

A wide-angle photograph of a modern, bright apartment interior. The space is open-plan, featuring a kitchen area on the left with white cabinetry and a dark countertop. The living and dining areas are visible in the center and right. The living room has a brown leather sofa, a wooden coffee table, and a large window. The dining area has a wooden table and black chairs. The floor is light wood, and the walls are white. The lighting is warm and modern, with recessed ceiling lights and a track light in the living room. A large glass door on the right leads to a balcony.

aktiv.

Vestlinna 2A (Leilighet 402), 2022 GJERDRUM

**Lys og moderne leilighet fra 2022
med to flotte balkonger, garasje og
attraktiv beliggenhet i hjertet av
Ask.**



Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649

E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.

64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park

1920 Sørumsand

Lys og moderne leilighet fra 2022 med to flotte balkonger, garasje og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Vestlinna 2A, en moderne og tiltalende selveierleilighet fra 2022 med gjennomgående høy standard og smakfulle materialvalg. Leiligheten har en romslig og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Fra stuen har du utgang til to flotte balkonger på til sammen 16 kvm, ideelt for både avslapping og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet er lyst og tidløst med integrerte hvitevarer, mens badet er helfliset med vannbåren gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Videre finner du to romslige soverom med gode innredningsmuligheter, balansert ventilasjon og moderne overflater gjennom hele boligen. Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg og ekstern bod i kjeller medfølger. Her bor du sentralt i Ask sentrum med kort vei til butikker.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 790 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 121 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 42, bnr. 45
Total ink omk.:	Kr 4 911 100,-	Snr.	20
Felleskostn.:	Kr 4 632,-	Oppdragsnr.:	1106240180
Selger:	Vestvang 2 AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2022		
BRA-i/BRA Total	79/85 kvm		
Tomtstr.:	7708.8 m ²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Energiattest	74
Vedtekter	87
Husordensregler	100
Innkalling årsmøte 2025	103
Protokoll 2024	132
Innkalling årsmøte 2024	134
Ferdigattest	153
Nabolagsprofil	157
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilhørende garasjeplass: Gnr 42 Bnr 45 snr 133

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7708.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og med lekeplass.

Beliggenhet

Vestlinna 2A i Ask sentrum. Gjerdrum kommune, har en sentral beliggenhet med et

godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til større byer som Oslo og Lillestrøm, samt Gardermoen flyplass, gjør området svært attraktivt for både pendlere og familier. Med gode tur- og aktivitetsmuligheter i naturskjønne omgivelser er dette et ideelt sted for de som ønsker en balanse mellom det landlige og urbane livet.

Ask sentrum byr på flere dagligvarebutikker, blant annet Coop Extra, Rema 1000 og Bunnpris (søndagsåpen) som ligger henholdsvis 1 og 2 minutters gange fra leiligheten. I tillegg finner du lokale forretninger som selger alt fra klær og elektronikk i tillegg til apotek, frisør, vinmonopol.

Videre finner du hyggelige spiseplasser for større og mindre måltider. Her kan du velge i internasjonale retter samt bakerier og konditorer.

Skulle en ønske et bredere utvalg av både fasiliteter og servicetilbud, er storbyene aldri langt unna.

Videre byr Ask på flere kultur- og fritidstilbud. Gjerdrum kulturhus fungerer som en sentral møteplass og arrangerer både konserter og fritidsklubber for barn og ungdom. Idrettsinteresserte kan enkelt benytte seg av Gjerdrum idrettspark som ligger korte 3 minutters gange fra leiligheten. Parken byr på en stor kunstgressbane, Gjerdrum stadion, i tillegg til Gjerdrumshallen.

Er du mest glad i natur og friluft, har Gjerdrum tilgang til flotte turområder innover i Romeriksåsen. Her finner du flotte badevann, oppmerkete løyper samt flere, koselig turisthytter som byr på servering i helgene.

Om vinteren er det et langstrakt løypenett som strekker seg inn over åsen. Ved Kniplia Skisenter finnes også alpinbakke, snowboardpark, hoppbakker, akebakke og oppvarmet varmestue.

Trives du likevel aller best innendørs, ligger treningssenteret SPREK Gjerdrum kun 1 minutters gange fra leiligheten.

Transporttilbudet i Ask er gode, med hyppige bussforbindelser til Oslo, Kløfta, Gardemoen og Nannestad for å nevne noen.

Bussen inn til Oslo tar ca. 45 minutter. På veien stopper bussen blant annet på Skedsmokorset, Helsfyr og Bjørvika. Bussturen til Gardermoen tar ca. 34 minutter. Her kan en videre hoppe på tog i flere retninger.

Tidsavstander med bil til nærliggende byer:

-Oslo: ca. 29 minutter

-Jessheim: ca. 17 minutter

-Lillestrøm: ca. 16 minutter

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) - 24 min gange

Grønland barnehage (1-5 år) - 5 min kjøring

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) - 6 min gange

Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min gange

Sport og trening

Gjerdrum barneskole - 6 min gange

Aktivitetshall

0.4 km

Gjerdrum Idrettspark - 10 min gange

Fotball

0.7 km

Å SPREK Gjerdrum - 2 min gange

Å Gjerdrum Fysioterapi og Trening - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført med konstruksjoner i betong og stenderverk av tre.

Grunnmuren er av betong, med et støpt dekke mot grunnforholdene.

De utvendige fasadene består av panel, plater og malte, pussede overflater.

Takkonstruksjonen er et flatt tak som er tekket med papp eller et lignende materiale.

Etasjeskillerne i bygget er laget av betongdekke.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass, en malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass og en malt hovedytterdør.

Det er utgang til balkonger fra både stue og kjøkken. Balkongene er bygget i en betongkonstruksjon og har tregulv og rekkverk av glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Skadet del på dørblad er utbedret

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis noen merker på parkett og vegger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 4.ETASJE > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja

Beskrivelse: Var en lekkasje i kjellerbodene. Utbedret.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært en vannlekkasje i bodene i kjelleren. utbedret.

Innhold

4. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 16 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod

Kort fortalt

- Moderne og tiltalende selveierleilighet fra 2022 med gjennomgående fin standard
- Lys og romslig stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater og god planløsning
- To flotte balkonger på til sammen ca. 16 kvm
- Lyst, tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer og god arbeidsplass
- Helfliset bad med vannbåren gulvvarme, regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin
- To romslige soverom med gode innredningsmuligheter
- Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon for et behagelig innneklima

- Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg
- Ekstern bod i kjeller med god lagringsplass
- Sentralt beliggende i populære Ask – gangavstand til butikker, kollektivtransport, kafeer og flotte turområder

Standard

Entré

Velkommen inn! Allerede i entréen får du et innbydende førsteinntrykk med parkett på gulv og downlights i tak som gir et moderne uttrykk. Her er det god plass til å etablere en praktisk garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko. Dørcalling med videofunksjon gir både trygghet og bekvemmelighet. Veggene er holdt i lyse fargetoner som skaper en luftig og behagelig atmosfære.

