PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

STØTTUMKROKEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

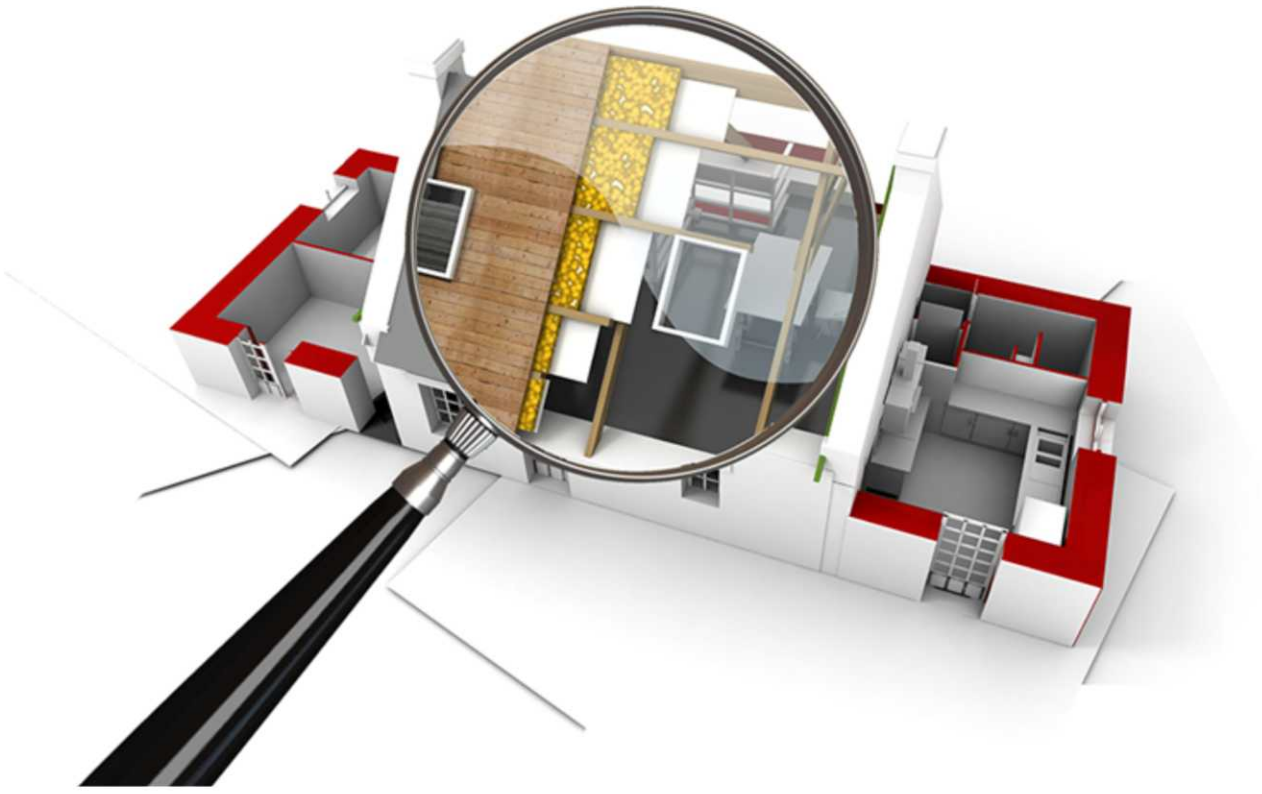
Boligbygg med flere boenheter

Støttumkroken 20 , 1543 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 8, bnr. 545, snr. 12

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



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1879 **Eiendomsverdi ref nr:** AV1379

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 oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Støpt plate av armert betong. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Bod fremfor inngangen på 5,3 kvm. Parkeringsplass i garasjekjeller med mulighet for montering av El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad, i entre, gang og på stue/kjøkken. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr fra byggeår. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
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

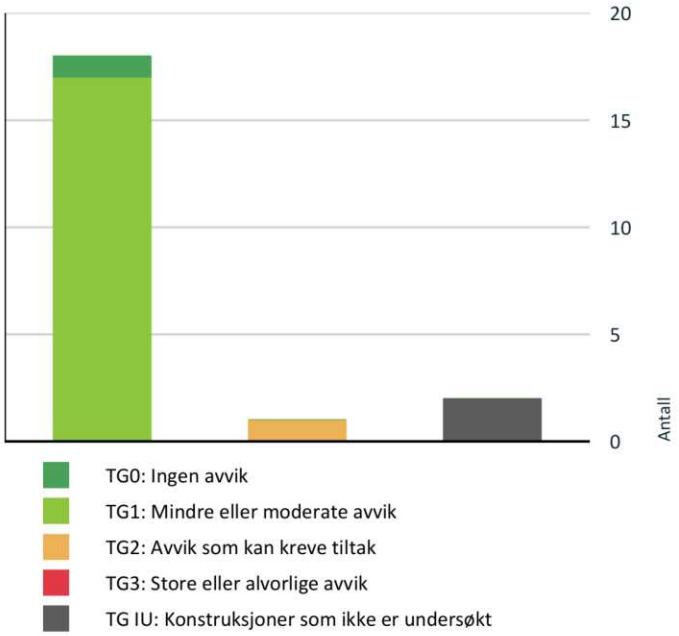
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. 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 > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har et normalt vedlikehold, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ny malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på ca 19 kvm.
Terrasse ved inngangspartiet på ca 7,7 kvm.
Terrassene er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. 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.

Tilstandsrapport



Sprekk i himling på soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu-dører.



Noe slitasje på enkelte dører

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble overflateoppusset i ca 2012, av tidligere eier som var rørlegger opplyser eier. Eksakt hva som ble gjort er ikke kjent. Det foreligger ingen

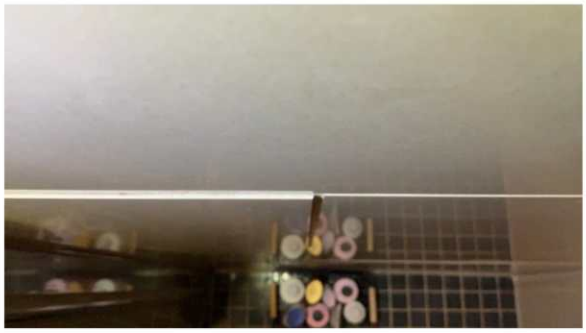
dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Store sprang på flere vegg fliser

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 33 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt i sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Tidligere fuktskade inne i innredning



Noen mindre skader på fronter

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Motor og kretskort ble byttet i aggregat i 2024 opplyser eier.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad, i entre, gang og på stue/kjøkken. 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?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

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.



Noe snodig tilkobling av speilskap på bad, bør undersøkes av fagmann

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

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

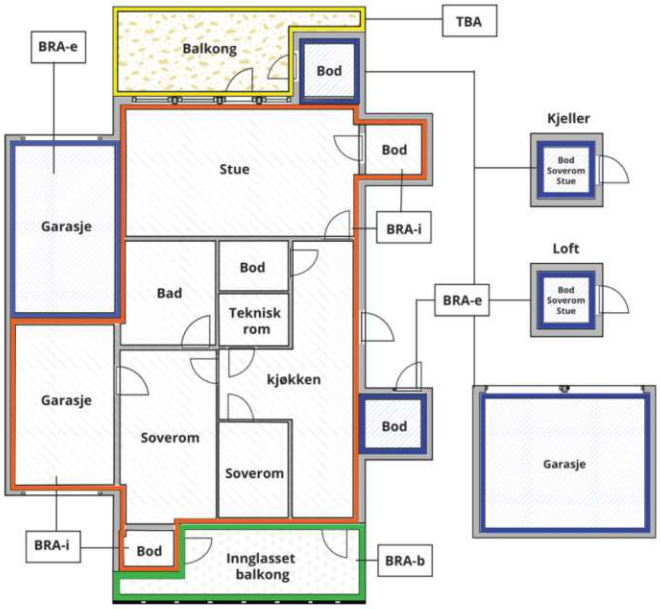
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 Etasje	70	5		75	26
SUM	**70**	**5**			**26**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, bod, stue/kjøkken		

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. 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
23.4.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Trude Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	545		12	37.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Støttumkroken 20

Hjemmelshaver
Berg Trude

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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, branncelle r 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 branntekniske 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309260085

Selger 1 navn
Trude Berg

Gateadresse
Støttumkroken 20

Poststed	Postnr
VESTBY	1543

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260085

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier var rørlegger og pusset opp badet før min eiertid.
Arbeid utført av	Usikker på firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet kretskort og moter.
Arbeid utført av	Geirs ventilasjonsservice AS - gjennom FLEXIT

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260085

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utvidet terrasse mot steinmur. Gjort av en forskalings snekker.
Arbeid utført av	

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg har hørt om et større prosjekt som kommer i Støttumveien 7. Planlagt om 2-4 år.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Anticemix har tidligere rapportert noen tegn til gnagere i felles søppel rom.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260085

Tilleggskommentar

Veldrevet sameie med god økonomi. Det er planlagt vedlikeholdsarbeider i 2027. Sameie har en egen post av felleskostnadene som er øremerket maling av leilighetene i 2027. Pr nå står det ca kr 700 000,- i vedlikeholdsfondet. Videre har sameie god økonomi, men ingen gjeld og ca 1,3 millioner i egenkapital samlet sett.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260085

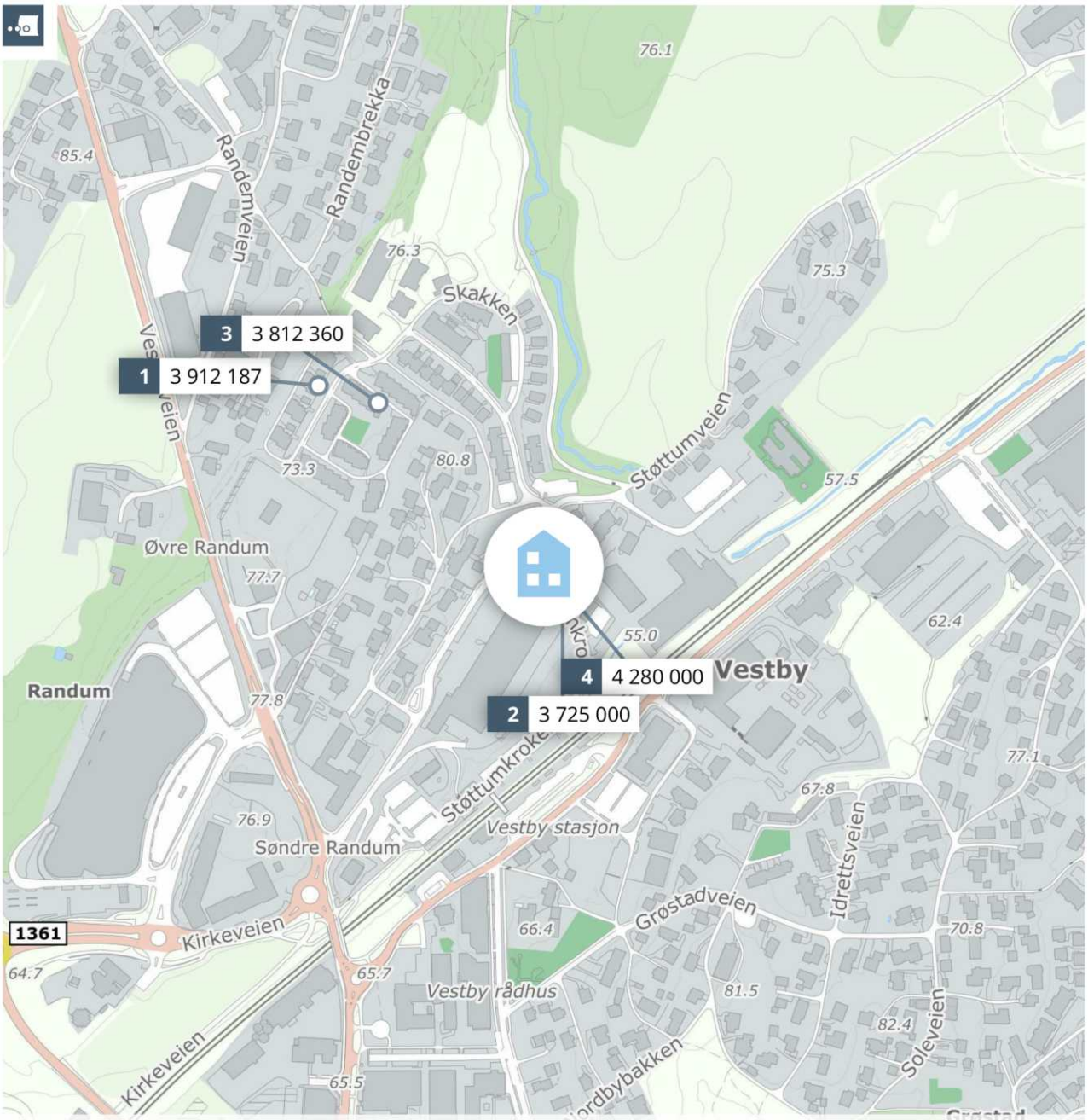
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Berg	a56622d5730f5240b5cb8 98e16810fdfcb955396	21.04.2026 10:35:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260085

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



Meglers verdivurdering

STØTTUMKROKEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 12.05.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Støttumkroken 20, 1543 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 8 BNR 545 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

3 800 000

0	3 800 000	54 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	3 085
Formue	35 277
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vangjordet 17 71 m² 2014 1. etg 2 sov	04.05.2026	3 900 000	**3 900 000**	12 187	3 912 187	**55 101**
2 Støttumkroken 10 70 m² 2009 2. etg 2 sov	19.03.2025	4 000 000	**3 725 000**	0	3 725 000	**53 214**
3 Vangjordet 24 71 m² 2013 1. etg 2 sov	07.04.2026	3 800 000	**3 800 000**	12 360	3 812 360	**53 695**
4 Støttumkroken 14 108 m² 2009 2. etg 3 sov	30.04.2026	4 380 000	**4 280 000**	0	4 280 000	**39 630**

Støttumkroken 20 er en lys og tiltalende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet sentralt i Vestby. Her bor du med kort gangavstand til togstasjon, sentrum, Vestby Storsenter, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med gode lysforhold, åpen stue- og kjøkkenløsning, to romslige soverom og gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og utvendig sportsbod.

Boligen disponerer vestvendt terrasse med tilhørende hageområde, samt hyggelig østvendt inngangsparti. Egen parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg med mulighet for elbillader. Rolig og barnevennlig område nær marka og lysløype.

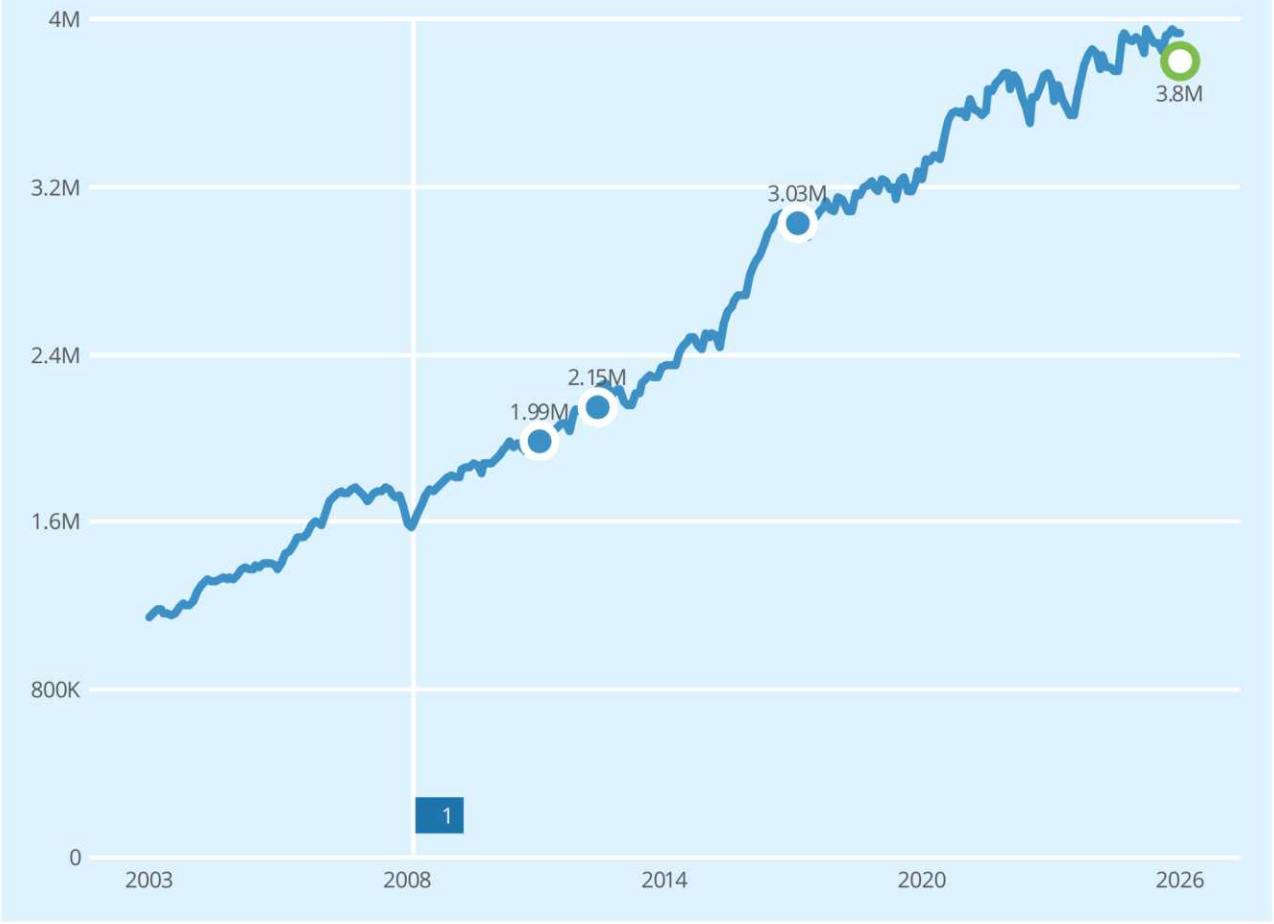
Høydepunkter:
Lys og praktisk 3-roms leilighet
Attraktiv og sentral beliggenhet i Vestby
Gangavstand til togstasjon, sentrum og Vestby Storsenter
Vestvendt terrasse og tilhørende hageområde
Hyggelig inngangsparti med terrasse
Egen parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg
Mulighet for montering av elbillader
Innvendig & utvendig bod

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.08.2017	18.09.2017	17.11.2017	2 990 000	3 025 000	0	3 025 000
17.01.2013	04.03.2013	20.03.2013	2 150 000	2 150 000	0	2 150 000
22.11.2011		22.11.2011	-	1 990 000	-	1 990 000

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 609 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

4.1M
4.0M
3.9M
3 819 000 Prisantydning i snitt
3 730 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 770 VESTBY kommune i snitt siste 3 mnd
60 639 VESTBY SENTRUM grunnkrets i snitt siste 3 mnd
54 286 Støttumkroken 20 Totalpris 3 800 000

Frontline Follo AS
v/Isak Fagermoen
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: isak.fagermoen@privatmegleren.no

Deres ref.: 309260085 . Vår ref.: 4394-1-12 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Støttumtunet Boligsameie
Organisasjonsnr:	997583930
Seksjonseier:	Berg, Trude
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Støttumkroken 20, 1543 VESTBY
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	8
Bnr.	545

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 982242.
- 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 følger 1 stk. garasjeplass/carport med seksjonen. 01.09.24: Innkrevint TV/Bredbånd øker til kr 419 01.01.2026: Felleskostnader øker med 4%, tv Bredånd med kr 20

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 085,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikehold	482,00	
Kabel-tv	469,00	
Felleskostnader	2 134,86	

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:	810,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	35 277,-

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 Mona Kvandahl pr. e-post: mona.kvandahl@obos.no eller telefon: 22 86 54 46.

