PRIVATMEGLEREN

KIRKEVEIEN 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

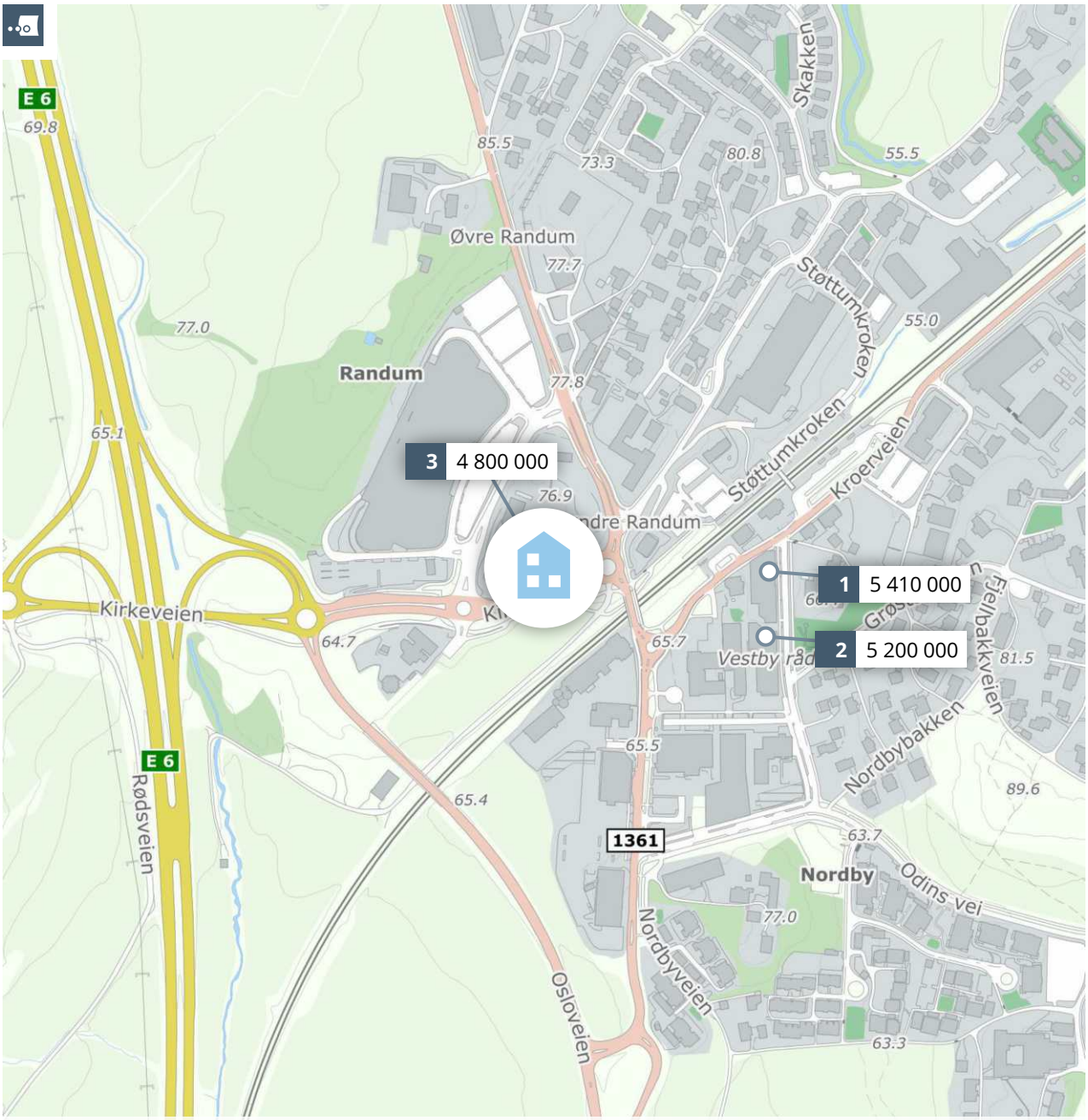
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 15.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 7 B, 1543 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 8 BNR 595 FNR 0 SNR 83 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

5 300 000

0	5 300 000	73 611
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	3 341
Formue	8 906
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sentrumsveien 1				05.05.2025	5 490 000	**5 410 000**	0	5 410 000	**64 405**
	84 m²	2022	2. etg	2 sov						
2	Sentrumsveien 9				07.02.2025	5 300 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**66 667**
	78 m²	2022	4. etg	2 sov						
3	Kirkeveien 7 B				15.08.2025	4 890 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**66 667**
	72 m²	2024	2. etg	2 sov						

En unik og flott 3-roms gjennomgående selveierleilighet med garasjeplass. Leiligheten ligger i byggets 6 etasje og har en unik takhøyde (over 3 meter). Videre er det fransk balkong, balkong samt flotte felles takterrasser.

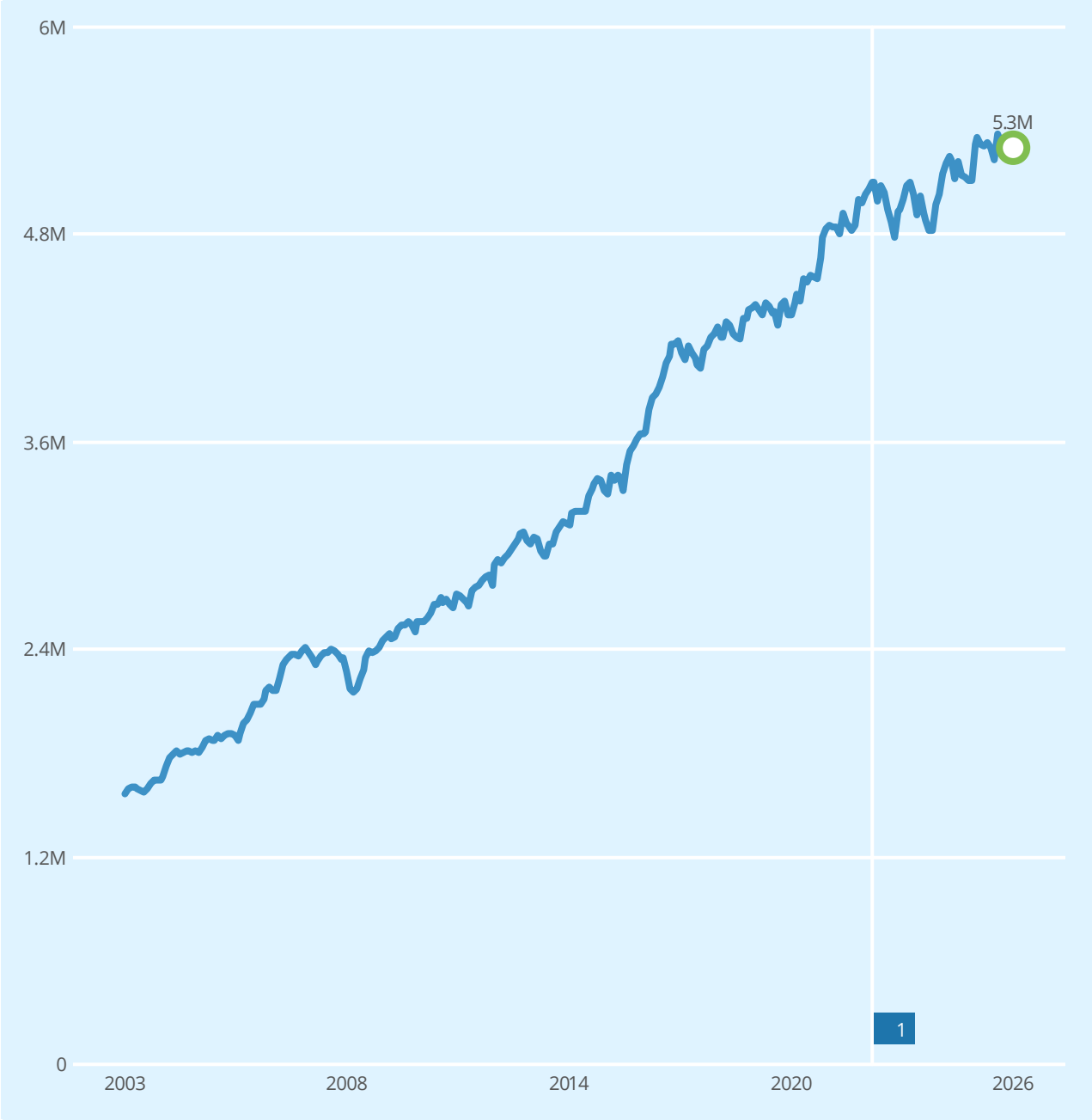
Leiligheten har en god planløsning og standard fra 2024. Det er romslig entré som leder videre inn til stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet er fra Sigdal og utsikt fra stue i 6 etasje over flott naturområde. Videre er det 2 soverom, bad/vaskerom samt praktisk innvendig bod. Det er også bod i kjeller over 5 kvm samt garasjeplass med mulighet for EL-bil lader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

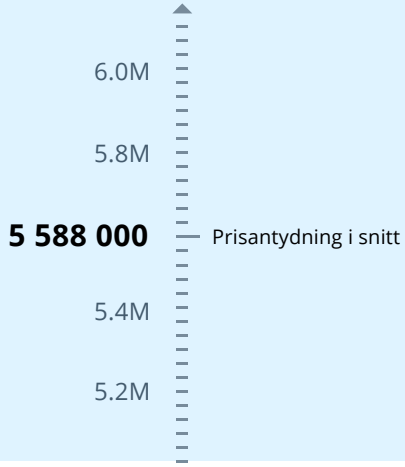
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.2025		15.08.2025	-	4 850 000	-	4 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Basert på lignende salg av leiligheter i området anses indekseringen for lav.

