestby sentrum og at det totale antallet parkeringsplasser for områdereguleringen for Vestby sentrum ikke overstiges, med tillegg for eksisterende innfartsparkerings-plasser for jernbanen som går tapt gjennom utbyggingen av Vestby sentrum.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis.

Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Sykkelparkerings-plasser på offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig	2 / bolig
Forretning/tjenesteyting	2 / 100 m2

1.10 Støy

I tillegg til kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder:

Det tillates oppført boenheter i gul og rød støysone. Slike boenheter skal ha tilgang til stille side og uteoppholdsarealer der grenseverdier gitt i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Unntak gjøres for leiligheter som ikke får tilgang til naturlig stille side. For disse leilighetene skal det benyttes tiltak på balkonger og vinduer for å oppnå lydnivå Lden=55 dB utenfor vindu og på uteplass. Innglassing skal kunne åpnes i minst 2/3 av balkongens bredde.

Alle boenheter i rød og gul støysone skal ha balansert ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er solekseponert, skal ha utvendig solavskjerming. Det må dokumenteres godt inneklima, spesielt med tanke på behov for kjøling.

1.11 Utnyttelse

Maksimal bruksareal for feltene B3, B4 og S25 er til sammen 31.380 m^2-BRA. I tillegg kan det opparbeides drivhus på tak og i uteoppholdsareal UT1 og UT2 på inntil 800 m^2-BRA. 100 m^2 av dette kan benyttes til felleshus på tak.

1.12 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal er MUA=17,6 m^2 pr. bolig. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsarealet.

1.13 Estetikk og utforming

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha god arkitektonisk kvalitet med stor variasjon. Løsninger skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bygninger skal utformes slik de er vist i fasadeoppriss datert 20.5.2020. Fasadeopprissene viser maksimal utnyttelse, lavere utnyttelse kan godkjennes.

Fasader skal ha en kombinasjon av tegl, glass eller tre som bidrar til variasjon. Teglfasader skal opparbeides i rød, lys og mørk tegl. Minimum 60 % av fasaden skal ha farge som er i henhold til fargepalett beskrevet i «Temaprogram møblering.

Estetisk plan Vestby sentrum», datert 26.8.2019.

Vinduspartier og karnapper skal opparbeides i tre, sink eller aluminium. I fasade mot gate skal vinduer variere i størrelse og plassering for å skape variasjon.

Fasader mot gate skal opparbeides med vertikale forskyvninger, slik det er vist på plankartet. Høye lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate tillates ikke.

Drivhus skal opparbeides i glass.

Arealene UT1, UT2, GS10 og T5 skal ha en enhetlig utførelse. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer. Harde flater, trapper og kantstein skal være steinbelagt. Møblering i gårdsrommet skal være i henhold til anbefalte løsninger for utforming av sittebenker og bord i «Temaprogram møblering. Estetisk plan Vestby sentrum», datert 26.8.2019.

1.14 Balkonger o.l.

Alle fasader skal ha utvendige eller integrerte balkonger i varierte størrelser. Utvendige balkonger skal forskyves i forhold til hverandre, slik at det skapes variasjon i fasaden. Rekkverk på balkonger skal være i glass eller metall. Balkonger skal være på minimum 3 m^2 og maksimalt krage ut 2,0 meter. Utkraging tillates ikke over offentlig veg eller gate. Karnapper og andre mindre fasadeutspring kan maksimalt krage ut 0,6 meter. Balkonger, karnapper og andre fasadeutspring som krager ut fra fasadelivet, skal minimum ha en netto høyde over terreng på 3,0 meter. Innglassing tillates kun der det kreves avbøtende tiltak for støy.

1.15 Gesimshøyde

Høyden på byggene skal variere slik det er vist med maksimale gesimshøyder angitt på plankartet. I tillegg tillates 3,0 meter for drivhus og heis/trapperom for utgang til takterrasser og 2,0 meter for transparent støyskjerming og tekniske anlegg. Heis/trapperom, drivhus og tekniske anlegg skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra gesims.

1.16 Renovasjon

Renovasjonsløsninger legges under bakken.

1.17 Takterrasser

Det skal etableres takterrasser. Bestemmelsene i § 4 gjelder også for takterrassene. Minst 15 % av arealene for takterrassene skal beplantes med trær, busker og stauder. Utformingen skal også sørge for le for dominerende vindretninger.