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/Trude Berg, e-post: stottumtunet@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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-8/545/0/12

Norkart
Utskriftsdato: 15.04.2026 22:15

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	37.9
Etablert dato	11.03.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	70/2730	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	8/545, 8/545/0/1, 8/545/0/2, 8/545/0/3, 8/545/0/4, 8/545/0/5, 8/545/0/6, 8/545/0/7, 8/545/0/8, 8/545/0/9, 8/545/0/10, 8/545/0/11, 8/545/0/12, 8/545/0/13, 8/545/0/14, 8/545/0/15, 8/545/0/16, 8/545/0/17, 8/545/0/18, 8/545/0/19, 8/545/0/20, 8/545/0/21, 8/545/0/22, 8/545/0/23, 8/545/0/24, 8/545/0/25, 8/545/0/26, 8/545/0/27, 8/545/0/28, 8/545/0/29, 8/545/0/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	8/545, 8/545/0/1, 8/545/0/2, 8/545/0/3, 8/545/0/4, 8/545/0/5, 8/545/0/6, 8/545/0/7, 8/545/0/8, 8/545/0/9, 8/545/0/10, 8/545/0/11, 8/545/0/12, 8/545/0/13, 8/545/0/14, 8/545/0/15, 8/545/0/16, 8/545/0/17, 8/545/0/18, 8/545/0/19, 8/545/0/20, 8/545/0/21, 8/545/0/22, 8/545/0/23, 8/545/0/24, 8/545/0/25, 8/545/0/26, 8/545/0/27, 8/545/0/28, 8/545/0/29, 8/545/0/30
Seksjonering Seksjonering	02.03.2009 11.03.2009	2009263		8/545 (-730,1), 8/545/0/1 (33,5), 8/545/0/2 (49,7), 8/545/0/3 (58,7), 8/545/0/4, 8/545/0/5, 8/545/0/6, 8/545/0/7 (55,9), 8/545/0/8 (49,2), 8/545/0/9, 8/545/0/10, 8/545/0/11 (38,9), 8/545/0/12 (37,9), 8/545/0/13 (36,8), 8/545/0/14 (37,7), 8/545/0/15, 8/545/0/16, 8/545/0/17, 8/545/0/18, 8/545/0/19 (59,3), 8/545/0/20 (61,3), 8/545/0/21 (50,2), 8/545/0/22, 8/545/0/23, 8/545/0/24, 8/545/0/25 (56,7), 8/545/0/26 (58,7), 8/545/0/27 (45,9), 8/545/0/28, 8/545/0/29, 8/545/0/30 8/15, 8/61, 8/546

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608836.36	598717.87		Ja	37.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG TRUDE F110766*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STØTTUMKROKEN 20 1543 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støttumkroken 20	H0101	8/545/0/12	70	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Støttumkroken 20 *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	300046778		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Ferdigattest (FA)	23.07.2013

1: Bygning 300046778: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Ferdigattest 23.07.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	729
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	729
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	282
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.09.2008	10.03.2009	
Igangsettingstillatelse	09.01.2009	10.03.2009	
Midlertidig brukstillatelse	20.08.2010	24.08.2010	
Ferdigattest	23.07.2013	13.08.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Støttumkroken 20	H0101	8/545/0/12	70	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	165	0	165	0	0	0
H02	4	282	0	282	0	0	0
H01	4	282	0	282	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/545

Bruksnavn		Beregnet areal	6354.1
Etablert dato	06.12.2005	Historisk oppgitt areal	7084,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ 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	6608816.5	598762.5		Ja	6354.1	

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.**	545	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Støttumkroken 20, 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	3 848,36 kr
Sum	**3 848,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	4 stk.	29572.50	1/30	0 %	3 943,00 kr	985,75 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	7 stk.	477.50	1/30	0 %	111,41 kr	27,85 kr
Glass- og metallemb. 370 l m/innkast	25%	2 stk.	456.25	1/30	0 %	30,41 kr	7,60 kr
Plastemballasje 660 l	25%	4 stk.	477.50	1/30	0 %	63,66 kr	15,91 kr
					Sum	**4 148,48 kr**	**1 037,11 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: 15.04.2026

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.**	545	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Støttumkroken 20, 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**
Feie- og tilsynsgebyr	95,25 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 352,90 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 211,50 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 504,80 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 360,84 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 270,45 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 622,20 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 168,80 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 479,18 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 470,56 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 271,50 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Sum	**10 307,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp, leilighet	15%	1	2352.90	1/1	0 %	2 352,90 kr	588,22 kr
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2307.36	1/1	0 %	2 307,36 kr	576,84 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	67	40.94	1/1	0 %	2 742,98 kr	685,74 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	67	42.09	1/1	0 %	2 820,03 kr	705,01 kr
					Sum	**10 223,27 kr**	**2 555,81 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.

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	545	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Støttumkroken 20, 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** 7 086 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 020 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 66 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0128
Navn	STØTTUMVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1022/0128_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 087 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb 3
	Delareal 73 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** Fp 1

Id	0216
Navn	VESTBY SENTRUM
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/9722/0216_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 55 m^2 **Formål** Fortau
	Delareal 166 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 11 m^2 **Formål** Sykkelanlegg
	Delareal 1 860 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** B10
	Delareal 1 706 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_1 **Faresone** Flomfare

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0271
Navn	SMÅHUS - VESTBY TETTSTED
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	0216

Navn	VESTBY SENTRUM
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Id	0310
Navn	B6 Støttumveien - Vestby sentrum
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 15.04.2026

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.**	545	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Støttumkroken 20, 1543 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
09T059445	1069	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	67

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.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Støttumtunet org. nr. 997 583 930

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ordinært sameiermøte 12.03.2018
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2026

1. Innledende bestemmelse

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Støttumtunet Boligsameie.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8 bnr. 545 i Vestby kommune.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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.

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:

- 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.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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.

(12) Installasjon av varmepumpe som medfører inngrep i bygningens fasade, konstruksjon eller fellesarealer, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Varmepumper installeres, eies, drives, vedlikeholdes og fornyes fullt ut for seksjonseiers egen regning og risiko. Seksjonseier er ansvarlig for alle ulemper, skader og kostnader installasjonen måtte medføre for bygningen, sameiet eller andre seksjonseiere.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for søknad, installasjon, tekniske løsninger, estetisk utforming, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av varmepumper.

Ved brudd på vedtektene eller gjeldende retningslinjer kan styret pålegge seksjonseier å utbedre forholdet eller fjerne varmepumpen for seksjonseiers regning."

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

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

(4) 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.

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 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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 styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. 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 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.

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

g) 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 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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

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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) 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.

Husordensregler
Støttumtunet boligsameie

1. Generelt

1.1 Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.
Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne gode og trygge boligforhold, opprettholde og sikre et godt naboskap samt ivareta sameiets materielle verdier og dets utemiljø.
Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet på den annen side.
Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

1.2 Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøter.

1.3 Ved brudd på husordensregler, ved klager eller forslag skal styret informeres skriftlig med detaljert informasjon.

1.4 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og i Vedtektene for Støttumtunet boligsameie (Mislighold og fravikelser)

1.5 Dersom sameierens, beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

1.6 Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende, eventuelle leietakere, fremleietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

1.7 Som husordenregler gjelder også de oppslag eller særskilte instrukser gitt av styret. Disse blir publisert på nettside, ved postkasser, i postkasser eller gjennom e-post.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

2.1 Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om, og følger, gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Søppel

3.1 Søppel skal kildesorteres i henhold til gjeldende regler fra kommunen og interkommunale selskap.

3.2 Avfall som ikke håndteres gjennom husholdningsrenovasjon, som f.eks. byggmaterialer, elektriske apparater og farlig avfall, må leveres på lokale returstasjoner i henhold til gjeldende regler for avfallshåndtering i kommunen.

3.3 Kun avfall fra husholdninger i sameiet skal plasseres i sameiets containere. Avfall fra andre husstander eller bedrifter skal ikke plasseres i sameiets containere.

3.4 Brennende eller lett antellig avfall skal ikke kastes i containere.

3.5 Plast, papir, glass og metall skal være rent for det kastes.

3.6 Containere skal ikke overfylles. Lokk skal kunne lukkes etter søppeldeponering.

3.7 Det skal ikke plasseres avfall utenfor containere

3.8 Det skal ikke kastes søppel, tyggegummi eller sigarettsneiper på bakken på fellesområdet.

4. Paraboler, antenner og fiber

4.1 Sameiet har en kollektiv avtale med Viker fibernett. Alle seksjonseiere er pliktige til å tegne abonnement for TV-pakke og internett. Høyere internetthastighet og ekstra TV-pakker kan bestilles i tillegg av den enkelte seksjonseier. Seksjonseiere blir belastet direkte av Viken fiber.

4.2 Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. Dyrehold

5.1 Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de er til sjenanse for andre beboere.

5.2 Antall husdyr er begrenset til 1 pr bolig.

5.3 Hund og katter må ikke oppholde seg på områder hvor barn leker eller som benyttes til alminnelig ferdsel.

5.4 Dyreeksrementer må umiddelbart plukkes opp av seksjonseier eller beboer.

5.5 Hund / katt må holdes i bånd. Forøvrig vises det til gjeldende politivedtekter.

6. Bruk av seksjonen

6.1 Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2 Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og søndager mellom klokken 1000 og 1800.

6.3 Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.

6.4 Grilling på balkong eller hage skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.
Det er tillatt med grilling med kulegrill på fellesområdet mellom hus 5, 4 og 2.
Det er anledning til å låne sameiets grill så fremt grillen tømmes for kull, rengjøres og ryddes bort senest dagen etter bruk.

6.5 Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygginger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.6 Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Seksjonseier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Se skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.

6.7 Alle rom skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

6.8 Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6.9 Alle seksjonseiere og beboere er forpliktet til å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Ventilasjonsanlegg må aldri skrus av, og skal som hovedregel stå på midterste nest høyeste nivå.
Filter til ventilasjonsanlegg må byttes minst en gang hvert år. Dette for å unngå sopp, mugg og råte som kan spres til andre seksjoner og forringe sameiets eiendom.

6.10 Seksjonseier pliker å holde seksjonen fri for skadedyr og for å informere styret umiddelbart dersom et angrep av skadedyr oppdages. Sameiet er ikke ansvarlig for kostnader forbudet med skadedyr, utover det som er dekket gjennom sameiets forsikring.
Dersom seksjonseier kan klandres for angrepet eller for å ikke informere om angrep, kan sameiet og berørte seksjonseiere rette økonomiske krav mot dem skyldige seksjonseieren.

7. Peisovn

7.1 Seksjonseiere som har installert peisovner er forpliktet til å informere kommunen og påse at pipe feies årlig, eller etter gjeldende kommunale regler og veiledninger.

8. Parkering, bruk av garasjeplass og ferdel på fellesområder

8.1 Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser, eller på felles parkeringsplass nedenfor carport. Plassene skal holdes ryddig av bileier. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

8.2 Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Biler skal ikke vaskes, pleies, vedlikeholdes eller repareres i carporter eller i garasjeanlegg.

8.3 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

8.4 Av plassårsaker skal biler parkeres midt mellom streker (midt på oppmerkede plasser) i garasjen. Biler som er parkert nær, eller på, oppmerkingsstreken kan fjernes for eiers regning.

8.5 Seksjonseier er ansvarlig for parkeringsplass som tilhører seksjonen, også ved utleie eller utlån til annen seksjonseier.

8.6 Parkeringsplass kan kun lånes ut eller leies ut til en annen seksjonseier.

8.7 Kun seksjonseiere skal ha tilgang til garasjeanlegg.

8.8 Fellesområdet er i utgangspunktet bilfritt, men det er adgang til å kjøre dersom det transporteres tunge gjenstander eller syke personer. Biler skal ikke parkeres på området og kan fjernes for eiers regning.

9. Fellesarealer

9.1 For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

9.2 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.3 Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.4 Dør fra garasje til oppganger/heiser må alltid holdes låst.

9.5 Nøkler til fellesbod og garasjeanlegg må oppbevares trygt. Seksjonseier må informere styret umiddelbart ved tap av nøkkel. Styret kan, dersom det anses som nødvendig, skifte lås og belaste seksjonseier som har tapt nøkkel for kostnaden.

9.6 Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Sameiere som deltar på slike dugnader tilgodeses med et beløp som fastsettes av beboermøtet.

9.7 Det må respekteres at definerte hageflekker foran og bak leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.

9.8 Beboere pliker å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg.

9.9 Beboere er ansvarlige for at utvendig hus- og bodvegger ikke blir tilsølt eller beskadiget

9.10 Eiere av seksjoner i 1. etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde, frem- og bakside.

9.11 Utvendige felleskraner skal kun benyttes til fellesområder

10. Boder

10.1 Fryser, kjøleskap eller ovner skal ikke benyttes i utendige boder.

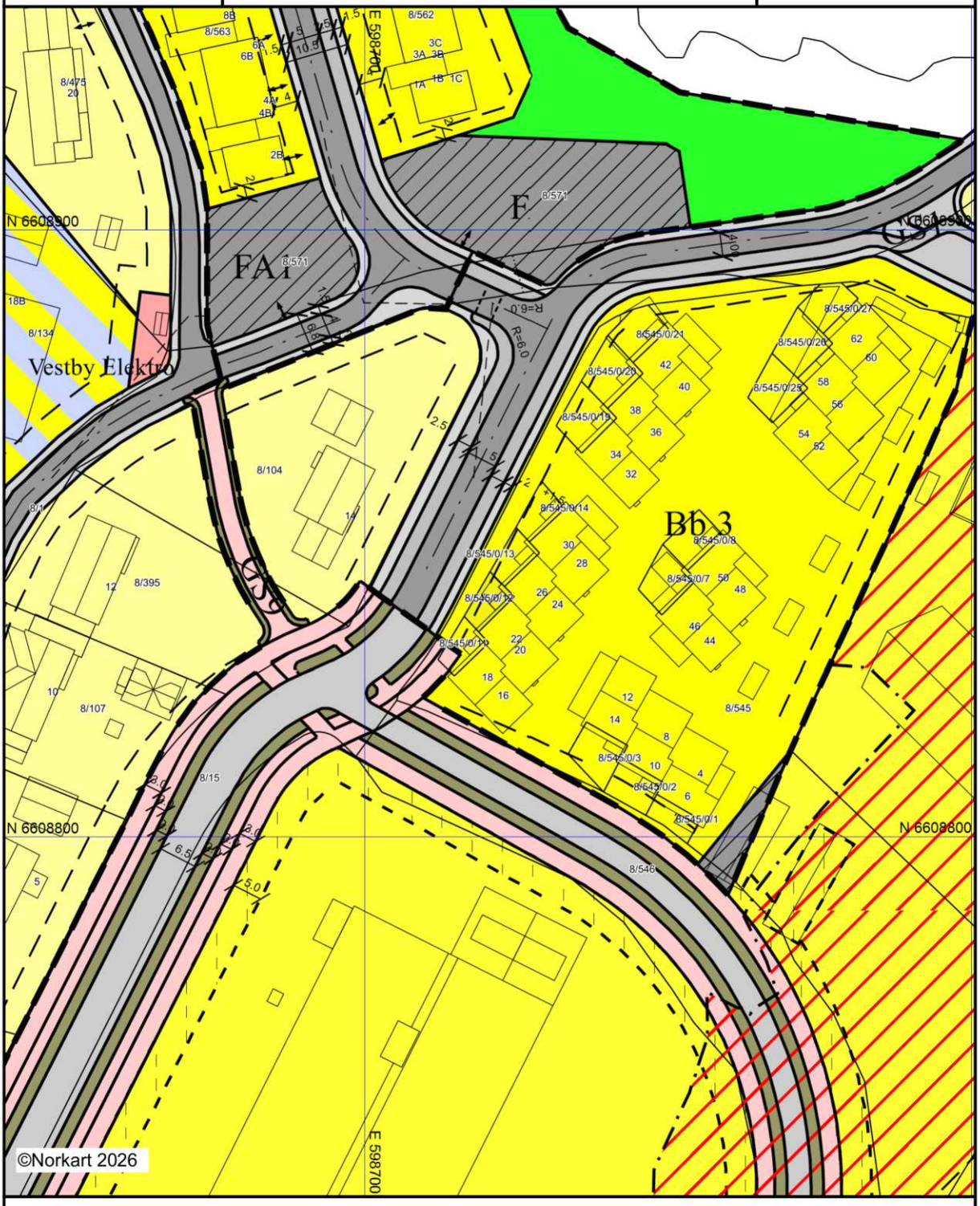
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/545/0/12
Adresse: Støttumkroken 20
Utskriftsdato: 15.04.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, blokker
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Trase for jernbane
- Faresone - Flomfare
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4394
STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

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:

19. mars 2026 kl. 19:30, Seniorsenteret.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny vedtektsbestemmelse - Installasjon av varmepumper (2/3-flertall)
8. Valg av styreverv

Med vennlig hilsen,
Styret i STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med kommentar.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.

Sak 7

Ny vedtektsbestemmelse - Installasjon av varmepumper (2/3-flertall)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forespørsler om installasjon av varmepumper i seksjoner. Slike installasjoner kan medføre inngrep i bygningens fasade og felles bygningsdeler, samt påvirke naboer gjennom støy, vibrasjoner og visuelle endringer.

For å sikre likebehandling, forutsigbarhet og forsvarlig forvaltning av bygningsmassen, foreslår styret å tillate installasjon av varmepumper etter søknad, kombinert med tydelige regler for ansvar, utførelse og vedlikehold.

Styret har utarbeidet egne **retningslinjer for installasjon av varmepumper**, som blant annet regulerer:

- søknadsplikt
- krav til støy, plassering og estetikk
- krav til installatør og teknisk utførelse
- ansvar for vedlikehold, fjerning og kostnader

Retningslinjene er ment å gjelde for alle seksjonseiere og er vedlagt saken.