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

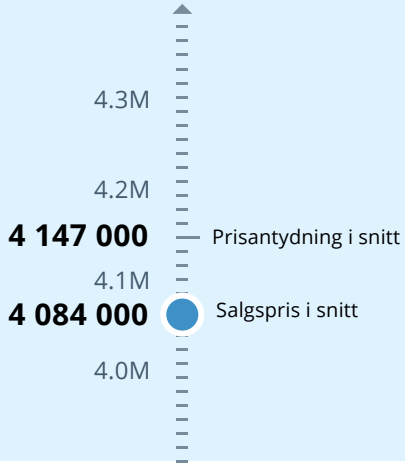


Annonsene har i snitt ligget ute i

97
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

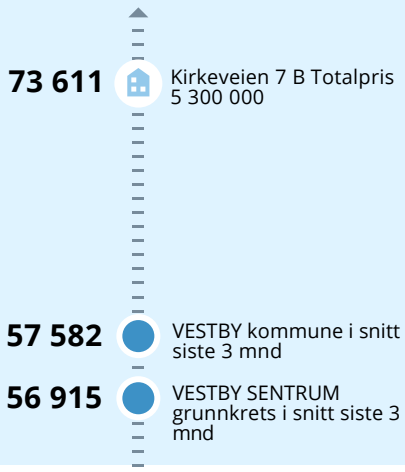


Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

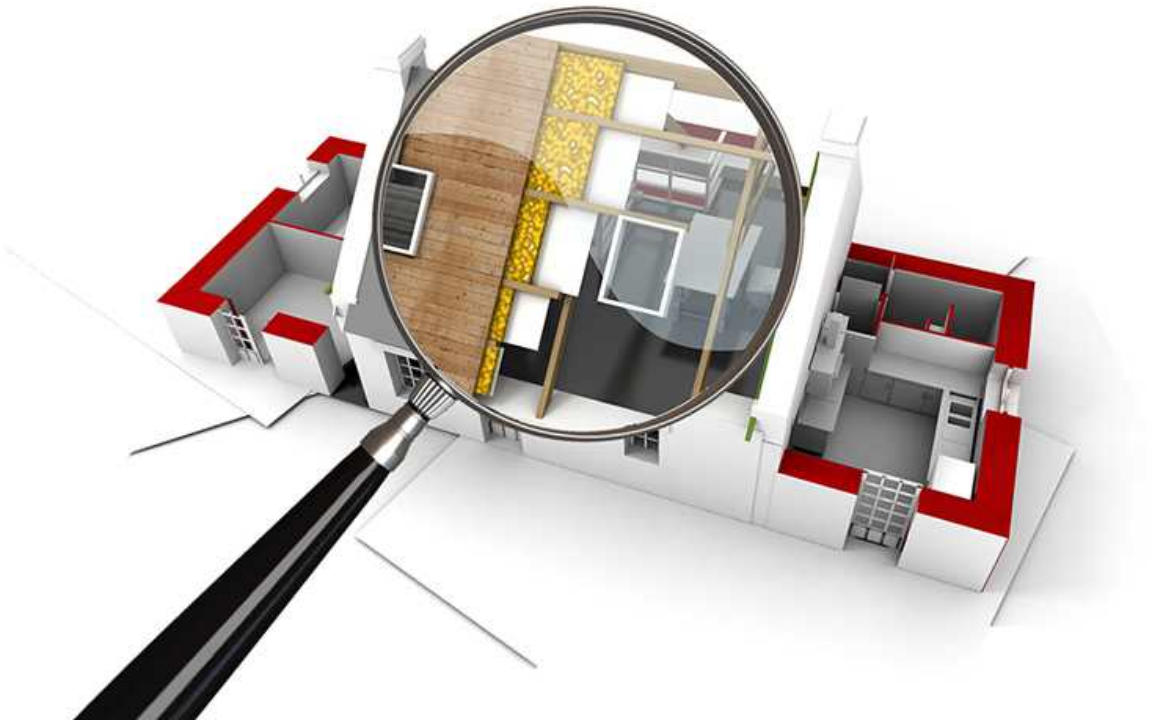
Boligbygg med flere boenheter

Kirkeveien 7B , 1543 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 8, bnr. 595, snr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1802 **Referansenummer:** XX7015

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bygget er antatt fundamentert til fast grunn, med en kombinasjon av direktefundamentering og peler. Bærekonstruksjon er i hovedsak bærende vegger og etasjeskillere i betong. Yttervegg/fasade er bygges opp som isolerte klimavegger med innvendig gipskledning og utvendig kledning av trepanel og tegl. Takkonstruksjon i betong med isolasjon og tekking.
Det medfølger garasjeplass i felles parkeringskjeller med mulighet for El-bil lader. Samt bod i kjeller på 5,3 kvm.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

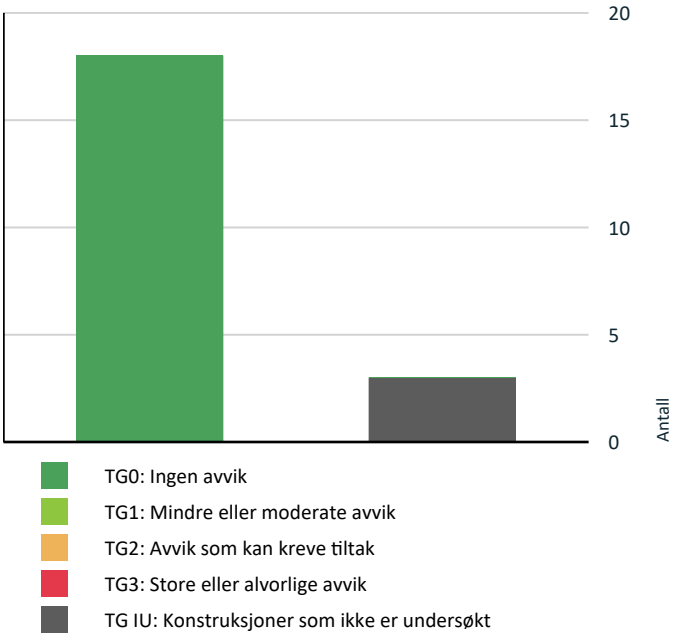
• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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 > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Våtrom > 6 Etasje > Bad/vaskerom > 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 er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 0 Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til vestvendt balkong på 5 kvm.
Fransk balkong i stue. Rekkverk i står og glass.
Balkongen er bygget av støpt balkongdekke med rekkverk i stål. Balkongdekke er belagt med terrassebord.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

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

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligen har garderobeskap på soverom og i gang.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Det foreligger midlertidig brukstillatelse og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad 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.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 42 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ellers forsert avtrekk som en del av balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

   Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

3. **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

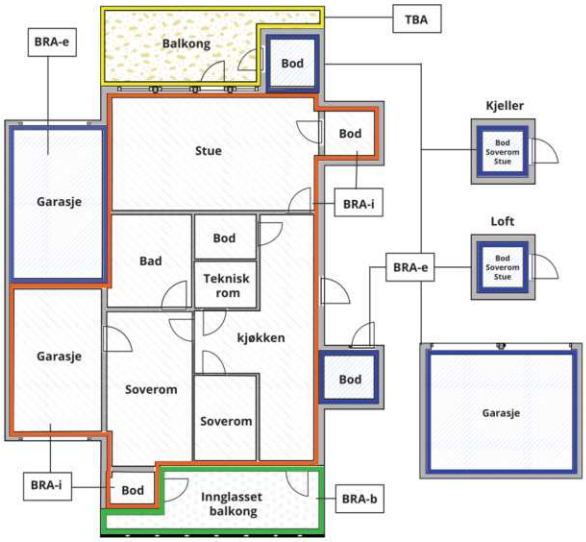
Hva er måleverdig areal?