Kjøkken og stue

Kjøkkenet er stilrent innredet fra Arens med glatte fronter og laminert benkeplate som kombinerer funksjon og design på elegant vis. Her finner du integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn – alt pent innfelt for et helhetlig uttrykk. For trygghet i hverdagen er det etablert både vannstoppsystem og komfyrvakt, og mekanisk avtrekk over koketopp.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen – et lyst og sosialt rom som inviterer til både matlaging og hyggelige sammenkomster. Spiseplassen får sin naturlige plass mellom kjøkken og stue, med god plass til en større spisegruppe.

Store vindusflater slipper rikelig med naturlig lys inn i oppholdsrommet og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen har du direkte adkomst til to flotte balkonger på til sammen ca. 16 kvm – perfekt for morgenkaffen eller sene sommerkvelder. Stuen har god plass til en komfortabel sofagruppe og ønsket møblement.

Bad

Delikat og moderne baderom med fliser i lyse og nøytrale fargetoner. Her får du både vannbåren gulvvarme og downlights i taket for en lun og behagelig atmosfære. Badet er utstyrt med stilren innredning med servant og speil med belysning, veggmontert toalett og et elegant dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Praktisk plass er avsatt til både vaskemaskin og tørketrommel under benk – en smart løsning som gir god arbeidsflate. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima året rundt.

Soverom

Leiligheten byr på to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Lyse overflater og store vinduer gir en behagelig atmosfære og romfølelse, perfekt for en god natts søvn eller en rolig start på dagen.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater. Det er stedvis noen merker på vegger.

Himling: Malte flater.

Det er stedvis noen merker på parkett.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Vi har kjøpt en ladbar støvsuger for rengjøring av heisåpninger for sand/grus.

2024:

- Bjerke Rør AS byttet og monterte en rekke klemringer.
- Bunde Eiendom AS har lagt ned et stort arbeid da vann har trukket inn i boder gjennom lecaveggene. Det har blitt slisset opp i gulver utenfor 4 og 6 samt til avløp til garasjeåpning. De har lagt opp nye hulkiler - samt stoppet fuktighet inn til sykkelbod i 2B.
- Vi har avrettet betongplattning med hjelp fra Bunde Eiendom AS og lagt asfalt.
- Ute møbler er montert og plassert.
- Brannvarsling er blitt ferdigstilt og har blitt justert fra os til temperatur.
- Lys i Vestlinna ble ferdig montert av Gjerdrum Kommune.
- Vi har rengjort garasjeanlegget (feid og vasket) med hjelp av nyinnkjøpt feie / vaskemaskin.

2023:

- Det ble i 2023 ferdigstilt sameiets parkeringssystem med henblikk på gjeste/ handicap parkering etter pålagte krav.
- Brannvern er utført og er på plass i alle inngangspartier i sameiet.
- Nøkkelbokser er på plass for eventuelle utrykninger.
- Styret har ferdigstilt 2 vannposter samt gått til innkjøp av vann tromler, snømåker, spader, feiekoster og river som er plassert i hver inngang,
- Det er lagt ned svette slanger som medfører en bedre vanning når sola steiker.
- Det er også blitt montert lekeapparater, Arbeidet med tunet fortsetter våren i 2024.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i parkeringskjelleren som er en del av næringsseksjon 133. Parkeringsplassen kan selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Vestvang 2. Det er mulig å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på parkeringsplassen med samtykke fra styret. Felleskostnader for drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles med likt beløp per parkeringsplass.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8052463

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Etablert i innvendig tak på bad.
- Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Vannbåren varme: Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer fra 2022, plassert i entre.
- Branntekniske forhold: Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen på Vestlinna 2 A, Gjerdrum, har energikarakter C. Dette indikerer at boligen har en energieffektivitet som er i samsvar med byggeforskriftene vedtatt i 2010.

Oppvarmingskarakteren er ikke spesifisert med en farge i dokumentet, men det fremgår at det er en høy andel av oppvarmingsbehovet som dekkes av elektrisitet.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er per tidspunkt ikke eiendomsskatt i Gjerdrum kommune.

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra skatteetatens boligverdikalkulator på nett. Se skatteetatens nettside for ytterligere informasjon.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring, forretningsførsel, regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar, løpende drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer, strøm til fellesarealer mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- A-konto varme: 480,0 kr i måneden
- Kommunale avgifter: 632,33 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 120,44 kr i måneden
- TV/internett: 399,0 kr i måneden
- Styret har vedtatt en økning av felleskostnader på 16% som gjelder fra 01.01 2025

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 632

Andel fellesformue

Kr 30 068

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Vestvang 2

Organisasjonsnummer

928916871

Om sameiet

Sameiet Vestvang 2, med organisasjonsnummer 928916871, ligger i Gjerdrum kommune. Sameiet består av 133 enheter, som er boligseksjoner og en næringsseksjon. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiet har en hjemmeside på vibbo.no.

Sameiet er et kombinert sameie bestående av 132 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som gjelder parkering på eiendommen gnr. 42, bnr. 45.

Styret har ferdigstilt to vannposter og kjøpt inn vanntromler, snømåker, spader, feiekoster og river som er plassert i hver inngang. Sameiet har også anskaffet en feie-/vaskemaskin for rengjøring av garasjelegget og fjerning av smeltevann, samt en ladbar støvsuger for rengjøring av heisåpninger.

Vedtatte saker:

- Svein Olstad ble valgt som styremedlem for 1 år.

Pågående saker:

- Det har vært et problematisk år med hensyn til vannlekkasjer i garasjelegget samt i boder. Det står fortsatt igjen noe arbeid samt maling.
- Kodumaja har gjennomført sine avtalte reklamasjonsarbeid i boliger og fortsetter i 2025.
- Plan for 2025: Beplante pergola over nedkjøring til garasjelegget.
- Plan for 2025: Hogge og fjerne råtne trær mot jorde.
- Plan for 2025: Oppstart med tur-tunet/veien mot Nystulia etter ferien 2025.
- Plan for 2025: Gjøre avtale med Rustad Gård AS om rengjøring av heisrommene med ganger og vinduer for våren.
- Beboere vil bli invitert til felles dugnad med grillmat i løpet av våren.
- Til årsmøtet i 2025 er det fremmet forslag om blant annet økonomi/tjenesteaftaler, leverandøraftaler, forpliktende/tinglyste avtaler, fellesarealer, brannsikring, vannansamling i garasje, felleskostnader, kommunikasjon, vedtektsendringer og nedsettelse av valgkomité.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (401 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (185 982,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader på 16% som gjelder fra 01.01.2025. Det skal gjøres avtale med Rustad Gård AS om rengjøring av heisrommene med ganger og vinduer, noe som kommer i tillegg til nåværende avtale.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 10: Vurdering om det skal settes av midler i regnskapet for fremtidig risiko knyttet til en tinglyst avtale om vann- og avløpsledning.