Styret mener at varmepumper kan tillates i sameiet, forutsatt at:

- installasjon skjer på en kontrollert og ensartet måte
- sameiets bygningsmessige og estetiske hensyn ivaretas
- ansvar plasseres tydelig hos den enkelte seksjonseier

Styret foreslås å ta inn en egen bestemmelse om varmepumper i vedtektene.

Styrets forslag til ny vedtektsbestemmelse:

"Installasjon av varmepumpe som medfører inngrep i bygningens fasade, konstruksjon eller fellesarealer, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Varmepumper installeres, eies, drives, vedlikeholdes og fornyes fullt ut for seksjonseiers egen regning og risiko. Seksjonseier er ansvarlig for alle ulemper, skader og kostnader installasjonen måtte medføre for bygningen, sameiet eller andre seksjonseiere.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for søknad, installasjon, tekniske løsninger, estetisk utforming, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av varmepumper.

Ved brudd på vedtektene eller gjeldende retningslinjer kan styret pålegge seksjonseier å utbedre forholdet eller fjerne varmepumpen for seksjonseiers regning."

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar forslag til ny vedtektsbestemmelse

2. Styrets retningslinjer for installasjon av varmepumper legges til grunn for behandling av søknader og forvaltning av ordningen.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet vedtar forslag til ny vedtektsbestemmelse iht. beskrivelsen. 2. Styrets retningslinjer for installasjon av varmepumper legges til grunn for behandling av søknader og forvaltning av ordningen.

Vedlegg

2. Retningslinjer for varmepumper i Støttumtunet Boligsameie.pdf

---

Sak 8

Valg av styreverv

Roller og kandidater

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

- Amer Edris

  Har settet to år i styret i Sentrumsveien og er ferdig utdannet sivilingeniør innen byggteknikk og prosjektledelse, og vil gjerne bidra til vårt sameiet.

  Styrets innstilling: Eier har bodd her kun fra 15.01.26 det er altfor kort tid til å kunne ta på seg et styreverv
- Trude Berg

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

- Amer Edris

  Har settet to år i styret i Sentrumsveien og er ferdig utdannet sivilingeniør innen byggteknikk og prosjektledelse, og vil gjerne bidra til vårt sameiet.

  Styrets innstilling: Eier har bodd her kun fra 15.01.26 det er altfor kort tid til å kunne ta på seg et styreverv
- Øivind Klemmetsen

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

- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 25/26

Styret har avholdt fem styremøter fra april til desember 2025.

Vi bruker Vibbo flittig og det virker som dette fungerer greit som kommunikasjonsplattform.

Vi fortsetter også i år med kontrakten vår med Multiservice.

Mye av tiden har igjen gått med til å få orden i søpla her, da snakker vi ikke bare om

Å rydde etter alle andre, men omgjøring av søppelrommet også.

Vi har gjort det om til ett stort rom, dette er det Multiservice som har utført.

Dette har vi gjort for å:

· sikre bedre hygiene

· tilrettelegge for korrekt avfallssortering

· redusere kostnader knyttet til feilsortering

· skape et ryddigere fellesområde

Vi fortsetter også i år med kontrakten vår med Multiservice.

Vi så oss nødt til å sette opp kamera og da fant vi ut at det faktisk var andre enn vi som bor her som også kastet søppel her. Disse fikk vi da tatt på fersken.

Det har også vært flere ytterdører som har blitt skiftet og det kommer flere.

Det har også vært fikset på trapper opp til andre etasjene, festet de som har vært litt løse samt skiftet ut stolper som det var gått råte i. Dette er det Snekker Alexander Hagen som har gjort for oss.

Vi har hatt flere befaringer med Vestby Elektroservice i garasjen, pga utelampa og nødutgang lampa som sluttet å virke. Det var jordingsfeil som de fikk utbedret og det har funket fin t etter

Vi har hatt vedlikeholds befaring med en OBOS-representant som påpekte bl.a at det var

Flere steder det ikke var satt opp musebånd, noe vi trodde ble gjort av forrige styret.

Veldig utfyllende og fin rapport og det er mye som må gjøres her i nær framtid.

Styret kommer til å jobbe med dette sammen med representanten i OBOS framover.

Bane NOR begynte å ta betalt for parkering på stasjonsområdet, så vi så oss nødt til

Å inngå avtale med A1 Security slik at andre ikke parkerer hos oss.

Ellers så har vi jo også mailer fra beboere som må besvares, og annet forefallende.

Styret

ÅRSREGNSKAP FOR 2025

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.

Driftsinntektene for 2025 utgjør kr 1 325 116,-.

Samlede driftskostnader utgjorde kr 825 512, mot budsjettert kr 1 029 000, som gir et positivt avvik på kr 203 488. Dette skyldes lavere kostnader innen drift og vedlikehold samt andre driftskostnader enn budsjettert.

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 1 381 276,-.

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- og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 1/1-2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Støttumtunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Støttumtunet Boligsameie 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

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 26.02.2026

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

Roger Skogly
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
26.02.2026

STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997583930, KLIENTNR. 4394

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 322 244	1 269 720	1 326 004	1 371 760
Ladeinntekter elbil		0	6 826	5 000	3 000
Andre inntekter	3	2 872	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 325 116**	**1 276 546**	**1 331 004**	**1 374 760**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 461	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-2 500	-7 625	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-94 255	-90 630	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar		-10 651	-34 757	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-257 443	-512 169	-350 000	-140 000
Forsikringer		-153 574	-136 768	-154 000	-172 000
Energi/fyring	8	-58 619	-49 852	-57 000	-57 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 759	-148 440	-151 000	-160 000
Andre driftskostnader	9	-22 250	-138 158	-121 000	-87 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-825 512**	**-1 186 858**	**-1 029 000**	**-815 240**
DRIFTSRESULTAT		**499 605**	**89 688**	**302 004**	**559 520**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 596	25 402	0	0
Finanskostnader		0	-462	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**31 596**	**24 940**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**531 200**	**114 628**	**302 004**	**559 520**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		531 200	114 628		

STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 997583930, KLIENTNR. 4394

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		560	12 840
Forskuddsbetalte kostnader		3 044	2 806
Andre kortsiktige fordringer		0	-6 757
Driftskonto OBOS-banken		440 207	240 579
Sparekonto OBOS-banken		379 648	352 473
Sparekonto OBOS-banken II		617 645	360 451
SUM OMLØPSMIDLER		**1 441 104**	**962 392**
SUM EIENDELER		**1 441 104**	**962 392**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 381 276	850 076
SUM EGENKAPITAL		**1 381 276**	**850 076**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 886	26 455
Leverandørgjeld		16 532	74 451
Skyldige offentlige avgifter		1 410	1 410
Annen kortsiktig gjeld	11	10 000	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**59 828**	**112 316**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 441 104**	**962 392**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vestby, 23. februar 2026
Styret i Støttumtunet Boligsameie

Trude Berg/s/ Karen Cecilie Klægstad/s/ Øivind Klemmetsen/s/

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

Felleskostnader	944 244
Kabel-tv	156 240
Vedlikehold	221 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 322 244**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling ifm. forsikringssak	1 282
Nettinnbetalinger	795
Nøkler	795
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 872**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 461
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 461**

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	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-2 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-2 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 781
Drift/vedlikehold elektro	-11 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-136 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 358
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-257 443**

NOTE 8
ENERGI

Elektrisk energi	-58 619
SUM ENERGI / FYRING	**-58 619**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 994
Andre driftskostnader	-612
Trykksaker	-154
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-2 776
Øreavrunding	35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-22 250**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	914
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	593
Andre renteinntekter	526
SUM FINANSINNTEKTER	**31 596**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 000**

Retningslinjer for varmepumper i Støttumtunet Boligsameie

1. Søknad til styret før installasjon

a. Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen basert på retningslinjene skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.

b. Søknad om installasjon med informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden og retningslinjene er signert av seksjonseier.

c. Søknaden skal inneholde angivelse av plassering av utedel og rørføring på målbar skisse, varmepumpemodell, utvendig lydnivå (dB (A)) og installatør.

d. Det er kun tillatt med én utedel per seksjon.

2. Spesifikasjon av varmepumpe, plassering, bruk mv.

a. Støy fra varmepumper kan være roten til nabokrangler og irritasjon. Husk at det er du som velger å anskaffe varmepumpe – ikke naboen. Der naboer sjeneres av støy og vibrasjoner fra varmepumpens utedel, plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette.

b. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold. Lydnivået fra utedelen skal ikke overstige 40 dB(A). Pumpen kan med fordel ha såkalt «nattmodus» som ytterligere reduserer støy fra utedelen på nattestid.

c. Varmepumpen skal dimensjoneres i forhold til leilighetens areal.

d. Varmepumpens utedel skal monteres på bakkestativ / balkong for å redusere mulig støy. Avvikende plassering skal godkjennes. Utedelen skal ikke monteres direkte på trevegg. Kompressoren i utedelen avgir vibrasjon under drift – og disse vibrasjonene kan forplante seg i husveggen dersom den er montert direkte på veggen.

e. Der montering på grunnmur eller bakkestativ ikke er mulig, skal det benyttes spesielle vibrasjonsdempere beregnet for montering på eksempelvis balkonggulv, som hindrer at vibrasjoner overføres til fasaden. Vibrasjonsdempere kan med fordel også benyttes på braketter til grunnmur og bakkestativ.

f. Utgangsdelen plasseres på «balkongsiden»

i. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt må kondensvann ledes bort. Kondensvann skal ikke ledes til stikkveier eller adkomst foran husene.

j. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.

k. Utvendig rørføring skal begrenses til et minimum. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.

Rørføringen skal angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet på søknaden til styret.

m. Utedelen skal kasses inn i tre og males i husets farger. Kassen skal også ha front. Taket skal ikke være i blikk.

3. Installasjon og service

a. Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.

b. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.

c. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.

d. Varmepumpen skal være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).

e. Forhandler skal bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.

f. Seksjonseier har ansvar for at det utføres nødvendig service på varmepumpen.

4. Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.

a. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.

b. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle sår og inngrep på bygning utbedres av seksjonseier.

c. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet til å videreformidle disse retningslinjene til kjøper.

d. Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer må demonteres, må seksjonseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av varmepumpen og tilhørende rørføringer, jf. vedtektene 5-2 (5).

5. Brudd på retningslinjene

a. Brudd på disse retningslinjene anses som et brudd på seksjonseiers forpliktelse ovenfor sameiet jf. vedtektene punkt xx. Styret kan vedta fjerning av varmepumpen og utbedring av inngrep for seksjonseiers regning hvis retningslinjene ikke følges.

Dato: .....

For styret i Støttumtunet Boligsameie

.....

Seksjonseier(e)

.....

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26
Selskapsnummer: 4394 **Selskapsnavn:** STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

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**

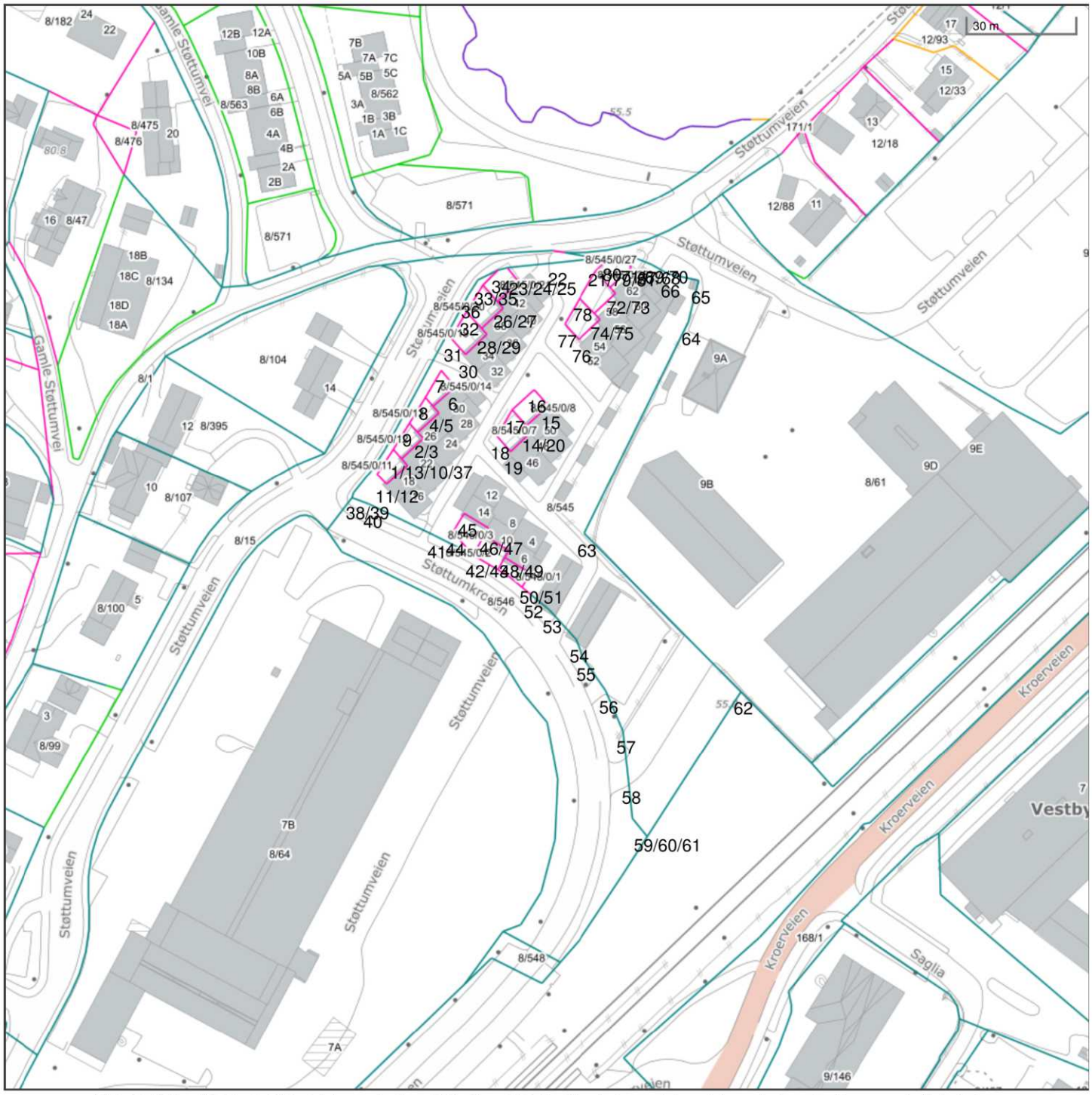
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 8/545//12

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

Teig 1 av 2 (hovedteig)

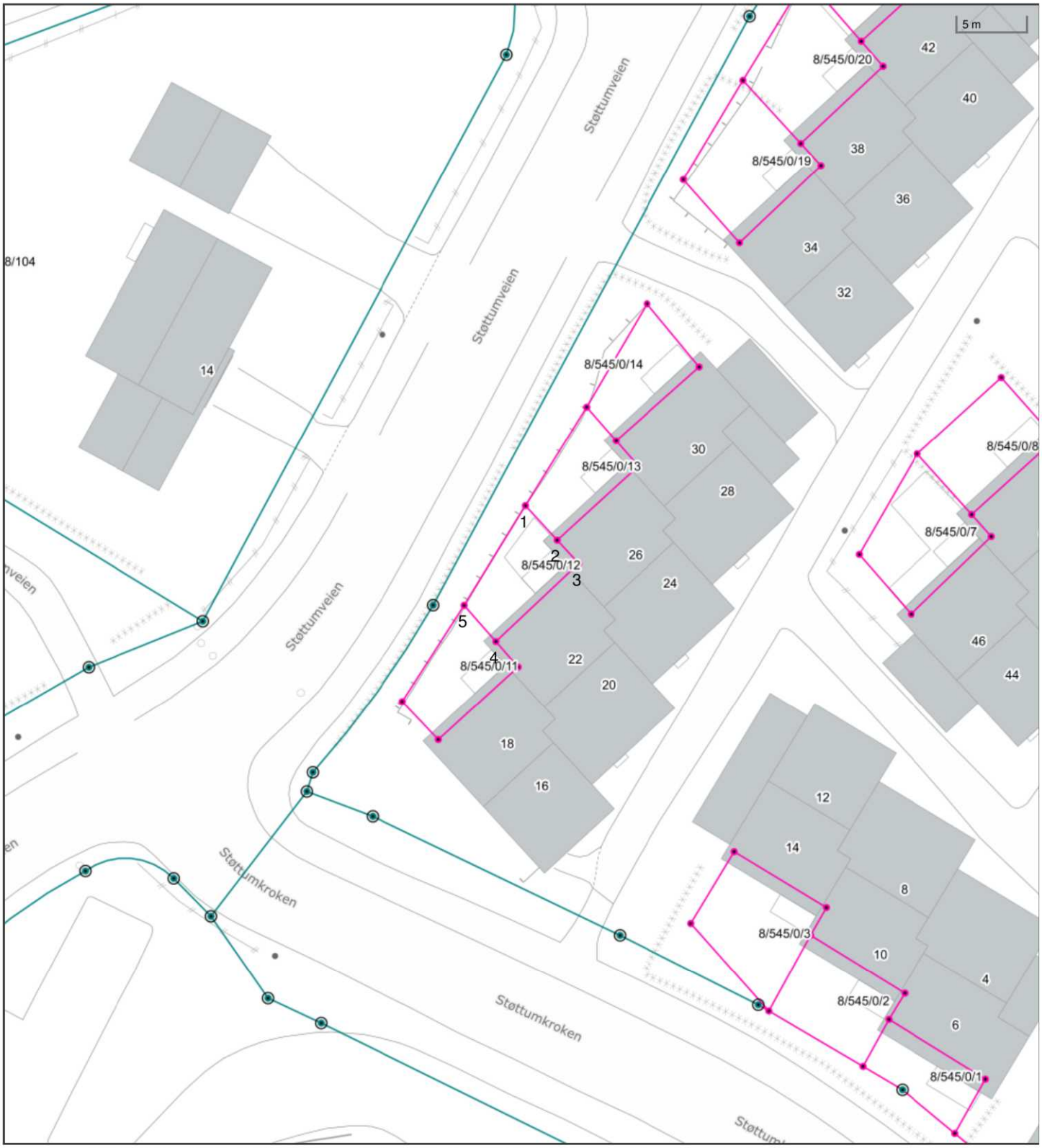
Areal	6 354,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608816,5	**Øst**	598762,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608833,73	598718,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,46	
2	6608839,56	598724,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,28	
3	6608841,21	598723,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,31	
4	6608846,75	598728,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,00	
5	6608848,56	598727,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,46	
6	6608854,1	598733,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,12	
7	6608858,59	598729,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,97	
8	6608850,96	598724,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,71	
9	6608843,66	598720,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,46	
10	6608836,3	598716,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,51	
11	6608829,17	598712,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,34	
12	6608826,47	598714,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,82	
13	6608831,92	598720,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,86	
14	6608843,87	598753,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,14	
15	6608849,55	598759,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,24	
16	6608853,91	598755,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,97	
17	6608848,18	598749,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,28	
18	6608840,76	598745,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,45	
19	6608836,52	598749,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,76	
20	6608842,31	598754,71	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,12	
21	6608890,64	598769,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,45	
22	6608889,32	598759,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,96	
23	6608888,08	598750,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,87	
24	6608887,61	598746,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,42	14,37
25	6608883,7	598750,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,15	
26	6608878,12	598744,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,08	
27	6608876,34	598745,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,42	
28	6608870,56	598740,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,22	
29	6608868,98	598741,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,19	
30	6608863,2	598735,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,17	