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)**
6 Etasje	72			72	5
Kjeller		5		5	
SUM	**72**	**5**			**5**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, bod		
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.
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca 3,04 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Kristiffer	Sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	595		83	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 7B

Hjemmelshaver
Æsøy Knut Ove

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.12.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	19.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegning			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XX7015

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251085

Selger 1 navn
Knut Ove Æsøy

Gateadresse
Kirkeveien 7B

Poststed	Postnr
VESTBY	1543

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8547414

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251085

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251085

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251085

Tilleggskommentar

Eg har meldt i frå om at døra på Fransk balkong er litt vanskelig å lukke.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323251085

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

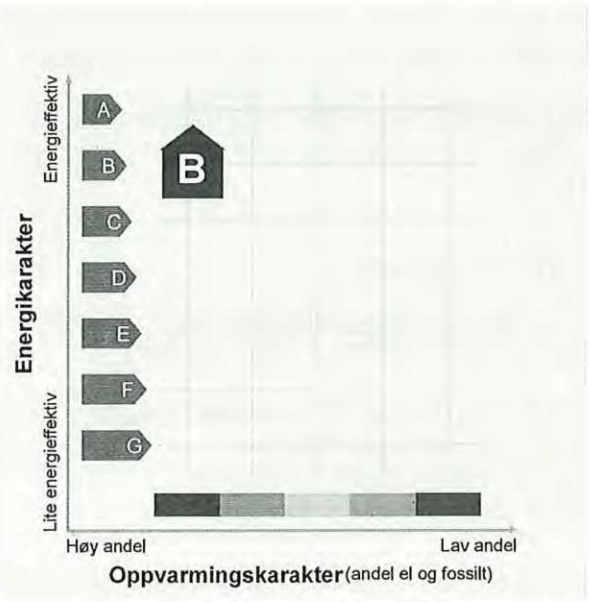
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ove Æsøy	a0abe3650541825c51226 e6801181295be8acb89	17.12.2025 10:24:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323251085

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 7B
Postnummer	1543
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301089023
Bruksenhetsnummer	H0505
Merkenummer	0cf1d2a6-6620-4b59-90f9-0cbb1cb807d8
Dato	22.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ ASBJØRN MARGIDO MADSSTUEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Deres ref.: 323251085 . Vår ref.: 4057-1-83 Dato: 17.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Gartneritaket 1 Sameie
Organisasjonsnr:	934220757
Seksjonseier:	Æsøy, Knut Ove
Medeier:	
Leilighetsnummer:	83
Adresse:	Kirkeveien 7 B, 1543 VESTBY
Seksjonsnummer:	83
Gnr.	8
Bnr.	595

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 341,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader LIKT	350,00	
Varmt vann	432,00	
Digital-Tv/bredbånd	399,00	
Felleskostnader BRØK	2 160,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 18,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 906,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tina Green, e-post: gartneritaket1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

VEDTEKTER

FOR

GARTNERITAKET 1 SAMEIE

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av

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

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser og boder

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4057
GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i GARTNERITAKET 1 SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4057

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GARTNERITAKET 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Årsrapport2024Gartneritaket.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

Sak 7

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Det fullstendige forslaget til husordensregler følger som vedlegg.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Husordensregler Gartneritaket I Sameie.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henriette Strand

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

- Pia Benedicte Rolien

  Kjære naboer,

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

Vennlig hilsen
Pia

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Gartneritaket 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 32 Årsregnskap 2024.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 18.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

bankID

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

18.03.2025 16:39:23

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

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

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 18.09.2024 - 31.12.2024

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

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	661 611

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

BALANSE

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

Vestby, 12.03.2025
Styret i Gartneritaket 1 Sameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 6
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

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

Årsrapport for Gartneritaket 1 Sameie – År 2024

Styret:

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

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

Forretningsfører og revisor:
OBOS Eiendomsforvaltning og Alpha Revisjon AS

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

Antall avholdte styremøter:

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

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

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

Kjære sameiere,

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

Faste og løpende oppgaver:

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

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

Prosjekter i 2024:

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

- Undersøkelse av mulighet for gratis gjesteparkering ute eller inne

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

HMS og drift:

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

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

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

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

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

Vedlegg:

- Regnskap for 2024

HUSORDENSREGLER FOR GARTNERITAKET 1 SAMEIE
VEDTATT I ÅRSMØTE DEN 22.04.2025

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

§1 Hensikt

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

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

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

§2 Ro

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Sikkerhet

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

2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

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

4. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående.

§ 5. Kameraovervåking

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

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

Kameraovervåkingen ble vedtatt på årsmøtet 22.04.2025.

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

Eventuelle spørsmål om kameraovervåking kan rettes til styret.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

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

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

6. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller.

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

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

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

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

§ 7. Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 8. Parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. Heis

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 10. Bruk av balkongene

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

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

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

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

5. Grilling skal avsluttes innen kl. 22.00

§ 11. Takterrasser

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

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

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

4. Etter bruk tas alt avfall med.

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. Drivhus

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

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

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

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

§ 13. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 14. Fasadeendringer

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

§ 15. Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

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

§ 16. Røyking

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

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

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

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

§17. Utleie

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

§18. Belysning på fellesområder

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

Eventuelle feil eller defekte lamper meldes til styret eller forvalter.

§19. Kommunikasjonsplattform – Vibbo

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

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

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

§20. Samdyrkelaget

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

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

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

§21. Brudd på husordensreglene

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

§ 22. Endring av husordensreglene

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 300 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kameraovervåkning

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Husordensregler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Henriette Strand

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Pia Benedicte Rolien

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 4057

Gartneritaket 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Gartneritaket 1 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Gartneritaket 1 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøte

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

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

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Gartneritaket 1 Sameie

---

Møtedato: 19.09.2024
Møtetidspunkt: 08.00
Møtested: OBOS lokaler

Til stede: Samtlige seksjoner representert ved Nåbo AS

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Aamoth.

Møtet ble åpnet av Helge Aamoth.

Konstituering

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

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

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

   Helle Grøstad foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

5. **Valg av revisor**

   Som revisor ble Alpha Revisjon AS foreslått.
   Vedtak: Valgt

---

6. Valg av tillitsvalgte

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

B Som styremedlem for 2 år ble foreslått:

Almudena Vanesa Vargas Maldonado

Satnam Singh Sarai
Abdallah Mohammad

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 08.05. Protokollen signeres av

Helge Aamoth /s/
Møteleder / ptotokollfører

Helle Grøstad /s/
Protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2025 for GARTNERITAKET 1 SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000

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

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

7. Kameraovervåkning

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Husordensregler

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

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

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

Det fullstendige forslaget til husordensregler følger som vedlegg.

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

Styrets innstilling

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Strand (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henriette Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Pia Benedicte Rolien (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pia Benedicte Rolien

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546113628

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Gartneritaket 1 Sameie

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Henriette Strand

Følgende stilte til valg:
Henriette Strand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Isabel Johansdottir

Følgende stilte til valg:
Isabel Johansdottir

Protokollen undertegnes av

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	72/5557	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
Seksjonering Seksjonering	18.07.2024 02.08.2024	OPPM-24/00576	Tinglyst 20.09.2024	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÆSØY KNUT OVE F031175*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KROERVEIEN 24 1540 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 7B	H0505	8/595/0/83	71,6	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3216-8/594/0/2	Seksjon	1/80

Adresse

Vegadresse: Kirkeveien 7 B

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	301089023		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	07.08.2024

1: Bygning 301089023: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Midlertidig brukstillatelse 07.08.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2356
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2356
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	370
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	39

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.03.2022	10.08.2022	21/00486-34
Igangsettingstillatelse	25.05.2022	02.09.2022	21/00486-48
Midlertidig brukstillatelse	07.08.2024	07.08.2024	BYGG-23/00099-24

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 7B	H0505	8/595/0/83	71,6	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	3	334,6	0	334,6	0	0	0
H05	7	376,3	0	376,3	0	0	0
H04	7	376,3	0	376,3	0	0	0
H03	7	376,3	0	376,3	0	0	0
H02	7	376,3	0	376,3	0	0	0
H01	6	374,6	0	374,6	0	0	0
U01	2	141,6	0	141,6	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/595

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

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

Teiger

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

Vestby kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	83
Adresse	Kirkeveien 7B, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr avløp, leilighet	15%	1	2229.16	1/1	0 %	2 229,16 kr
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2339.56	1/1	0 %	2 339,56 kr
					Sum	**4 568,72 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 17.12.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	83
Adresse	Kirkeveien 7B, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	83
Adresse	Kirkeveien 7B, 1543 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
63259281	0	01.08.2025	Årsavlesning - målt
63272405	0	01.08.2025	Årsavlesning - målt

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.