Takterrasser, drivhus og felleshus skal være felles for feltene B3, B4 og S25.

1.18 Avkjørsel fra Kirkeveien til felt UT2 og B3

Avkjørslene skal utformes i henhold til kravene for utforming av avkjørsel i Statens vegvesen håndbok N100 kapittel 4.1.4.1. Krav til frisikt framgår av plankartet og § 6.

Avkjørsel fra Kirkeveien til felt UT2 skal ha et jevnt fall på max 2,5 % de første 2 m fra vegkant. På de neste 3 m bør avkjørselen ha en naturlig overgangskurve til avkjørselens videre forløp.

§ 2 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

I B3 og B4 kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger med tilhørende anlegg.

Mot Kirkeveien (V2), Senterveien (V6) og uteoppholdsareal skal det etableres private forhager/terrasser. Mot fortau skal disse beplantes med trær og hekker som skjermer for innsyn. Det tillates opparbeidet mur med en maksimal høyde på 0,5 meter for terrassering mot fortau og mot uteoppholdsarealer.

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 skal det opparbeides en port/passasje mellom uteoppholdsarealer og fortau som er åpen for alle beboere i B3, B4 og S25.

§ 3 Sentrumsformål

I S25 kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger, forretninger, bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Andre formål enn bolig kan bare etableres i førsteetasje mot offentlig torg (T5). Uavhengig av formål, skal førsteetasje mot offentlig torg (T5) ha en romhøyde på minst 4,0 meter.

Det tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner i første etasje mot Vestbyveien (V4) og offentlig torg (T5). Det tillates ikke foliering eller andre løsninger som lukker vindusflater ut mot offentlige gater og byrom.

Forretning/bevertning/offentlig eller privat tjenesteyting skal ha hovedinngang for publikum fra offentlig torg (T5).

§ 4 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene UT1, UT2 skal være felles for feltene B3, B4 og S25.

Uteoppholdsarealene skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill hele året. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og legge til rette for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne.

Minst 20 % av arealene skal beplantes med trær, busker og stauder. Ved bruk av plantekasser skal disse være av frostsikkert materiale. Vestby kommunes anbefalinger til jorddybder i grøntanlegg skal følges, jf. Estetisk plan for Vestby sentrum. Gressarealer kommer i tillegg.

Det skal skilles og skjermes fysisk ved bruk av beplantning, levegger, natursteins-murer o.l. mellom felles og private uteoppholdsarealer.

Mellom uteoppholdsarealets to nivåer skal det opparbeides et amfi med sitteplasser i tre, granitt eller betong.

Det tillates etablert drivhus, felleshus, trafokiosker, overdekning av uteplasser, sykkelparkering og renovasjonsløsninger.

Det skal etableres en eller flere sandlekeplasser på til sammen minimum 150 m^2. Lekeplassene skal som minimum opparbeides med egnet huske, klatrestativ, trampoline, benk og bord.

§ 5 Samferdselsanlegg

Følgende samferdselsanlegg skal være offentlige:

- V1-V8
- F1-F15
- T5
- GS1-GS9
- GS11-GS18
- VT1-VT4
- VG1-VG26
- BUS1-BUS3

GS10 skal være privat og skal være kjørbar for renovasjon og brannbil. GS10 skal være allmenn tilgjengelig.

Torg T5 skal ha møblering som legger til rette for opphold. Sykkelparkering tillates. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre høy kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering kan benyttes som et opplevelses- og estetisk element. Gjerder tillates ikke.

Bussholdeplassene BUS1, BUS2 og BUS3 skal opparbeides som kantstopp.

I grøntareal langs gater skal det etableres alléer og annen vegetasjon. I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l.

§ 6 Frisiktsone

Innenfor hensynssonen H140 skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander, herunder parkering, ikke stikke høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær og lignende, som ikke hindrer sikten kan tillates.

Fasadeoppriss 20.5.2020



Fasadeoppriss - Kirkeveien



Fasadeoppriss - Vestbyveien



Fasadeoppriss - Senterveien, nord



Fasadeoppriss - Senterveien, vest



Fasadeoppriss - Senterveien, syd

Vestby kommune

Vestby sentrum – Områderegulering - Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 9.12.2016. Mindre endring (1) av plansjefen 29.8.2017 (tekniske justeringer av plankartet og endring av krav om detaljregulering). Mindre endring (2) av plansjefen 4.2.2019 (justering av eiendomsgrense og endret plassering av trafokiosk). Mindre endring (3) av plan- og miljøutvalget 27.5.2019 (fjernet bestemmelse om maksimal tillatt bruksareal for kjøpesenter). Mindre endring (4) av plansjefen 20.9.2019 (endring av eierform og tekniske justeringer i plankartet). Mindre endring (5) av plansjefen 17.03.2021 (endring av eierform B1 i plankartet og presisering eierform B/T2 i bestemmelser § 5).

