PRIVATMEGLEREN

CASPAR ERLANDSENS VEI 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

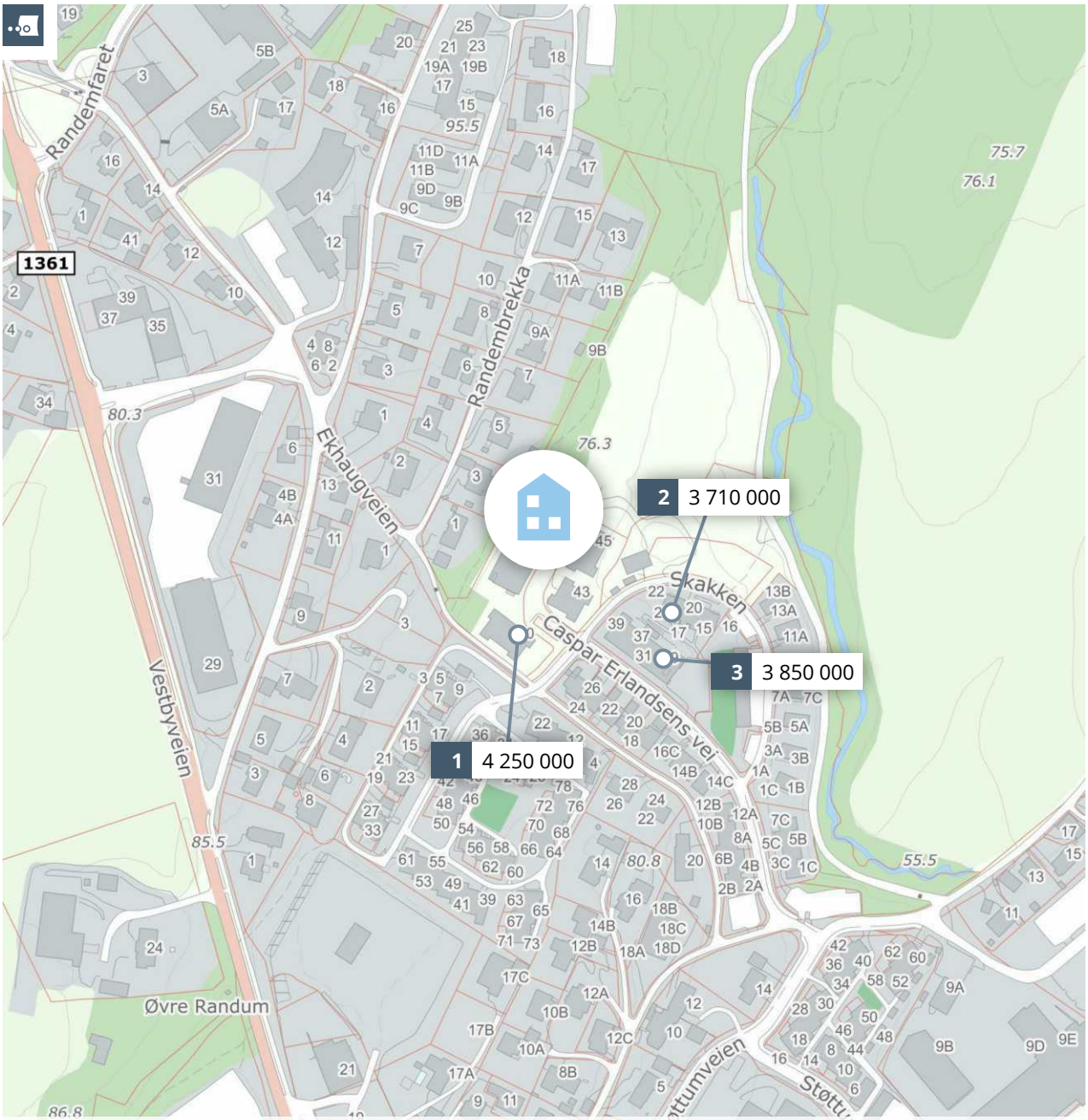
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

CASPAR ERLANDSENS VEI 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 13.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Caspar Erlandsens vei 34, 1543 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 8 BNR 551 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

3 500 000

0	3 500 000	85 366
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	2 778
Formue	8 698
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Caspar Erlandsens vei 30 49 m² 2025 2. etg 2 sov	04.08.2025	3 950 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**86 735**
2 Caspar Erlandsens vei 23 65 m² 2016 2. etg 2 sov	21.04.2026	3 790 000	**3 710 000**	0	3 710 000	**57 077**
3 Caspar Erlandsens vei 29 70 m² 2017 1. etg 2 sov	01.09.2026	3 980 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**55 000**

en 2-roms leilighet fra 2024 svært nært Vestby sentrum!

Leiligheten holder en god standard fra 2024 - kun TG1.Fra stuen er det direkte utgang til vestvendt balkong. Videre har leiligheten soverom, bad/vaskerom, en åpen stue/kjøkkenløsning og entré. Det er innvendig bod samt bod i kjeller på 3 kvm. Det er heis til alle etasjeplan og her er alt tilrettelagt for en enkel hverdag.

Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og sentralanlegg for vann.

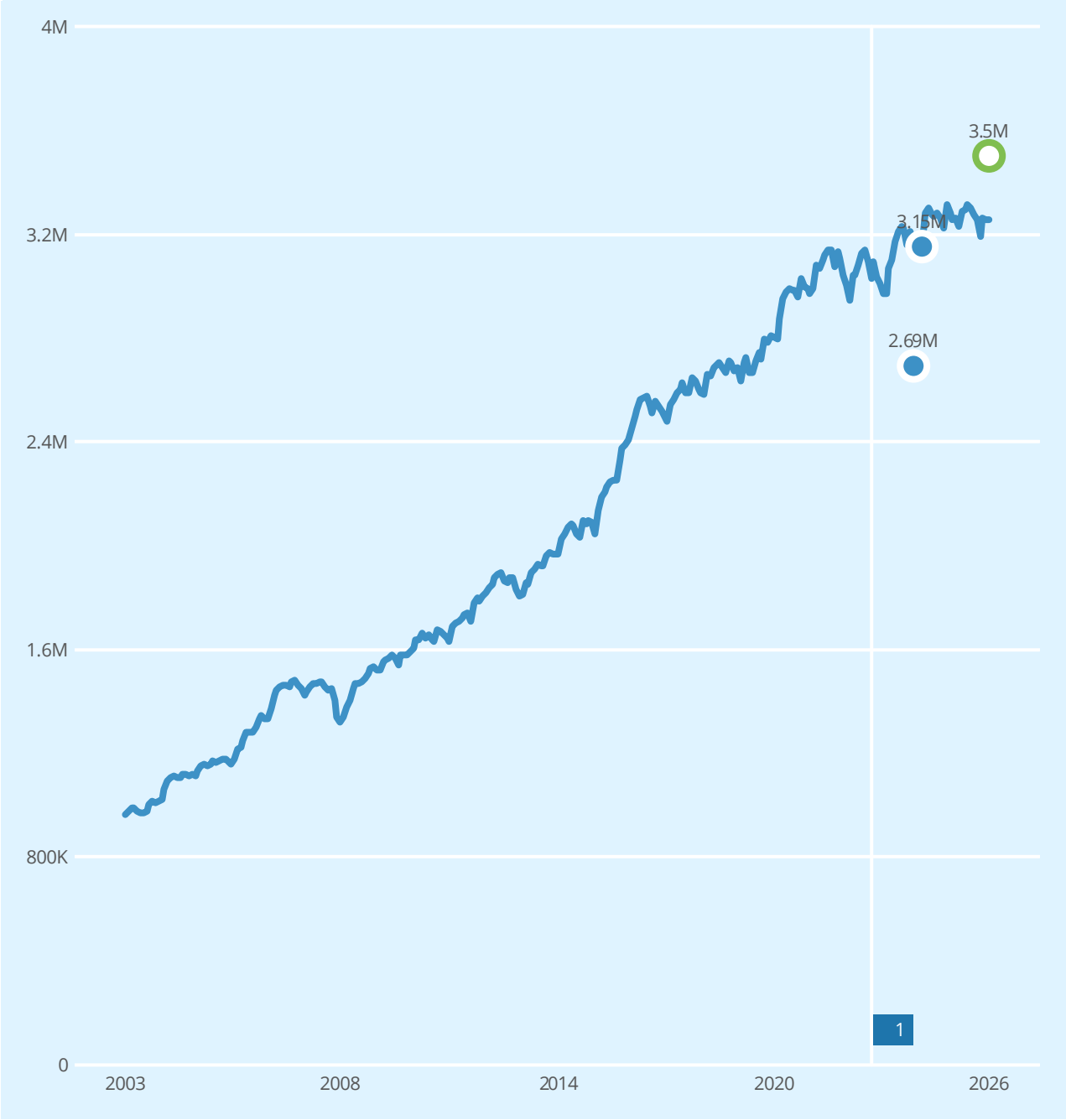
Leiligheten ligger meget sentralt til men også noe tilbaketrukket fra sentrum. Fra leiligheten er det ca. 5 min gange til Vestby sentrum og togstasjon. Fra Oslo S er det kun 22 min til Vestby stasjon - meget enkel pendlervei.

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
02.12.2024		02.12.2024	-	3 150 000	-	3 150 000
18.09.2024	27.09.2024	07.10.2024	3 090 000	2 690 000	0	2 690 000

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

24
leiligheter til salgs

5.3M
5 012 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

4.3M
4.2M
4 089 000 Prisantydning i snitt
4 020 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 366 Caspar Erlandsens vei 34
Totalpris 3 500 000

61 459 VESTBY kommune i snitt siste 6 mnd

60 902 VESTBY SENTRUM grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

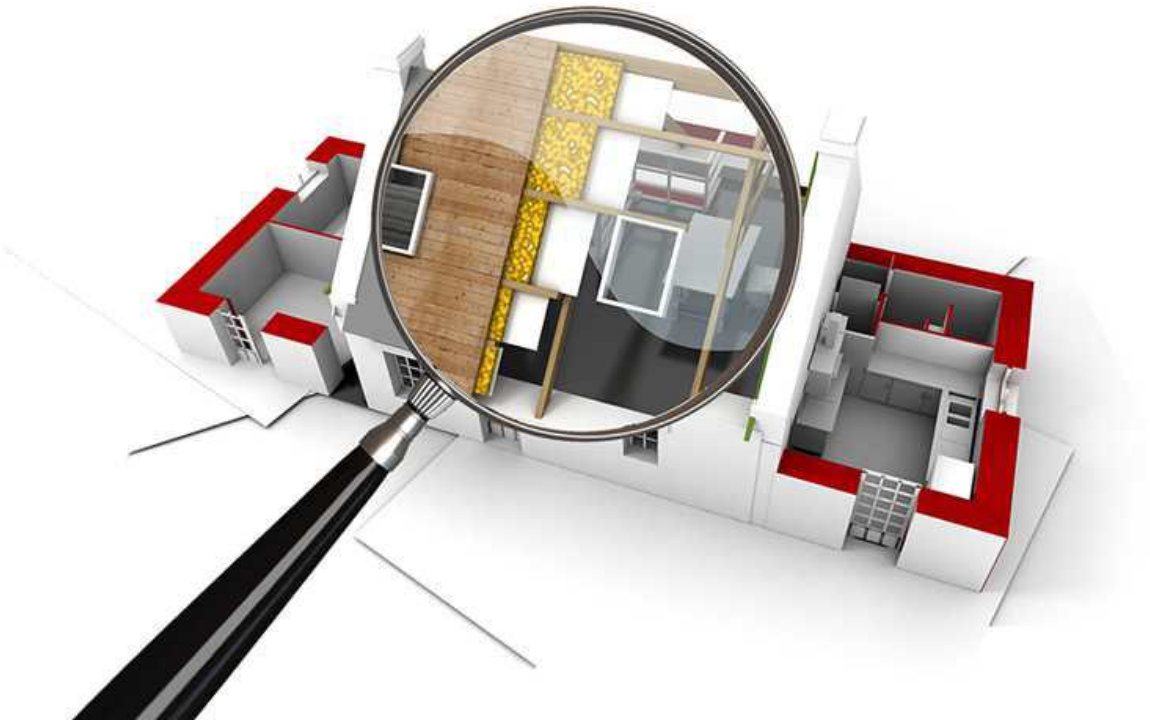
Boligbygg med flere boenheter

Caspar Erlandsens vei 34, 1543 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 8, bnr. 551, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1969 **Eiendomsverdi ref nr:** BM5434

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

Rapportansvarlig

Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 trolig fundamentert til stabile masser.
Bærekonstruksjon er i hovedsak bærende vegger og etasjeskillere i betong/stål. Yttervegger/fasader er bygget opp som isolerte klimavegger med innvendig gipskledning og utvendig kledning av trepanel. Takkonstruksjon trolig i betong med isolasjon og tekking.
Med leiligheten følger bod i kjeller på ca 3 kvm.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

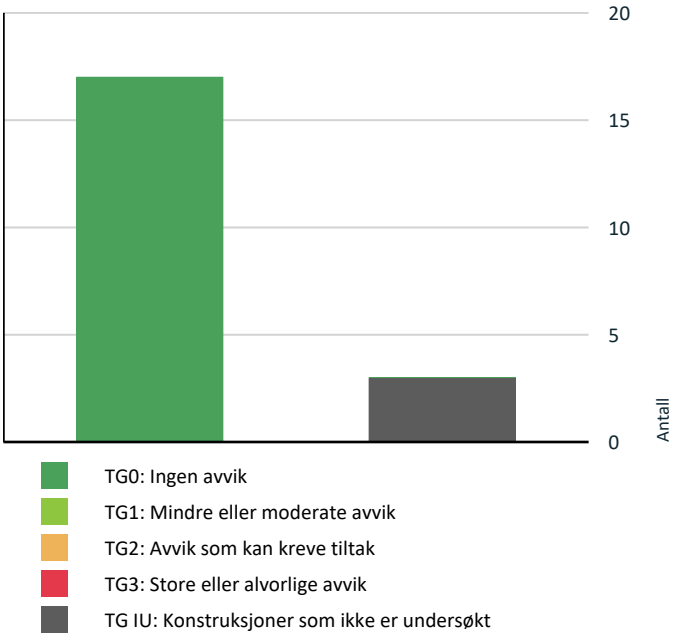
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har ett normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er balkongdør i treverk.