31	6608867,69	598731,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,16	
32	6608875,05	598735,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,45	
33	6608882,63	598740,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,75	
34	6608886,9	598744,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,93	
35	6608884,03	598738,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,26	20,83
36	6608879,72	598736,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,03	
37	6608836,25	598714,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,69	
38	6608823,85	598705,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,04	73,11
39	6608822,44	598705,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,47	
40	6608820,76	598710,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,13	
41	6608812,59	598728,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,00	
42	6608807,78	598738,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,30	
43	6608807,35	598739,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,89	
44	6608813,59	598733,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,55	
45	6608818,89	598736,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,10	
46	6608815,01	598743,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,85	
47	6608812,96	598742,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,33	
48	6608808,91	598749,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,07	
49	6608806,97	598748,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,24	
50	6608802,81	598755,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,28	
51	6608798,81	598753,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,53	
52	6608796,74	598755,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,36	
53	6608792,79	598760,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,41	
54	6608784,76	598768,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,13	
55	6608779,6	598770,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,61	
56	6608770,77	598777,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,96	
57	6608759,65	598782,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,25	
58	6608745,76	598784,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,02	
59	6608735,38	598785,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,47	
60	6608732,02	598788,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,43	
61	6608730,43	598789,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,11	
62	6608771,42	598814,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,00	
63	6608814,26	598770,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,94	
64	6608873,86	598797,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	65,59	
65	6608885,48	598800,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,90	
66	6608887,11	598791,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,75	

67	6608889,58	598786,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,25	
68	6608891,14	598782,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,46	
69	6608891,45	598780,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,39	
70	6608891,31	598778,58	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,82	
71	6608888,69	598781,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,84	
72	6608882,91	598775,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,17	
73	6608881,28	598777,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,26	
74	6608875,56	598771,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,13	
75	6608873,92	598773,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,35	
76	6608868,2	598767,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,17	
77	6608872,35	598763,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,80	
78	6608879,65	598767,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,32	
79	6608887,29	598771,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,72	
80	6608891,05	598775,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,32	
81	6608890,82	598772,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,92	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	37,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608836,36	**Øst**	598717,87	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608843,66	598720,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,51	
2	6608841,21	598723,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,42	
3	6608839,56	598724,67	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,31	
4	6608833,73	598718,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,28	
5	6608836,3	598716,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,50	

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/545/0/12
Adresse: Støttumkroken 20
Dato: 15.04.2026
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.

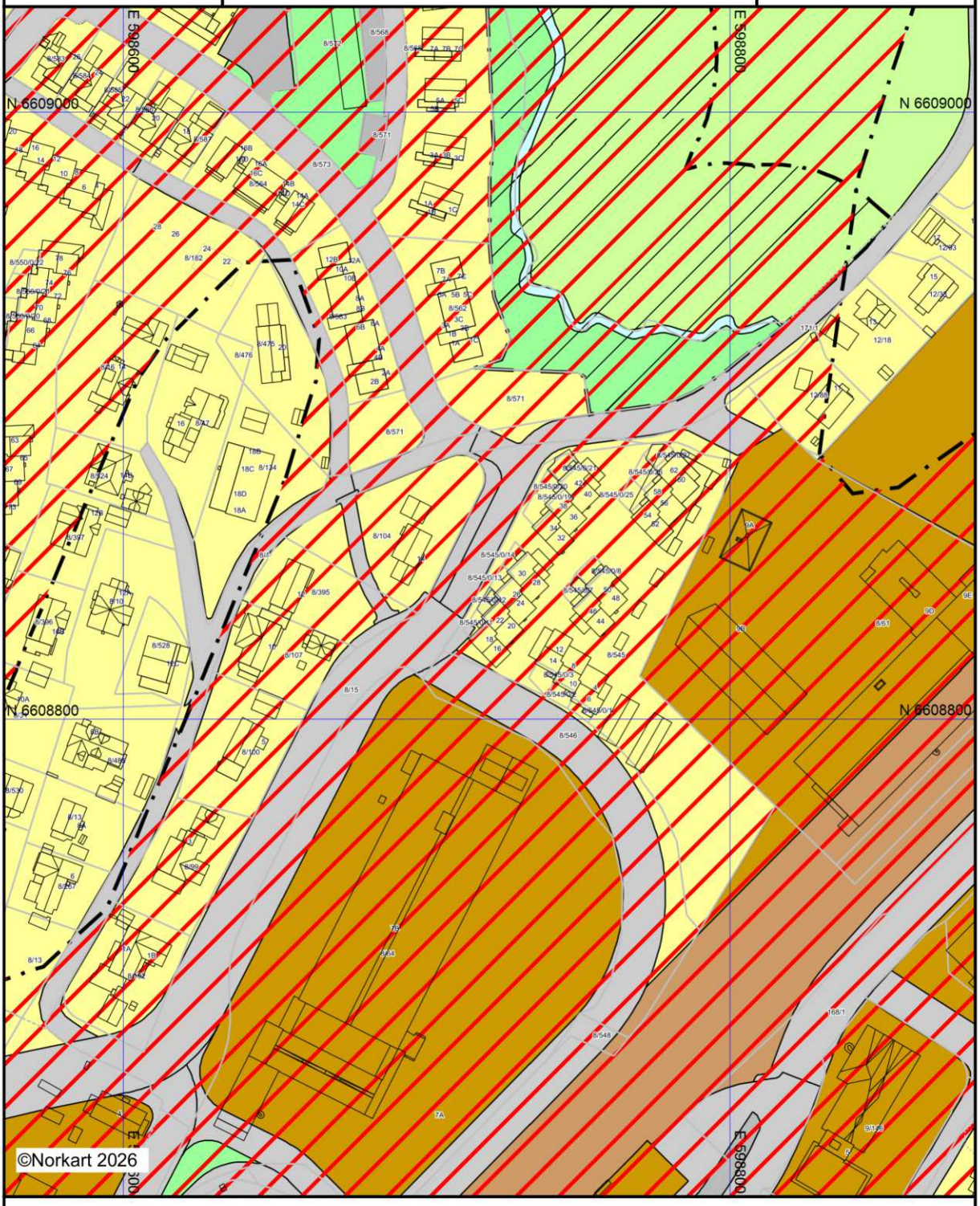
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/545/0/12
Adresse: Støttumkroken 20
Utskriftsdato: 15.04.2026
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

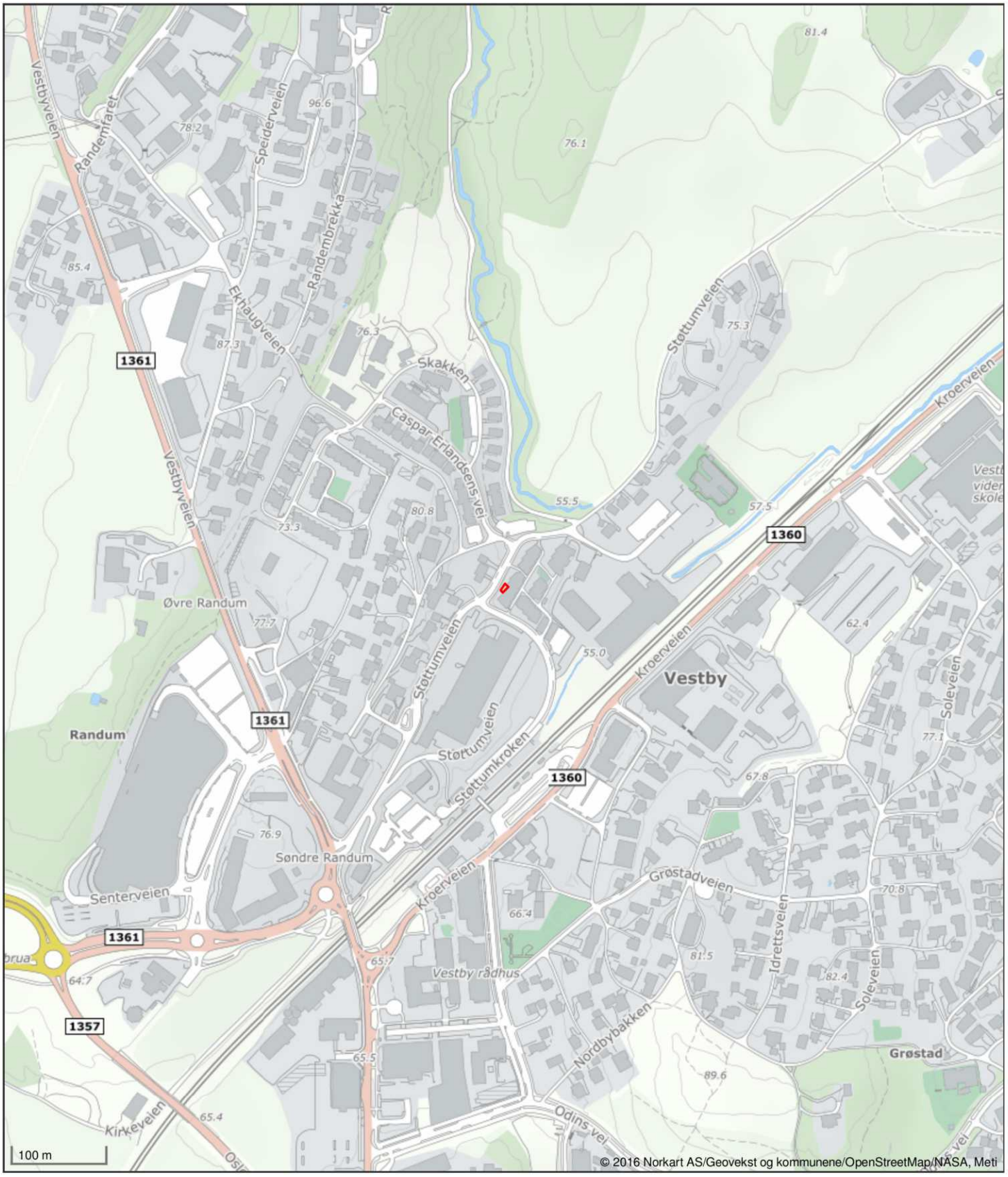
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 15.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3216 - 8/545//12



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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Støttumtunet Boligsameie

Organisasjonsnummer: 997583930
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. juni kl. 09:00 til 22. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

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:**
> Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Birgit Haaheim Aam velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
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: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Trude Berg (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trude Berg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Klemmetsen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Klemmetsen

Protokollen signeres av:

Møteleder:	Mona Kvandahl/s/
Protokollvitne:	Birgit Haaheim Aam/s/

Ved valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Valgperiode:
Leder:	Trude Berg	2024-2026
Styremedlem:	Birgit Haaheim Aam	2023-2025
Styremedlem:	Øyvind Klemmetsen	2024-2026
Varamedlem:	Karen Cecilie Klægstad	2024-2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4394

Støttumtunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Støttumtunet Boligsameie

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 19. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4394

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.

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.

Stemmeseddel

Dersom du ikke kan stemme digitalt - kan du levere vedlagte stemmeseddel i postkassen til leder: Jannis Jacobsen, Støttumkroken 38, 1543 Vestby. Stemmeseddel må leveres innen årsmøtet avsluttes 22.06, kl. 09.00.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Støttumtunet Boligsameie

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

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Birgit Haaheim Aam velges som protokollvitne.

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

Styret velges av eierne i sameiet for en periode på normalt to år. Det er styret, med styrelederen i spissen, som leder driften av sameiet.

Styret er valgt for å ivareta beboernes felles interesser. Det er styret sin oppgave å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet i årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Styret har også et overordnet mål om å skape et godt bomiljø.

Det å sitte i styret innebærer å holde oversikt over økonomien, ha dialog med forretningsfører og leverandører, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver, planlegge og gjennomføre vedlikehold av bygningene og fellesareal, og kalle inn til og holde styremøter. Styreleder har det overordnede ansvaret, mens styret fordeler oppgavene seg imellom basert på kompetanse.

Følgende valg skal gjøres:

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år

Roller og kandidater

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

- Trude Berg
  Støttumkroken 20

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

- Øyvind Klemmetsen
  Støttumkroken 48

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.24
Selskapsnummer: 4394 **Selskapsnavn:** Støttumtunet Boligsameie

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

Mona Kvandahl fra OBOS velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Birgit Haaheim Aam velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Trude Berg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Klemmetsen

**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 2026 for STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 997583930
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 19:30, Seniorsenteret.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Mona Kvandahl fra OBOS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Kvandahl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jannis Gabriel Jacobsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Ny vedtektsbestemmelse - Installasjon av varmepumper (2/3-flertall)

Styret har mottatt forespørsler om installasjon av varmepumper i seksjoner. Slike installasjoner kan medføre inngrep i bygningens fasade og felles bygningsdeler, samt påvirke naboer gjennom støy, vibrasjoner og visuelle endringer.

For å sikre likebehandling, forutsigbarhet og forsvarlig forvaltning av bygningsmassen, foreslår styret å tillate installasjon av varmepumper etter søknad, kombinert med tydelige regler for ansvar, utførelse og vedlikehold.

Styret har utarbeidet egne **retningslinjer for installasjon av varmepumper**, som blant annet regulerer:

- søknadsplikt
- krav til støy, plassering og estetikk
- krav til installatør og teknisk utførelse
- ansvar for vedlikehold, fjerning og kostnader

Retningslinjene er ment å gjelde for alle seksjonseiere og er vedlagt saken.

Styret mener at varmepumper kan tillates i sameiet, forutsatt at:

- installasjon skjer på en kontrollert og ensartet måte
- sameiets bygningsmessige og estetiske hensyn ivaretas
- ansvar plasseres tydelig hos den enkelte seksjonseier

Styret foreslås å ta inn en egen bestemmelse om varmepumper i vedtektene.

Styrets forslag til ny vedtektsbestemmelse:

"Installasjon av varmepumpe som medfører inngrep i bygningens fasade, konstruksjon eller fellesarealer, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Varmepumper installeres, eies, drives, vedlikeholdes og fornyes fullt ut for seksjonseiers egen regning og risiko. Seksjonseier er ansvarlig for alle ulemper, skader og kostnader installasjonen måtte medføre for bygningen, sameiet eller andre seksjonseiere.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for søknad, installasjon, tekniske løsninger, estetisk utforming, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av varmepumper.

Ved brudd på vedtektene eller gjeldende retningslinjer kan styret pålegge seksjonseier å utbedre forholdet eller fjerne varmepumpen for seksjonseiers regning."

Styrets forslag til vedtak:

1. Årsmøtet vedtar forslag til ny vedtektsbestemmelse

2. Styrets retningslinjer for installasjon av varmepumper legges til grunn for behandling av søknader og forvaltning av ordningen.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Årsmøtet vedtar forslag til ny vedtektsbestemmelse iht. beskrivelsen. 2. Styrets retningslinjer for installasjon av varmepumper legges til grunn for behandling av søknader og forvaltning av ordningen.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 2/3-flertall. 6 stemte for og 2 stemte mot.**

8. Valg av styreverv

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Trude Berg

Følgende stilte til valg:
Trude Berg
Amer Edris

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Øivind Klemmetsen

Følgende stilte til valg:
Amer Edris
Øivind Klemmetsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Birgit Aam

Følgende stilte til valg:
Birgit Aam

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4394

STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

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 19. september kl. 09:00 og lukker 22. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4394

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.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

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

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trude Berg velges som protokollvitne.

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

- **Birgit Haaheim Aam** som ble valgt som styremedlem for perioden 2023-2025, trer ut av styret og velges som varamedlem for 1 år.
- **Cecilie Klæstad** som ble valgt som varamedlem for perioden 2024-2025, trer inn i styret og velges som styremedlem for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Cecilie Klæstad

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

- Birgit Haaheim Aam

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 19.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.09.24
Selskapsnummer: 4394 **Selskapsnavn:** STØTTUMTUNET BOLIGSAMEIE

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

Mona Kvandahl fra OBOS foreslås valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Trude Berg velges som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Klæstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Birgit Haaheim Aam

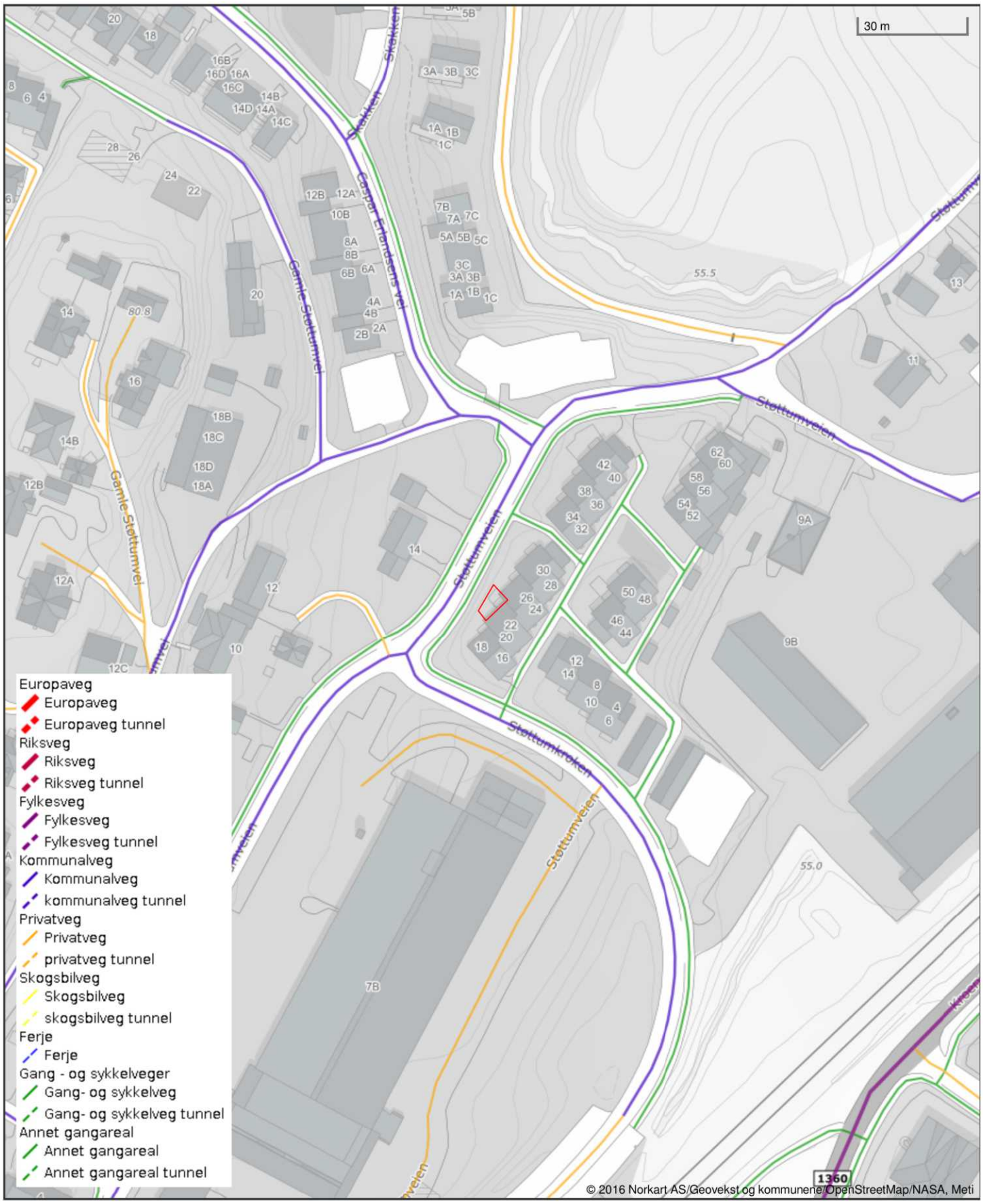
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 8/545//12



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.