§ 1 Fellesbestemmelser

Alle veier som er omtalt med feltnavn omfatter også tilhørende areal som sykkelvei, fortau og grøntareal.

Etappeinndeling

Planområdet skal I hovedsak bygges ut I slik rekkefølge:

1. S1-13, S21-24, B2-5 og OT1
2. S14-19, B1, B6 og B/T1-2
3. S20, B7-14, S/N1 og F/K/T2-3

Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av formålsområdene i etappen før. Unntatt fra rekkefølgekravet er tiltak for offentlig vei og jernbane, bygg som inneholder hotell, rehabilitering av bygg regulert til bevaring samt bygg for videregående skole i U1-2.

Rekkefølgebestemmelser

Følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet, med unntak av veianlegg:

- V1-6, V8-9, V11, V13, GS1, P1-4, G1 og T1
- Vei med tilhørende anlegg, torg og park som grenser til eller ligger på andre siden av vei i forhold til formålsområdet.
- Overvannsløsninger etter reguleringsplanens krav.

I tillegg skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til bygging innenfor disse områdene:
For S10-11, S17-18 og S21: V15-17, GS2-3, T2-3 og T5
For S12 og S13: GS2
For B7-9 og SN1: V7
For B6, B10-11, S13 og S22: V26-28, GS9 og G2
For B12-14 og U1-2: V14
For S14-16: GS6-8 og V21-V23
For B1 og B/T2: V12, V19-21 og GS7
For S20: V10 dersom avkjøring direkte til V10 godkjennes.

Krav om detaljregulering

Før det gis tillatelse til utbygging innenfor planområdet med unntak av offentlig vei og jernbane, skal det utarbeides detaljregulering.

Detaljreguleringen skal omfatte minst hele det aktuelle formålsområdet og tilgrensende plasser og parker. Dersom det ikke foreligger teknisk detaljplan godkjent av veieier for tilgrenset veiareal, skal detaljreguleringen også omfatte dette veiareal. Opprettelse av ny grunneiendom som omfatter et helt formålsområde tillates uten detaljplan.

For følgende områder kreves det felles detaljregulering:
S2-4
S19-20. Avkjørsel til S20 må avklares i denne planen (direkte til V10 eller via S19)
B1 og B/T2
B3 og B4
U1 og U2

Detaljplanen skal regulere løsninger for uteoppholdsareal, lekeplasser, fasader mot byrom, byggegrenser, funksjoner og detaljer i første etasje mot gater/plasser/parker, høyder, overvannsløsninger, tiltak mot flomfare, frisikt, renovasjon, adkomst, parkering, energiløsninger, trafokiosker o.l.

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes et tillegg på høyden på ca. 1 meter pr. etasje som reguleres til næringsformål. Dette gjelder ikke for S3 og for krevd ekstra høy første etasje etter § 1. I tillegg kan det gjennom detaljregulering tillates inntil 1,5 meter til takoppbygg over gesims.

Det skal som hovedregel planlegges for at renovasjonsløsninger legges under bakken og at trafokiosker plasseres inne i bygninger. I felt for kun boliger kan trafokiosker plasseres i dagen.

Så langt det er mulig skal det reguleres inn varierte byggehøyder innenfor hvert enkelt kvartal, flatt tak eller pulttak, høy materialkvalitet, første etasje i gateplan med publikumsrettede funksjoner, brudd i fasader etter omtrent hver 30. meter, gode solforhold, gode utomhusareal, bruk av vann og vegetasjon som opplevelseselement og offentlige forbindelser i og gjennom området.

Det skal planlegges for en størst mulig massebalanse innenfor områdereguleringens planområde. Det må redegjøres for hvordan man hindrer spredning av frø fra fremmede arter. Dersom det er behov for deponering utenfor dette planområdet må det også foreligge en detaljregulering som tillater mottak av den aktuelle massen.

Områdeplanens innregulering av bevaringsverdige bygg og bevaringsverdige trær skal følges opp.