Sak 12: Iverksettelse av tiltak for å sikre at branndører fungerer problemfritt, noe som kan medføre kostnader dersom reklamasjon mot utbygger ikke fører frem.

Sak 13: Bestilling av en vurdering fra en uavhengig part angående vannansamling i garasjeanlegget, samt iverksettelse av en permanent løsning.

Sak 14: Undersøkelse av kostnadene ved å installere en egen strømmåler for garasjeanlegget (næringsseksjon 133).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Sameiet skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler og vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 karmen
- 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 hæverk.
- (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 insekter 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.

Dugnad

Felles dugnad med grilling.

Dugnad med grilling er gjennomført hvor en rekke beboere stilt opp.

Eller blir beboere invitert til felles dugnad med grillmat i løpet av våren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 45, seksjonsnummer 20 i Gjerdrum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3230/42/45/20:

06.06.1951 - Dokumentnr: 102756 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1954 - Dokumentnr: 104235 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1972 - Dokumentnr: 106311 - Bestemmelse om veg
Midlertidig over d.e og bnr 46.
Overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2022 - Dokumentnr: 679250 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:95 Snr:63
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Gjerdrum Kommune
Org.nr: 864 949 762
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2025 - Dokumentnr: 1265453 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

11.01.1951 - Dokumentnr: 134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3230 Gnr:42 Bnr:11
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3230 Gnr:42 Bnr:45

27.08.1965 - Dokumentnr: 990707 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 42/46.

25.10.2007 - Dokumentnr: 860827 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3230 Gnr:42 Bnr:45
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0234 Gnr:42 Bnr:126

17.06.2016 - Dokumentnr: 546627 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3230 Gnr:42 Bnr:45
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3230 Gnr:42 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 1207986 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0234 Gnr:42 Bnr:45

10.09.2020 - Dokumentnr: 3002021 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:127
Areal overført til: Knr:3230 Gnr:42 Bnr:45
Vederlag: NOK 12 790 528
Omsetningstype: Fritt salg

16.02.2022 - Dokumentnr: 186543 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/7801

01.01.2024 - Dokumentnr: 188720 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3032 Gnr:42 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for Vestlinna 2A-B, 4A-E, 6A-E og 10A-E foreligger, datert 07.12.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse til blandet formål – bolig, forretning, kontor

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Vestvang (plan-ID 201501), som regulerer eiendommen til bolig, forretning og kontor (felt BFK1). Eiendommen berøres også av Områdeplan for Ask sentrum (plan-ID 201401), hvor deler av eiendommen er regulert til kjøreveg og annen veggrunn.. 25.03.2015

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan 2012 - 2024, ikrafttredelse 09.05.2012. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål innenfor bestemmelsesområdet Ask sentrum, med krav om reguleringsplan.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2025-2037 (plan-ID KP2020-2032). I nærområdet pågår det også arbeid med Detaljregulering for Oppvekstjordet (plan-ID 202405).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H310_1 for ras- og skredfare og H190_1 for andre sikringssoner, i henhold til gjeldende reguleringsplaner. I kommuneplanen er

delar av eiendommen også omfattet av hensynssone H910_29, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

121 100 (Omkostninger totalt)

133 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 923 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 925 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 1 875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15 500,-. Utleggene omfatter pantedokument med urådighet, fotograf, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF
alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Søvik
Eiendomsmegler MNEF

alexander.sovik@aktiv.no
Tlf: 982 39 649

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

21.01.2026

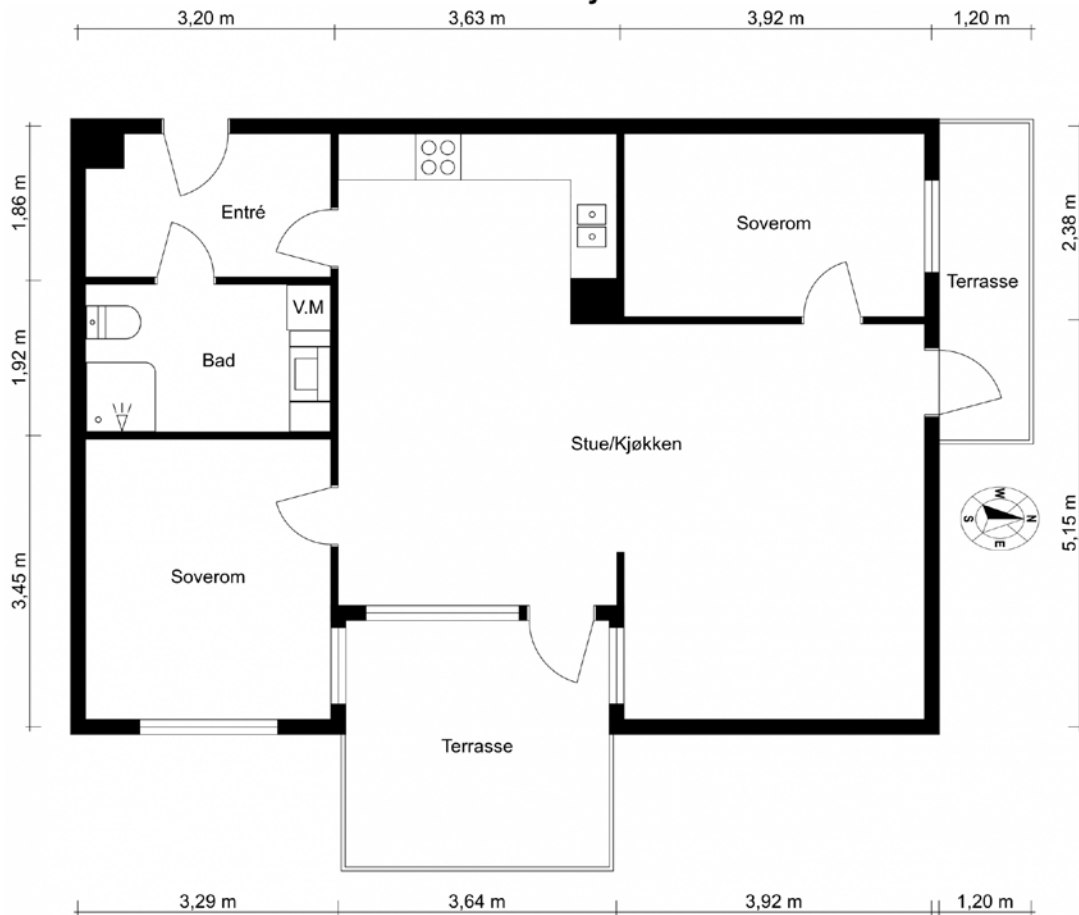








4. Etasje





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vestlinna 2 A, 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 42, bnr. 45, snr. 20

Markedsverdi

4 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 18925-1828

Referansennummer: UQ7081

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Vestvang 2 AS



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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2022 etter byggesøknad fra 2020. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i teknisk forskrift fra 2017. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i betong, stenderverk av tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med panel, plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Utgang fra stue til balkong og kjøkken til balkong.
Betongkonstruksjon. Glass i rekkverk og tregulv.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, Speil med belysning, veggmontert toalett, innfelt dusjvegg/hjørne i herdet glass.
Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Arens innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.

Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Etablert i innvendig tak på bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.
Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

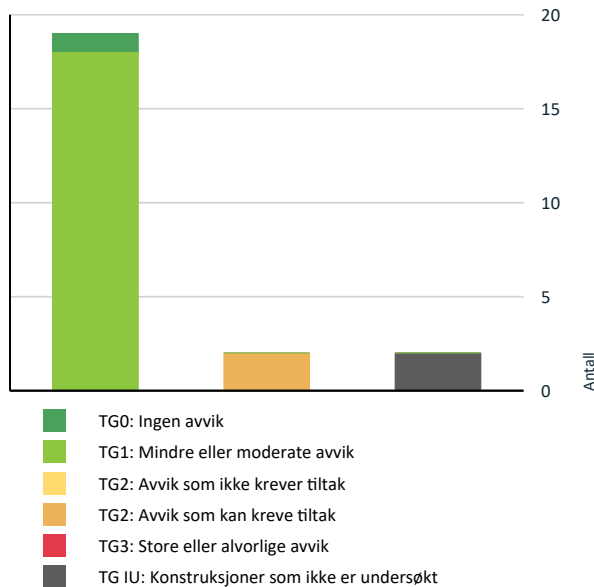
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Utleie

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolasjonsglass fra byggeår.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet del på dørbled er utbedret

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidligere skade er synlig etter utbedring og vurderes som slitasje utover normal slitasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong og kjøkken til balkong. Betongkonstruksjon. Glass i rekkverk og tregulv.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen merker på parkett og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det har ingen konsekvens da parkett vurderes å ha tiltenkt funksjon. Parkett må repareres med parkettvoks, slipes eller byttes for å lukke avviket



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, Speil med belysning, veggmontert toalett, innfelt dusjvegg/hjørne i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Konsekvensen er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden inne i veggkonstruksjonen bak våtsone, noe som medfører usikkerhet om eventuelle fuktskader eller skjulte feil.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Arens innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn. Etablert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

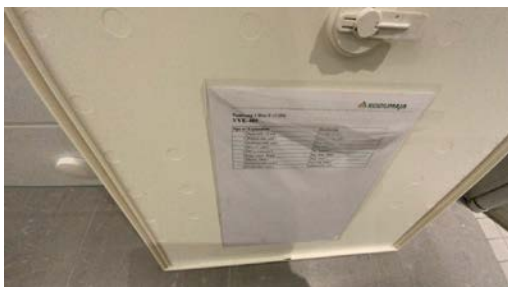
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Etablert i innvendig tak på bad.

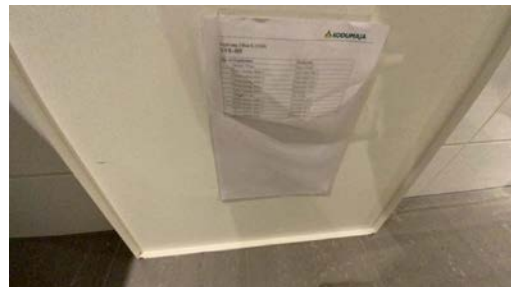
Tilstandsrapport

TG 1U Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.



TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



T O B Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg og brannvesenet. Det er synlig sprinkelanlegg i tak.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/79 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Tillegg for andel fellesformue + 30 068

Konklusjon markedsverdi

4 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vestlinna 2B ,2022 GJERDRUM 79 m ² 2022 2 sov	19-01-2025	5 150 000	5 150 000		5 150 000	65 190
2 Vestlinna 10E ,2022 GJERDRUM 82 m ² 2022 3 sov	12-08-2025	5 790 000	5 500 000		5 500 000	63 953
3 Vestlinna 4E ,2022 GJERDRUM 86 m ² 2022 3 sov	08-09-2024	5 300 000	5 300 000		5 300 000	61 628
4 Vestlinna 4E ,2022 GJERDRUM 86 m ² 2022 2 sov	21-03-2024	4 950 000	5 150 000		5 150 000	59 884
5 Vestvang 2 ,2022 GJERDRUM 80 m ² 2016 2 sov	12-05-2024	5 150 000	4 800 000	10 558	4 810 558	57 959

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	55 584
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	79			79	16
Kjeller		6		6	
SUM	79	6			16
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende garasjeplass: Gnr 42 Bnr 45 snr 133

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Paul Magnus Sundal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	42	45		20	7709 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vestlinna 2 A

Hjemmelshaver

Vestvang 2 AS

Boligselskap

Sameiet Vestvang 2

Felles formue

Kr. 30 068 31.12.2024

Eierandel

80 / 7801

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

928916871

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger midt i Ask i Gjerdrum kommune med gangavstand kollektivtransport med avganger til Skedsmokorset, Lillestrøm, Olavsgaard, Oslo sentrum og Oslo Lufthavn. Det er flere matbutikker, kafeer, blomsterbutikk, frisør, apotek, barnehager og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning og med lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 911 076	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8052463			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	16.10.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UQ7081>

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	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106240180	

Selger 1 navn
Paul Magnus Sundal

Gateadresse	
Vestlinna 2A (Leilighet 402)	

Poststed	Postnr
GJERDRUM	2022

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1106240180

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Initialer selger: PMS

2

Document reference: 1106240180

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1106240180

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1106240180

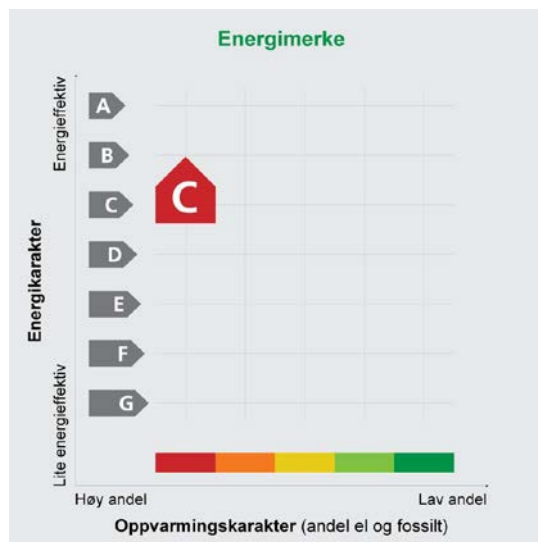
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Magnus Sundal	f5820ca9bf0256d95bbe4 d7b6604aeeb9e77cd1d	14.10.2025 21:07:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106240180