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

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

BONAVA

Bonava Norge AS
Org.nr. 849615207
Filialregistrert i Foretaksregisteret: 01.12.2006
Innført i MVA-registeret

Prosjekt	GARTNERTASET
Arkivsak	Bonava Standard
Kunde	Bonava Norway
Tegnet av	LMN
Kontr. av	ESL
Godkjent av	ELG
Tegningsnr	A-4C-1-400
Tegningsnr. dato	14.12.2021 / 14.12.21

Plan 06

Skala 1 : 100 | Fmt: Rammeløs

Fag: ARK

Ark størrelse: A1

KROOK &TJÄDER

0 1 2 3 4 5m

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

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

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

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

VEDTAK:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

Det skal ikke gis ferdigattest før:

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

Gjenstående arbeider:

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

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

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

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

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

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

BYGGESAKSAVDELINGENS VURDERING

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

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

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

Byggesaksavdelingens konklusjon

Søknad om midlertidig brukstillatelse godkjennes.

Ferdigstillelse

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

Gebyr

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

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

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

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

Klagerett

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

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

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

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

Regelverk

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

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

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

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
byggesaksleder

Even Farstad Christoffersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

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

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

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE
NÅBO AS, Eyvind Borgaard

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klagefrist
Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er klagefristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap til vedtaket.

Klagefristen kan forlenges i særlige tilfeller. En anmodning om fristforlengelse må begrunnes og må være kommet inn før fristen på tre uker har gått ut.

Slik klager du:
Klagen må være skriftlig og sendes til oss per brev eller e-post.

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er tiltakshaver eller nabo.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny relevant informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at den sendes inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Hvor skal du sende klagen?
Klagen kan sendes på e-post til post@vestby.kommune.no, eller per post til Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

Hvem behandler klagen?
Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Rett til å se gjennom saksdokumentene
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Dokumenter som er publisert i senere tid er tilgjengelige på våre nettsider, i kommunens offentlige journal.

For eldre dokumenter, eller dokumenter som er unntatt offentlighet, må du be om innsyn. Innsynsbegjæring sendes til post@vestby.kommune.no.

Rett til dekning av sakskostnader ved omgjøring av vedtak
Hvis vedtaket blir endret til gunst for deg som følge av klagen din, kan du kreve at kommunen dekker vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Du må sende sakskostnadskravet senest tre uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Kravet sender du til det forvaltningsorganet som har omgjort vedtaket.

Klage på gebyr og søknad om nedsettelse av gebyr
Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Dersom du har en søknad som har lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker, foretar kommunen en beregning for når fristens utgangspunkt begynner. Dersom kommunen bruker mer enn 12 uker på å behandle søknad fra den er komplett, skal gebyret reduseres med 25% for hver påbegynte uke fristen er oversittet. Du kan klage dersom du er uenig i kommunens vurdering av når saken var komplett og fristen begynte å løpe.

Er saken din sendt inn til kommunen etter 01.01.2020 kan du søke om nedsettelse av gebyret. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

- Skriv at du søker om nedsettelse av gebyr.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak søknaden gjelder.
- Begrunn hvorfor du søker, og skriv hvorfor gebyret i din sak er åpenbart urimelig.
- Søknaden må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Regelverk

- Retten til å klage på vedtaket fremgår av forvaltningsloven § 28.
- Hvem som kan klage fremgår av forvaltningsloven § 28 første ledd jf. § 2 første ledd bokstav e.
- Reglene om klagefrist og forlengelse av klagefrist fremgår av forvaltningsloven §§ 29 og 30.
- Reglene om utsatt iverksetting av tiltak fremgår av forvaltningsloven § 42.
- Reglene om innsynrett fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19.
- Reglene om dekning av sakskostnadskrav fremgår av forvaltningsloven § 36.

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Even Farstad Christoffersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Kopi til:
VESTBY KVARTALET I AS

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

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

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

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

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

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

Med hilsen

Even Farstad Christoffersen
byggesaksbehandler

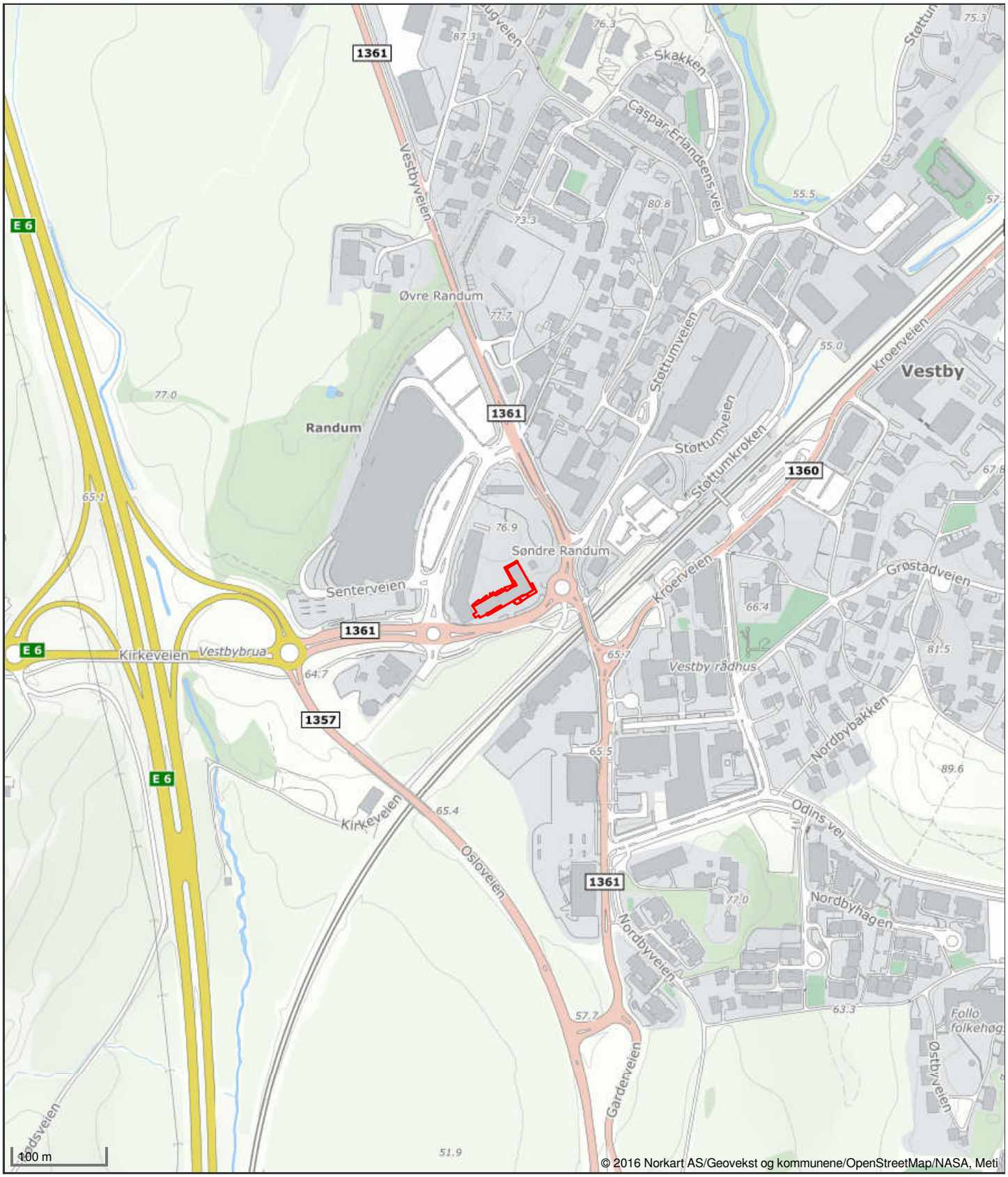
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
LILLESTRØM ARKITEKTER AS

Kopi til:
VESTBY KVARTALET I AS

Utskriftsdato: 17.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3216 - 8/595//



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

Utskriftsdato: 17.12.2025

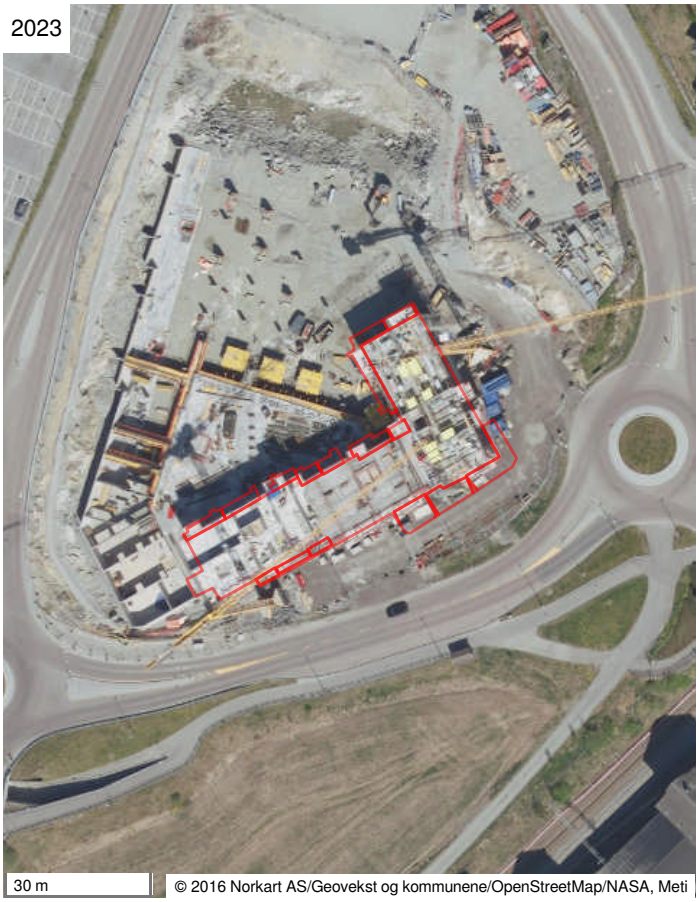
Ortofotorapport for eiendom 3216 - 8/595//