Gjennom detaljreguleringer kan kommuneplanens bestemmelser om støy fravikes. Avbøtende tiltak kan være:

- Alle leiligheter har minst ett soverom mot stille side.
- Alle leiligheter har tilgang til stille uteareal.

Overvann

Det skal etableres overvannsløsninger slik at avrenningen fra planområdet ikke overstiger ca. 1 års flomvannsføring og at inntil 200 års flomvannsføring blir fordrøyd. Innenfor planområdet må overvannsystemet dimensjoneres for 200 års flomvannsføring. For flomvannsføring ut over dette skal det sikres trygge flomveier innenfor planområdet.

Bruksareal under terreng

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

Biologisk mangfold

Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

Nærmere undersøkelser

Før det søkes om tillatelse til utbygging skal følgende gjennomføres:

- Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område inkludert evt. vei- og jernbanefyllinger.
- Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
- Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.
- Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
- Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
- Klima og energi.

Anleggsperioden

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

Byggelinjer og byggegrenser

Bebyggelsen innenfor sentrumsformål og forretning/kontor/tjenesteyting skal legges i formålsgrensen. For andre formålsområder skal bebyggelsen henvende seg mot gateløpet (detaljer skal avklares i detaljplan). Der det er angitt byggegrense skal

bebyggelsen legges innenfor denne. Disse grensene gjelder også for tiltak under og over bakken.

Langs eksisterende og planlagt jernbanespor skal slike byggegrenser gjelde:
15 meter til konstruksjoner og bygninger
20 meter til boliger
5 meter til gang- og sykkelveier
9 meter til kjørevei og parkering

Aktiv første etasje

I følgende områder skal første etasje ha en romhøyde på minst 4,6 meter, ha en aktiv åpen fasade og så langt det er mulig skal første etasje ligge i gateplan:
S1-9 og S11
S10 mot V8, V15 og V17
S13 mot stasjonsområdet (PL2 og rampe til stasjonen)
S14 mot V13
S17 mot GS4 og V17
S18 mot GS4
S21 mot V3, T2, GS3, V15 og T3
S22 mot V3, V4 og rampe til stasjonen
S24 mot V11

Gjennom detaljregulering kan det fastsettes at deler av første etasjen kan benyttes til bolig for en begrenset periode.

Parkering

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel E.6 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2014. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

Detaljer rundt parkering skal avklares i detaljregulering.

Bilparkering

Bilparkering innenfor planområdet skal som hovedsak løses i felles parkeringsanlegg under terreng som er åpent for alle og uten reserverte plasser.

Benyttes frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50 m2	0,5 / bolig
Boliger ellers	1,0 / 100 m2 BRA
Hotell	0,5 / 100 m2
Restaurant	0,9 / 10 seter
Gatekjøkken	0,9 / 10 årsverk
Mosjonslokale	0,25 / 100 m2 BRA

Barnehage	0,9 / ansatt
Videregående skole	2,4 / 10 årsverk
Forretning/tjenesteyting ellers	1,4 / 100 m2
Kontor	0,8 / 100 m2

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Inntil 5 % av krevde biloppstillingsplasser kan etableres på reserverte plasser utenfor felles parkeringsanlegg for bevegelseshemmede, korttidsparkering for kunder, varelevering og til drift av eiendommen. Disse plassene kan legges på terreng.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt.

Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak og nær inngangspartier eller heis. Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HC-scootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Sykkelparkeringsplasser på offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene. Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

Bolig	2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering)
Hotell	2 / 100 m2
Restaurant	2 / 10 seter
Gatekjøkken	2 / 10 årsverk
Mosjonslokale	0,4 / 100 m2 BRA
Barnehage	1 / ansatt
Videregående skole	48 / 10 årsverk
Forretning/tjenesteyting ellers	2 / 100 m2
Kontor	3 / 100 m2

Mindre tiltak og midlertidige tiltak

Avsnittene i §1 om Etappeinndeling, Rekkefølgebestemmelser, Krav om detaljregulering og Nærmere undersøkelser, samt første setning i Byggelinjer og byggegrenser, gjelder ikke for slike tiltak:

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d (kun tidsbestemt bruksendring i inntil 2 år til offentlig formål, bevertning, tjenesteyting og forretning), e, f (kun innvendige tiltak og rehabilitering av skorstein), j (kun

offentlige formål, bevertning, tjenesteyting og forretning. For bokstav j kan det tillates tiltak i trafikkområder og parker før disse bygges etter planen).

- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-5, bokstav a (kun én gang), d, e, f og g.
- Tiltak etter byggesaksforskriften § 4-1, bokstav b (kun én gang).
- Sykkelhotell, jf. § 16.
- Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav j, når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder. Slike tiltak kan plasseres innenfor alle formål.
- Trafokiosk innenfor P4.

§ 2 Sentrumsformål

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting. I S23 skal det også tilrettelegges for jernbaneformål.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

S1	810 %-BRA	17-29 m
S2	240 %-BRA	11-14 m
S3	350 %-BRA	11-17 m
S4	300 %-BRA	11-17 m
S5	300 %-BRA	11-17 m
S6	300 %-BRA	11-17 m
S7	300 %-BRA	11-17 m
S8	300 %-BRA	11-17 m
S9	300 %-BRA	11-17 m
S10	300 %-BRA	14-20 m
S11	350 %-BRA	14-20 m
S12	350 %-BRA	12-21 m
S13	420 %-BRA	17-26 m
S14	240 %-BRA	11-17 m
S15	240 %-BRA	9-12 m
S16	240 %-BRA	9-15 m
S17	300 %-BRA	11-26 m
S18	300 %-BRA	11-26 m
S19	390 %-BRA	12-24 m
S20	225 %-BRA	17-32 m
S21	325 %-BRA	11-26 m
S22	420 %-BRA	17 - 29 m
S23	Må avklares i detaljregulering	
S24	300 %-BRA	11 - 17 m

§ 3 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse/bevaring

I området skal eksisterende frittliggende småhusbebyggelse bevares.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

B2	51 % BRA	6-9 m

§ 4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig med tilhørende anlegg.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

B1	250 %-BRA	9-15 m
B3	240 %-BRA	12-24 m
B4	240 %-BRA	12-24 m
B5	250 %-BRA	12-18 m
B6	280 %-BRA	15-27 m (bygningene nærmest V5 maks 24 m)
B7	320 %-BRA	9-12 m
B8	200 %-BRA	9-15 m
B9	200 %-BRA	9-15 m
B10	200 %-BRA	9-21 m
B11	200 %-BRA	9-21 m
B12	200 %-BRA	9-15 m
B13	200 %-BRA	9-15 m
B14	160 %-BRA	9-12 m

§ 5 Boligbebyggelse/tjenesteyting

I område kan det oppføres blokkbebyggelse for boliger, omsorgsboliger og barnehage med tilhørende anlegg. Område B/T2 skal være offentlig.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

B/T1	200 %-BRA	9-15 m
B/T2	200 %-BRA	9-15 m

§ 6 Forretninger/kontor/tjenesteyting

I område kan det oppføres bygninger og anlegg for forretninger, kontor eller tjenesteyting.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

F/K/T2	275 %-BRA	11-17 m
F/K/T3	199 %-BRA	8-11 m

Vestby storsenter (F/K/T3)
For F/K/T3 er maks BRA 30.000 m2. Maksimalt tillatt BRA for kjøpesenter er 25.000 m2. Bebyggelsen tillates oppført med en maksimal gesimshøyde på + 84,0. Lokk over varemottak skal ha maksimum høyde på +77,6. Areal under terreng, med maksimum høyde overkant dekke +72,6 og areal for varemottak lagt under lokk med maksimum høyde overkant dekke / terreng +77,6 unntas fra beregningsgrunnlaget.

Takoppbygg kan tillates inntil 2 meter over gesims dersom disse er mindre enn 400 m². Ventilasjonsanlegg over tak tillates ikke. Det skal settes opp skjermer for å ivareta støy og utseende rundt alle takoppbygg.

Tak over innganger og lasteramper kan krage ut over formålsgrense. Nedkjøringsrampe for parkeringskjeller kan ligge utenfor formålsgrense.

§ 7 Undervisning

I område kan det oppføres bygg og anlegg for videregående skole.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

U1	80 %-BRA	6-12 m
U2	100 %-BRA	6-12 m

§ 8 Tjenesteyting

Område OT1 skal benyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting. Området skal være offentlig.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

OT1	350 %-BRA	9-12 m

§ 9 Spredt næringsbebyggelse

Området SN1 skal benyttes til spredt næringsbebyggelse. Eksisterende våningshus kan benyttes som bolig.