- 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>

Adresse	Vestlinna 2 A
Postnr	2022
Sted	GJERDRUM
Leilighetsnr.	
Gnr.	42
Bnr.	45
Seksjonsnr.	20
Festenr.	
Bygn. nr.	300819515
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1428484
Dato	09.08.2022

Innmeldt av Bundebygg AS v/ BundeBygg AS v/Peder Økseter



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

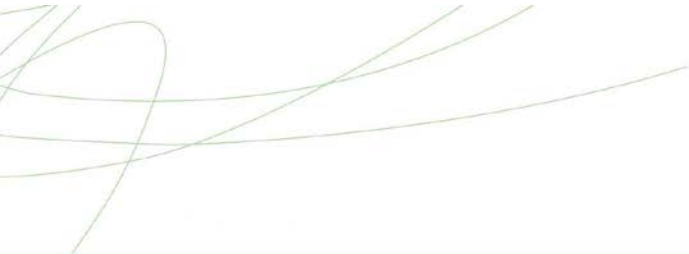
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

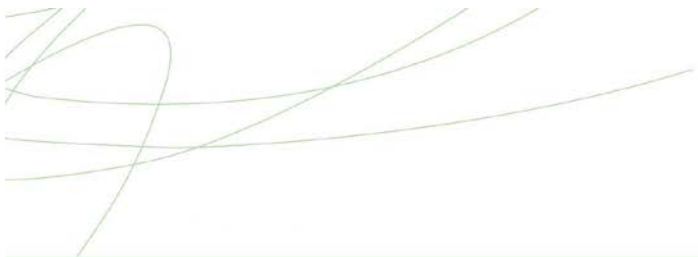
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2022
BRA: 80,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

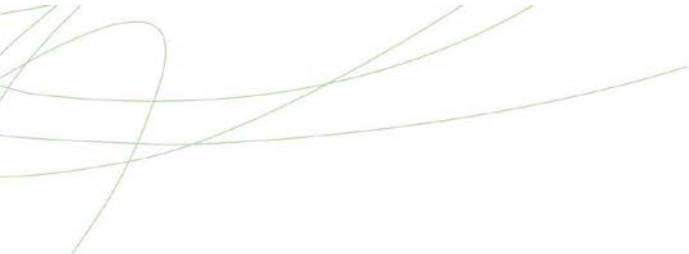
Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard):

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Vestlinna 2 A	Gnr: 42
Postnr/Sted: 2022 GJERDRUM	Bnr: 45
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 20
Bolignr: H0402	Festenr:
Dato: 09.08.2022 09:05:44	Bygnnr: 300819515
Energimerkenummer: A2022-1428484	
Ansvarlig for energiattesten: VESTVANG 2 AS	
Energimerking er utført av: Bundebygg AS v/ BundeBygg AS v/Peder Økseter	

Generell informasjon

Nytt bygg, tiltak ikke vurdert.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Vestlinna 2 A	Gnr: 42
Postnr/Sted: 2022 GJERDRUM	Bnr: 45
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 20
Bolignr: H0402	Festenr:
Dato: 09.08.2022 09:05:44	Bygnnr: 300819515
Energimerkenummer: A2022-1428484	
Ansvarlig for energiattesten: VESTVANG 2 AS	
Energimerking er utført av: Bundebygg AS v/ BundeBygg AS v/Peder Økseter	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	43 m ²
Areal tak	43 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22 m ²
Oppvarmet BRA	80 m ²
Totalt BRA	80 m ²
Oppvarmet luftvolum	192 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,18 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	130,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,90 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmedistribusjonssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.8.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bundebygg AS
Navn person	BundeBygg AS v/Peder Økseter

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	28,6
Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8624 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,93 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5665 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,93 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8624 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8624 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8624 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

Bankenes Boligmegler AS
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Alexander Søvik
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Deres ref.: 1106240180 . Vår ref.: 2185-1-020

Dato: 10.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vestvang 2
Organisasjonsnr: 928916871
Seksjonseier: Vestvang 2 AS
Medeier:
Leilighetsnummer: 020
Adresse: Vestlinna 2 A, 2022 GJERDRUM
Seksjonsnummer: 20
Gnr. 42
Bnr. 45

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8052463.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Utbygger: Bunde Eiendom AS/Vestvang 2 AS. Innflytting i 2022. Garasje: Gnr 42 Bnr 45 snr 133 : registreres som tingsrettslig sameie tinglyses med ideelle andeler. Kan selges internt i sameiet. (må tinglyses ved salg utenom leiligheten) Administrasjonsgebyr garasje: ved overføre/eierskifte garasje, tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. I tillegg skal det betales felleskostnader for garasjen, se vedtektene pkt 4-4. Garasjeåpner: bestilles hos Portservice Oslo og Akershus AS, som er leverandør og som har serviceavtale. Kontaktinfo: Sabina@portservice.no Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 631,77,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme	480,00	
Kommunale avgifter	632,33	
Felleskostnader	3 120,44	
TV/internett	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	982,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 068,-
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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Finn Nilsen, e-post: vestvang2@styrerrommet.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 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

VEDTEKTER

for

Sameiet Vestvang 2 org. nr. 928 916 871

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på eks. ord årsmøte 02.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vestvang 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.02.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 132 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 42, bnr. 45 i Gjerdrum kommune.

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

- Bod
- Privat uteareal
- P-plasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsareal er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Næringsseksjon nr 133 utgjør parkeringsareal i p-kjeller og består av disponerer 115 parkeringsplasser. Næringsseksjon 133 utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne

4-2 Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Vestvang 2 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Vestvang 2.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg.

4-3 Vedlikehold

Sameiet Vestvang 2 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 133, garasjeanlegget for øvrig med adkomst-, kjørebane og parkeringsarealer, jfr også næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 133

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Særskilte administrasjonskostnader for næringsseksjon nr. 133 skal dekkes av de ideelle eierne i denne.

Ideelle eiere i næringsseksjon nr. 133 skal innbetale felleskostnader for p-plass til Sameiet Vestvang 2.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon 134 Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 insekter 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, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

Kostnader til faste kommunale avgifter, som abonnementsgebyr for vann- og avløp og renovasjon, skal fordeles med likt beløp pr seksjon. Kostnader til variable kommunale avgifter skal fordeles etter sameierbrøk.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, skal fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, se § 4-4.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet 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 sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven 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 en til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(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. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 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.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 133 (Parkering)

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 133 (Parkering)

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 133, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 133 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 133 (parkering)

Sameiet Vestvang 2

vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Vestvang 2 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 133 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 133 (parkering) velger sitt eget styre får å ivareta dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Vestvang 2 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 133 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Sameiet Vestvang 2. Inntekter og kostnader vedr. garasjeanlegget inkl næringsseksjon nr 133 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Sameiet Vestvang 2's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 133 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, evt flåteparkering, m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 133 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 Generelle plikter

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

ooOoo

HUSORDENSRELGER FOR SAMEIET VESTVANG 2

Vedtatt på ordinært årsmøte 20. mars 2023.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§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. Seksjonseier plikter å gjøre husordensreglene kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00 i hverdager, i helger og helligdager mellom kl. 24:00 og 07:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte seksjonseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte seksjonseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. 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.