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til overbygget balkong på ca 9,6 kvm.
Balkongen er oppført i tre. Imp. terrassebord. Rekkverk i stål og glass. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

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

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er kledd med 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.

Tilstandsrapport

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 35 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt trolig med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Vannbåren gulvvarme i samtlige rom i leiligheten, unntatt i bod. Elektrisk gulvvarme på bad. Hvert rom har separat reguleringsmulighet.
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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

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.

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

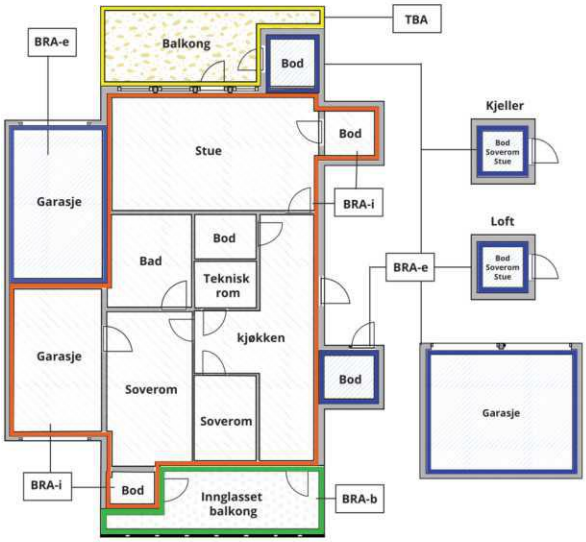
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	40			40	10
Kjeller		3		3	
SUM	**40**	**3**			**10**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.9.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3216 VESTBY	8	551		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Caspar Erlandsens vei 34

Hjemmelshaver
Kirkesæther Knut Terje, Kielland Teodor

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegning		Utarbeidet	Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260102
Addresse	Caspar Erlandsens vei 34		
Postnr.	1543	Sted	VESTBY
Selgers navn	Teodor Kielland		
Selgers navn	Knut Terje Kirkesæther		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03.10. 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nei

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93971928

Våtrom

Initialer selger:
T K
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T K
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T K
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det forelå brukstillatelse ved overtakelse

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	10.10.2026
Signert av	*Teodor Kielland*
Signert av	*Knut Terje Kirkesæther*

Initialer selger:
T K
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse	
Caspar Erlandsens vei 34, 1543 VESTBY	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-364466**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300814828**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **551**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
113,41

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

Deres ref.: 323260102 . Vår ref.: 2078-1-36 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestbyhagen Boligsameie 1
Organisasjonsnr:	934306155
Seksjonseier:	Kielland, Teodor
Medeier:	Kirkesæther, Knut Terje
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Caspar Erlandsens Vei 34, 1540 VESTBY
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	8
Bnr.	551

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93971928.
- 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.

Næringsseksjon 48, parkering på eiendommen gnr.8, bnr. 551 i Vestby kommune. P-plassene er organisert i en egen næringsseksjon i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsrettslig sameie mellom sameierne i denne, med innbyrdes eierandeler som fordeler som følger: 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 36 til sammen 36/36. Seksjon 48 består av 36 p-plasser og eierandel til p-plass skal realkobles til kjøper av p-plass sin boligseksjon. Eierandel 1/36 del pr p-plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Utbygger: Mestergruppen AS Fra Prospekt: For 1. kjøper: Oppstartskapital til sameiet tilsvarende 3 x felleskostnader. Megler tar inn dette. Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene, og forutsatt fakturert direkte til den enkelte seksjonseier. Vedtatt sammenslåing med Vestbyhagen 2 Boligsameie på årsmøte 15.09.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 778,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann	164,00	
Vannbåren varme	328,00	
TV/internett	400,00	
Felleskostnader	1 886,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	156,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 698,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Klaus Fottland, e-post: vestbyhagen@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

V E D T E K T E R

for

Vestbyhagen Boligsameie 1
org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vestbyhagen Boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.10.2024

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 47 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 8, bnr. 551 i Vestby kommune.

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

- [Bod]
- [Markterrasser]
- [P-plass]

(3) 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 tinglyst seksjoneringsvedtak.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRAs areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

BESKYTTET

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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- 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.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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.

BESKYTTET

(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.

(8) Naboeiendommen gnr. 8 bnr 596, har bruks og adkomstrett til felles teknisk rom og anlegg i sameiet. Naboeiendommen skal dekkes sin forholdsmessige andel av drifts, vedlikehold og utskiftingskostnader knyttet til felles teknisk rom og anlegg i sameiet. Retten kan bli tinglyst.

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. Parkeringsplasser

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har ingen egne p-plasser. Det er ca [36] parkeringsplasser i garasjekjeller under bebyggelsen. P-plassene er organisert i en egen næringsseksjon i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsrettslig sameie mellom sameierne i denne, med innbyrdes eierandeler som fordeler som som følger: 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 36 til sammen 36/36.

Sameiere i næringsseksjon 48 på gnr. 8 bnr. 551 er seksjonseiere i sameiet og seksjonseiere nabosameiet [gnr. 8 bnr 599] sm har ervervet slik rett fra utbygger.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Nærmere bestemmelser om rettslig disposisjonsrett mv. fremgår av vedtekter for næringsseksjon 48; Vestbyhagen Garasjesameie.

4-2.2 Fysisk bruk av garasjekjeller og parkeringsarealer.

Alle eiere i av parkeringsplass må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter og husordensregler for bruk av garasjekjeller og for atkomst til garasjeeiendommen, herunder vedtekter og ordensregler til nabosameiet Vestbyhagen Boligsameie.

All ferdsel på eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Vestbyhagen Boligsameie. Eierandel med bruksrett til p-plass følger tilhørende boligseksjon ved salg. Eierandel med bruksrett til p-plass kan selges eller overføres til eier av seksjon i gnr. 8 bnr 551 eller gnr. 5 bnr 596. Utbygger eier og disponerer fritt over eierandel til p-plass som ikke er solgt, herunder salg til andre overnevnte.

BESKYTTET

.

4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon garasjekjeller
Styret Vestbyhagen Boligsameie 1 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon parkering, garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer.

4-4 Kostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Felleskostnader for p-plass skal innbetales til Vestbyhagen Boligsameie 1. Styret i naboeiendommen Vestbyhagen Boligsameie 1fastsetter nivå på felleskostnader for p-plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Vestbyhagen Boligsameie 1 anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret i kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Vestbyhagen Boligsameie 1 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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere

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

BESKYTTET

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.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnad forbundet med p-plass skal fordeles med likt beløp pr plass som disponeres, jfr vedtektenes pkt. 4-4.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kan kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.
For boliger

(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.

BESKYTTET

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 til fire 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.

BESKYTTET

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

(3) 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

BESKYTTET

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

BESKYTTET

(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

BESKYTTET

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) 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 Medlemskap/eierskap i felles utomhussameie/driftsforening/velforening i «Vestbyhagen»

[Vestbyhagen Boligsameie] har rett og plikt til å være medlem/eier av evt. utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir opprettet innenfor utbyggingsprosjektet Vestbyhagen. Slik rett og plikt kan bli tinglyst på sameiets eiendom.

Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene til de utomhus sameier/drifts- velforeninger, evt fjernvarmesentraler som blir opprettet.

BESKYTTET

.

Utbygger vil fastsette nærmere bestemmelser om rettigheter, forpliktelser og kostnadsfordeling for de utomhussameier/drifts-velforening, fjernvarmesentraler som blir etablert og [Vestbyhagen Boligsameie] er forpliktet til å etterleve disse.

Det kan bli tinglyst gjensidige bruks og adkomstrett og bestemmelser om kostnadsfordeling til felles uteareal mellom boligselskapene og eiendommene som etableres innenfor Vestbyhagen

11-5 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.

ooOoo

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2078

VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2026 kl. 18:00, Vestby kulturkvartal. Goby salen i 1. etg.

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 møtet. 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.

Valg til styret

Valg

Da ett av styremedlemmene ønsker å gå ut av styret, ønsker vi nye styremedlemmer. Det vil derfor bli avholdt valg, men vi har ingen kandidater når innkallingen ble ferdigstilt. Det er likevel mulig å melde seg selv eller komme med benkeforslag på årsmøtet. Så har du lyst til å bidra i felleskapet og være med å påvirke hvordan vi skal ha det, så si ifra eller meld deg på årsmøtet.

Beboermøte

Etter at årsmøtet er gjennomført innviter styret til ett uformelt beboer møte. Her blir det anledning til mer uformelle samtaler om hvordan vi skal utvikle sameiet og bli bedre kjent med både nye og gamle naboer. Det vil bli enkel servering med mat og drikke.

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. Valg
8. Ordensregler
9. Innglassing av veranda
10. Hagegruppe

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1

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 innstiller Klaus Fottland som møteleder.

Forslag til vedtak
Klaus Fottland 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.

Styrets innstilling
Eirik Fagerbakke og xx velges som protokoll vitne

Forslag til vedtak
Eirik Fagerbakke er valgt.

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. Vestbyhagen Boligsameie 1 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf
2. Årsregnskap_KlausF.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styrets innstilling

Styret vurdere at kr 200.000 i samlet honorar er rimelig sett i forhold til det ansvar styret har og det arbeidet som nedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

Sak 7

Valg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sebastian Rønningen har ytret ønske om å gå ut av styret. Vi ønsker derfor å velge en ny styrerepresentant. Har årsmøtet forsalg til nytt styremedlem?

Styrets innstilling

Sebastian fristilles etter eget ønske fra styret.

Dersom det er noen som kan tenke seg gå inn i styret velger årsmøtet vedkommende for to år.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger N.N som nytt styremedlem. Velges for to år

Sak 8

Ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt midlertidige ordensregler, som legges fram for årsmøtet for endelig godkjenning.

Forslag til vedtak

Ordensregler til Vestbyhagen boligsameie 1 godkjennes.

Vedlegg

3. Vestbyhagen Boligsameie 1 - Ordensregler - Midlertidige pr 29.01.26.pdf

Sak 9

Innglassing av veranda

Forslag fremmet av:
Nilgun Pinar Demir

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Om borettslaget kan inngå avtale med en leverandør vil man kunne få en bedre pris på leveransen/arbeidet.

Ikke minst sikrer man også at de som velger å gjøre dette får den samme stilen.

Styrets innstilling

Forslag 1

Innglassing av balkonger er en ganske omfattende prosess. Det må avklares med bygningsmyndighetene i kommunen om dette er å anse som en fasade endring og dermed er ett søknas pliktig tiltak. Balkonger om markterrasse er er et fellesareal med bruksrett av beboer. Styret må avklare forhold rundt forsikring.- Dersom årsmøtet vedtar dette må det gjennomføres en vedtektsendring som må vedtas av ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styret er utgangspunktet skeptisk til at vi vedtar dette nå uten at dette er nærmere utrede med tanke på om dette skal gjelde enkelt balkonger eller alle da det vil ha stor innvirkning på utsende på eiendommene.

Styret anbefaler at årsmøtet aviser forslaget.

Dersom forslag 1 faller, skal det stemmes over Forslag 2 om utredning.

Styret mener vi ikke skal bruke resurser på å utrede dette nå. Det er forsett en del arbeider med å få sameiet i normal drift, blant annet må vi gjennomgå alle avtaler med tanke på pris og behov. Dersom det årsmøtet likevel ønsker at dette skal utredes nærmere må årsmøtet vedta dette. Styret anbefaler at også dette stemmes ned.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innglassing av veranda
- Mot Innglassing av veranda

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Godkjenne innglassing av veranda, terrasse.

2. Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten og løsninger for innglassing balkong og legge dette frem på neste ordinære årsmøte.

Sak 10

Hagegruppe

Forslag fremmet av:
Rita Landsverk Kittelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag til styret om å plante vintergrønne blomster rundt tomten, Styret vurderer det som en god idet, men mener det settes ned en egen " hagegruppe" som kan stå for beplanting og andre tiltak for å gjøre uterommet pent.

Det er satt av 10.000 kr til beplantning. Ytterligere kostnader kan gis i dialog med styret.

Styrets innstilling

Styret tenker at en gruppe med beboere med interesse for hagearbeid kan ta riktige beslutninger på gode tiltak. Gruppen kan settes ned på årsmøtet eller i etterkant.

Forslag til vedtak

Det settes ned en plantegruppe bestående av sameiets beboere. Årsmøtet velger følgende medlemmer:

Styrets årsrapport

Vestby 4. juni 2026

Styrets Årsrapport årsmøte 2026 – Vestbyhagen boligsameie 1

1. Innledning
Årsrapporten vil beskrive sameiets drift og styret arbeid fra stiftelsen fram til årsmøtet.

Sameiet ble etablert ved overtagelsen av C og D-blokka i september 2024. Da besto vi av Caspar Erlandenssvei 32 (C-blokka) og 34 (D- blokka). I mars 2025 flyttet nye beboere inn i nr 30 (A -Blokka). Etter ekstraordinært årsmøte avholdt 15. september 2025 ble sameiene Vestbyhagen 1 og 2 slått sammen til ett sameie.

Sameiet består i dag av 81 boenheter.

Styret består i dag av 6 stk:

· Klaus Fottland – Styreleder

· Singh Sarai- Styremedlem

· Sebastian Rønningen – Styremedlem

· Mads Bjørge Ankarstrand – Styremedlem

· Eirik Fagerbakke – Styremedlem

· Bendedikte Meyer Hollevik - – Styremedlem

Styret arbeider for å sikre god og forutsigbar økonomi samt et godt naboskap.

Styrets medlemmer ble valgt for to år ved det ekstraordinære styremøtet, det er derfor ikke valg i år. Sebastian Rønningen har etter eget ønske å gå ut av styret. Vi ønsker derfor å gjennomføre valg av et nytt medlem. Styret håper noen melder seg på årsmøtet 2026 og vil behandle det som et benkeforslag.

Det er også klart allerede nå at det vil bli noen endringer ved neste årsmøte. Vi oppfordrer derfor til å tenke igjennom om dere ønsker å stille til valg på neste årsmøte. Vi vil da legge opp tilet valg hvor halve styret velges for henholdsvis ett og to år.

Resten av årsrapporten belyser økonomisk oversikt, inngåtte tjenesteleverandøravtaler og styrets arbeid.