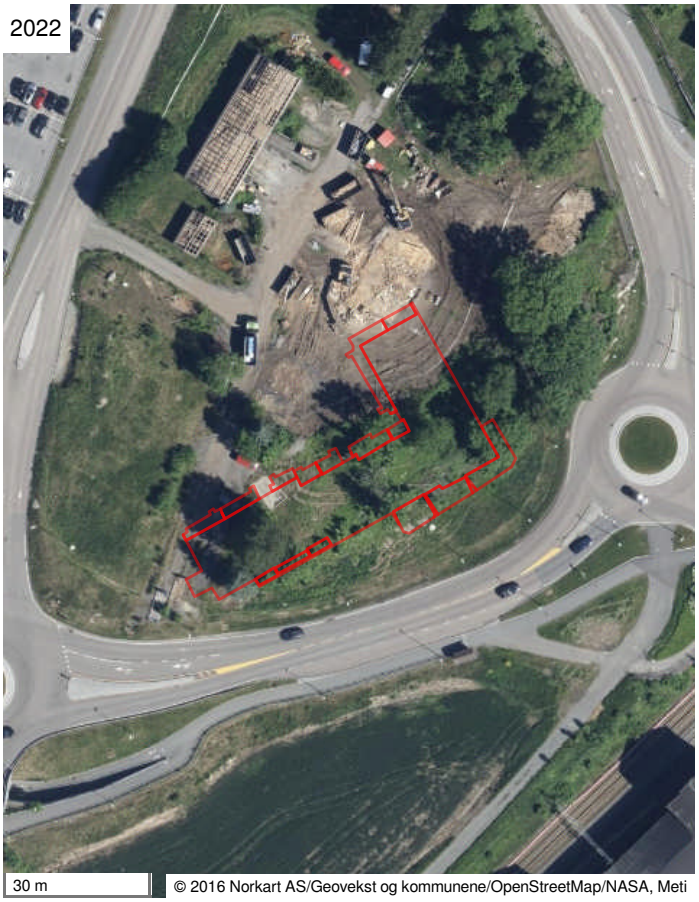


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


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

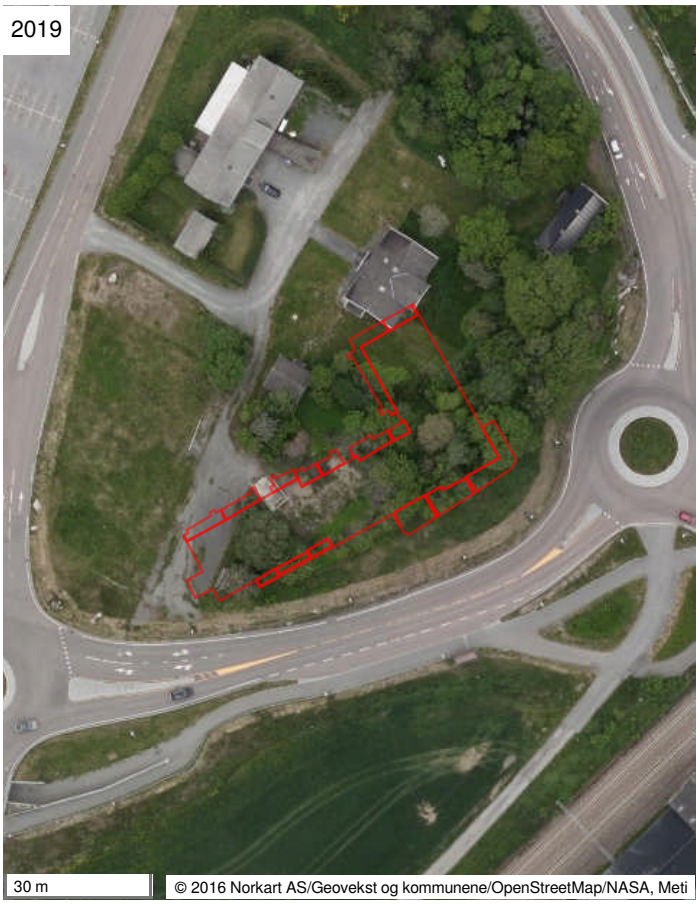

2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

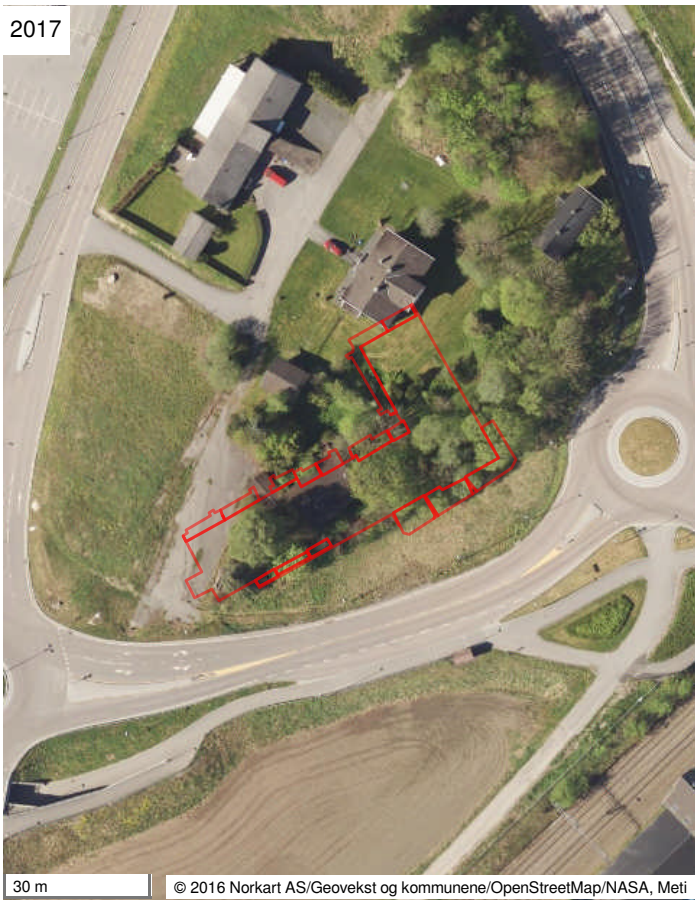

2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

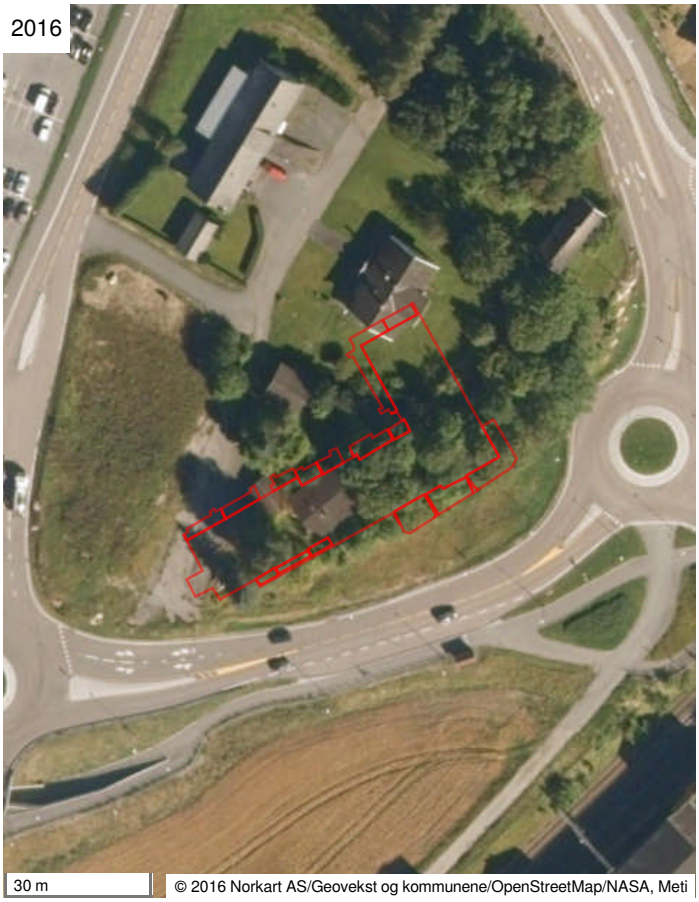

2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

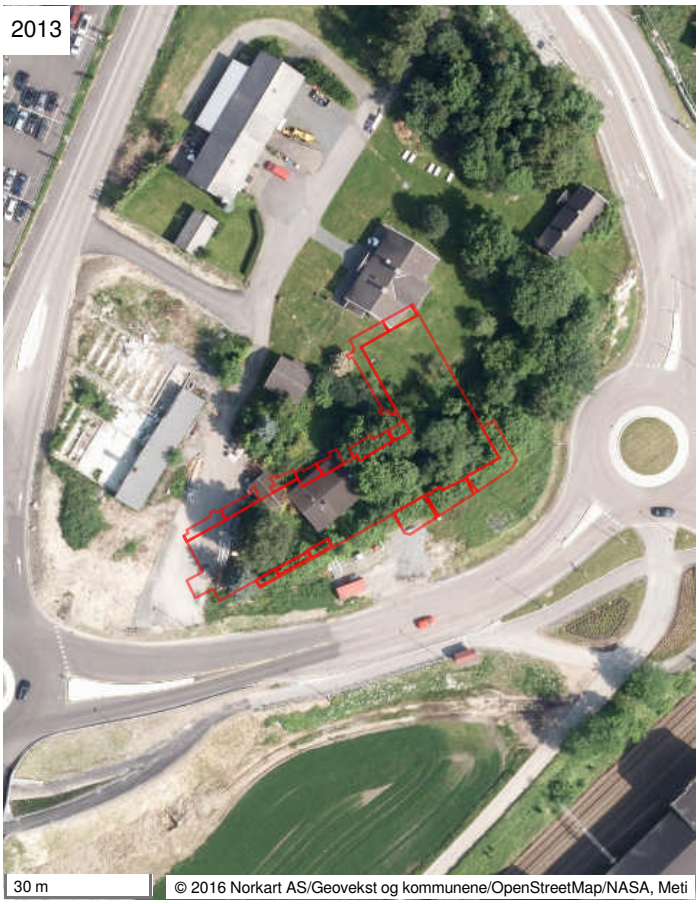