§ 7. 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 o.l., 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.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat /brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

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

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe 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.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. 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.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2185

SAMEIET VESTVANG 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VESTVANG 2

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:

25. mars 2025 kl. 18:00, Gjerdrum kulturhus.

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.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt beboer møte etter gjennomført årsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møtleder Ali Munir
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. Valg av tillitsvalgte
8. Økonomi / tjenesteavtaler, forslag stiller Lisbeth Eriksen
9. Leverandøravtaler, forslag stiller Lisbeth Eriksen
10. Forpliktende / tinglyste avtaler, forslag stiller Lisbeth Eriksen
11. Fellesarealer og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen
12. Brannsikring, forslag stiller Lisbeth Eriksen
13. Vannansamling i garasjeanlegg og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen
14. Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen
15. Kommunikasjon / Informasjon fra styret, forslag stiller Lisbeth Eriksen
16. FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER FOR VESTVANG II til årsmøte 25. mars 2025
17. Nedsette Valgkomite, forslag stiller Lisbeth Eriksen
18. Forslag til vedtektsendring for å sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VESTVANG 2

Sak 1

Valg av møteleder Ali Munir

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret i Sameiet Vestvang 2 gir Ali Munir ansvar som møteleder

Forslag til vedtak

Godkjent

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2185 Sameiet Vestvang 2.pdf

2. Årsregnskap 2024-2185.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Styret i Vestvang 2 uendret fra årsmøte i 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000.-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

A - Valg av styreleder for 2 år.

B - Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

C - Valg av 1 styremedlem for 1 år

D - Valg av inntil 1 varamedlem for 2 år

Sittende styret ønsker å stille til gjenvalg (1 ny skal erstatte Hanne Grøstad)

Kandidater:

Som Styreleder Finn Nilsen Vestlinna 4 E

Som Styremedlemmer []

- Ny Line Mandfloen Vestlinna 2 B
- Ny Lisbeth Eriksen Vestlinna 6 E
- Ny Nina Hellebakken Hagen Vestlinna 6 E
- Sittende styremedlemmer:
- Roger Hjelpdahl Vestlinna 6 E
- Svein Olstad Vestlinna 2 A
- Robin Hellesaa Vestlinna 6 A

Som Varamedlem []

- Ny Marit Voll Vestlinna 4 E

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem. Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Økonomi / tjenesteavtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

på Vibbo ligger følgende tekst: «Styreleder har overordnet ansvar for sameiets økonomiske situasjon». Hva ligger i avtalen med OBOS som regnskapsfører, og hva betaler vi for disse tjenestene? Hvilke andre tjenesteavtaler er inngått, og hva betaler vi for disse?

Forslag til vedtak

Styret legger frem oversikt over tjenesteavtaler med OBOS og andre, og de årlige kostnader forbundet med disse.

Sak 9

Leverandøravtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

på Vibbo ligger følgende tekst «Styreleder har ansvar for sameiets leverandøravtaler». Hvilke leverandør- og serviceavtaler har vi?

Forslag til vedtak

Styret legger frem oversikt over leverandøravtaler / serviceavtaler, og de årlige kostnader forbundet med disse.

Sak 10

Forpliktende / tinglyste avtaler, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ref. epost med styreleder datert 9. desember 2024 på tinglyst avtale om vann-/avløpsledning under bygg E i sameiet. Er slike avtaler kjent for sameierne, og kjenner regnskapsfører til den? Av tidligere utsendte årsregnskap og årsmelding er det hverken nevnt eller lagt inn som en mulig risiko.

Forslag til vedtak

Styret informerer om tinglyst avtale og mulig risiko. Hvorvidt det skal settes av noe i regnskapet som fremtidig risiko må vurderes.

Sak 11

Fellesarealer og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesarealer og overtakelsesprotokoll mellom sameiet og Bunde. Ber om å få innsyn i denne og hvilke feil/mangler som er blitt påpekt og avtalt utbedret gjennom 1-års befaring og standard reklamasjonsprosess forøvrig.

Forslag til vedtak

Styret gir sameierne innsyn i overtakelsesprotokoll for fellesarealer, og status på eventuelt utestående utbedringer.

Sak 12

Brannsikring, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det gjort flere henvendelser til Bunde på utbedring av branndør i 4. etg. i bygg 6 uten at en permanent bedring har funnet sted på de mange justeringene som er gjort. Branndøren lar seg vanskelig åpne og lukke på varme dager, og tilsvarende ved mange minusgrader på vinteren. Vil det gjøres en permanent utbedring i bygg 6, og er det flere bygg/etasjer med samme problem? Det er ikke akseptabelt at rømningsveier ikke er sikre for beboerne.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om status på meldte saker ang. brannsikring og rømningsveier i sameiet. Det gjøres vedtak på at tiltak iverksettes (reklamasjon) for å sikre at branndører kan benyttes problemfritt – sommer som vinter.

Sak 13

Vannansamling i garasjeanlegg og overtakelsesprotokoll, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vann samler seg inne ved vegg flere steder, og blir liggende i ukesvis – også på sommeren. Vannansamlingene gir synlige skader, lister mot vegg mangler, murpuss faller av og det ser ut som vannet ved innganger og inntil vegger vil medføre skader på sikt. Hva er styrets holdning her?

Ref. også epost til styreleder den 5. mars 2023: Hei, Takk for innbydelse til årsmøte, årsmelding mm. Ser at det er skrevet følgende:

Prosjekter/uforutsette hendelser Sameiet har hatt en vannskade i garasjeanlegg/boder etter stort trykk av avløpsvann etter kraftig regnvær. Forsikringssak ble meldt til TRYG FORSIKRING samt til Bunde Eiendom AS, Dette skal nå være i orden. Skadeoppgjør er gjennomført. Sameiet har også hatt problemer med smeltevann i garasjeanlegg. Styret har derfor gått til innkjøp av vannsuger.

Jeg la ut en sak på Vibbo tidligere i vinter med spørsmål om hvorvidt befaring og akseptanse av fellesarealer og da spesielt garasjeanlegget, var gjort. Styret responderte da at man jobbet med saken og svaret var at det er en «tørrgarasje som skal være sånn».