2. Styrets arbeid
Styret forsøker å ha månedlige møter.

- Styret kommuniserer i hovedsak gjennom VIBBO, samt svarer på henvendelser via styrets epost: Vestbyhagen@styrerommet.no
- På VIBBO har vi blant annet informert om renovasjonsrutiner, tømmekalender og parkeringsregler. Vi oppfordrer alle til å bruke VIBBO aktivt som kommunikasjonsportalen både til styret, men også kanal for å nå ut til oss alle. VIBBO funger som vårt interne «Facebook»
- Det har ikke hvert behov for vedlikeholdsarbeider, ut over garasjeport, da våre bygg er helt nye.
- Vi har inngått avtaler med en rekke leverandører for å sikre nødvendige arbeider og sikkerheten i-sameiet. Flere av avtalene er lovpålagte. Vi har blant annet inngått følgende avtaler:•Forretningsfører: **OBOS**•Heisservice og årligkontroll: **Schindler AS**•Vaktmesteravtale: **Facilitec**•Sesongs tjenester bl.a.-snøbrøyting, strøing vårfeiing og gressklipping: **Facilitec**•Brannalarm samt direkte kobling med brannsentral: **AddSecure**•Brannalarm: **Sikkerhetsgruppen**•Kameraovervåking: **Sikkerhetsgruppen**

· Årlig sjekk av brannutstyr: **Sikkerhetsgruppen**

· Skadedyrkontroll:**Anticimex**•Strømavtale: **Fjordkraft** (storkunde avtale)•Matteleie: **Stil Tekstilsevice**•-Renholds avtale (Trapperom og heis): **Arimbyrå**•Serviceavtale på garasjeport: **Gardia sikring**•-Sprinkelservice: **Rørcompaniet**

I forbindelse med ordinært årsmøte i 2025 ble hadde vi et uformelt beboermøte med enkel servering.

Det har vært en del saker som utfordrende styret. Blant annet var vi en periode plaget med innbrudd i garasjeboder, en del etterlatt søppel mm. Etter at en leietager har flyttet ut har dette roet seg. Vi har også fått fjernet etterlatt søppel.

Grunnet flere innbrudd i garasjeboder er det montert kameraovervåking. Dette kan utvides.

Styret har vedtatt midlertidige ordensregler, Disse legges frem for endelig godkjenning på ordinært årsmøte.

Det en del klager på varmt vann. Styret arbeider med å kartlegge og utforske løsninger som kan være aktuelle.

Avfallsanlegget:

Det har tidligere vært noe utfordringer knyttet til avfallshåndtering med tanke på sortering av matavfall og dumping av større ting som tepper, store pappkasser med mer.

Inngjerding av avfallsanlegg: Det er kommet forslag til årsmøtet om inngjerding av området. Dette er komplisert på mange måter. Det vil medføre utfordringer for MOVAR, da de løfter avfallet med kran over i søppelbilen. Et gjerde vil gjøre dette arbeidet vanskeligere med fare for at gjerdet blir skadet. Oppsetting av gjerde er også et søknads pliktig tiltak som må godkjennes av kommunen. Styret vurderer at dett ikke vil være mulig med inngjerding og velger derfor å ikke å fremme forslaget ved årsmøtet.

Skilting: Det er også kommet forslag om skilting som viser at dette er privat. Dette kan vi gjøre i forbindelse med annen skilting av området. Styret mener likevel at problemet med at andre dumper avfall er her lite og ser ut til å være avtagende, så styret mener at skilting nå ikke er hensiktsmessig. Vi vil likevel følge dette nøye i tiden fremover og vurdere behovet for skilting. Dette vil være innenfor styrets fullmakter og ett årsmøte vedtak er derfor unødvendig.

Innglassing av balkong/terrasse: Det er fremmet forslag til årsmøtet om å gi tillatelse til innglassing. Dette forsalget vil bli behandlet på det ordinære årsmøtet som egen sak.

3. Økonomisk oversikt

Vi har årsregnskapet for 2025 ferdigstilt samt revidert med noter fra OBOS, vår forretningsfører.

Nå er vårt sameie, alle fem blokker ferdigstilt og aktive.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 528.011. Herav samlet startkapital på kr. 322.806 fra ny boligsalget av E og B blokka på høsten 2025. Regnskapet er bokført etter kontantprinsippet. Dvs. påløpte kostnader blir kostnadsført etter fakturadatoen.

Går ikke så mye inn på sammenligning av tallene fra 2024 da de ikke kan anses som sammenlignbare, pga. økning i antall blokker fra tidligere året. Noe som gir både økt inntekter via fakturering for felleskostnader samt økt driftskostnader generelt.

Pr. april 2026 (1. T) har vi hatt driftsinntekter kr 921.195 samt totale driftskostnader pr kr. 801.939 dvs. et overskudd på kr. 119.359. Dermed styret foreslår ingen endring i felleskostnadene.

Selv om alle fem blokker er ferdigstilte, har vi fortsatt ikke hatt et helt kalenderår med inntekter og kostnader fra alle fem. Men på grunnlaget av foreløpig tallene har vi budsjettert for neste år, 2027 etter vårt best evne.

Det store avviket mellom virkelige og budsjettert tallene på kr. 515.871 hovedsakelig skyldes store årlige fakturaer som kommer på begynnelsen av året. Disse blir kostnadsført når de mottas etter kontantprinsippet

ila første kvartalet, eller våren. Disse er bla. for drift og vedlikehold av heiser, årskontroll for brann- og nødlysanlegg, skadedyr kontroll og forsikring av alle bygg osv.

4. Fremtidsplaner

Etter hva styret erfarer vil ikke de neste byggetrinnene iverksettes før om flere år. Styret ønsker derfor at det arbeides med å gjøre uteområdene finere med beplanting og andre tiltak rundt blokkene. Vi har avsatt kr 10.000 i budsjetter til dette med mulighet for mer dersom det er større investering på nødvendig utstyr. Vi forslår derfor at det settes ned en plantegruppe som for fullmakt til å planlegge og kjøpe inn planter, blomster og annet som vil gjøre boområdet enda mer attraktivt. Forsalget behandles senere i årsmøtet, men vi oppfordrer allerede nå til at internerte beboere til å tenke igjennom om de lyst og mulighet til å delta i en slik gruppe.

Vi oppfordrer alle til å skape et godt bomiljø. Da gjerne initiativ sosiale møteplasser, nabofester i form av grilling ol. Vi er åpne for forslag om hva vi kan gjøre for å trives. På VIBBO kan det lages grupper for forskjellige aktiviteter.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Vestbyhagen Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestbyhagen Boligsameie 1 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
Telefonnr.: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Organisasjonsnr 975 800 679 MVA
Bankkonto: 8397.05.05914

Vedlegg 1 Vestbyhagen Boligsameie 1 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf 12 av 38

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

Telefonnr.:
+47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Organisasjonsnr
975 800 679 MVA

Bankkonto:
8397.05.05914

Vedlegg 1 Vestbyhagen Boligsameie 1 - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf 13 av 13

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

13.05.2026 15:55:25

Signaturmetode

BankID (NO)

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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 848 934.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 934306155, KLIENTNR. 2078

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 888 366	298 789	0	2 922 000
Andre inntekter	3	322 806	174 279	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 211 172**	**473 068**	**0**	**2 922 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	0	0	0
Styrehonorar	5	-125 000	0	-120 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-10 750	0	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-107 624	-23 484	-94 000	-98 230
Drift og vedlikehold	7	-198 002	-27 985	-92 017	-94 328
Forsikringer		-84 049	-28 135	-49 148	-55 046
Energi/fyring	8	-638 889	0	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 322	-27 531	-110 124	-113 428
Andre driftskostnader	9	-333 574	-46 103	-144 108	-145 409
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 697 834**	**-153 238**	**-1 119 397**	**-1 141 740**
DRIFTSRESULTAT		**513 338**	**319 831**	**-1 119 397**	**1 780 260**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 673	1 093	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 673**	**1 093**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**528 011**	**320 924**	**-1 119 397**	**1 780 260**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		528 011	320 924		

VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1
ORG.NR. 934306155, KLIENTNR. 2078

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		124	49 299
Forskuddsbetalte kostnader		38 973	0
Andre kortsiktige fordringer	11	37 485	25 000
Energiavregning		0	119 106
Driftskonto OBOS-banken		437 743	138 314
Sparekonto OBOS-banken		549 057	175 227
SUM OMLØPSMIDLER		**1 063 381**	**506 945**
SUM EIENDELER		**1 063 381**	**506 945**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		848 934	320 924
SUM EGENKAPITAL		**848 934**	**320 924**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 470	2 064
Leverandørgjeld		98 124	4 998
Annen kortsiktig gjeld	12	853	178 960
SUM KORTSIKTIG GJELD		**214 447**	**186 022**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 063 381**	**506 945**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2026
Styret i Vestbyhagen Boligsameie 1

Klaus Fottland	Sebastian Pannawat Rønningen	Sarbjit Singh Sarai
Eirik Fagerbakke	Mads Bjørge Ankarstrand	Benedikte Meyer Hollevik

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

Energi	191 485
Energi 2	135 520
Felleskostnader	1 258 228
TV/internett	234 460
Parkering	68 674
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 888 366**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Startkapital	322 806
SUM ANDRE INNTEKTER	**322 806**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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	-125 000
SUM STYREHONORAR	**-125 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 059

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 750**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 637
Drift/vedlikehold VVS	-31 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 326
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 795
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-198 002**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-638 889
SUM ENERGI / FYRING	**-638 889**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-21 945
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 278
Diverse utstyr	-599
Vaktmestertjenester	-40 382
Vakthold	-52 766
Renhold ved firmaer	-126 804
Snørydding	-49 278
Gressklipping	-20 259
Andre driftskostnader	-424
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 059
Andre kontorkostnader	-672
Bank- og kortgebyr	-3 107
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-333 574**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	3 126
Renter av driftskonto i OBOS-banken	523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 024
SUM FINANSINNTEKTER	**14 673**

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	26 114
Andre kortsiktige fordringer	11 371
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 485**

NOTE 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-853
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-853**

Vestbyhagen Boligsameie 1
Ordensregler

Vedtatt på årsmøtet dd.mm.yyyy

1. INNLEDNING **4**
2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE **4**
3. FELLESAREALER **4**
Innendørs 4
Utendørs 5
4. BALKONGER/TERRASSER/PLATTINGER **5**
5. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET **5**
6. AVFALLSHÅNDTERING **6**
7. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE **6**
8. HEIS **7**
9. POSTKASSER **7**
10. VANN OG AVLØP **7**
11. GJESTEPARKERING OG GARASJE **7**
12. Sykkelboder **8**
12. DYREHOLD **8**
13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE **8**
14. ERSTATNINGSANSVAR **8**
15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON **9**

1. INNLEDNING

Hensikten med husordensreglene er å sikre trivsel og trygghet, godt naboskap og et hyggelig bomiljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Reglene er å anse som et supplement til sameiets vedtekter.

2. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Alle seksjonseiere skal bruke både egen boenhet og fellesarealene slik at andre seksjonseiere ikke påføres skade, urimelig og/eller unødvendig ubehag.
Det skal være ro mellom kl. 22:00 og 07.00 på virkedager, og ellers mellom kl. 23.00 og 10.00. Dette innebærer også huslig støy slik som sentrifugering i vaskemaskin, bruk av tørketrommel, høy musikk/TV etc. Det skal etterstrebes å vise hensyn til sine naboer.

Når du er vert for større private arrangementer, bør du varsle naboer i god tid og gjøre de nærliggende og nødvendige tiltak som kan minske ubehag for andre boenheter. Eksempelvis er et slikt tiltak å holde vinduer og dører lukket under arrangementet. Du plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (som sigarettstumper og tomemballasje) fra fellesareal så raskt som mulig etter arrangementet.

Boring med drill, banking i vegg, plenklipping eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra kl. 07.00 til 21.00 samt lørdag fra kl. 10.00 til 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene innendørs og utendørs, og bidra til at det holdes pent og ryddig.

Innendørs

Hovedinngangsdøren har dørautomatikk. Det skal ikke gjøres handlinger som motvirker automatikken. Dette inkluderer blant annet å sette gjenstander mellom dør og dørkarm, da dette kan ødelegge motoren. Døren skal brukes etter produsentens anbefalinger. Betjening av automatikken (bryter) er over døren på innsiden av bygget. Generelt burde bryteren til døren stå på 1 (normal oppførsel med åpen/lukke funksjon), og settes til 2 (åpen dør) dersom dette er ønske. Døren skal være under tilsyn når bryteren er satt til 2. Bryteren skal settes tilbake til 1 når man ikke lenger har oversikt over døren.

Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Pappesker må settes i hyllestativ eller lignende, eventuelt må en bruke tette plastbokser på gulv. Alle må ha lås på boden sin - selv om den er tom.

For å få et best mulig inneklima er det viktig med god rengjøring. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg ting i fellesområder, for eksempel barnevogner, sykler, sko/skostativ, etc. Dette fordi arealer utenfor inngangsdørene fungerer som adkomstveier for nødetater ved alvorlige hendelser, hvor slike gjenstander vil være til hinder. Styret kan flytte/fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

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

Utendørs

Når du bruker fellesarealene utendørs, må du ta hensyn til andre beboere. Du må selv rydde opp etter deg og påse at din bruk ikke sjenerer naboer.

Det er ikke tillatt å plassere møbler, bildekk eller annet avfall på fellesområdet. Styret kan flytte/fjerne gjenstander som er plassert i strid med disse bestemmelsene.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Det er ikke tillatt å riste eller banke duker, sengeklar, tepper eller lignende fra balkonger eller vinduer.

Den enkelte seksjon, både eiere og leietakere, plikter å delta på sameiets dugnader.

4. BALKONGER/TERRASSER/PLATTINGER

Beboere skal holde orden på egen balkong/terrasse/platting. Det er strengt forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra leilighet, terrasse, balkong eller andre deler av bygget, da dette medfører risiko for brann og annen skade på mennesker eller eiendom.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Se vedtektenes pkt. 3-1 for nærmere informasjon. Sol- eller vindavskjerming utendørs skal vare i samsvar med sameiets retningslinjer.

Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Elektriske- eller gassgriller kan brukes, men slik at det er til minst mulig sjenanse for naboer.

Ikke lov å sette opp blinkende utelys.

5. BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

I hver boligenhet er det montert en eller flere røykvarslere i taket. I leilighetsbyggene er disse koblet til et felles brannvarslingsanlegg. Det er strengt forbudt å fjerne, dekke til, flytte eller på annen måte sette røykvarslerne ut av funksjon. Gjør du det, kan din egen og andres røykvarslere bli koblet ut og liv settes i fare.