Maks. bruksareal samt min. og maks. høyde for det enkelte område:

15 %-BRA	3-6 m

§ 10 Samferdselsanlegg med grøntstruktur

Alle samferdselsanlegg skal være offentlige med unntak av PA1, PA2, T4, V29 og V30.

Jernbanebrua i V3 skal være stengt for biltrafikk.

Innkjøring til S20 fra V10 er kun tillatt fra nord. Utkjøring er kun tillatt mot sør.

Bruer over jernbanesporet skal bygges med minimum slik fri høyde over spor:

V3	7,05 m
GS1-2	7,70 m

I grøntstruktur langs gater skal det etableres alléer og annen vegetasjon. I tillegg kan området benyttes til gatemøblering som benker, søppelkasser, sykkelparkering o.l. I gatene V8, V11, V15-17 og V26-28 skal det også etableres korttids gateparkering mellom vegetasjonen, men det må da benyttes permeabelt dekke.

PA3 skal benyttes til biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede og korttidsparkering for stasjonen.

Det tillates etablert midlertidige anlegg som gangveier, park, mindre bygg o.l. i J1-5 og PL2 med krav om at tiltakene fjernes når områdene skal benyttes til jernbaneformål i henhold til planen. Dette gjelder også for tilgrensede felt utenfor byggegrensen.

Så lenge dagens bruk av S21 til kornmølle m.m. opprettholdes skal deler av grøntområde i V15 benyttes som midlertidig adkomst, samt de to kryssene mellom Mølleveien og Garderveien midlertidig dimensjoneres for vogntog.

Alle samferdselsanlegg skal være universelt utformet.

§ 11 Annen grøntstruktur

P1-3 Rådhusgata skal være offentlig og opparbeides parkmessig. I parkområdet skal det etableres et åpent overvannsanlegg.

P4 Minneparken skal være offentlig, opparbeides parkmessig med gjenåpning av Grøstadbekken med tjern. Eksisterende minnesmerker skal bevares. Trafokiosk kan tillates.

G1 Grøstadbekken skal være offentlig, bekken skal gjenåpnes og eiketre markert på plankartet i nordre del skal bevares.

G2 Støttumveien skal være offentlig og opparbeides parkmessig.

G3-4 Randem skal bevares som et naturområde.

§ 12 Vern av kulturminner og kulturmiljø

Innenfor området ligger et bosetnings/aktivitetsområde (H730_1) og et gravfelt (H730_2) som det skal tas særlig hensyn til. Tiltak som kan skade eller forstyrre kulturminnene eller kulturmiljøet tillates ikke.

§ 13 Bevaring kulturmiljø

Verneverdi 1 – Bebyggelse med svært stor verdi
Stasjonsbygg og pakkhus på Vestby stasjon, samt Thorvaldsengården skal bevares. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor S2 eller S23 før de inngår i en detaljreguleringsplan. Vanlig vedlikehold og skjøtsel tillates.

Verneverdi 2 – Bebyggelse med stor verdi
Bebyggelsen på Grøstad gård, Vestby rådhus, deler av bebyggelsen på Vestby mølle og kornsilo, samt bebyggelsen på Øvre Randum skal bevares. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes karakteristiske trekk m.h.t utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten. Mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering så lenge disse er i tråd med kommunens byggeskikkveileder.

Verneverdi 3 – Bebyggelse med middels verneverdi
Etter helhetlig vurdering gjennom detaljregulering kan vekst gå foran vern på Vestby gamle skole, Kroerveien 3A og gårdstunet på Nordby gård (hovedbygning, bryggerhus/uthus og stabbur). Mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering så lenge disse er i tråd med kommunens byggeskikkveileder.

§ 14 Midlertidig anleggsområde

Området kan benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av tilhørende vei og jernbane. Når tilhørende vei og jernbane er ferdig opparbeidet skal området tilbakeføres til regulert formål.

§ 15 Hensynssone - Flomfare

Hensynssonen på plankartet tilsvarer 500 års flom. Teknisk forskrift har bestemmelser om bygging i områder som er flomutsatt.

§ 16 Midlertidig område for sykkelhotell

I område avtegnet med bestemmelsesgrense og benevnt Sykkelhotell kan det oppføres sykkelhotell. Sykkelhotellet skal flyttes når Kroerveien (V13) opparbeides.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 7A, 1543 Vestby
Gnr. 8, Bnr. 595, Snr. 28 og Gnr. 8, Bnr. 594, Snr. 1, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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