For sameiet sin del synes jeg ikke på noen måte at dette er noe som kan aksepteres. En ting er at det ikke er et byggeteknisk krav om avløp og avrenning, men gulvet er så ujevnt mange steder at det samler seg opp store mengder vann ved innganger til heis, på flere parkeringsplasser, og inntil bærevegger i garasjeanlegget. Og vannet blir liggende i ukesvis, også på sommertid. Dette må være skadelig for konstruksjonen på sikt, og det påfører oss ekstraarbeid og ekstrakostnader inkl. rengjøring i innganger og heis. Vi burde i det minste kunne forlange at vannet ledes mot midten og nedover mot sluk. Styreleder skriver på VIBBO at flere utbedringer allerede er gjort, og at det f.eks foran inngang bygg 6 i garasjeanlegget er laget avrenning. Det er ikke korrekt. Bildemateriale har vi nok av, og det er for mange ikke akseptabelt med vannansamlingene til «evig tid»

Forslag til vedtak

Styret gir sameierne innsyn i overtakelsesprotokoll for garasjeanlegget, og hva som er avtalt av utbedringer / status på eventuelt utestående slik som i 4). Det bestilles en vurdering av situasjonen av en uavhengig part med kompetanse på denne type problemstillinger og ventilasjon. Det gjøres vedtak om at dette blir en prioritert sak som må løses permanent, og at vi ikke kan akseptere ujevnheter som medfører vannansamlingene fra Bunde sin side.

Sak 14

Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Hva er alle elementene i den månedlige summen? Hvilke er faste elementer «likt for alle» og for hvilke elementer benyttes sameiebrøk, hvordan belastes forbruk, og gjøres alt iht. vedtektene.

Felleskostnadene for garasjeanlegget er pt kr 176/mnd. Garasjeanlegget er en tinglyst egen næringsseksjon (133) med 115 plasser. En eier av en garasjeplass belastes med en månedlig kostnad som ikke er synliggjort til tross for at den skal være uavhengig av sameiets felleskostnader forøvrig. Grunnet lovens bestemmelser §31 om legalpant kan ikke OBOS fakturere ut samlet til sameierne, derfor sendes det ut separate fakturaer på leilighet og garasjeplass. Det må forventes at sameiet derfor fører regnskapsoversikt over garasjeanlegget spesielt.

Det er ikke egen strømmåler for garasjeanlegget, noe som gjør at eierne av garasjeplassene unødig belastes for annet forbruk. Som et eksempel faktureres ikke de som benytter strøm i garasjeanlegget for lading av hjelpemidler separat.

a)

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

- For Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen
- Mot Felleskostnader, forslag stiller Lisbeth Eriksen

b)

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

1. Styret redegjør for hvordan felleskostnadene for leilighet beregnes med referanse til vedtektene
2. Styret redegjør for hvordan felleskostnadene for P-plass på kr 176/mnd og bestiller underregnskap for næringsseksjon 133 med virkning fra 1.1.2025
3. Styret redegjør for strømbelastning i garasjeanlegg og boder, og hvordan kostnadene belastes sameierne, P-plass eierne og de spesifikke brukerne av strøm til lading av hjelpemidler. Styret undersøker kostnadene med installasjon av egen strømmåler for næringsseksjon 133. Den enkeltes bruk av fellesskapets total skal viderefaktureres

Sak 15

Kommunikasjon / Informasjon fra styret, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det utarbeidet en kommunikasjonsstrategi? Gjennom flere Vibbo-innlegg etterlyser sameierne informasjon fra styret. Hva skjer, hva er nytt, ting å huske på, orden og renhold, dugnader mm. – hva vil styret gjøre med dette? Kan styret f.eks. sende ut et «VV2-nytt» hver annen måned?

Forslag til vedtak

Styret redegjør for kommunikasjonsstrategi, det besluttet oppstart av utsending av regelmessig informasjon fra styret

Sak 16

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER FOR VESTVANG II til årsmøte 25. mars 2025

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§11. Valgkomité (NY) –

Sameiermøtet velger valgkomité som utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer til ordinært sameiermøte. Valgkomiteen består av 4 medlemmer, og konstituerer seg og jobber etter vanlig prosedyre for en valgkomité i et sameie.

§11. Diverse opplysninger endres til §12.

§8. Styret og dets vedtak (endringer i rødt)

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og en til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Valgkomiteen utarbeider forslag til valg av styreleder og styremedlemmer, se § 11.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og for ett år av gangen.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget og fremlegger oversikt over roller og vederlag for årsmøtet. Vederlag justeres for tjenestetid når et styremedlem ikke står tiden ut.

(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. Sameierne skal informeres om endringer i styret.

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

(7) Sameiet skal følge lovkrav om kjønnsbalanse i styret.

Forslag til vedtak

Endring vedtas

Sak 17

Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Normalt skal valgkomiteen arbeide selvstendig på vegne av eierne/medlemmene, og kun svare ovenfor medlemmene ved årsmøte. Det vil si at de skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styre. Vedtektene skal beskrive ansvars- og arbeidsform for valgkomiteen.

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Kandidater presenteres for sameierne.

a)

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

- For Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen
- Mot Nedsette Valgkomite, forslagstiller Lisbeth Eriksen

b)

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

1. Skal vi ha valg komite ja eller nei?
2. Det vedtas å ha en valgkomite og følgende (navn) og (navn) ble valgt som valgkomite for ett år.

Sak 18

Forslag til vedtektsendring for a sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Se vedlagt saksbeskrivelse fra forslagstiller

a)

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

- For Forslag til vedtektsendring for a sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter
- Mot Forslag til vedtektsendring for a sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter

b)

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

1. Årsmøtet på legger styret a innkreve kostnader forbundet med kollektivt bredånd og TV i henhold til gjeldende vedtekter.
2. Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 4
3. Årsmøte på legger styret å innkreve kostnader forbundet med faste kommunale avgifter i henhold til gjeldende vedtekter
4. Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 4

Vedlegg

3. Sak til årsmøtet NINA 20.2 2025.pdf
-

Styrets årsrapport

Det er i 2024 blitt avholdt 7 styremøter samt 1 regnskapsmøte. Alle styremedlemmer har vært til stede - Hanne Grøstad som sluttet i vårt styre den 1. april 2024. samt noe sykdom som medførte at vårt varamedlem har deltatt på 4 møter samt at Ali Munir fra OBOS har deltatt i vårt regnskapsmøte.

Takket være aktive styremedlemmer har vi gjennomført 2024 på en utmerket måte.

En stor takk til våre (vaktmestere) som alltid stiller opp for sameiets beboere.

Svein og Roger har gjort og gjør en manns jobb så igjen tusen takk. Takk også for dugnadsarbeid til CATO, ÅGE OG TORMOD de trår til når vi spør. Takk også til Ann-Mari som har stått for " kaffekoppen " på tunet, men p.g.a. sviktene helse for hennes foreldre må de prioriteres .