Rømningsveier må holdes frie for gjenstander i tilfelle brann. Ting som står i oppganger og trappehus kan bli fjernet uten varsel, jf. punkt 3 over.

Du må bruke kjøkkenventilator og være til stede når du lager mat på komfyren. Dersom du bor i et leilighetsbygg og røykvarsleren din går uten at det er brann, må du raskest mulig gå til branntavla ved inngangsdøra og skru av varsleren. Dersom varsleren står på mer enn to minutter (på branntavla kan du få ett ekstra minutt ved å trykke på en knapp), tilkalles brannvesenet, noe som fører til store, unødvendige utgifter. Dette kan bli belastet den enkelte beboer.

Retningslinjer for brannsikring finnes på Vibbo.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering skal følges.

Avfall skal ikke etterlates utenfor beholderne! Dersom beholderne er fulle, må du ta søppelet tilbake i boligen og kaste det når det igjen er plass i beholderne. Søppelbilene tar bare med avfall fra beholderne, ikke noe som står utenfor.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må du unngå eller fjerne søl omkring avfallsbeholderne umiddelbart. Derfor skal du heller ikke hensette avfall i fellesarealene eller utenfor din egen inngangsdør/på balkong.

De nedgravde avfallsbeholderne er kun beregnet på typisk husholdningsavfall. Byggeavfall, spesialavfall og annet større avfall, inkludert større mengder papp, skal du levere til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er Vestby gjenvinningsstasjon i Vestby.

Se vedlagte linker på hva som inngår markeringen på avfallsbeholderne. Det skal brukes grønne bioposer som er levert av MOVAR til matavfall.

https://www.movar.no/images/renovasjon/solgaard/glass_og_metall_movar__uten_passmerker.pdf_1.pdf

https://www.movar.no/images/Husholdningsrenovasjon/Kildesorteringsveileder_A4_5_avfallstyper.pdf

7. EIERSKIFTE OG/ELLER UTLEIE

Varsel om eierskifte eller utleie skal sendes styret med opplysninger om navn, telefonnummer og epostadresse til ny seksjonseier eller leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har informert om sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie skal seksjonseier registrere leietaker og dens kontaktinformasjon under "Min bolig" på sameiets hjemmeside (Vibbo).

8. HEIS

Heisene har vektbegrensning, følg anvisningene for bruk av heisen! Dersom du blir stående fast, bruk alarmknappen i heisen. Oppdager du andre feil med heisen, meld fra til styret på e-post (vestbyhagen@styrerommet.no).

9. VANN OG AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje eller som på annen måte kan påvirke fellesanlegget i sameiet må kun utføres av autoriserte firmaer. Ved arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg eller utskiftning av sanitære armaturer, må det kun benyttes typegodkjente produkter på grunn av fare for lekkasje til underliggende leiligheter, overslag av kaldtvann og annen skade.

Uvedkommende gjenstander (Q-tips, engangstørkekluter, bomull, tamponger og liknende) skal ikke kastes i vask eller WC, da avløpsrørene kan tilstoppes.

10. GJESTEPARKERING OG GARASJE

Det er ikke lov til å parkere på/ved veien foran blokkene, foran inngangsdører eller ved renovasjonsanlegget. Parkering i strid med dette kan hindre tilkomst for gjenvinningsoperatører og nødetater. Styret kan innføre midlertidige og varige tiltak som forhindrer parkering foran blokkene. Midlertidig parkering og av/på lasting er tillat i svært korte perioder, men midlertidig parkering skal ikke være til hinder for nødetater.

Sameiet har ingen egne P-plasser. P-plassene i garasjekjeller er organisert i en egen næringsseksjon i eierseksjonssameiet og utgjør et tingsrettslig sameie mellom sameierne i denne. Se vedtektenes pkt. 4-1.

NB!
Per dags dato har sameiet fått tillatelse til å disponere et område Nord-øst for sameiet som parkeringsplasser på ubestemt tid. Det er her ingen faste/tildelte parkeringsplasser. Selv om det ikke er oppførte parkeringsplasser, skal parkeringen være fornuftig, og ikke sperre inne andre kjøretøy. Dersom parkeringsplassen anses som full, skal man enten vente eller finne en annen parkeringsplass. Det er, som skrevet over, ikke tillatt å parkere på/ved veien foran blokkene. Det er ikke tillatt å parkere uregistrete biller eller hengere

11. Sykkelboder

Sameiet har sykkelboder foran alle blokker. Disse sykkelbodene er til rådighet for alle seksjonseiere i sameiet og gjester/besøkende. Dersom det blir mangel på plass i bodene kan tiltak fra styret komme i fremtiden. Eventuelle endringer og tilpasninger på bodene skal godkjennes av styret.

12. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. vedtektenes pkt. 3-2 (2). Hunder skal gå i bånd på fellesområdene, og hunder og katter skal så godt det lar seg gjøre holdes unna lekeplasser og sandkasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

13. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Dersom du mener en nabo bryter husordensreglene eller sjenerer på annen måte, bør du først ta dette direkte opp med vedkommende. Kanskje er han eller hun ikke klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses enkelt.
Dersom forsøk på å løse problemene ikke fører frem og gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene finner sted, skal du rapportere skriftlig til styret. Brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for eierforholdet i sameiet, jf. vedtektenes punkt 7.

14. ERSTATNINGSANSVAR

Alminnelige erstatningsrettslige regler gjelder på sameiets område. Det medfører at den som forårsaker/påfører sameiet skader, kan bli holdt økonomisk ansvarlig. Om seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten slik at skade på fellesarealene og andre bruksenheter unngås, se vedtektenes punkt 5-1.

15. HENVENDELSER TIL STYRET / INFORMASJON

Henvendelser til styret bør fortrinnsvis gå skriftlig via meldingsfunksjonen på sameiets hjemmeside på Vibbo eller til epostadressen vestbyhagen@styrerommet.no. Styret bruker utelukkende Vibbo som informasjonskanal til beboerne. Merk at du selv må registrere deg på hjemmesiden for å motta umiddelbar varsling om meldinger som legges ut der.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.06.26
Selskapsnummer: 2078 **Selskapsnavn:** VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VESTBYHAGEN BOLIGSAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 934306155
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Vestby kulturkvartal. Goby salen i 1. etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
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 innstiller Klaus Fottland som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Klaus Fottland 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.

Styrets innstilling
Eirik Fagerbakke og xx velges som protokoll vitne

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Fagerbakke og Luba-Nicole Bekker 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 200.000

Styrets innstilling
Styret vurdere at kr 200.000 i samlet honorar er rimelig sett i forhold til det ansvar styret har og det arbeidet som nedlegges.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg

Sebastian Rønningen har ytret ønske om å gå ut av styret. Vi ønsker derfor å velge en ny styrerepresentant. Har årsmøtet forsalg til nytt styremedlem?

Styrets innstilling
Sebastian fristilles etter eget ønske fra styret.

Dersom det er noen som kan tenke seg gå inn i styret velger årsmøtet vedkommende for to år.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger Luba-Nicole Bekker som nytt styremedlem. Velges for to år
>
> ✓ **Vedtatt. Luba-Nicole Bekker ble valgt for to år. 2026-2028.**

8. Ordensregler

Styret har vedtatt midlertidige ordensregler, som legges fram for årsmøtet for endelig godkjenning.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensregler til Vestbyhagen boligsameie 1 godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innglassing av veranda

Fremmet av: Nilgun Pinar Demir

Om borettslaget kan inngå avtale med en leverandør vil man kunne få en bedre pris på leveransen/arbeidet.

Ikke minst sikrer man også at de som velger å gjøre dette får den samme stilen.

Styrets innstilling
Forslag 1

Innglassing av balkonger er en ganske omfattende prosess. Det må avklares med bygningsmyndighetene i kommunen om dette er å anse som en fasade endring og dermed er ett søknas pliktig tiltak. Balkonger om markterrasse er er et fellesareal med bruksrett av beboer. Styret må avklare forhold rundt forsikring.- Dersom årsmøtet vedtar dette må det gjennomføres en vedtektsendring som må vedtas av ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styret er utgangspunktet skeptisk til at vi vedtar dette nå uten at dette er nærmere utrede med tanke på om dette skal gjelde enkelt balkonger eller alle da det vil ha stor innvirkning på utsende på eiendommene.

Styret anbefaler at årsmøtet aviser forslaget.

Dersom forslag 1 faller, skal det stemmes over Forslag 2 om utredning.

Styret mener vi ikke skal bruke resurser på å utrede dette nå. Det er forsett en del arbeider med å få sameiet i normal drift, blant annet må vi gjennomgå alle avtaler med tanke på pris og behov. Dersom det årsmøtet likevel ønsker at dette skal utredes nærmere må årsmøtet vedta dette. Styret anbefaler at også dette stemmes ned.

✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Godkjenne innglassing av veranda, terrasse.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Årsmøtet ber styret om å utrede muligheten og løsninger for innglassing balkong og legge dette frem på neste ordinære årsmøte.

10. Hagegruppe

Fremmet av: Rita Landsverk Kittelsen

Det er kommet forslag til styret om å plante vintergrønne blomster rundt tomten, Styret vurderer det som en god idet, men mener det settes ned en egen " hagegruppe" som kan stå for beplanting og andre tiltak for å gjøre uterommet pent.

Det er satt av 10.000 kr til beplantning. Ytterligere kostnader kan gis i dialog med styret.

Styrets innstilling
Styret tenker at en gruppe med beboere med interesse for hagearbeid kan ta riktige beslutninger på gode tiltak. Gruppen kan settes ned på årsmøtet eller i etterkant.

> **Forslag til vedtak:**
> Det settes ned en plantegruppe bestående av sameiets beboere. Årsmøtet velger følgende medlemmer:
>
> ✓ **Vedtatt. Rita Kittelsen, Emily Leroy, Aud Wiker, Mathias Fauske og Eric Nduwimana har meldt seg til plantegruppen.**

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Vestbyhagen Boligsameie 1
Dato: **03.10.2024, kl. 12.00**
Møtested: **Digitalt - TEAMS**

Tilstede var **48** seksjonseiere, representert ved Kurt Eirik Restad, v/ hjemmelshaver Mestergruppen Eiendom AS
til sammen **48** stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Espen Jørgensen

1 – KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått **Espen Jørgensen**
Vedtak : **Valgt**

B. Opptak av navnefortegnelse
Tilstede var **48** seksjonseiere, representert ved Kurt Eirik Restad, v/ hjemmelshaver Mestergruppen Eiendom AS
til sammen **48** stemmeberettigede.

Vedtak : **Godkjent**

C. Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
Som referent ble **Espen Jørgensen** foreslått, og til å underskrive protokollen **Kurt Eirik Restad**

Vedtak : **Valgt**

D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak : **Valgt**

2. VALG AV REVISOR

Alpha Revisjon AS ble foreslått som sameiets revisor.

Vedtak : **Alpha Revisjon AS** ble valgt

BESKYTTET

3 – VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som leder for **1 år** ble det foreslått **Sarbjit singh Sarai**
Vedtak: **Valgt**

B. Som styremedlemmer for **1** ble foreslått **Klaus Fottland og Sebastian Pannawat Rønningen**

Vedtak: **Valgt**

Årsmøtet ble hevet kl **12,30**
Protokollen godkjennes av undertegnede

Espen Jørgensen/sign/
Møteleder

Espen Jørgensen/sign/
Referent

Kurt Eirik Restad/sign/
Protokollvitne

BESKYTTET

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-8/551/0/36

Norkart
Utskriftsdato: 24.08.2026 10:04

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.10.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	12.11.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	41/3900	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Sammenslåing Sammenslåing	07.11.2025 04.11.2025	25/03526-3	Tinglyst 07.11.2025	8/551 (1697,6), 8/551/0/1, 8/551/0/2, 8/551/0/3, 8/551/0/4, 8/551/0/5, 8/551/0/6, 8/551/0/7, 8/551/0/8, 8/551/0/9, 8/551/0/10, 8/551/0/11, 8/551/0/12, 8/551/0/13, 8/551/0/14, 8/551/0/15, 8/551/0/16, 8/551/0/17, 8/551/0/18, 8/551/0/19, 8/551/0/20, 8/551/0/21, 8/551/0/22, 8/551/0/23, 8/551/0/24, 8/551/0/25, 8/551/0/26, 8/551/0/27, 8/551/0/28, 8/551/0/29, 8/551/0/30, 8/551/0/31, 8/551/0/32, 8/551/0/33, 8/551/0/34, 8/551/0/35, 8/551/0/36, 8/551/0/37, 8/551/0/38, 8/551/0/39, 8/551/0/40, 8/551/0/41, 8/551/0/42, 8/551/0/43, 8/551/0/44, 8/551/0/45, 8/551/0/46, 8/551/0/47, 8/551/0/48, 8/551/0/49, 8/551/0/50, 8/551/0/51, 8/551/0/52, 8/551/0/53, 8/551/0/54, 8/551/0/55, 8/551/0/56, 8/551/0/57, 8/551/0/58, 8/551/0/59, 8/551/0/60, 8/551/0/61, 8/551/0/62, 8/551/0/63, 8/551/0/64, 8/551/0/65, 8/551/0/66, 8/551/0/67, 8/551/0/68, 8/551/0/69, 8/551/0/70, 8/551/0/71, 8/551/0/72, 8/551/0/73, 8/551/0/74, 8/551/0/75, 8/551/0/76, 8/551/0/77, 8/551/0/78, 8/551/0/79, 8/551/0/80, 8/551/0/81, 8/596 (-1697,6)
Seksjonering Seksjonering	04.09.2024 04.09.2024	OPPM-2400636	Tinglyst 04.10.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIELLAND TEODOR F100706*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Caspar Erlandsens vei 34 1543 VESTBY	Bosatt (B)
KIRKESÆTHER KNUT TERJE F210356*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TOKERUDBERGET 15 0986 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Caspar Erlandsens vei 34	H0201	8/551/0/36	41	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Caspar Erlandsens vei 34

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	300814828		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	13.08.2024

1: Bygning 300814828: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 13.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	954,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	954,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1000
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	15

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.07.2020	06.07.2020	
Igangsettingstillatelse	07.07.2023	11.07.2023	23/00737-7
Midlertidig brukstillatelse	13.08.2024	13.08.2024	BYGG-24/00073-5

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Caspar Erlandsens vei 34	H0201	8/551/0/36	41	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	234,6	0	234,6	0	0	0
H03	4	248,3	0	248,3	0	0	0
H02	4	238,2	0	238,2	0	0	0
H01	3	233,6	0	233,6	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/551

Bruksnavn		Beregnet areal	5075.8
Etablert dato	15.08.2006	Historisk oppgitt areal	24149,8
Oppdatert dato	12.11.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	6609045.1	598524.6		Ja	3305.8	
Eiendomsteig	6609081.96	598574.59		Nei	1697.6	
Eiendomsteig	6609048.31	598555.56		Nei	72.4	

Utskriftsdato: 24.08.2026

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.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Caspar Erlandsens vei 34, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	6 184,08 kr
Sum	**6 184,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd/bunntømt avfallsløsning (MOVAR) pr boenh.	25%	1 stk.	6370.00	1/1	0 %	6 370,00 kr	4 246,70 kr
					Sum	**6 370,00 kr**	**4 246,70 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: 24.08.2026

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.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Caspar Erlandsens vei 34, 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
Avløp; Akonto målt forbruk	1 196,04 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-392,45 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	338,88 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	391,38 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	1 300,04 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 271,50 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 211,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 307,68 kr
Vann; Akonto målt forbruk	1 203,06 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-339,80 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Sum	**9 772,19 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2307.36	1/1	0 %	2 307,36 kr	1 730,52 kr

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	1 764,66 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	61	40.94	1/1	0 %	2 497,34 kr	1 873,02 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	61	42.09	1/1	0 %	2 567,49 kr	1 925,61 kr
					Sum	**9 725,09 kr**	**7 293,81 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.