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk) (STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 272062 Tinglyst: 20.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og
Støttumtunet AS
~~Søttumtunet AS~~ / STOTTUM INVEST AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Sek 1 tom 30

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 8 og bnr. 545 i Vestby kommune, med eiendomsadresse: Støttumtunet
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 18.11.2008
Nettstasjon nr.: V0229

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 0,-

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Drammen	Dato:	15.12.08

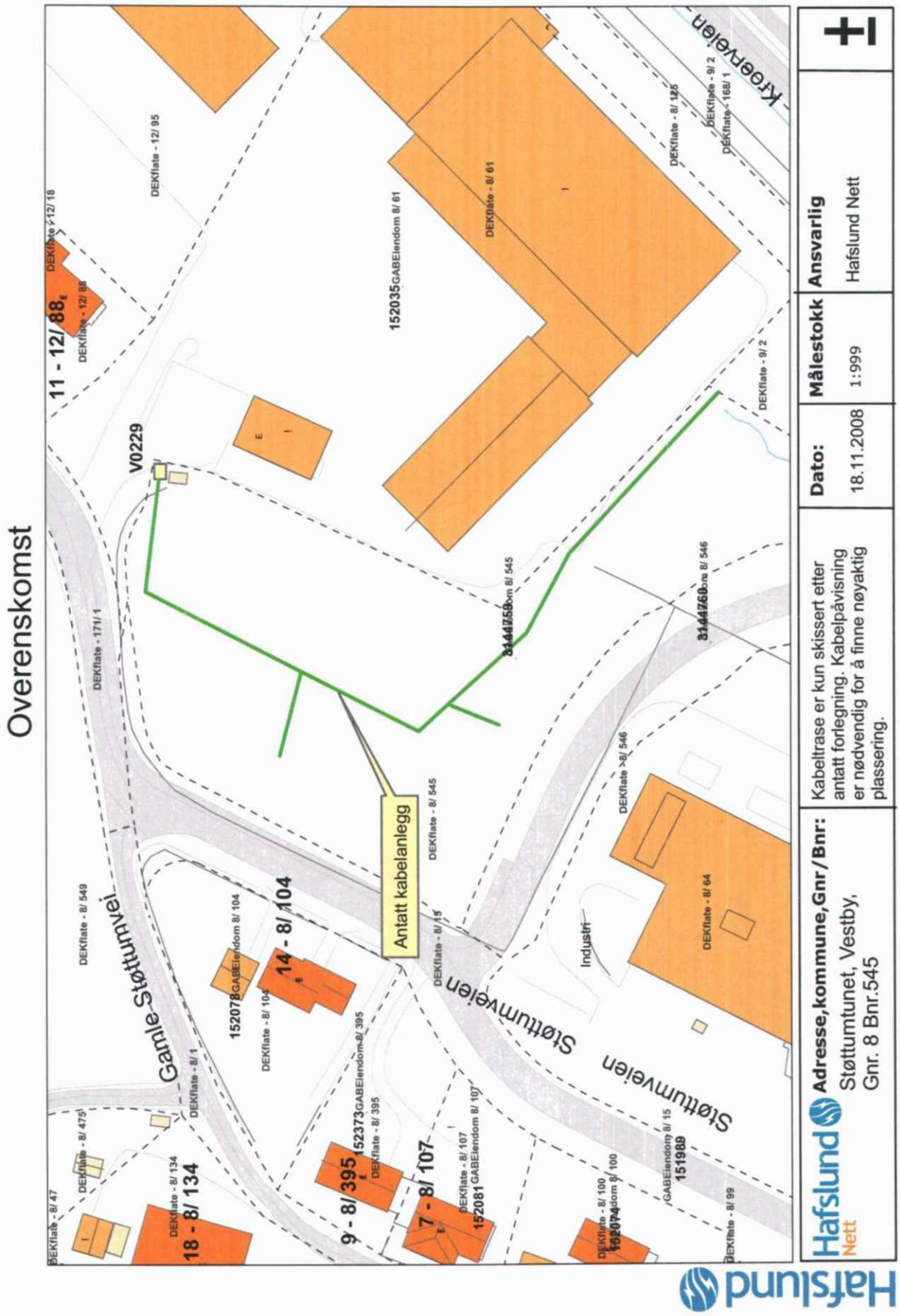
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	GEIR OLAI JØRDANGER
Foretaksnr./ personnr.:	STØTTUMTUNET AS / STØTTUM INVEST AS 987 469 891
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2008-12-01

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut Rikkard Bakken
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Lars Davidsen


Overenskomst
Hafslund Nett
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Støttumtunet, Vestby,
Gnr. 8 Bnr.545
Kabeltrase er kun skissert etter antatt forlegning. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne nøyaktig plassering.
Dato:
18.11.2008
Målestokk
1:999
Ansvarlig
Hafslund Nett
Antatt kabelanlegg
V0229
11 - 12/ 88
14 - 8/ 104
9 - 8/ 395
7 - 8/ 107
18 - 8/ 134
Gamle Støttumvei
Støttumveien
Kjeøyveien
Industri
152035 GABEiendom 8/ 61
152078 GABEiendom 8/ 104
152373 GABEiendom 8/ 395
152081 GABEiendom 8/ 107
151988 GABEiendom 8/ 15
DEKflate - 8/ 61
DEKflate - 8/ 64
DEKflate - 8/ 545
DEKflate - 8/ 546
DEKflate - 8/ 549
DEKflate - 171/ 1
DEKflate - 12/ 95
DEKflate - 9/ 2
DEKflate - 8/ 125
DEKflate - 168/ 1
DEKflate - 8/ 1
DEKflate - 8/ 104
DEKflate - 8/ 395
DEKflate - 8/ 107
DEKflate - 8/ 15
DEKflate - 8/ 475
DEKflate - 8/ 47
DEKflate - 8/ 134
DEKflate - 8/ 100
DEKflate - 8/ 99
DEKflate - 12/ 18
DEKflate - 12/ 88

TRYSILHUS AS
Org.nr. NO 957 434 630
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

ERKLÆRING

RETT KOPI BEKREFTES
Eva Skaustad
Nøstern-5

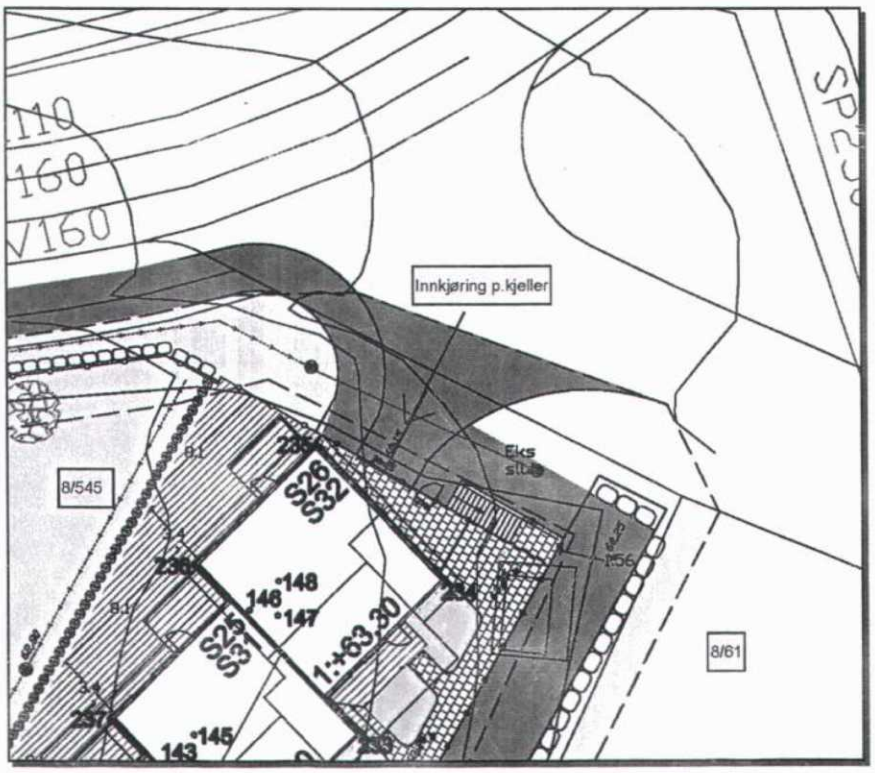
Undertegnede, Richard Slake, hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 61 i Vestby kommune, gir ved denne erklæring veirett for atkomst til parkeringskjeller på eiendom g.nr 8 b.nr 545.

Undertegnede, Richard Slake, hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 61, gir med dette hjemmelshavere til g.nr 8 b.nr 545 rett til å plassere bygning i avstand inntil 1,5 meter fra felles eiendomsgrense.

Undertegnede, hjemmelshavere til g.nr 8 b.nr 545 snr 1-30 i Vestby kommune, gir med dette hjemmelshavere av g.nr 8 b.nr 61 rett til å plassere bygning inntil 1,5 m fra felles eiendomsgrense.

Undertegnede, Richard Slake, hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 61, påtar seg ansvar for og bekoster selv hensyn ved prosjektering og etablering av nye tiltak på g.nr 8 b.nr 61 som blir plassert nærmere enn 8 meter fra tiltak på g.nr 8 b.nr 545.)

Denne erklæringen skal tinglyses på g.nr 8 b.nr 61 og g.nr 8 b.br 545, snr 1-30.



Doknr: 862169 Tinglyst: 12.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

fnr. ihht. off. reg

Marit Pettersen 221256 [redacted]
Else Marie Ekeberg 090256 [redacted]
Jan Ekeberg 250954 [redacted]
Sami Shajun 230475 [redacted]
Nergi vare Shajun 100580 [redacted]
Azeb Tewelde 010954 [redacted]
Naod Teklehaye 010884 [redacted]
Tina Berland 080974 [redacted]
Øyvind Klemmetsen 270373 [redacted]

Drammen 15. Juni 2009

Geir Olai Jordanger STØTTUMTUNET AS
Hjemmelshaver til g.nr. 8 b.nr. 545 org. nr. 987 465 891
Snr 1, 2, 4 og 7-30 i Vestby

Richard Slake UMI EIENDOM AS
org. nr. 858 464 072
Hjemmelshaver til g.nr. 8 b.nr. 61 i Vestby

Else Marie Ekeberg
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 3 i Vestby

Jan Ekeberg
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 3 i Vestby

GOKS EIENDOM AS org. nr. 993 890 561
V/GEIR OLAI JORDANGER OG HELGE JORDANGER
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr 1 og 8 i Vestby

Sami Sheqiri
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 5 i Vestby

NERGJVANE SHEGIRI
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 5
i Vestby

Naod Fissehaye
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 6 i Vestby

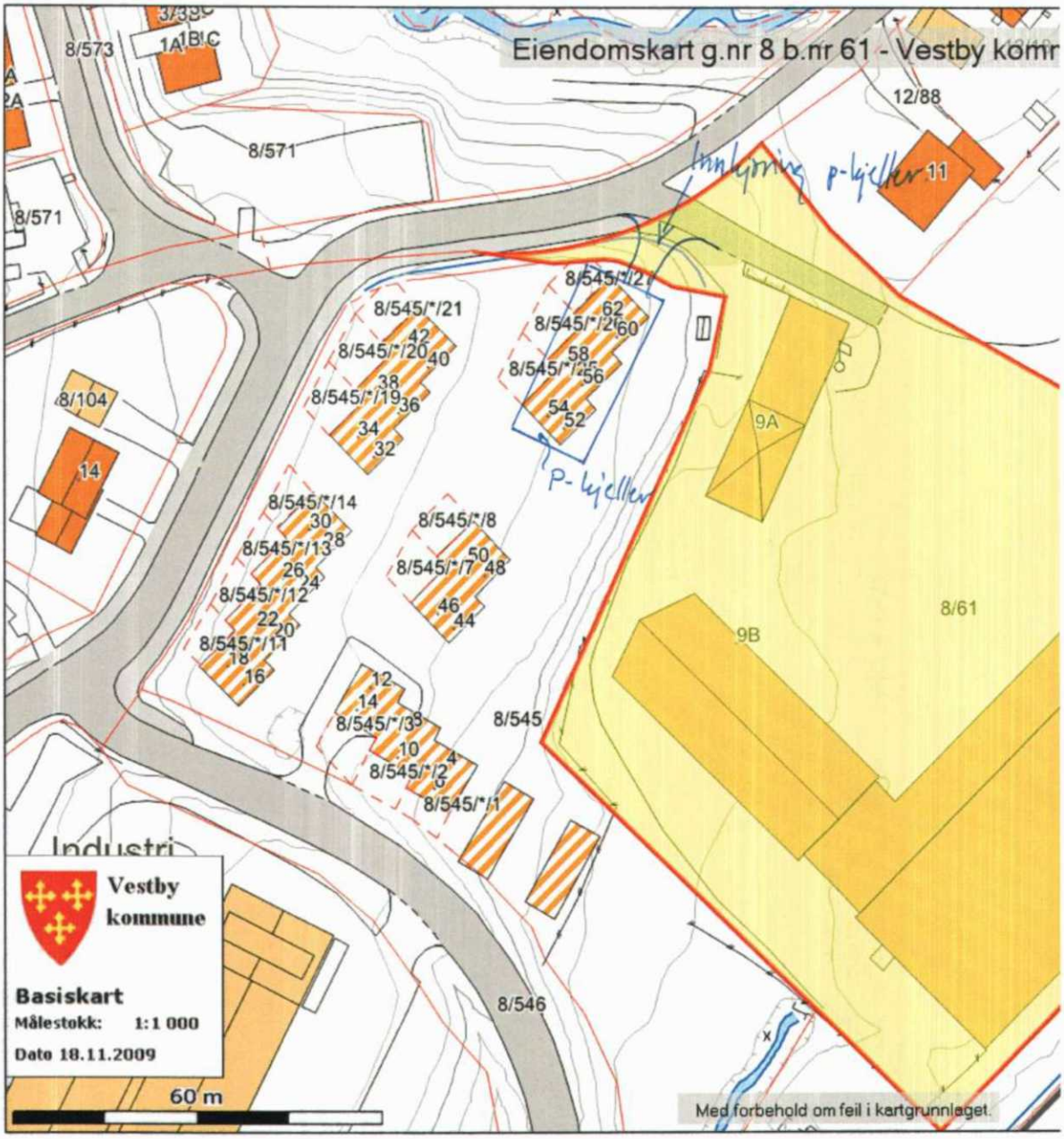
AZEB TEWELDE
hjemmelshaver til gnr 8 bnr 545 snr. 6
i Vestby

MARIT PETTERSON
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 2
i Vestby

ØIVIND KLEMMETSEN
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 9
i Vestby

TINA BERLAND
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 9
i Vestby

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1



Vedlagt skisse ovenfor viser at
bruken av 8/545 må kjøre over
8/61 for å komme inn i p-kjelleren.
Derfor erklæring og tegning vedrørt i denne.

18.11.09 Geir Torbjørn

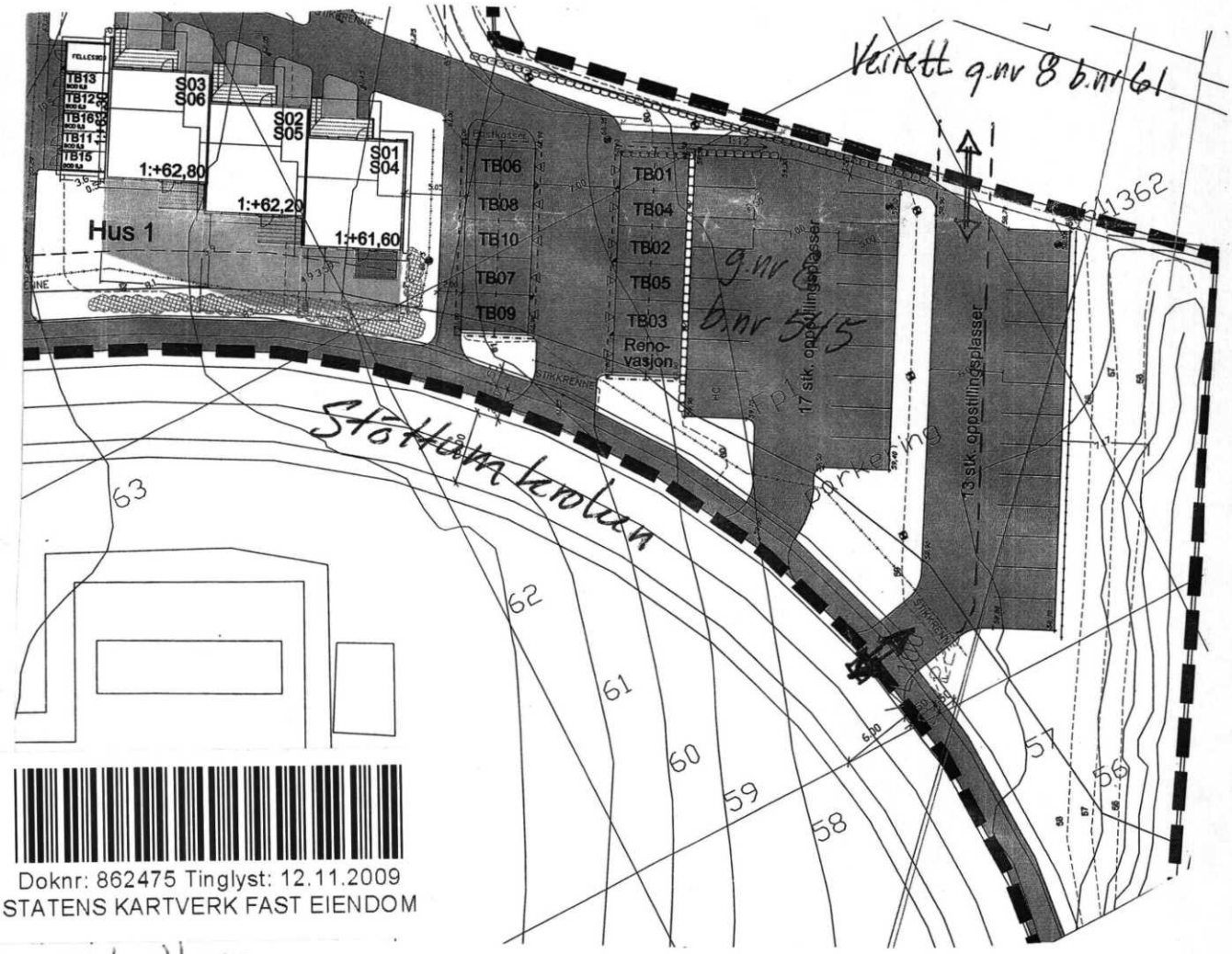
TRYSILHUS AS
Org.nr. NO 957 434 630
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

ERKLÆRING

RETT KOPI BEKREFTES
Eva Skaustad
Nøsteun. 5 8
3400 Lier

Undertegnede, hjemmelshavere til g.nr 8 b.nr 545 i Vestby kommune, gir med dette hjemmelshavere til g.nr 8 b.nr 61 veirett over del av eiendom g.nr 8 b.nr 545 som fremgår av kartutsnitt i denne erklæring.