2020
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

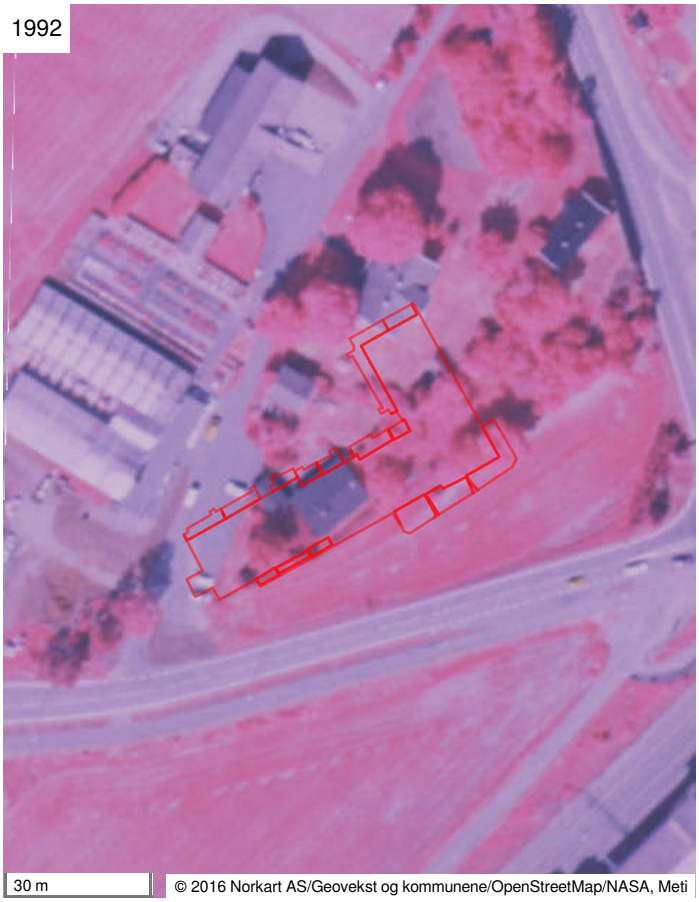

2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

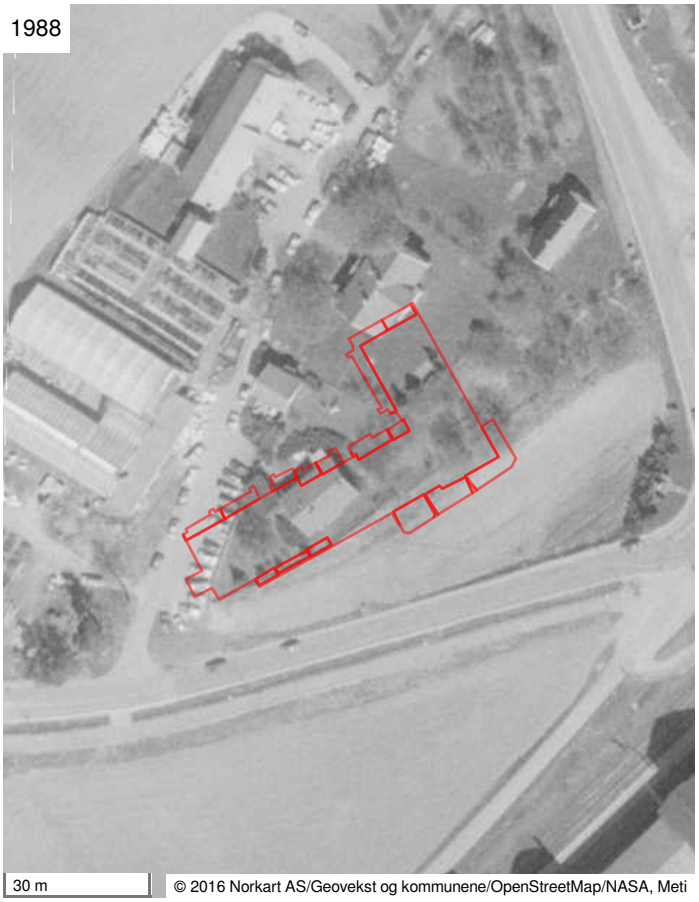

2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

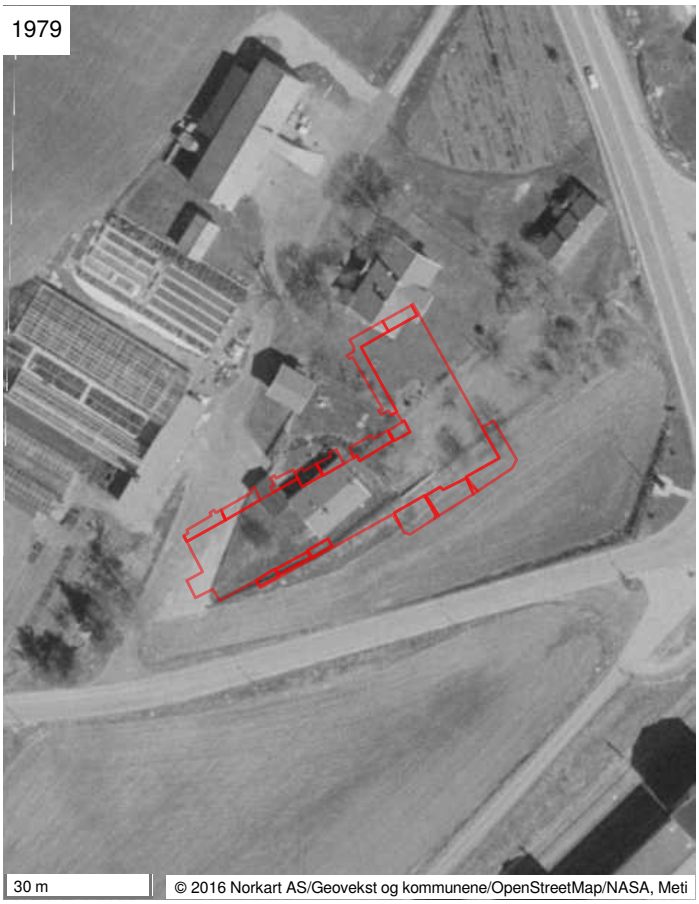

2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

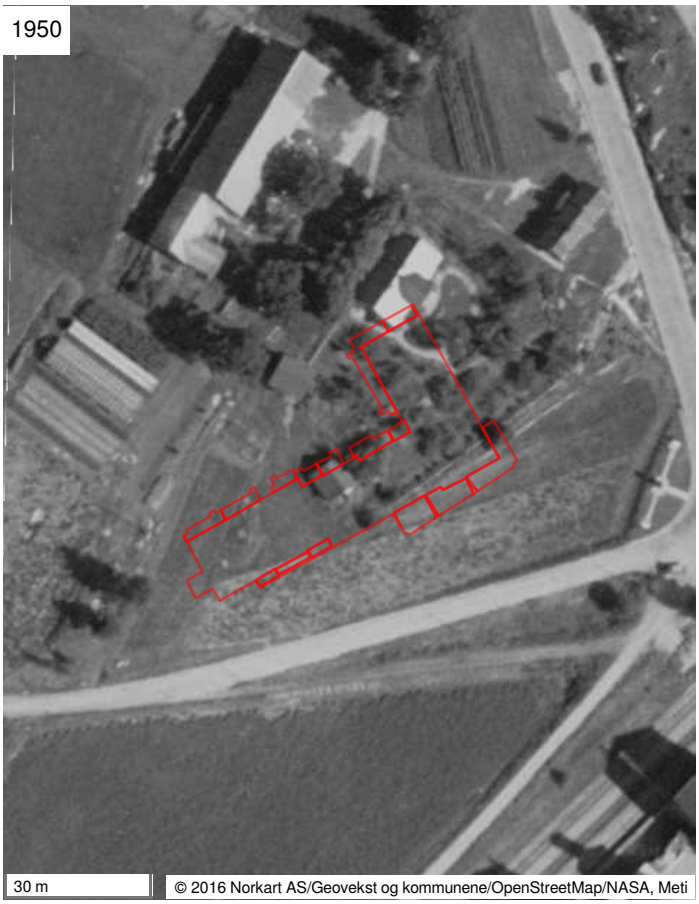

1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

Grunnkart