Utskriftsdato: 24.08.2026

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.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Caspar Erlandsens vei 34, 1543 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63259390	47	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42
63272529	19	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	14

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.

Vestby kommune
Plan, bygg og geodata

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/01002-15	Lene Thomas	22.06.2026

FORLENGELSE AV MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE INNVILGES - 8/551/0/0 - CASPAR ERLANDSENS VEI 30 - VESTBYHAGEN III - FEM BOLIGBYGG

Vi viser til e-post mottatt 22.06.2026, der dere søker om forlengelse av midlertidig brukstillatelse for HUS A, B, C og E.

Vi innvilger forlengelse av midlertidig brukstillatelse for følgende adresser:

- Caspar Erlandsens vei 43 (hus B) SAK 25/01002-10
- Caspar Erlandsens vei 45 (hus E) sak 25/01002-6
- Caspar Erlandsens vei 30 (hus A) sak 25/01002-2
- Caspar Erlandsens vei 32 (hus C) og nr 34 (hus D) sak 24/00073-5

Ny varighet på midlertidig brukstillatelse, og dato for søknad om ferdigattest settes til **30.12.2026.**

Med hilsen

Lene Thomas
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
ARKITEKTURVERKET AS

Kopi til:
HUSJORDET AS

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-24/00073-5	Lene Thomas	13.08.2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - 8/551/0/0 - CASPAR ERLANDSENS VEI 30 - VESTBYHAGEN III - 5 BOLIGBYGG

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, datert og mottatt 08.08.2024.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	8/551/0/0
Tiltakets adresse:	Caspar Erlandsens vei 30
Tiltakshaver:	HUSJORDET AS
Ansvarlig søker:	Arkitekturverket AS

VEDTAK:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Vestby kommune godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, herunder Caspar Erlandsens vei 32 (hus C) og 34 (hus D) og nødvendig del av uteområde, mottatt 08.08.2024.

Dere må fullføre det arbeidet som gjenstår, og søke om ferdigattest innen 30.12.2025. Brukstillatelsen gjelder bare fram til denne datoen.

Gjenstående arbeider:

- **Landskapsforming: Montering av lekeplassutstyr og beplantning**
- **Veg- og grunnarbeider: Asfaltering og montering av veilysanlegg**
- **Vannforsynings- og avløpsanlegg: Utarbeidselse av innmålingsdata i hht Vestby kommunes VA-norm**
- **Ventilasjon og klimainstallasjoner: Igangkjøring garasjeanlegg**
- **Branntetting: Utbedring etter befaringer**
- **Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner: Utbedring etter befaringer**

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

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

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

- Gjennomføringsplan (versjon 10), datert og mottatt 08.08.2024.
- Utomhusplan, mottatt 08.08.2024.

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING

Vi gir midlertidig brukstillatelse på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 02.07.2020 vår ref. 19/00045-22.

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

Byggesaksavdelingens konklusjon

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes.

Ferdigstillelse

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

Gebyr

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

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Kap. 3.08.01	Midlertidig brukstillatelse	kr. 4 700,-
	Sum	**kr. 4 700,-**
	Gebyr å betale	**kr. 4 700,-**

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

Klagerett

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

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

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

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

Regelverk

- Vedtaket om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 tredje ledd.

- Pålegg om å ferdigstille tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesaker.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	HUS C nr. 32: 300814821 HUS D nr. 34: 300814828
Tiltakets art:	Oppføre 5 boligbygg

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

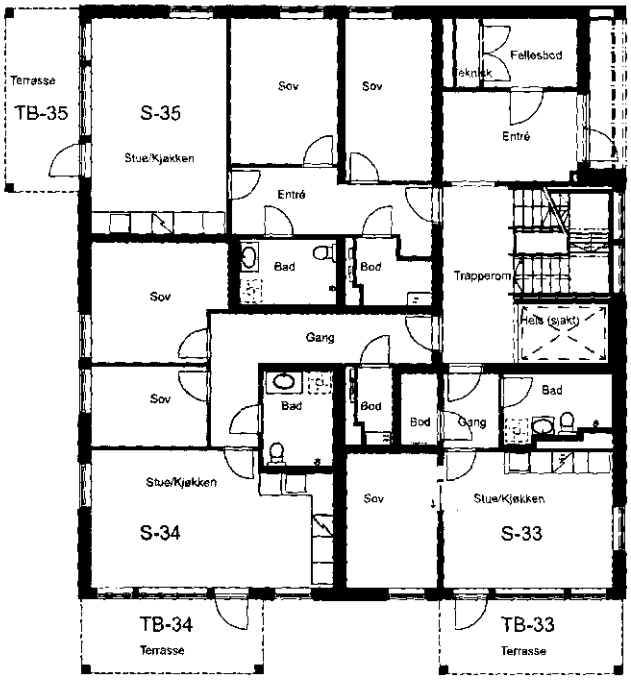
Lene Thomas
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
2_KART_Utomhusplan_Utomhusplan med markering tilhørende MB1

Mottakere:
Arkitekturverket AS

Kopi til:
Bygg, June Cathrine Ormstad
MOVAR IKS AVD BRANN- OG FEIERVESEN
MOVAR IKS AVD RENOVASJON, AVLØP, ADM
HUSJORDET AS



1. Etasje Målestokk (A4) 1:200

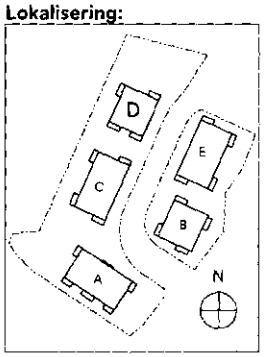
N

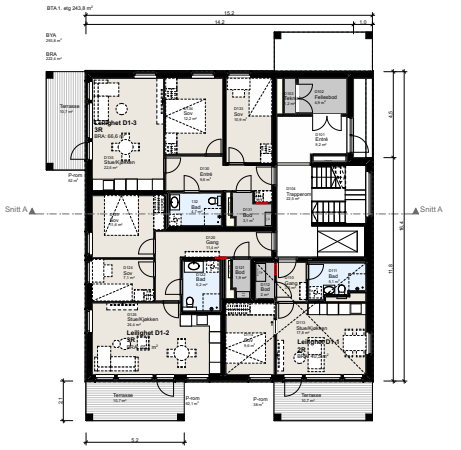
før tomtedeling

HUS D, Caspar Erlandsens vei 34

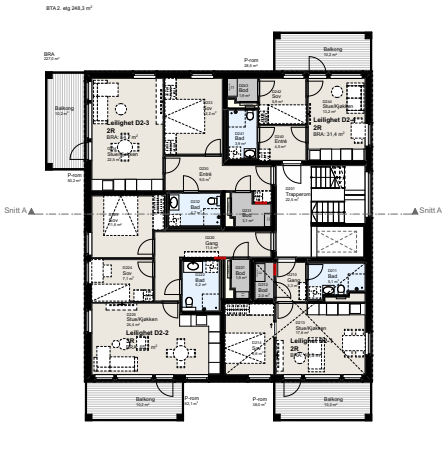
SEKSJONERINGSTEGNING, VESTBYHAGEN, TRINN 3 **gbnr. 8/551**

Lokalisering:

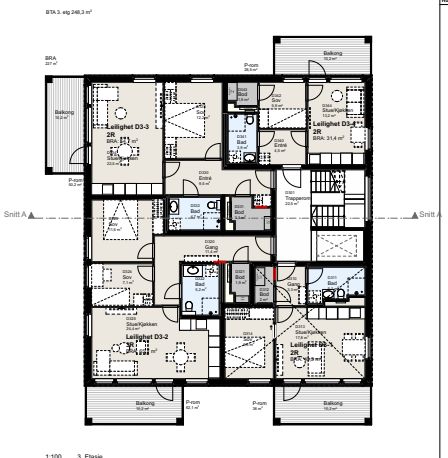




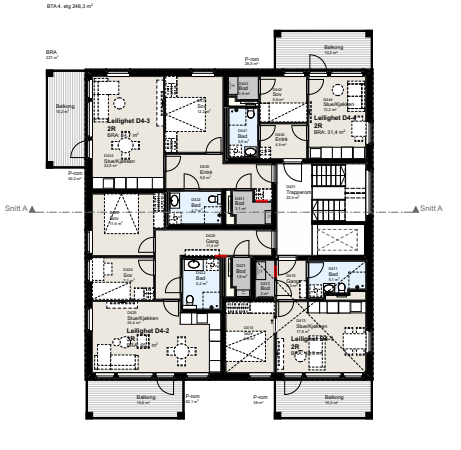
1:100 1. Etasje



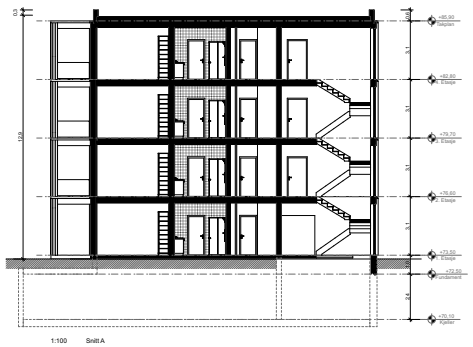
1:100 2. Etasje



1:100 3. Etasje



1:100 4. Etasje



1:100 Snitt A

Tegningsnr.: A20-D-01
Formatnr.: A1
Tegningens navn: Hus D, Planer og snitt

Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Godk.
01	23.09.2021	Rammesøknad	LE	JSH

Situasjonsplan

Fase: Forprosjekt

Arkitektur verket

Bjørvikveien 37
1540 Vestby
post@arkitekturverket.no

Tiltakshaver: HUSJORDET AS

Prosjekt: Vestbyhagen III
Casper Erlandsens vei 30
1540 Vestby

Tegnet: Jakob Kuhr Eide
Dato: 23.09.21
Målestokk: 1:100 / A1

Dok.-filnr./Prosjekt-nr.: 8/851
Fase: Forprosjekt

Prosjektnr.: 21021
Tegningsnr.: A20-D-01
Prosjektnr. hos prosjektkonsulent/arc.

Tittel: Hus D, Planer og snitt



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Dokumentnr.
A40-D-01

Revisjon nr.
4

Tegningsnavn
Hus D, Fasader

Rev	Nr	Revisjonstekst	Dato	Sign	Kontr.
4	01	Endring av vindu og nye vindusdetaljer	27.10.2021	IS	JEH

Lokalisering



Fase
Forprosjekt

Arkitektur

verket

Byrå Arkitekt gate 19
1234 Byen
post@arkitektverket.no

Tiltakshaver
HUSJORDET AS

Prosjekt
Vestbyhagen III
Casper Erlandsens vei 30
1540 Vestby

Gnr./Bnr./Festenr./Seksjonsnr.
8/851

Prosjektnr.
21021

Tegningsnr.
A40-D-01

Hus D, Fasader

Kontroll prosjekt
Tegn. JEH
LE JEH

Tilpasset
A1(H), A3(H) p/p

Dato
23.09.21

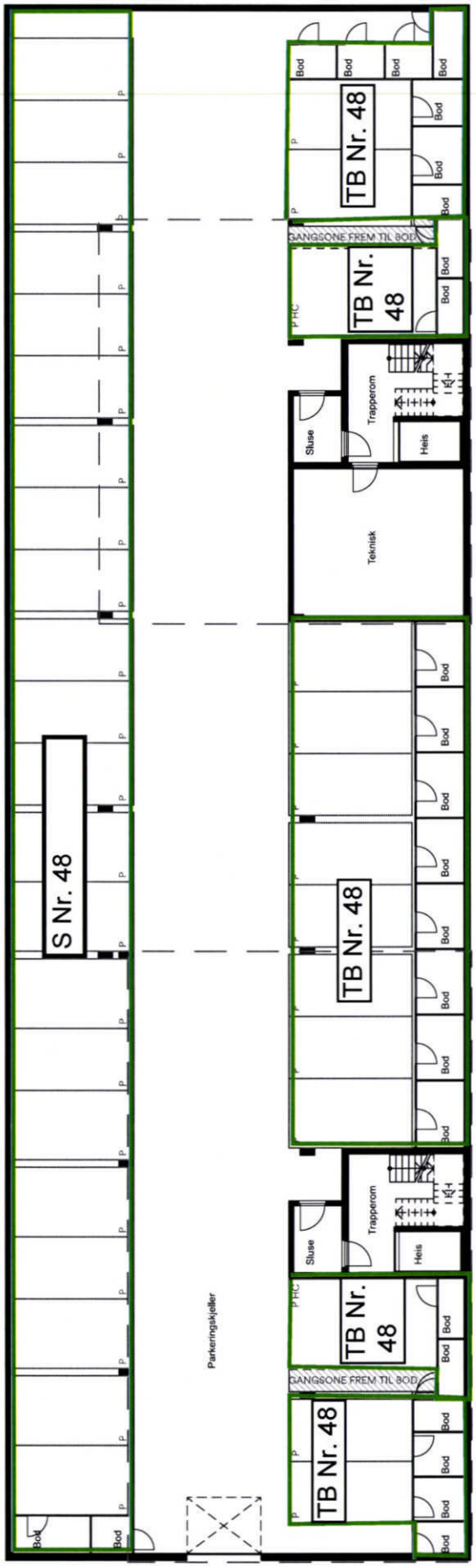
Målestokk
1:100 / A1

Kontroll utførende
Tegn. Kontroll

Prosjektnr. for
anmeldelse/søknad

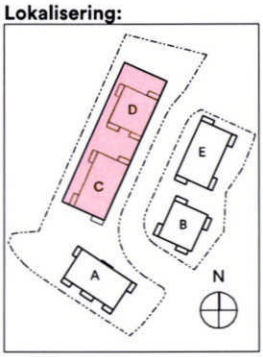
Parkeringskjeller

Målestokk (A4) 1:250



før tomtedeling

Lokalisering:



SEKSJONERINGSTEGNING, VESTBYHAGEN, TRINN 3

gbnr. 8/551



FORKLARINGER:

Kantstein	Gummidekke
Benk	Belong heller
Mur m/ rekkverk iht. TEK17	Markterrasse
Sykkelbod	Renner med smågatestein
Gress	Sandkasse
Steinfelt	Brannbil oppstillingsplass
Grus	Avfallsbeholder
Areal under tak	Ny kote
Lavе busker/ Staudер	Eks. kote
Busker/ Hekk	Eiendomsgrense
Tre	Garasje
Klatreplanter	Forsterket terreng (plastring)
Terrengtrall	Asfalt

MERKNAD:

1. Plassering og høyder på bebyggelse ihht ARK
2. Avvik fra formålsgrenser i reguleringsplan ihht ARK
3. Veggprosjektering og høyder på veg ihht vegingeniør
4. Avfallshåndtering ihht til ARK
5. Oppstilling for brannbil ihht ARK
6. Belysning ikke prosjektert (RIE er ansvarlig)
7. Overvannsløsninger ikke prosjektert (RIVA er ansvarlig)

ANVISNINGER:

HENVISNINGER:

C02	Rammesøknad	27.06.2019	JIH	RV	LLN
C01	Rammesøknad	21.12.2018	JIH	RV	LLN
A01	Forslag og rammesøknad	17.10.2018	JIH	RV	LLN
rev.	revisjon gjelder	dato	tegn	kontr.	godk.

Husjordet AS

målestokk: 1: 1:200(A1)

Vestbyhagen Boligområde Trinn 3

Landskapsplan

Rammesøknad

bjørbekk & lindheim landskapsarkitekter as

Tegnefilen: Ole Holt CRAZ Tlf: 22954080 Email: ole@bjorbekk.no www.bjorbekk.no

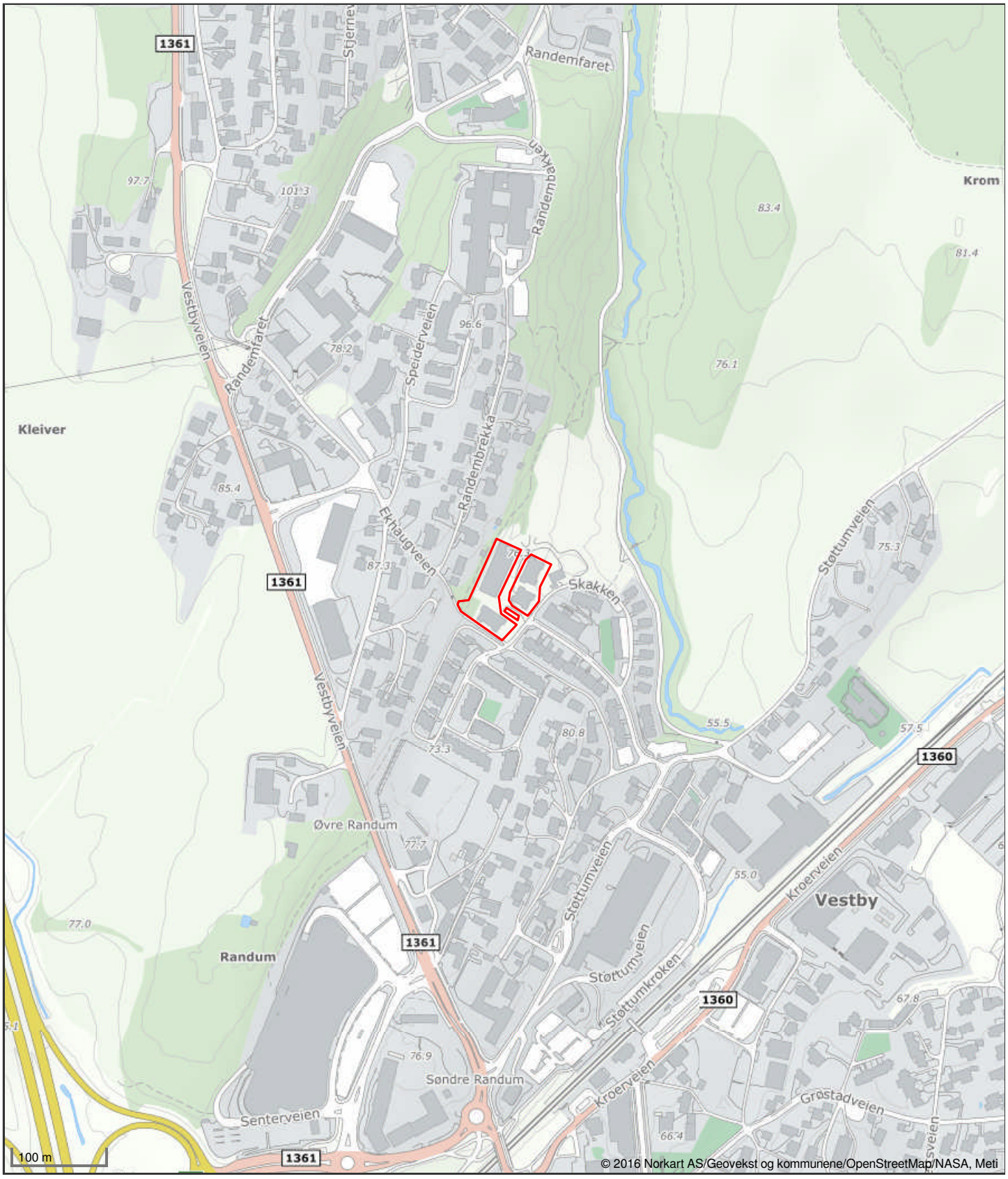
koordinatsystem	høydereferanse	arkiv	dato
EUREF89 UTM32	NN2000	2242	20.09.2018

tegning nr.: L001 rev.: C01

Sist lagret: 27/06/2019 av JIH Filkone: P:\2200 - 2249\2242 Vestbyhagen Trinn 3\3_tegning\L_DAK\5_LAY Layout og samlenodet\Layout_utomhusplan.dwg

Utskriftsdato: 24.08.2026

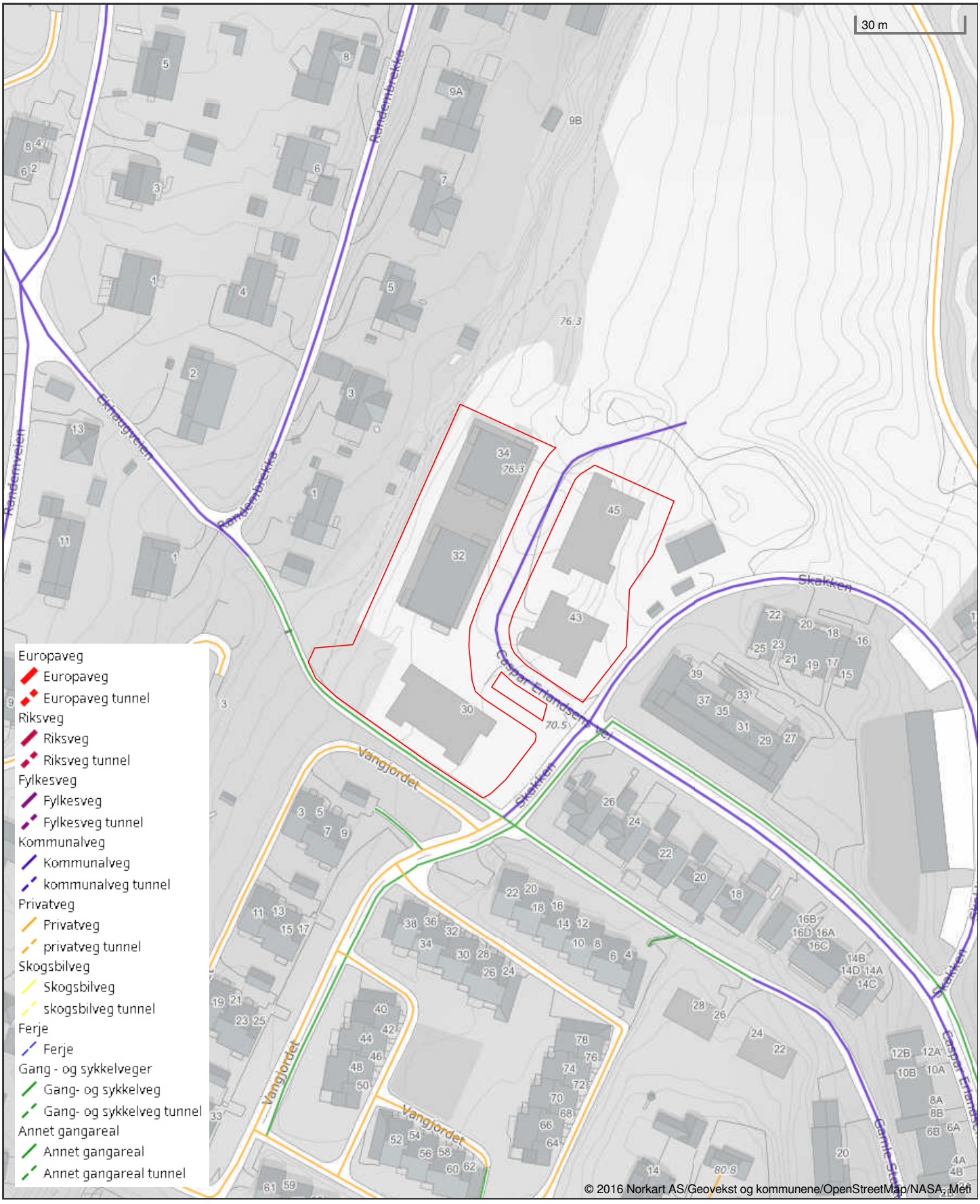
Oversiktskart for eiendom 3216 - 8/551//



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: 24.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 8/551//



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

Grunnkart

Eiendom: 8/551/0/36
Adresse: Caspar Erlandsens vei 34
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Ortofotorapport for eiendom 3216 - 8/551//