Denne erklæringen skal tinglyses på g.nr 8 b.nr 61 og g.nr 8 b.br 545, snr 1-30.



Doknr: 862475 Tinglyst: 12.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

fnr. ihht. off.reg.

Marit Pettersen 221256[redacted]
Jan Ekeberg 250954[redacted]
Ebe Mari Ekeberg 090256[redacted]
Sami Shequri 230475[redacted]
Vergjivan Shequri 100580[redacted]
Azeb Tewolde 010956[redacted]
Mead Førsdahl 010884[redacted]
Turia Berland 050974[redacted]
Øyvind Klemmetsen 270373[redacted]

STATENS KARTVERK

Drammen 15.juni 2009

Geir Olai Jordanger STØTTUMTUNET AS
Hjemmelshaver til g.nr. 8 b.nr. 545 org.nr. 987 465 891
Snr 1, 2, 4 og 7-30 i Vestby

Richard Slake UMI EIENDOM AS
org.nr. 858 464 072
Hjemmelshaver til g.nr. 8 b.nr. 61 i Vestby

Else Marie Ekeberg
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 3
i Vestby

Jan Ekeberg
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 3
i Vestby

GOKS EIENDOM AS org.nr. 993 890 561
v/GEIR OLAI JORDANGER OG HELGE JORDANGER
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 1 og 8 i
Vestby

Sami Sheqiri
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 5 i Vestby

x NERGJEVANE SHEGIRI
NERGJEVANE SHEGIRI
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 5
i Vestby

Naod Fissehaye
Hjemmelshaver til g.nr 8 b.nr 545 snr 6 i Vestby

x AZEB-TEWELDE
AZEB TEWELDE
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 6
i Vestby

x Marit Mari Pettersen
MARIT PETTERSON
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 2
i Vestby

x Øivind Klemmetsen
ØIVIND KLEMMETSEN
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 9
i Vestby

TUNA BERLAND
hjemmelshaver til gnr. 8 bnr. 545 snr. 9
i Vestby

Begjæring om 1) ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Støttumtunet AS	
Adresse	
Postboks 323 Bragernes	
Postnr. / Poststed	
3001 Drammen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.
987465891	

Doknr: 178382 Tinglyst: 12.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0211	Vestby	8	545		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
987465891	Støttumtunet AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	70	BG	13	B	70	BG	25	B	70	BG	37				49			
2	B	70	BG	14	B	70	BG	26	B	70	BG	38				50			
3	B	70	BG	15	B	112	B	27	B	70	BG	39				51			
4	B	112	B	16	B	112	B	28	B	112	B	40				52			
5	B	112	B	17	B	112	B	29	B	112	B	41				53			
6	B	112	B	18	B	112	B	30	B	112	B	42				54			
7	B	70	BG	19	B	70	BG	31				43				55			
8	B	70	BG	20	B	70	BG	32				44				56			
9	B	112	B	21	B	70	BG	33				45				57			
10	B	112	B	22	B	112	B	34				46				58			
11	B	70	BG	23	B	112	B	35				47				59			
12	B	70	BG	24	B	112	B	36				48				60			

Sum tellere: 2730 = nevner: 2730

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Rekvirentens underskrift
17.02.09	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Drammen, 17.02.09	STØTTUMTUNET AS org.nr. 987465 891	

Dato	Rekvirentens underskrift
17.02.09	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
8	545			

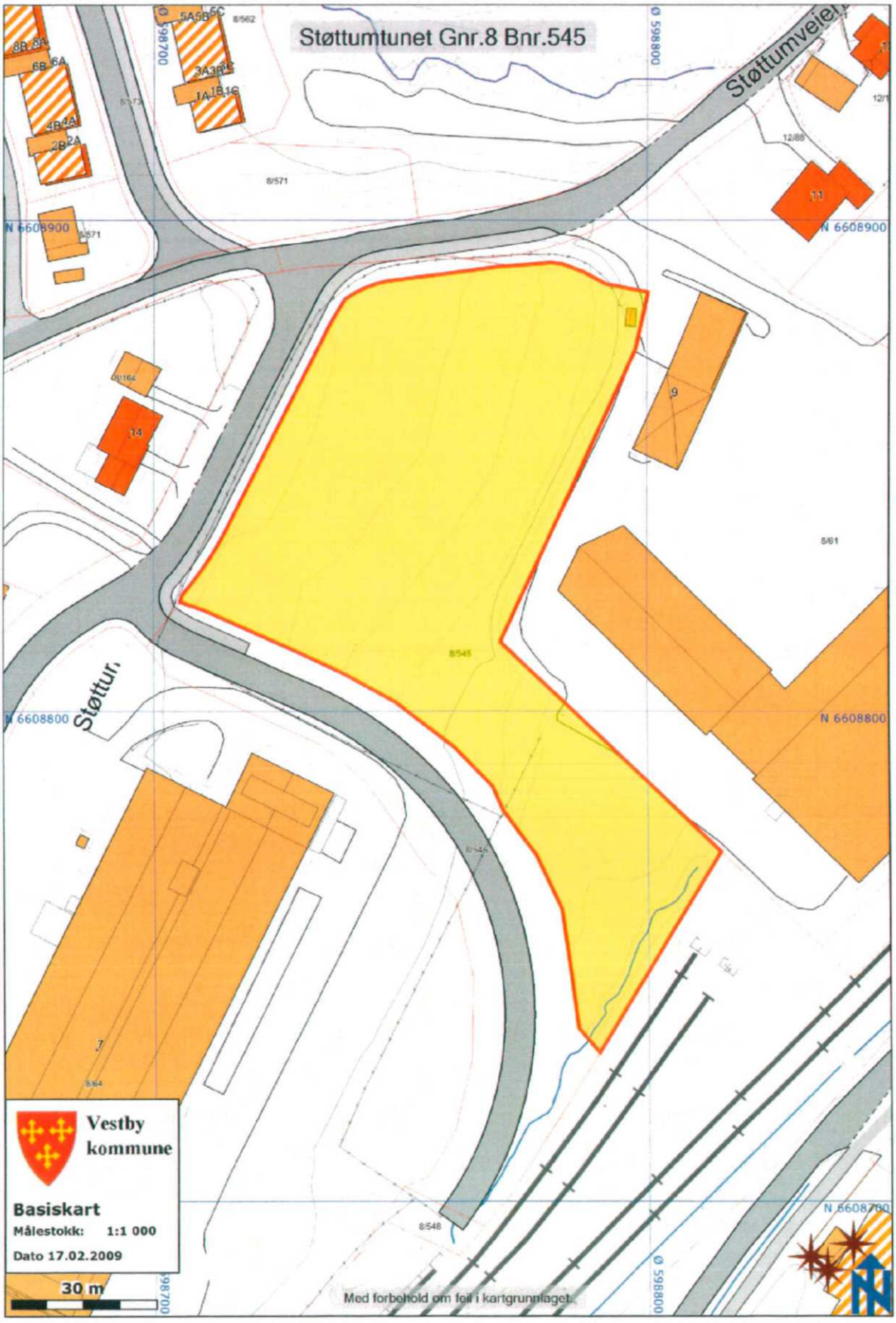
Dato	Stempel og underskrift
2/3 09	VESTBY KOMMUNE GEODATAAVDELINGEN Grethe Hagtun

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
17.02.09	


Støttumtunet Gnr.8 Bnr.545
Støttumveien
Støttur.
N 6608900
N 6608800
Ø 598700
Ø 598800
8/545
8/571
8/562
8/61
Vestby kommune
Basiskart
Målestokk: 1:1 000
Dato 17.02.2009
30 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget



6072 - Støttumtunet

Målestokk: A3 1:500	Oppdragsgiver: Støttum Invest AS	Trysilhus Konsept AS	
Ekvidistanse: 1M	Oppdragssted: Støttumtunet, Vestby kommune		
Koordinatsystem: EUREF89	Plantittel: SITUASJONSKART FOR SEKSJONSBEGJÆRING	Ansvarlig: HM / Kvalitetssikrer: GOJ / Saksbehandler: HM	
		Modellfil: 6072_L70.01.dwg	Dato: 08.01.09
		Arkivnr: 6072_L70.01.2009.01.08	
	Plantegningsnavn: HUS 1-5 SEKSJON 1-30	Tegn.nr: 6072-001	Rev.: A.



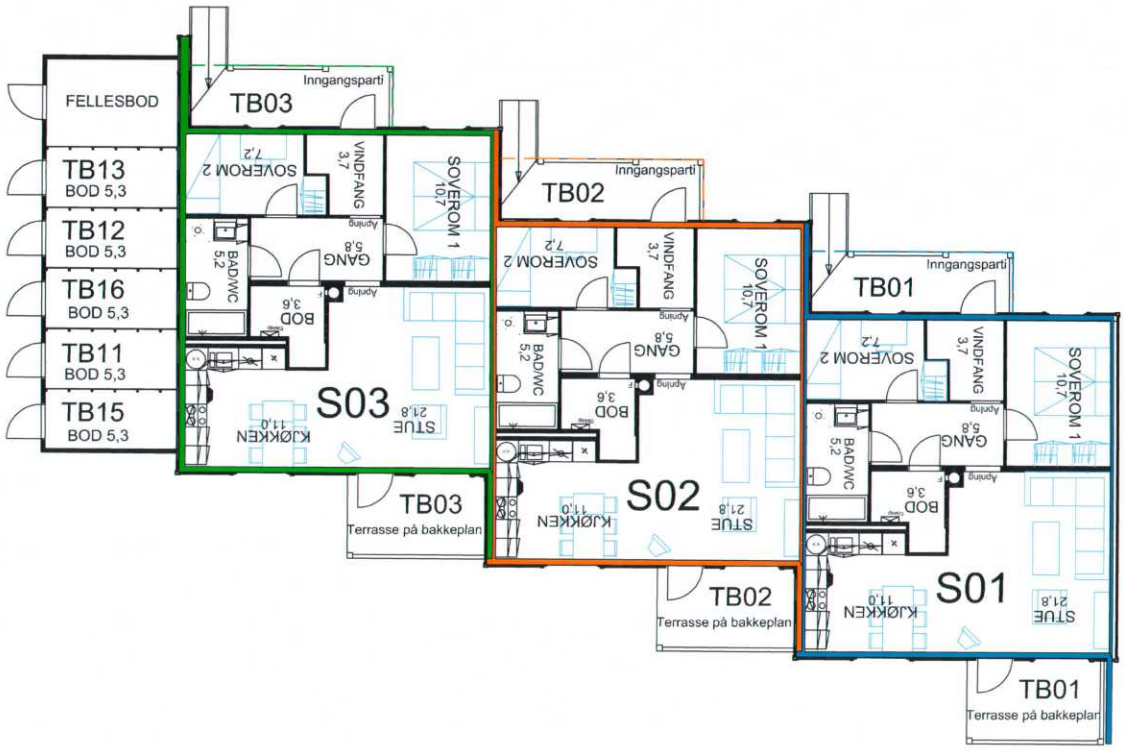
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger Carporter

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-600
Rev.	



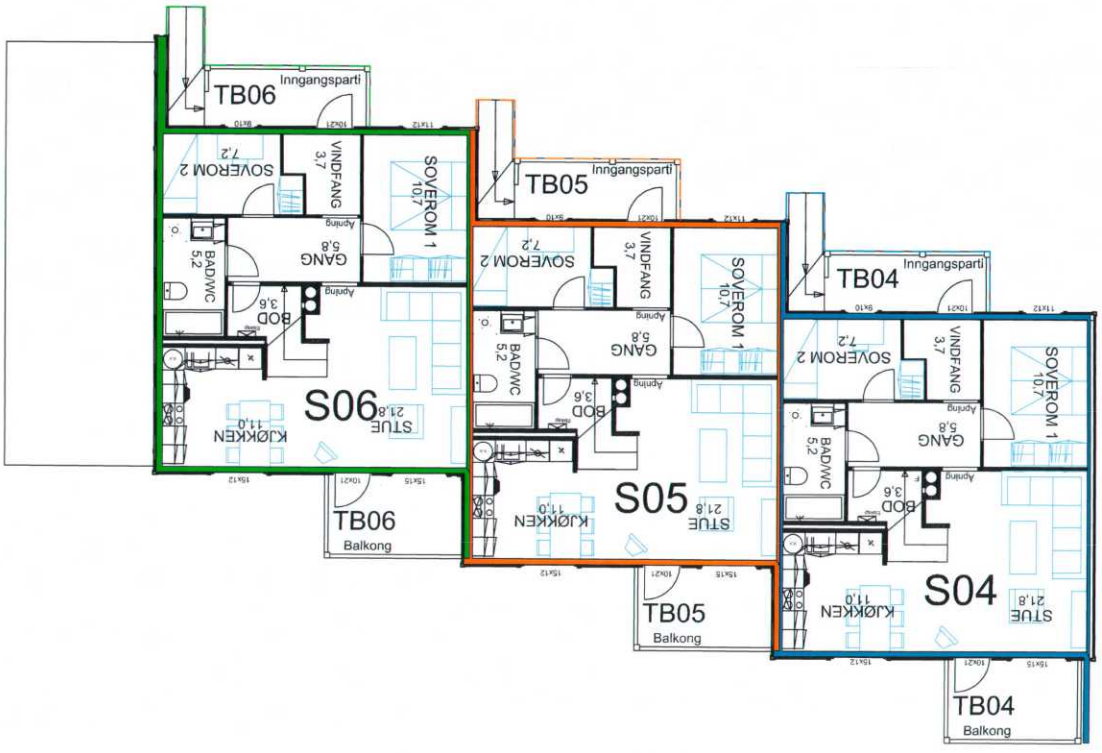
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 1.etg Hus 1

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-101
Rev.	



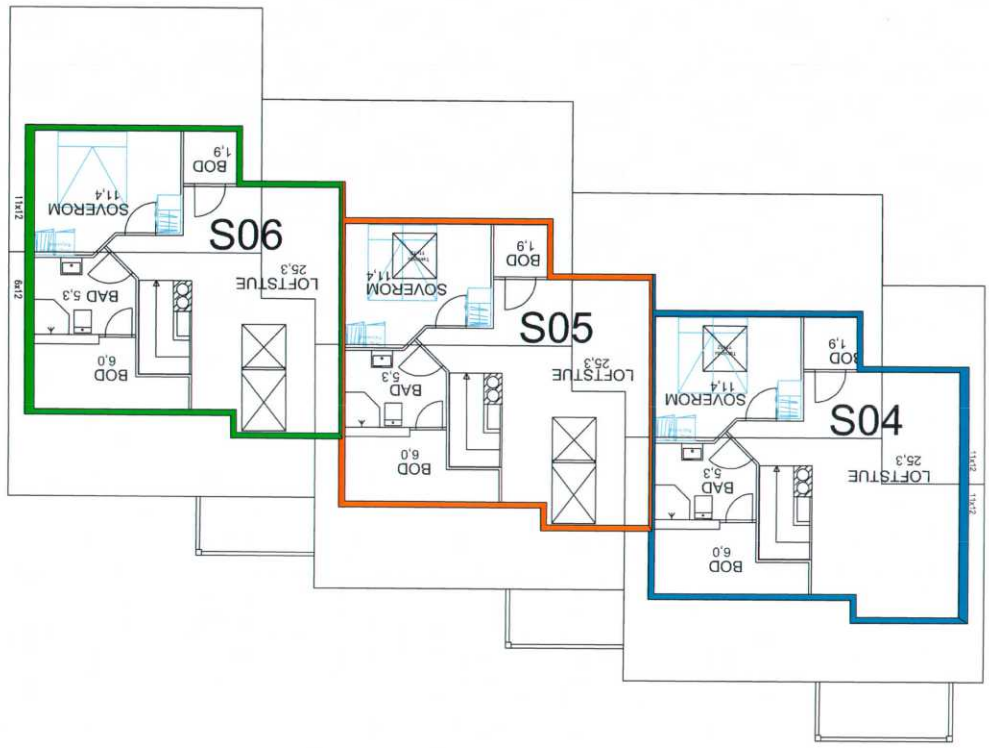
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 2.etg Hus 1

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-102
Rev.	



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 3.etg Hus 1

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-103
Rev.	



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 1.etg Hus 2

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-201
Rev.	