Eiendom: 8/595/0/83
Adresse: Kirkeveien 7B
Dato: 17.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

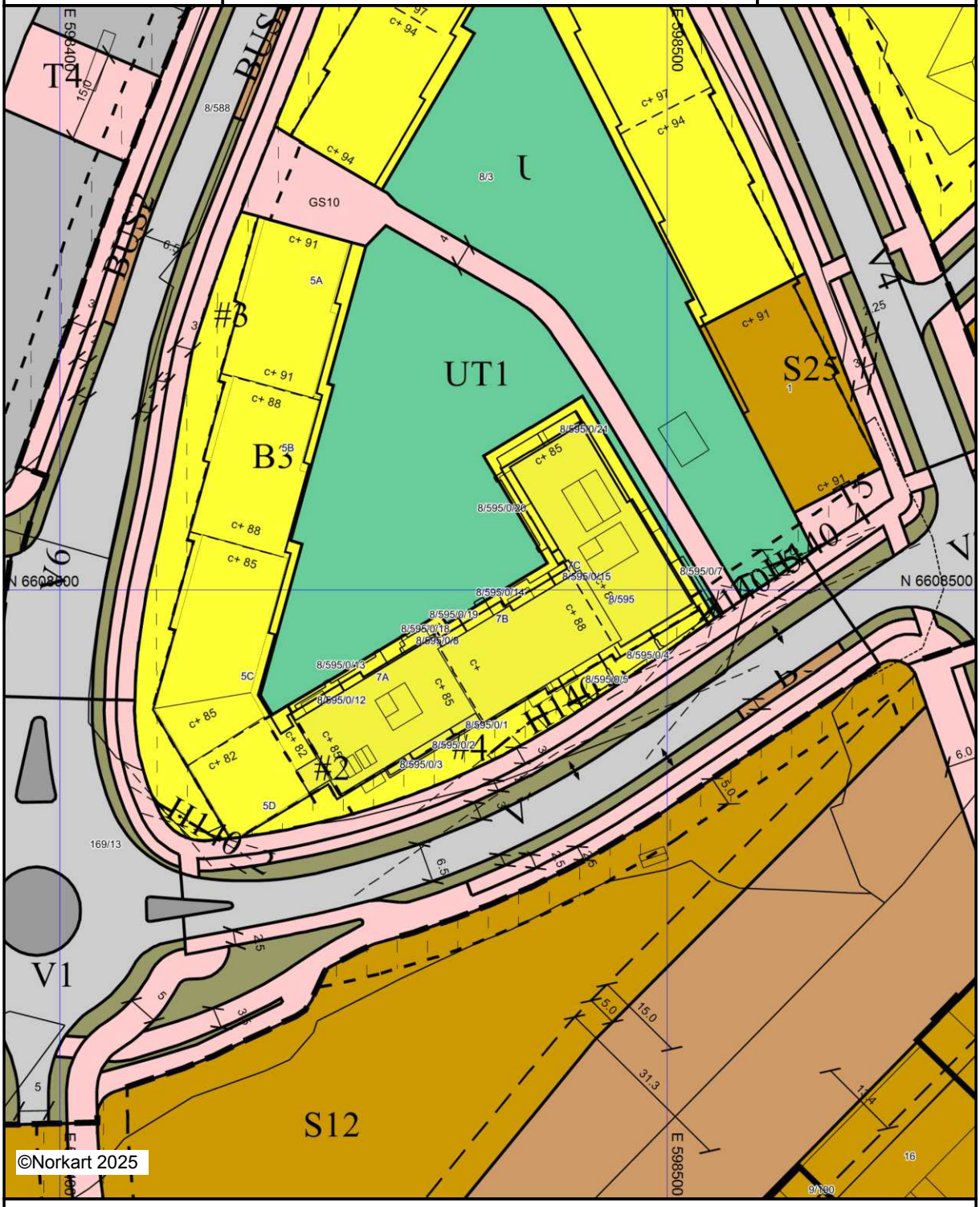
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/595/0/83
Adresse: Kirkeveien 7B
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

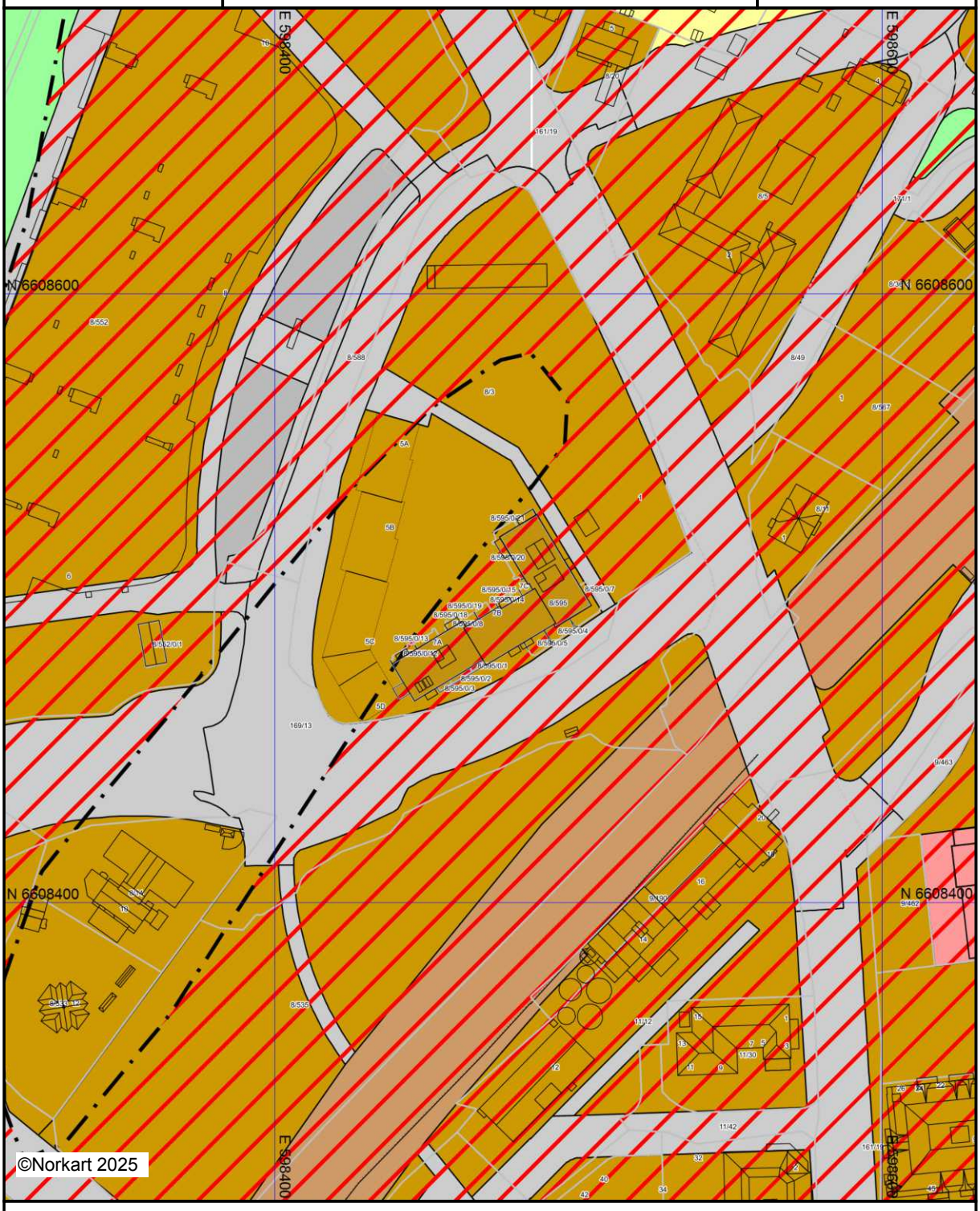
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/595/0/83
Adresse: Kirkeveien 7B
Utskriftsdato: 17.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