Beste

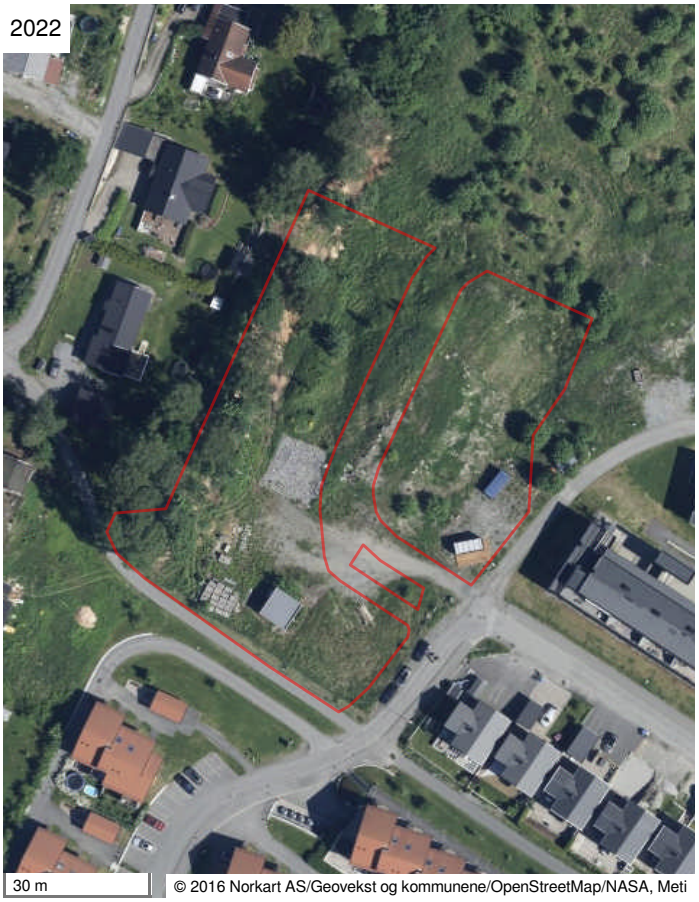


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


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


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


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

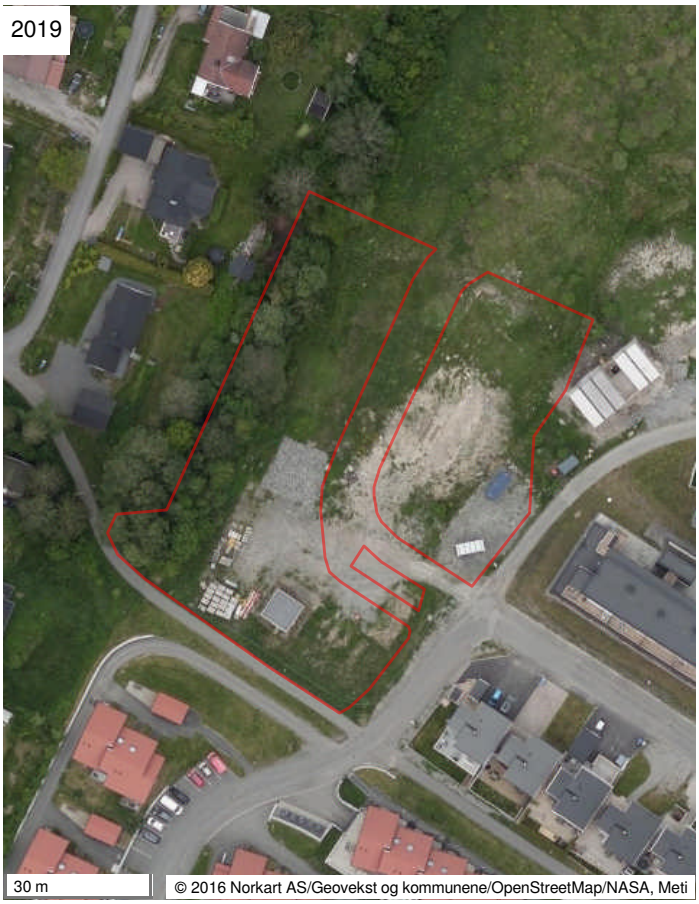

2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


2019
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

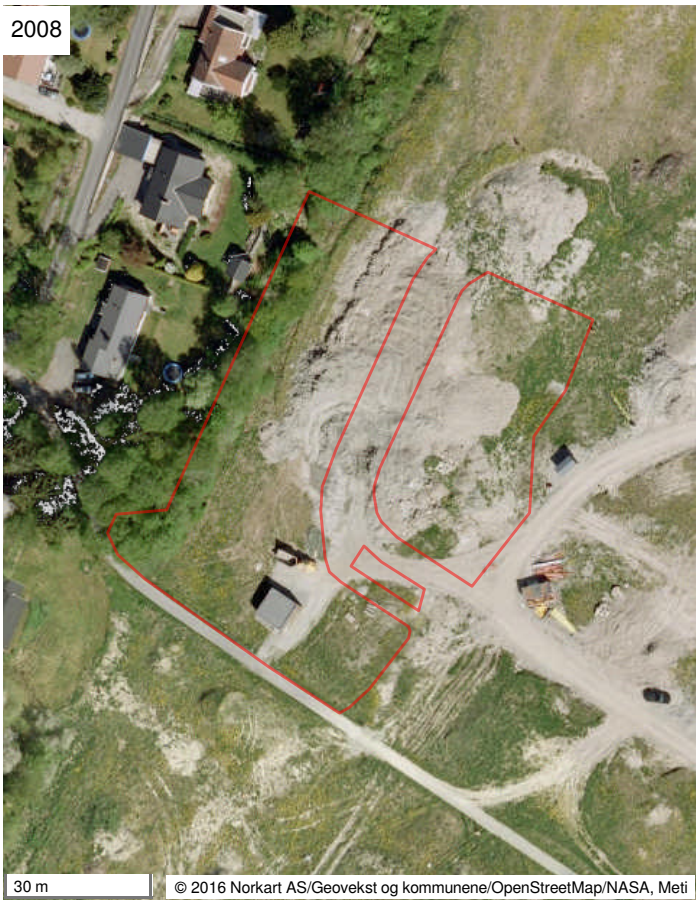

2014
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


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


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

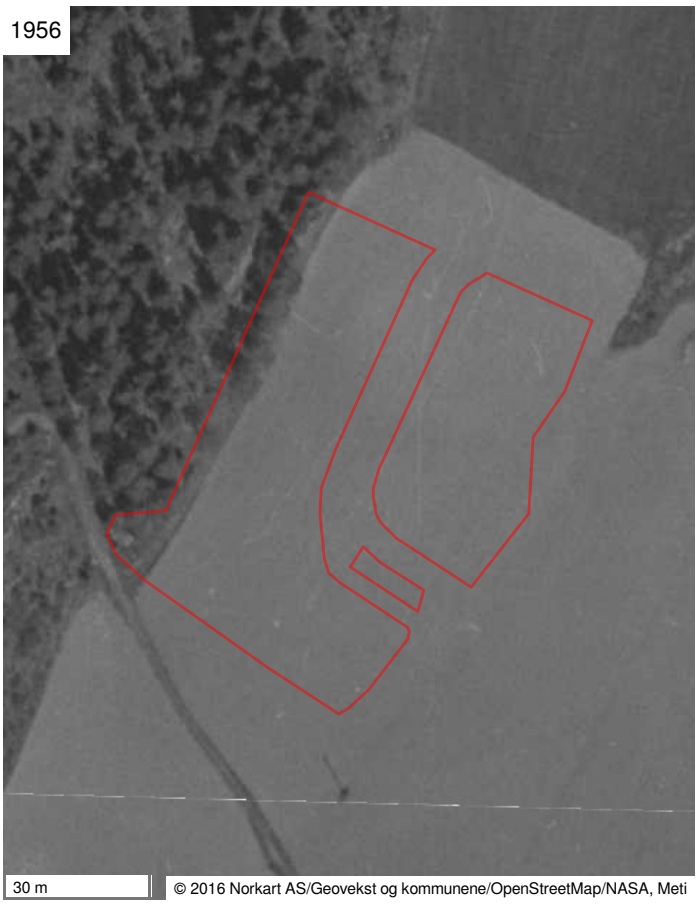

1992
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


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


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

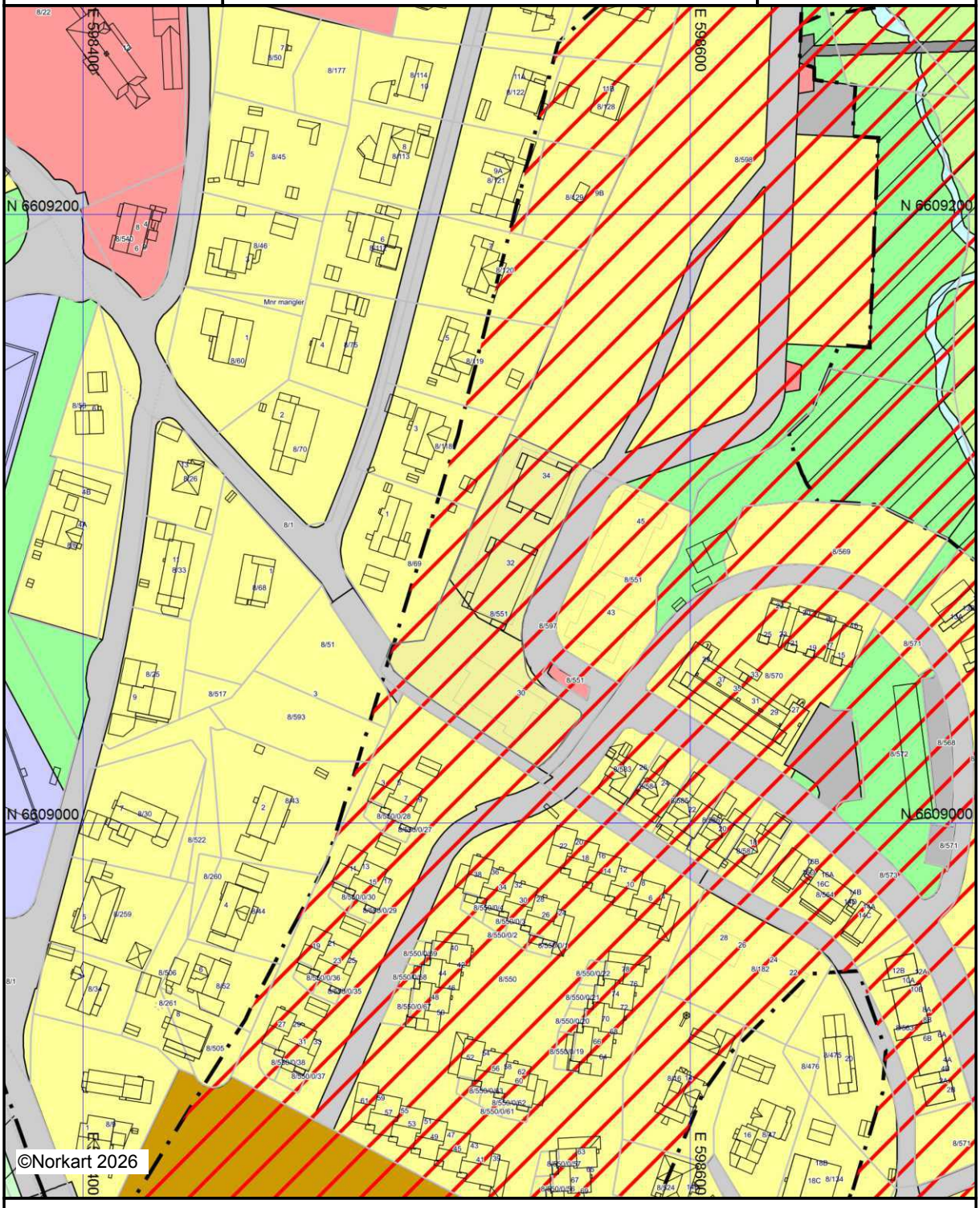
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/551/0/36
Adresse: Caspar Erlandsens vei 34
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

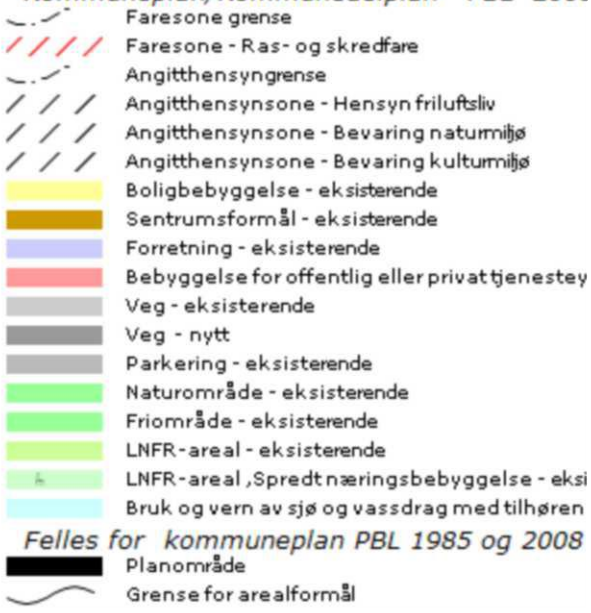
UTM-32



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

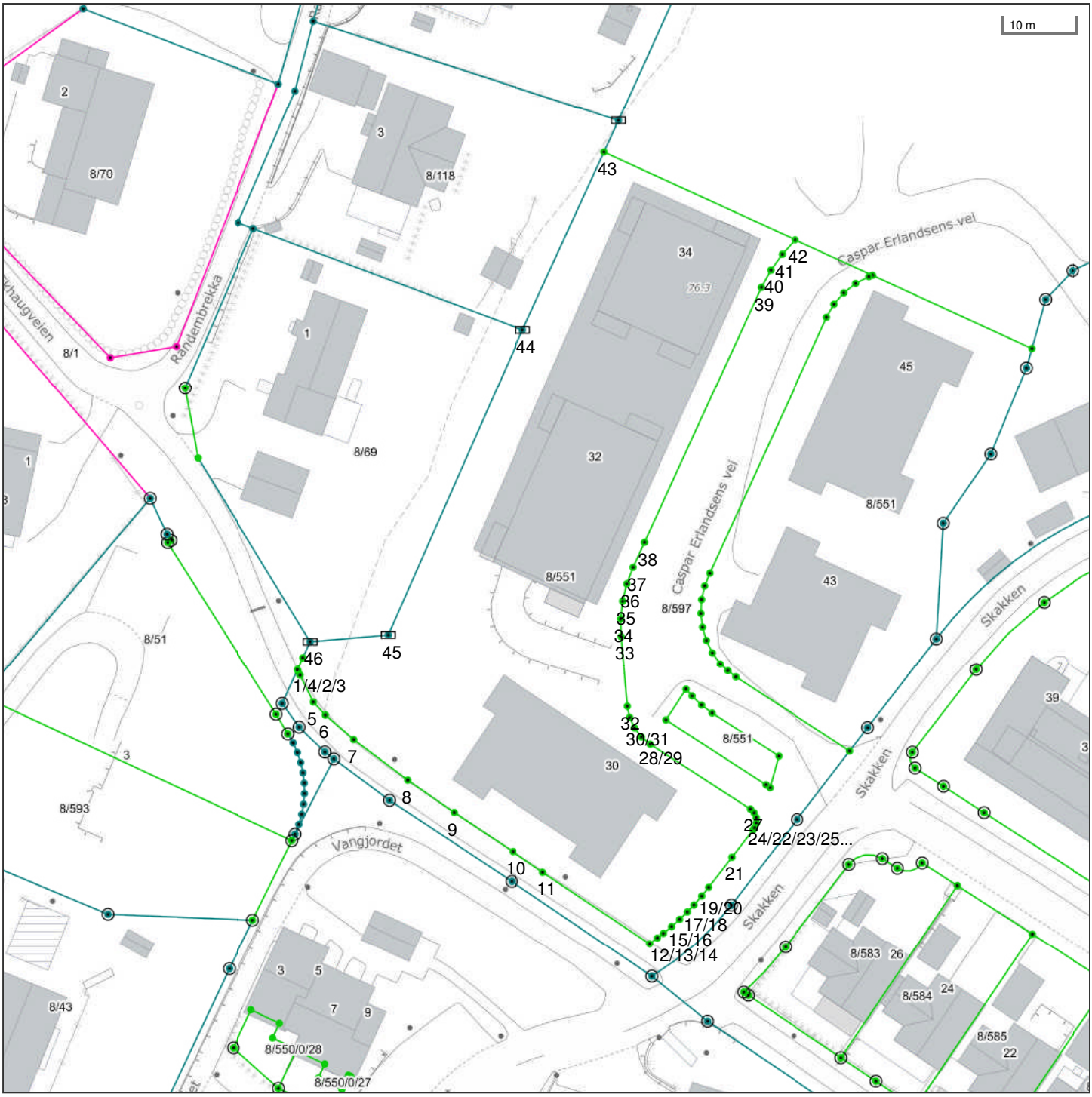


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 24.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3216 - 8/551//36