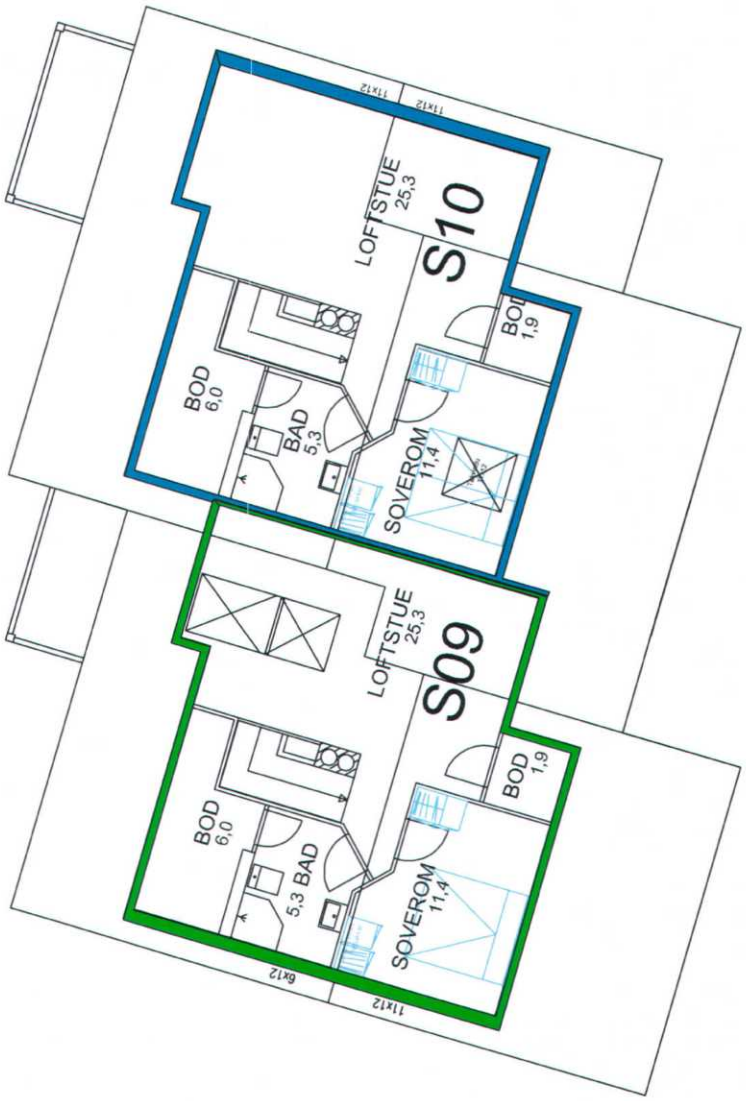
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 2.etg Hus 2

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-202
Rev.	



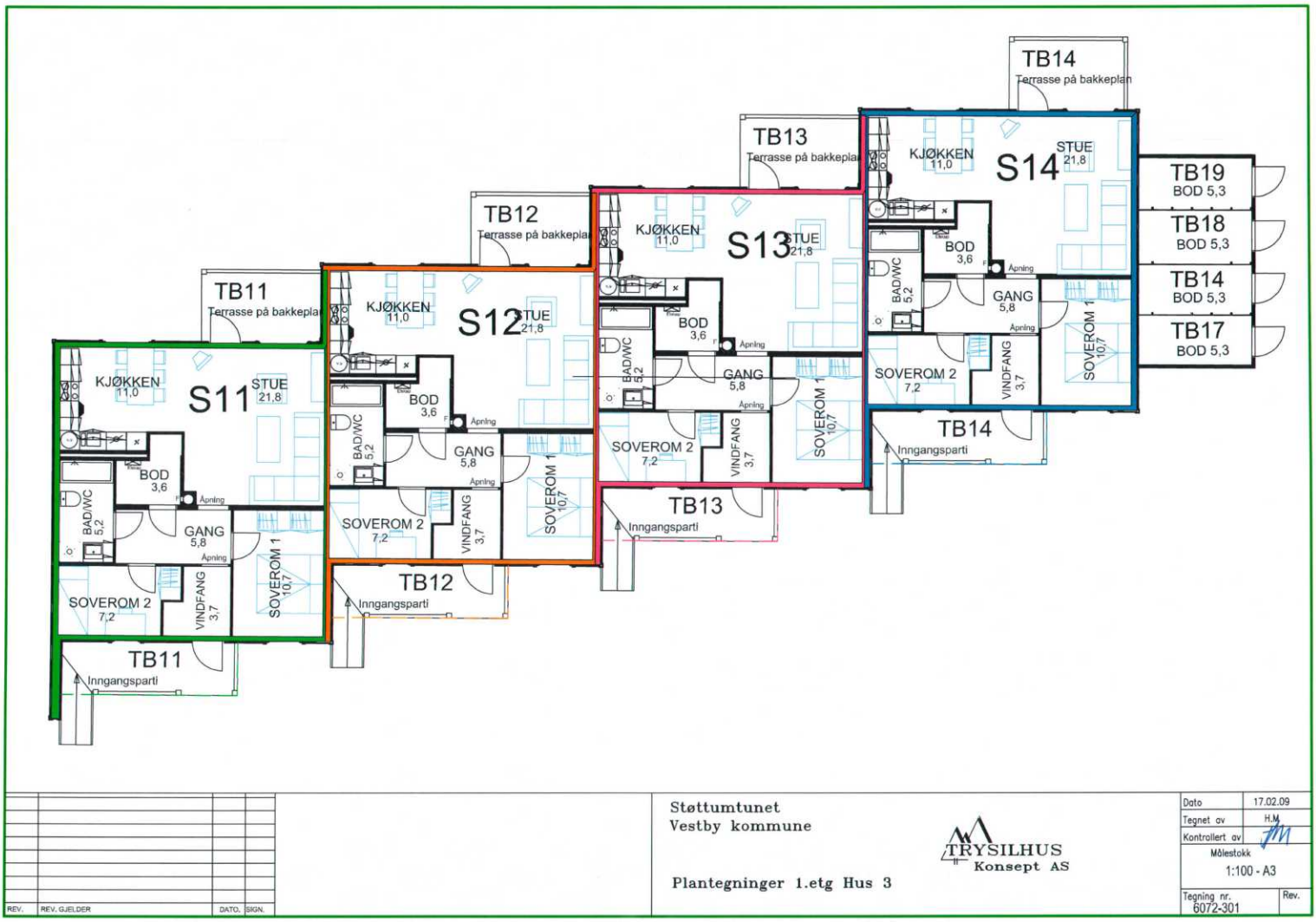
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 3.etg Hus 2

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-203
Rev.	



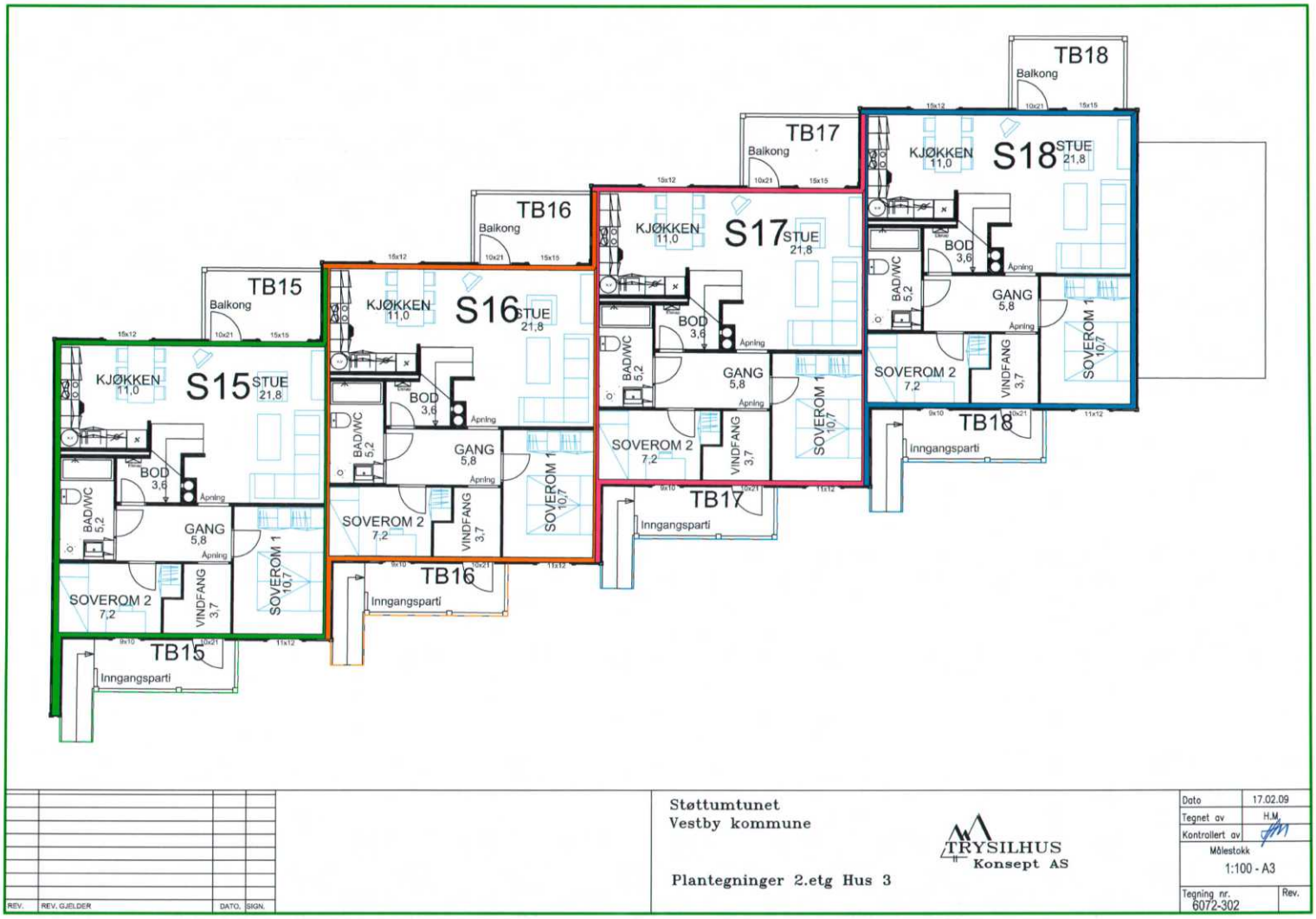
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 1.etg Hus 3

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-301
Rev.	



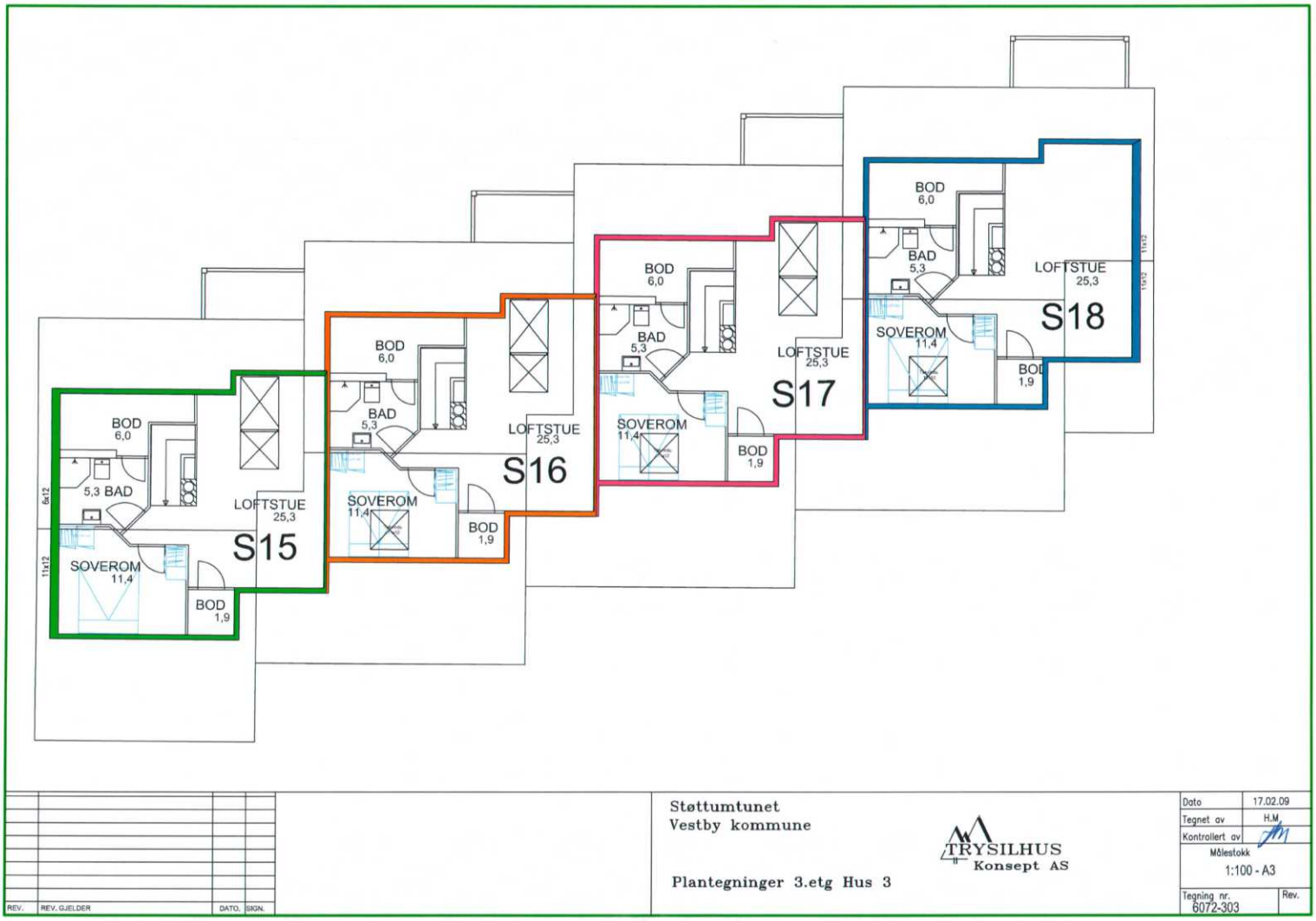
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 2.etg Hus 3

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-302
Rev.	



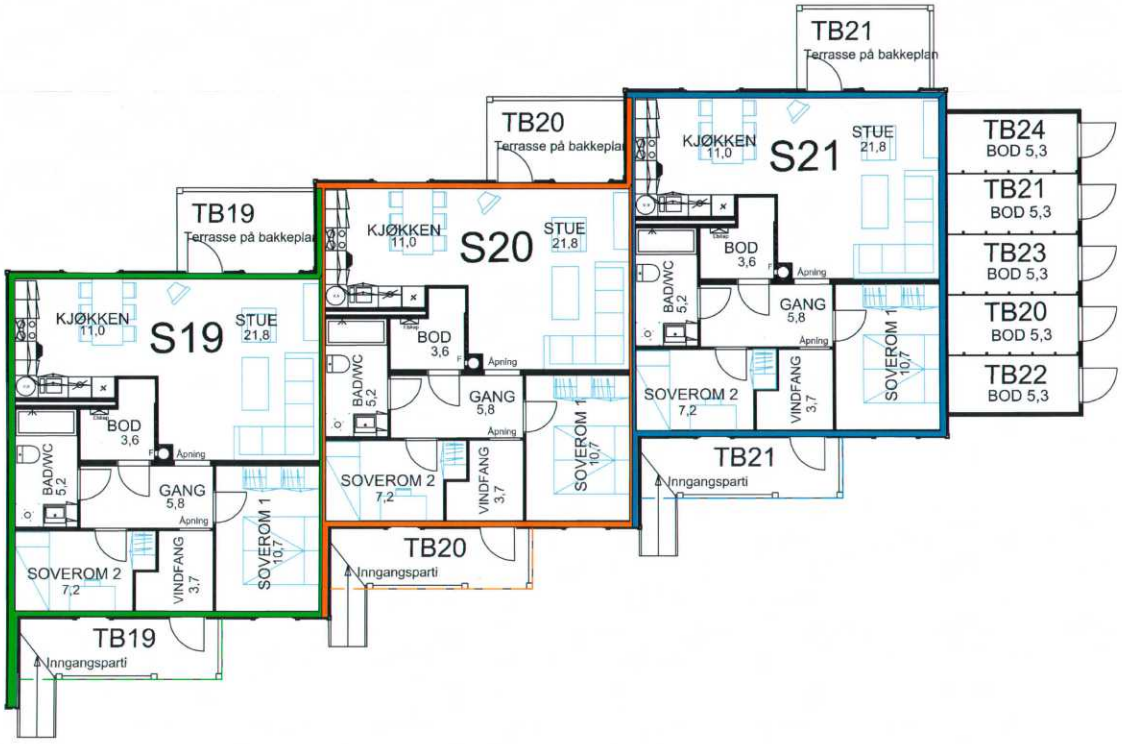
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 3.etg Hus 3

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-303
Rev.	



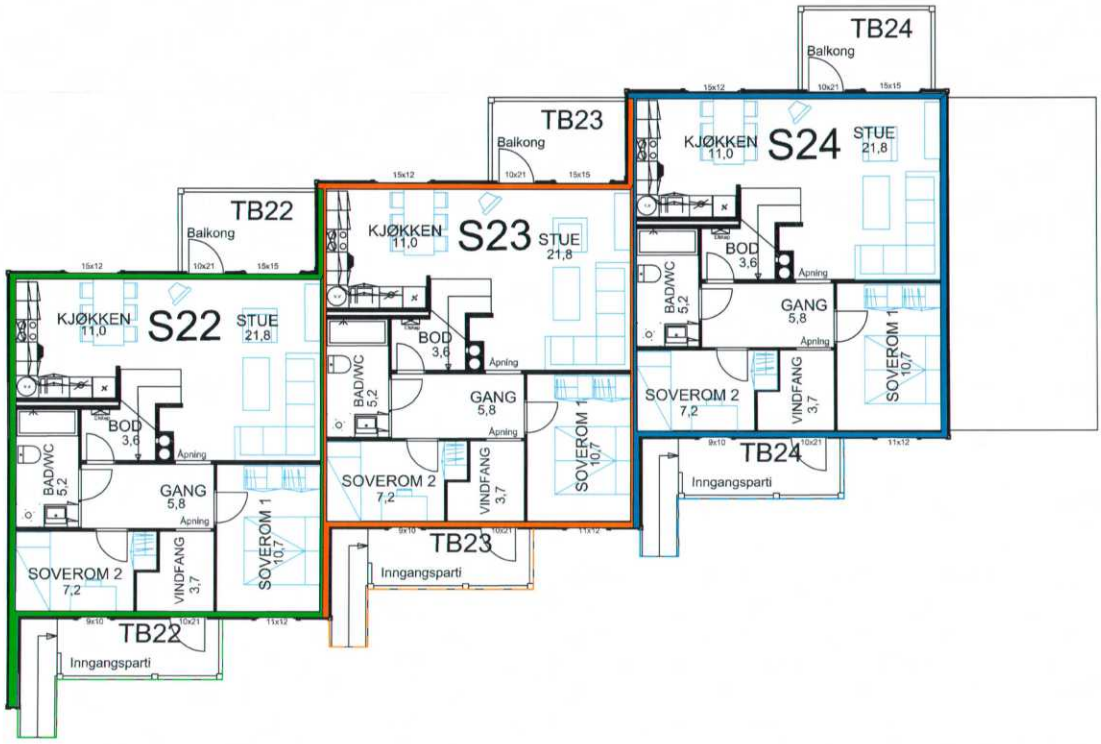
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 1.etg Hus 4

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-401
Rev.	