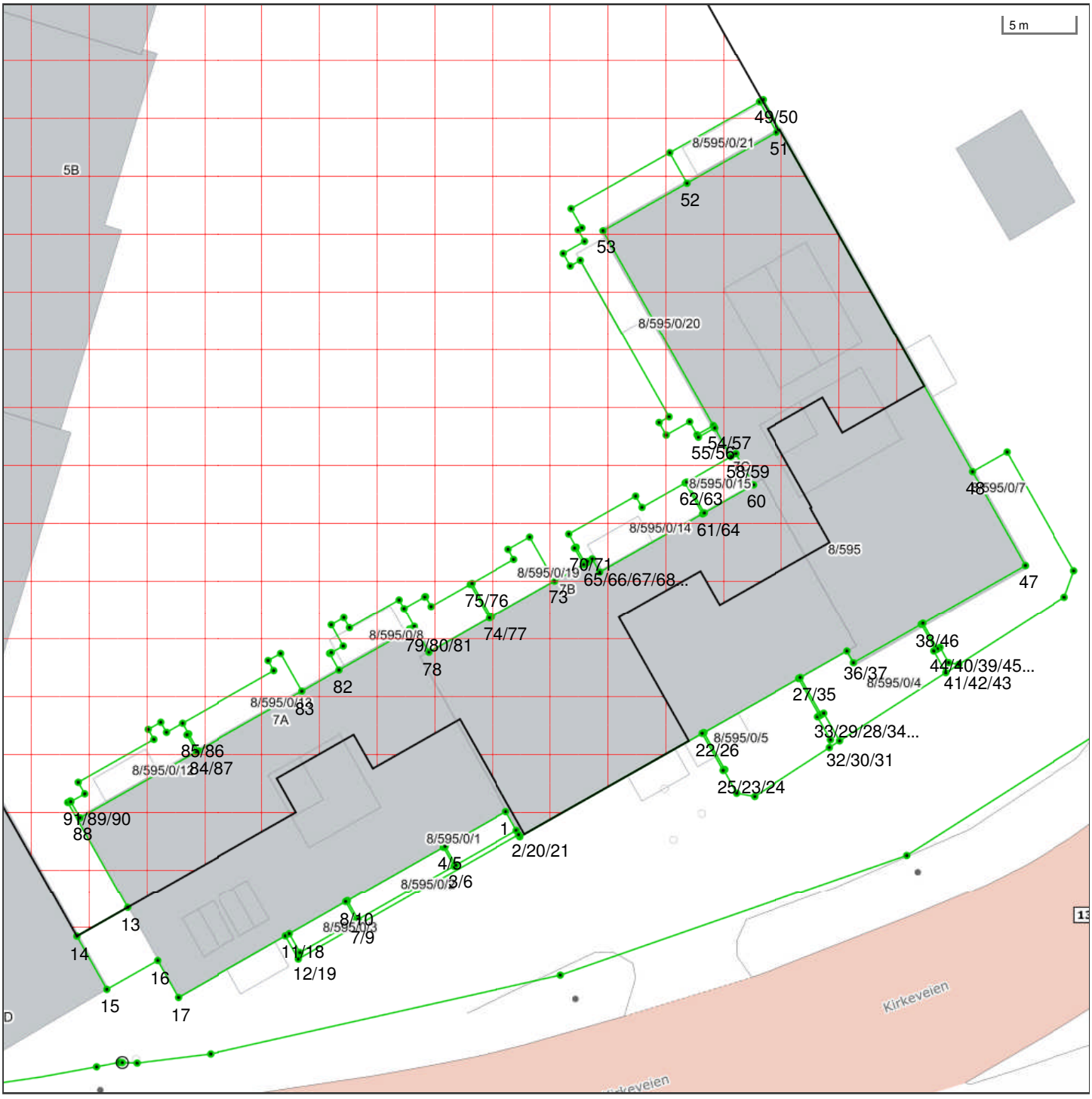
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 17.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 8/595//83



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

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

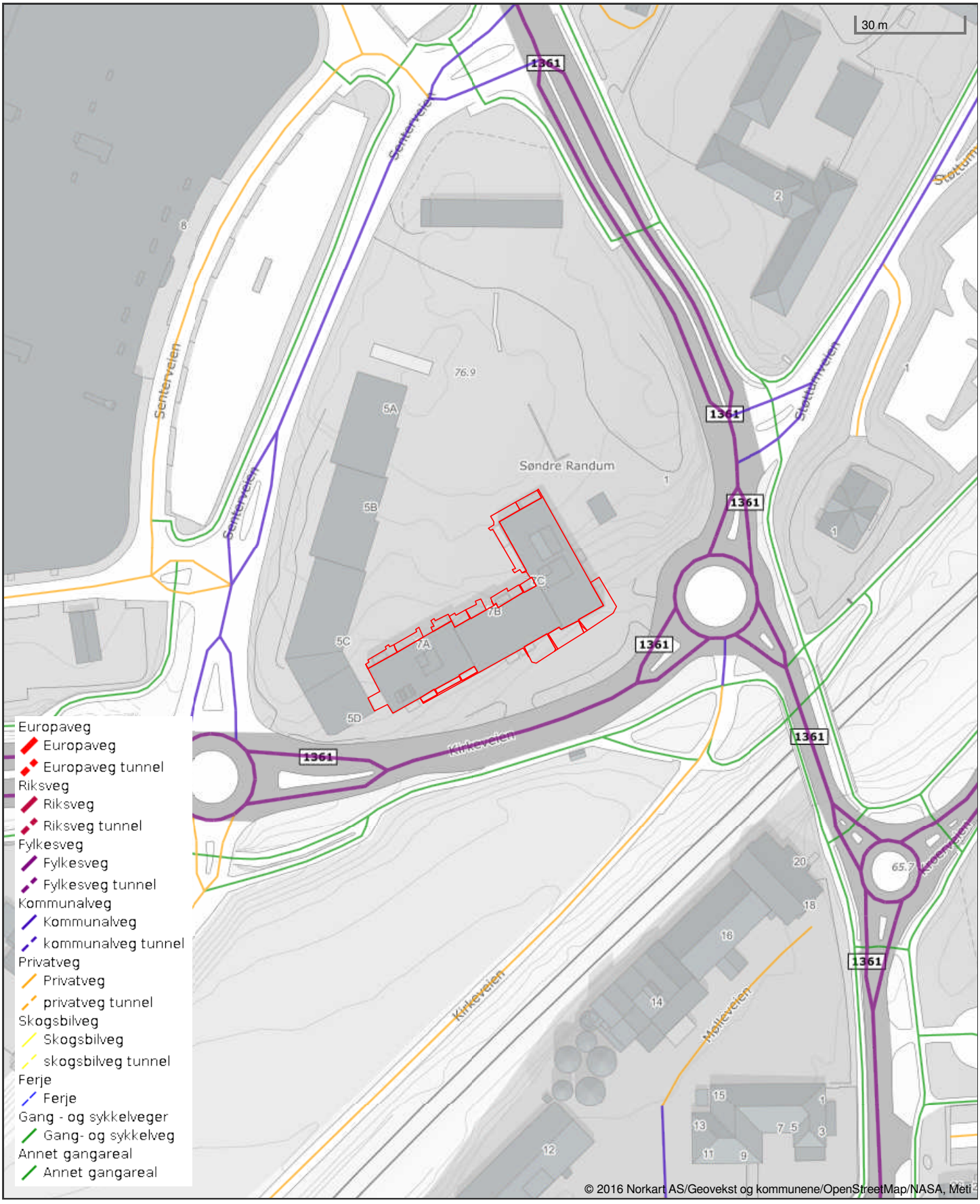
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608479,783	598468,472	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,88	
2	6608478,497	598469,245	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
3	6608475,985	598465,066	10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

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

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 8/595//



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

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

Utskriftsdato: 17.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	595	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	83
Adresse	Kirkeveien 7B, 1543 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13931/KPLAN2023%20Bestemmelser%203.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 591 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 586 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0216
Navn	VESTBY SENTRUM
Status	Endelig vedtatt arealplan
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:
Kirkeveien 7B, 1543 Vestby
Gnr. 8, Bnr. 595, Snr. 83 og Gnr. 8, Bnr. 594, Snr. 1, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323251085

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.