Teig 1 av 3 (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

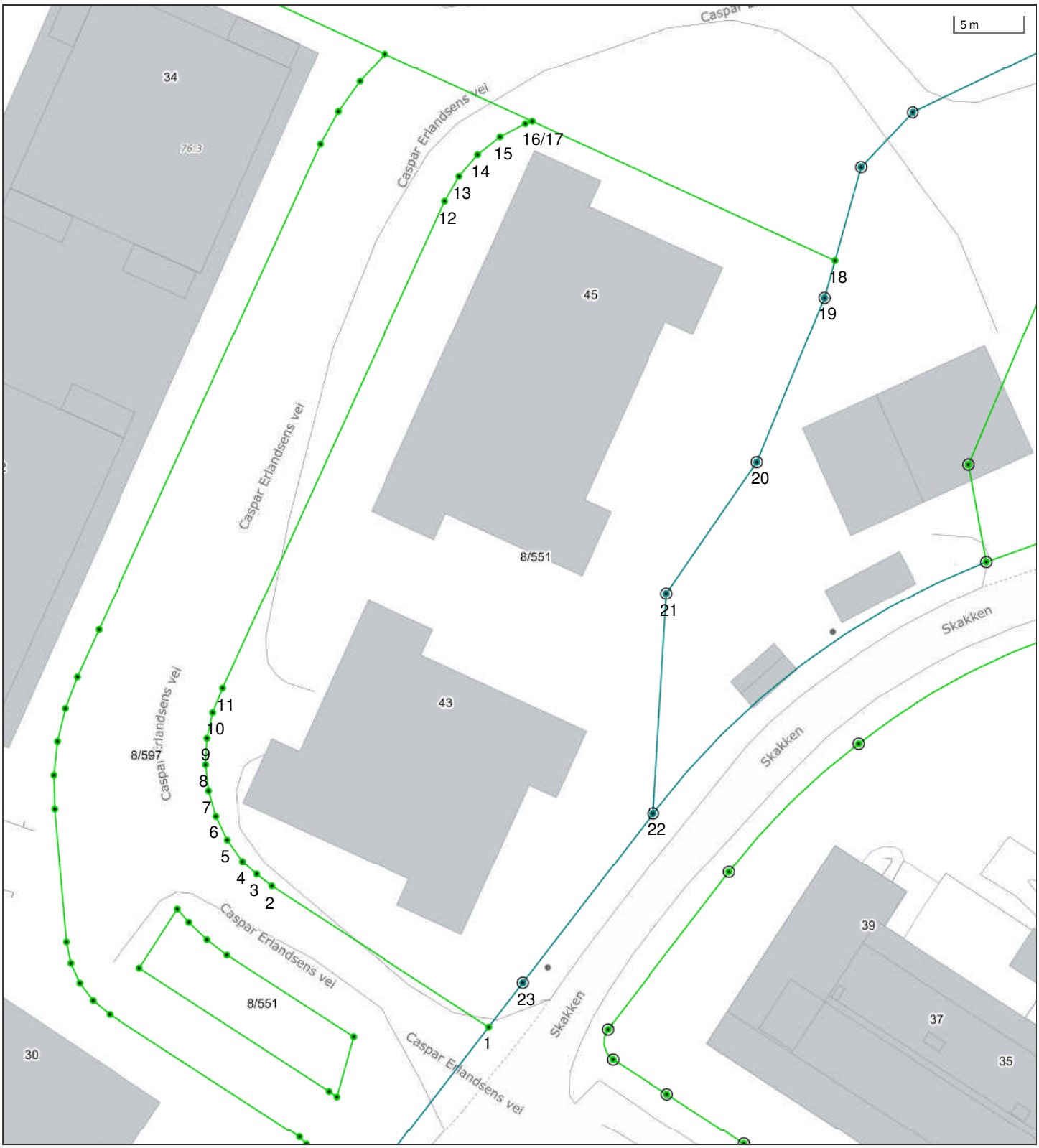
Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	3 305,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6609045,1	**Øst**	598524,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6609056,72	598500,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
2	6609055,02	598499,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
3	6609054,78	598499,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26	
4	6609054,26	598500,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59	
5	6609050,59	598502,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,16	
6	6609048,81	598503,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,47	
7	6609045,53	598507,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
8	6609040,13	598515,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36	
9	6609035,82	598522,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,86	
10	6609030,63	598530,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,81	
11	6609027,88	598534,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
12	6609018,35	598549,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,84	
13	6609019,2	598550,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,35	
14	6609019,86	598551,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
15	6609020,83	598552,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,48	
16	6609021,85	598553,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49	
17	6609022,92	598554,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49	
18	6609023,91	598555,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,33	
19	6609025,18	598556,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,65	
20	6609026,41	598557,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
21	6609030,65	598560,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
22	6609034,5	598563,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
23	6609034,79	598563,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,35	
24	6609035,482469	598564,101594	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,73	
25	6609036,211578	598564,062244	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,73	
26	6609036,875099	598563,757469	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,73	
27	6609037,38	598563,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,73	
28	6609045,97	598549,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,51	
29	6609046,944973	598547,877018	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
30	6609048,177218	598546,875963	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	

31	6609049,603346	598546,178328	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
32	6609051,15	598545,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,59	
33	6609060,83	598544,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,74	
34	6609063,285442	598544,58747	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
35	6609065,73615	598544,783022	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
36	6609068,141091	598545,29338	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
37	6609070,46	598546,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,46	
38	6609073,95	598547,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79	
39	6609109,72	598562,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,89	
40	6609112,123489	598564,10655	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
41	6609114,363837	598565,626906	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
42	6609116,41	598567,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
43	6609127,84	598540,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,17	
44	6609102,96	598529,91	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,06	
45	6609060,2	598512,33	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	46,23	
46	6609058,97	598501,5	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	10,90	

Teig 2 av 3



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

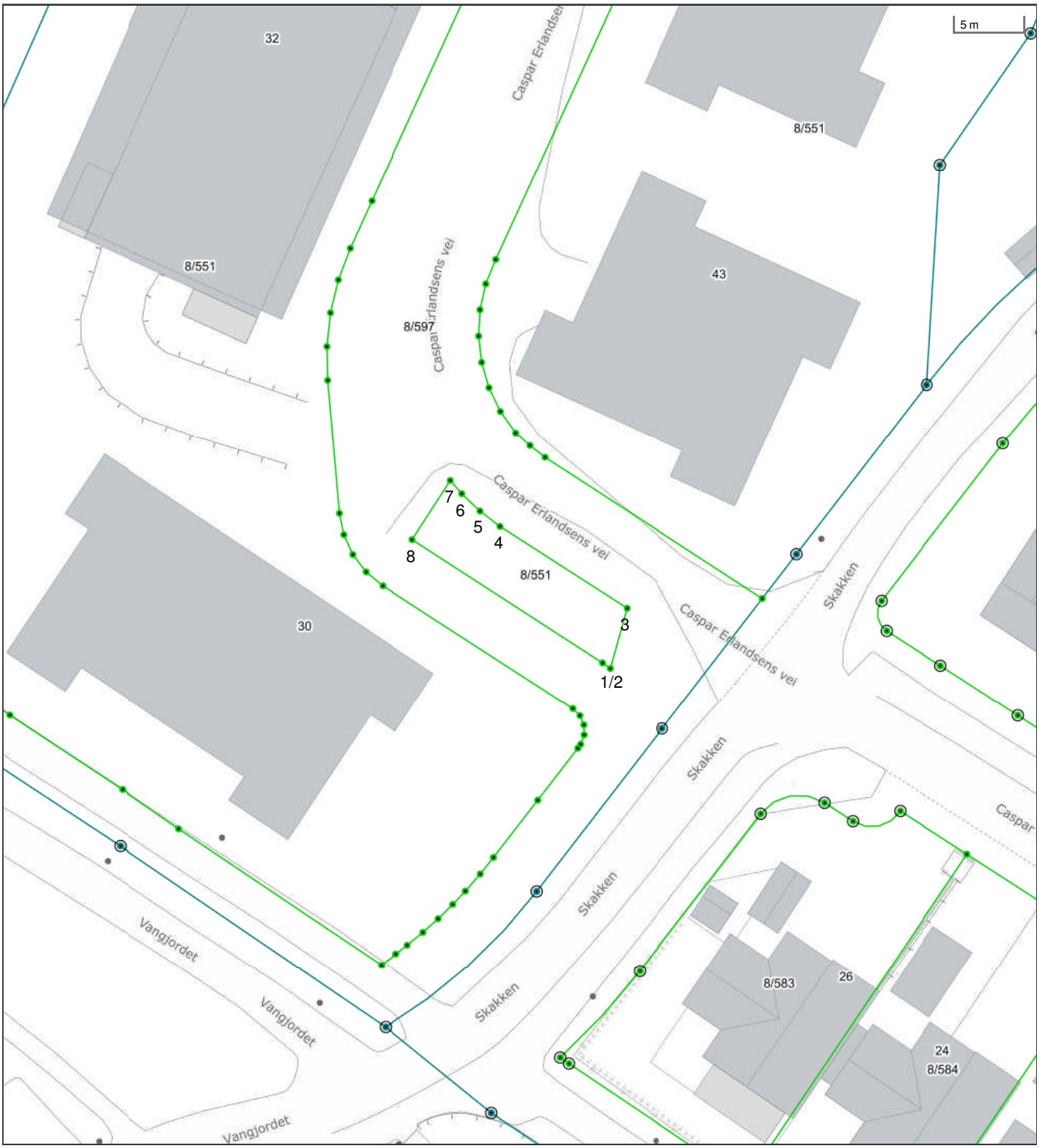
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3

Areal	1 697,60 m^2	**Arealmerknad**	
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord** 6609081,956357 **Øst** 598574,586706

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6609045,77	598576,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,08	
2	6609055,62	598560,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,90	
3	6609056,451668	598559,604544	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
4	6609057,36	598558,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	
5	6609058,897095	598557,391095	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
6	6609060,60384	598556,513788	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
7	6609062,432708	598555,932511	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
8	6609064,332774	598555,663448	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
9	6609066,251127	598555,714093	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
10	6609068,134349	598556,083035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
11	6609069,93	598556,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
12	6609105,81	598572,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,01	
13	6609107,640559	598573,063991	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
14	6609109,250914	598574,385247	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
15	6609110,583321	598575,986388	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
16	6609111,59	598577,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
17	6609111,78	598578,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,53	
18	6609102,24	598600,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,34	
19	6609099,52	598600,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,81	
20	6609087,41	598595,38	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,96	
21	6609077,68	598589,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,62	
22	6609061,65	598588,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,04	
23	6609049,06	598579,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,60	

Teig 3 av 3



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 3 av 3

Areal	72,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6609048,305142	**Øst**	598555,562569	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6609040,79	598565,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,50	
2	6609040,4	598565,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,70	
3	6609044,81	598566,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,55	
4	6609050,51	598557,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
5	6609051,583463	598556,098016	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
6	6609052,81	598554,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,83	
7	6609053,749394	598553,87963	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
8	6609049,38	598551,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,12	

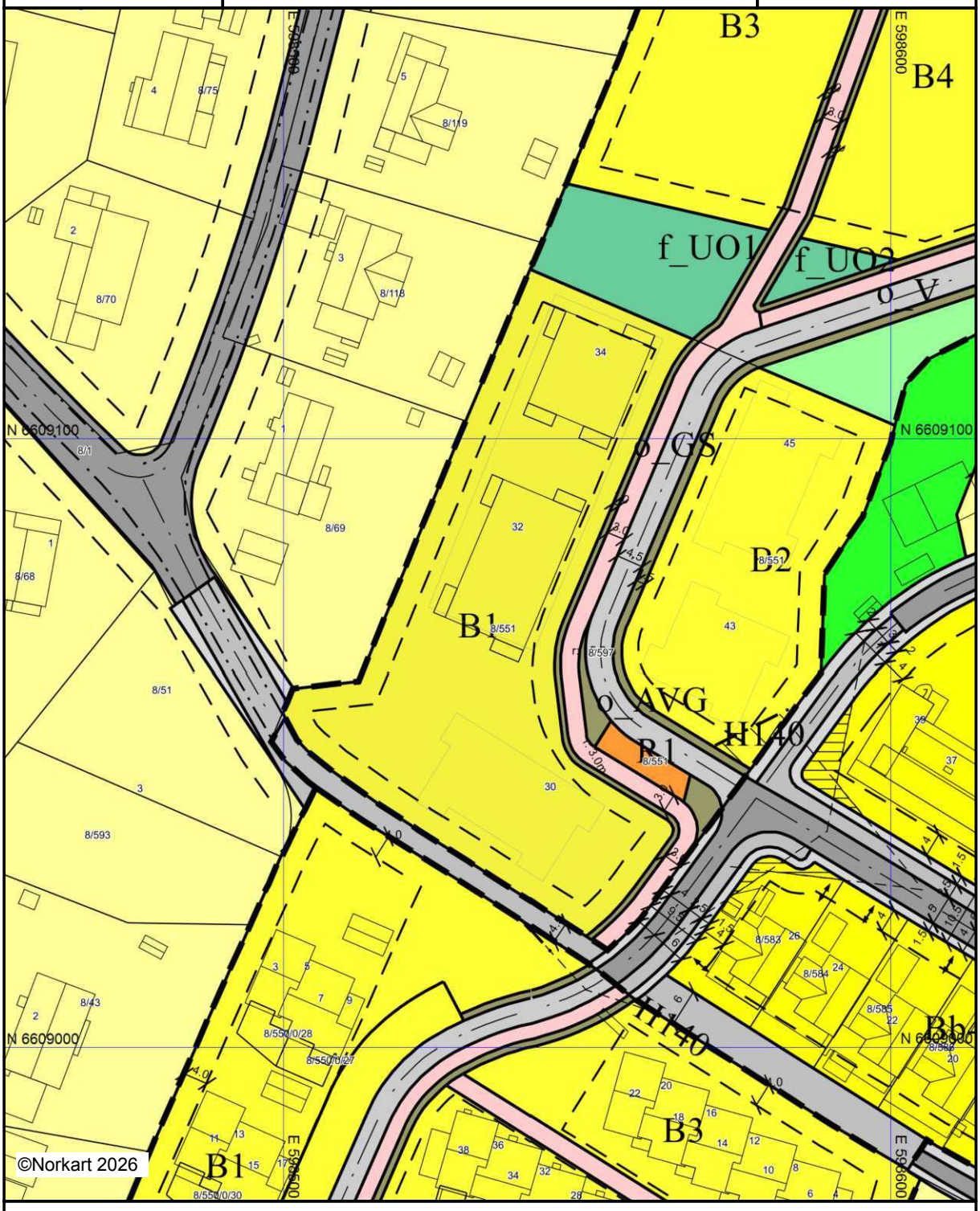
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/551/0/36
Adresse: Caspar Erlandsens vei 34
Utskriftsdato: 24.08.2026
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
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggels
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	551	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	36
Adresse	Caspar Erlandsens vei 34, 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	Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 071 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 5 001 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 10 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 64 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0246
Navn	VESTBYHAGEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13089/0246_Bestemmelser5.PDF
Delarealer	**Delareal** 3 305 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B1
	Delareal 46 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_1 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 697 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, blokker **Feltnavn** B2
	Delareal 72 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_BRE1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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:
Caspar Erlandsens vei 34, 1543 Vestby
Gnr. 8, Bnr. 551, Snr. 36, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260102

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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