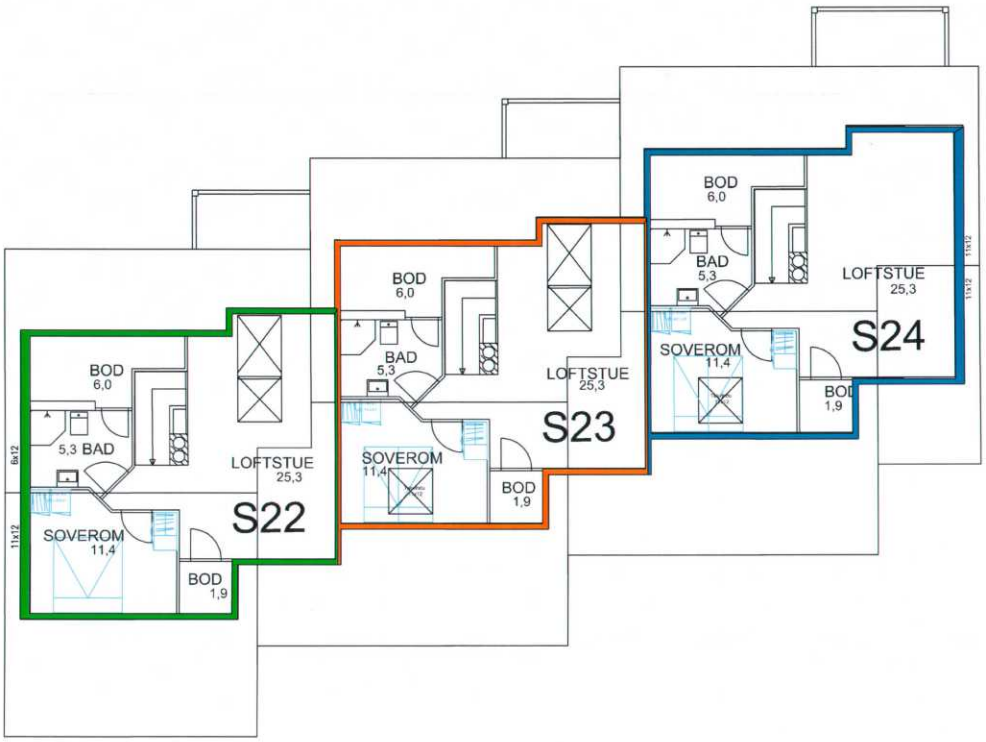
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 2.etg Hus 4

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-402
Rev.	



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

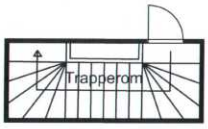
Støttumtunet
Vestby kommune

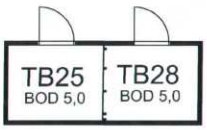
TRYSILHUS Konsept AS

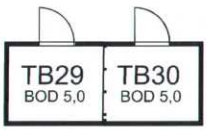
Plantegninger 3.etg Hus 4

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-403
Rev.	









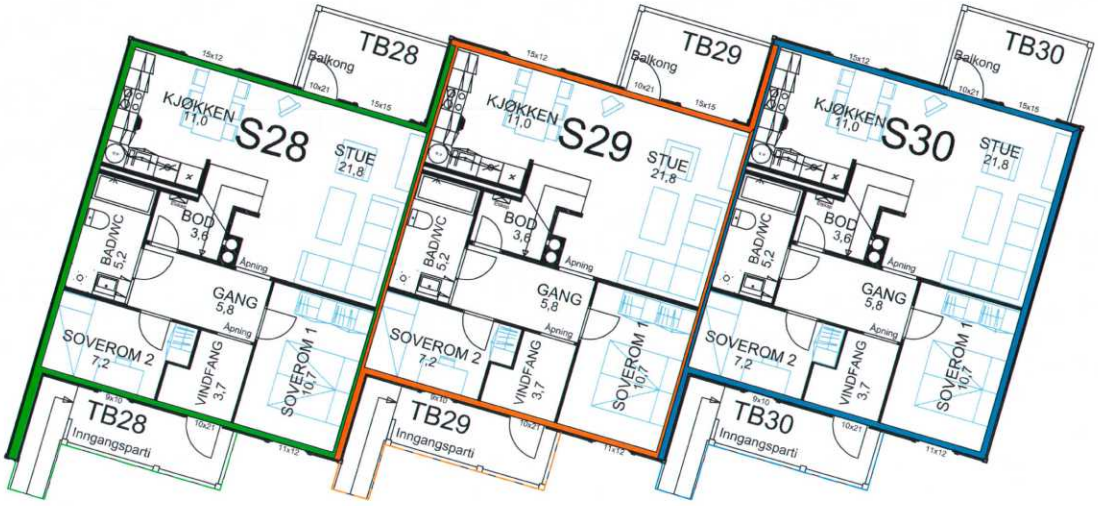
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 1.etg Hus 5

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-501
Rev.	



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 2.etg Hus 5

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-502
Rev.	



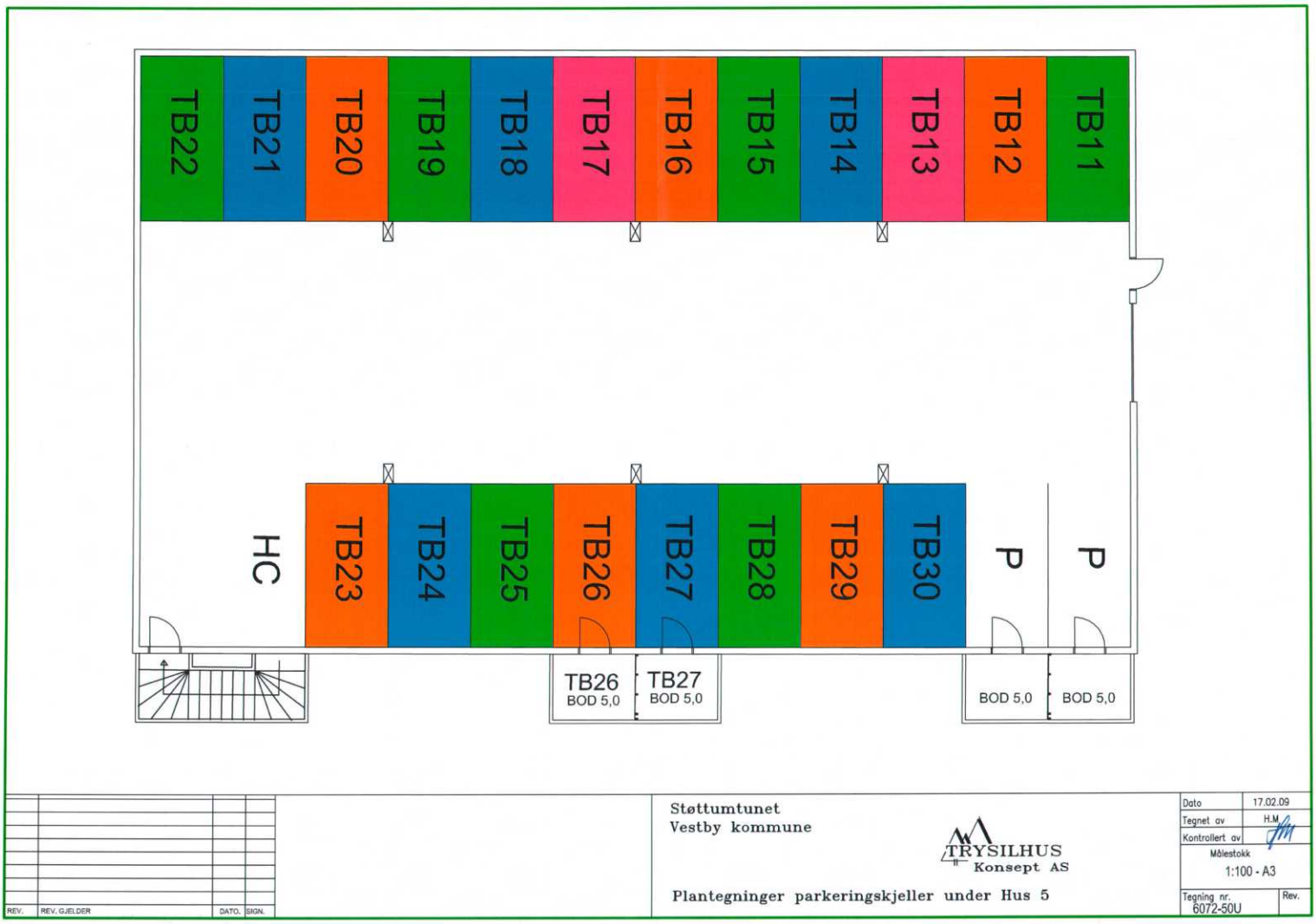
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 3.etg Hus 5

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-503
Rev.	



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger parkeringskjeller under Hus 5

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-50U
Rev.	

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven (lov-1985-06-14-77) § 99.

Utvalg			**Dato**
Plan- og miljøutvalget			23.07.2013
Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 8/545	07/2106-98	Marianne Røed	Ja

Sak DS PLM 429/13
GNR 8 BNR 545 - STØTTUMVEIEN - FERDIGATTEST - HUS 3
5 HUS - 30 LEILIGHETER MED DISPENSASJON

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Støttumkroken, 1540 VESTBY	***GNR 8/545**/*****

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **Hus 3, leilighetsbygg med parkering og boder**

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Trysilhus AS, datert 22.06.2011, mottatt 28.06.2011
- Brev med bekreftelse på lukking av avvik datert 24.06.2013

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	05.09.2008	DS PLM 397/08
Plan- og miljøutvalget	09.01.2009	DS PLM 23/09

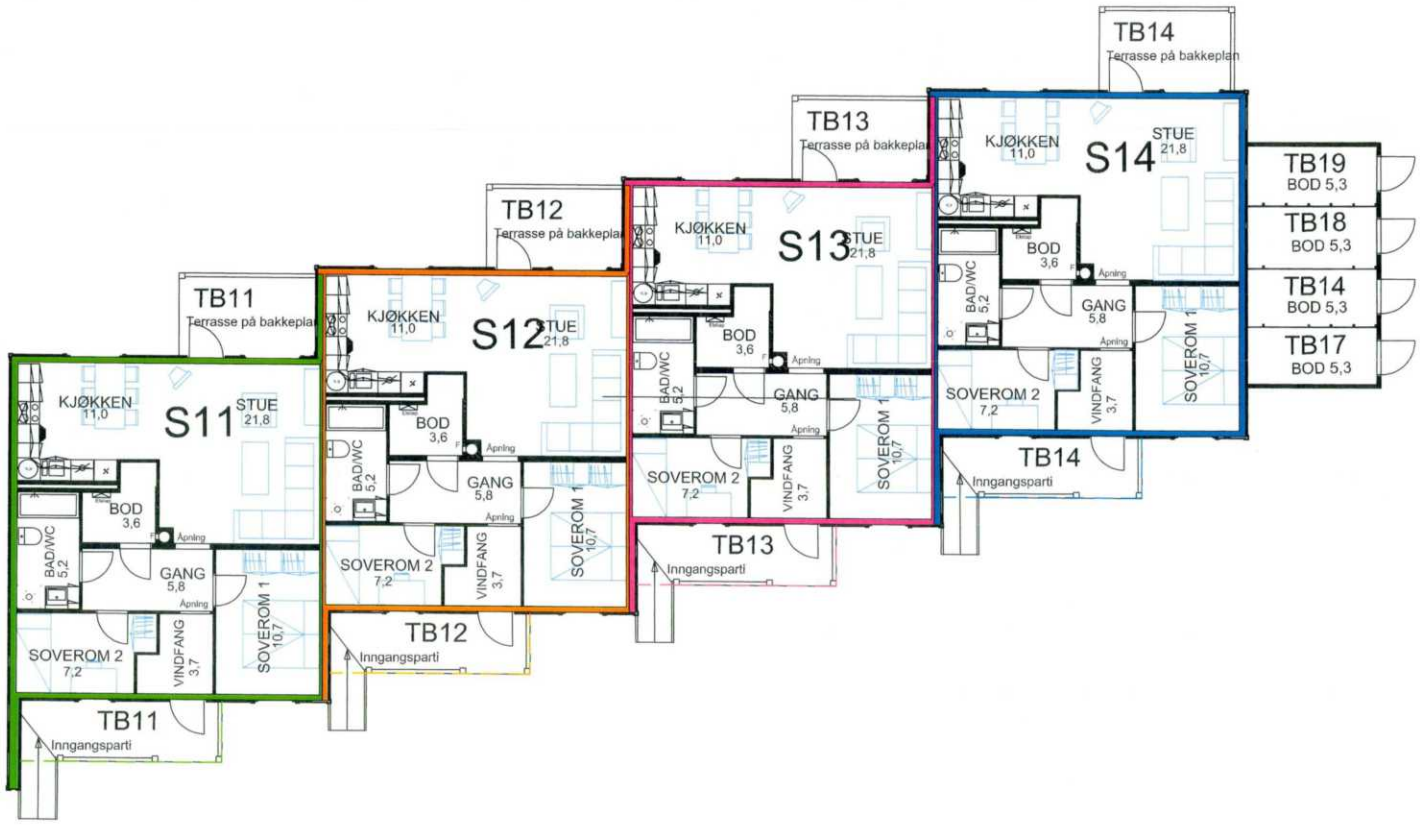
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Marianne Røed
juridisk rådgiver

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Støttum Invest AS c/o Trysilhus AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Andre:
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her
Movar IKS, avd Husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE



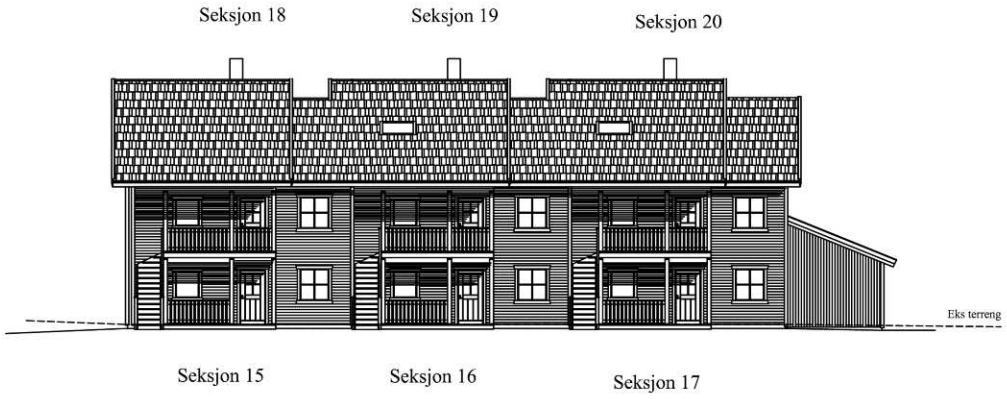
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS Konsept AS

Plantegninger 1.etg Hus 3

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M.
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-301
Rev.	



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Nord



Fasade Vest

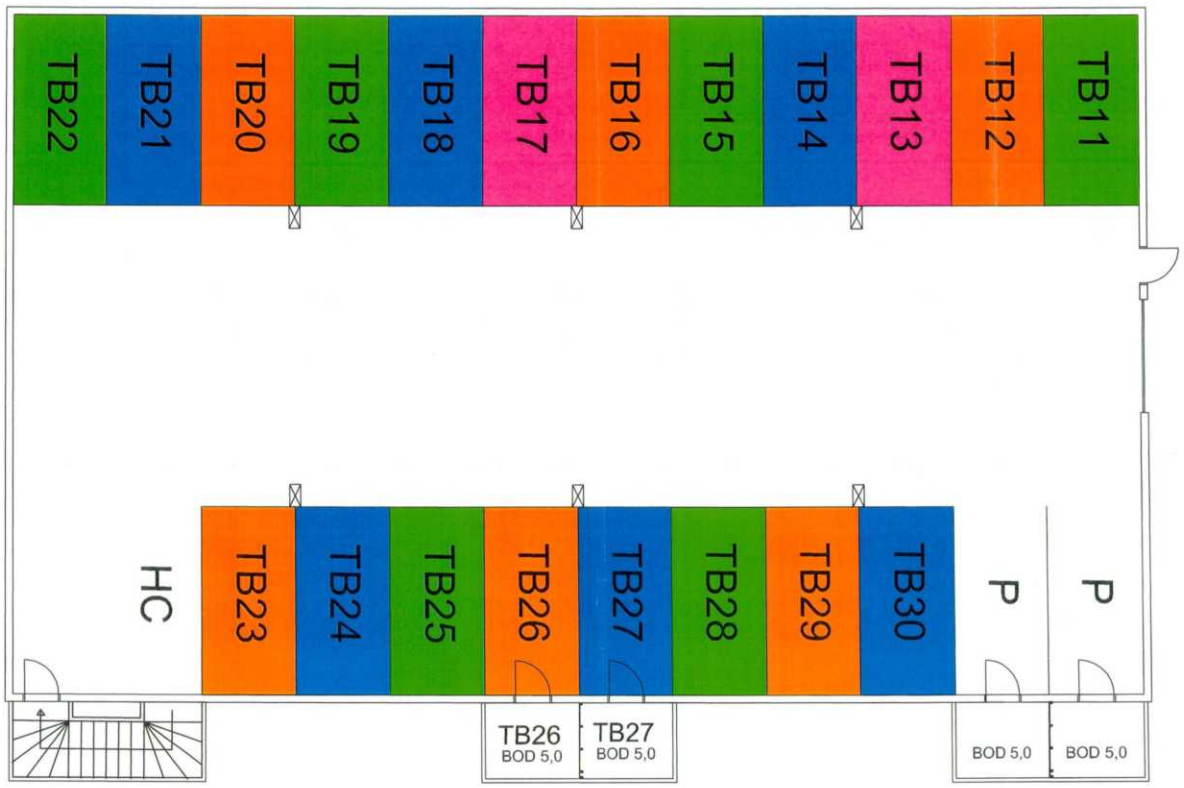
C.	Eksisterende terreng inntegnet.	09.05.08.	H.M.
B.	Endret hus nr.	31.03.08.	H.M.
A.	Endret bodplassering og antall	17.03.08.	H.M.
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

FASADER HUS 3

Trysilhus Konsept AS

Dato	23.11.07
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:200 A3
Tegning nr.	6072-300
Rev.	C



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Støttumtunet
Vestby kommune

TRYSILHUS
Konsept AS

Plantegninger parkeringskjeller under Hus 5

Dato	17.02.09
Tegnet av	H.M
Kontrollert av	
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr.	6072-50U
Rev.	

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:
Støttumkroken 20, 1543 Vestby
Gnr. 8, Bnr. 545, Snr. 12, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
309260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@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.