" Kaffekoppen " vil fortsette på tunet hvor Ann Kristin Tandberg vil stå for servering på onsdager kl. 10.30 - 11.30 (tar værforbehold)

UTFØRT ARBEID/PROSJEKTER I 2024.

Det har vært et problematisk år med hensyn til våre vannlekkasjer i vårt garasjeanlegg samt i boder. Årsaken skyldes feil montering av avløpsrørene som manglet mer solide klemringer hvor arbeid var utført av Bjerke Rør AS. Dette var særlig merkbart ved styrtregn. Dette medførte at enkelte beboere fikk vannskader på sine eiendeler.

Vårt forsikringsselskap TRYG utførte en rekke befaringer med takstmann og rapporter samt gjennomføring av tørking etc. De dekket via vår avtale alle utlegg samt egenandel. Bjerke Rør AS byttet og monterte en rekke klemringer. Utbygger

Bunde Eiendom AS har lagt ned et stort arbeid da vann har trukket inn i boder gjennom lecaveggene. Det har blitt slisset opp i gulver utenfor 4 og 6 samt til avløp til garasjeåpning. De har lagt opp nye hulkiler - samt stoppet fuktighet inn til sykkelbod i 2B. Det står fortsatt igjen noe arbeid samt maling.

TUNET/LEKEPlass/FELLESOMRÅDER:

Vi har avrettet betongplattning med hjelp fra Bunde Eiendom AS og lagt asfalt .

Ute møbler er montert og plassert. En del belegningsstein er rettet opp

samt skiftet ut en del beplantning. Dugnad med grilling er gjennomført hvor en rekke beboere stilt opp.

Brannvarsling er blitt ferdigstilt og har blitt justert fra os til temperatur.

Lys i Vestlinna ble ferdig montert av Gjerdrum Kommune.

Kodumaja har gjennomført sine avtalte reklamasjonsarbeid i boliger og fortsetter i 2025. (gjelder 1 års befaringer)

Vi har rengjort garasjeanlegget (feid og vasket) med hjelp av nyinnkjøpt feie /vaskemaskin. Denne blir også brukt av oss til fjerning av smeltevann.

I stedet for å leie rengjøring av vårt anlegg ved snøsmelting samt vår/høst beregnet til 6 besøk a kr. 45.000.- er vår investering på kr. 120.000.- meget lønnsom.

Svein, Roger og Tormod vasker når det er behov og det uten lønn.

Også en takk til Hans Olav Ask for hans vaktmester tjenester og ikke minst " MORS "

håndtering med stell og klipping av vårt grøntområde.

ØKONOMI:

Styret har vedtatt en økning av felleskostnader på 16% som gjelder fra 01.01 2025

Dette kommer frem ved gjennomgang under årsmøte under regnskap for 2024.

PLAN FOR 2025:

Beplante pergola over nedkjøring til vårt garasjeanlegg.

Hogge fjerne råtne trær mot jorde til Hans Olav Ask.

Oppstart med tur- tunet/veien mot Nystulia (skredet) etter ferien 2025.

Gjøre avtale med Rustad Gård AS om rengjøring av heis rommene med ganger - vinduer for våren. Dette kommer i tillegg til nåværende avtale på kr. 348.000.-

Vi har kjøpt en ladbar støvsuger for rengjøring av heisåpninger for sand/grus.

Dette skyldes at vi har hatt en del unødvendige heis - STOPP grunnet dette.

Det blir kostbart med besøk av heis service spesielt om det skjer utkalling i helger.

Dette har vi prøvd å unngå, men vi må også ta hensyn til rullestol brukere.

Eller blir beboere invitert til felles dugnad med grillmat i løpet av våren.

TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

- | | | |
|---------------|--|---------------|
| • LEDER | Finn Nilsen | Vestlinna 4 E |
| • STYREMEDLEM | Robin Ingers Hellesaa | Vestlinna 8 E |
| • STYREMEDLEM | Roger Hjelpdahl | Vestlinna 6E |
| • STYREMEDLEM | Svein Arild Olstad | Vestlinna 2A |
| • STYREMEDLEM | Hanne Kristin Grøstad (frem til 1.4) | Vestlinna 8E |

- VARAMEDLEM Ann-Mari Stenerud Vestlinna 2B

VALGKOMITEEN

KONTAKTINFORMASJON TIL STYRE:

Styret kan kontaktes via innlogging på Vibbo.no

Styrets e-postadresse er vestvang2@styrerommet.no

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligsselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også sende meldinger til styret på vibbo.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET VESTVANG 2

Sameiet består av 133 seksjoner.

Sameiet Vestvang 2 er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med oreg. nr

928916871, og ligger i GJERDRUM kommune med gårdsnummer 42 og bruksnummer 45.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen

Sameiet Vestvang 2 har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VESTVANG 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTVANG 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 11:33:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NICS5-ZQZ0Z-SDGF3-GMBY1-OWPYX-U6P4I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 29

2185

Sameiet Vestvang 2.pdf

SAMEIET VESTVANG 2
ORG.NR. 928 916 871, KUNDENR. 2185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 439 888	5 538 066	5 478 000	6 310 000
Ladeinntekter EL-bil		136 246	125 552	100 000	100 000
Andre inntekter	3	20 000	45 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 596 134	5 708 718	5 578 000	6 410 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-31 020	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	13	-16 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 005	-16 587	-14 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-182 065	-172 900	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-13 285	-23 350	-35 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-949 589	-1 355 131	-658 000	-493 000
Forsikringer		-507 599	-438 784	-475 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-2 190 898	-1 575 414	-2 100 000	-2 310 000
Energi/fyring	10	-432 565	-606 419	-700 000	-857 000
TV-anlegg/bredbånd		-605 973	-562 685	-553 000	-636 500
Andre driftskostnader	11	-308 946	-337 398	-701 000	-735 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 504 508	-5 339 688	-5 704 000	-6 109 000
DRIFTSRESULTAT		91 626	369 030	-126 000	301 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	94 356	44 479	0	100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		94 356	44 479	0	100 000
ÅRSRESULTAT		185 982	413 509	-126 000	401 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		185 982	413 509		

SAMEIET VESTVANG 2
ORG.NR. 928 916 871, KUNDENR. 2185

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	106 167	0
SUM ANLEGGSMIDLER		106 167	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		82 952	92 107
Forskuddsbetalte kostnader		0	11 790
Andre kortsiktige fordringer	14	10 362	0
Underregnskap		402 021	621 072
Driftskonto OBOS-banken		542 527	845 607
Sparekonto OBOS-banken		506 593	519 872
Sparekonto OBOS-banken II		1 594 000	1 514 557
SUM OMLØPSMIDLER		3 138 455	3 605 006
SUM EIENDELER		3 244 621	3 605 006
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 898 808	2 712 826
SUM EGENKAPITAL		2 898 808	2 712 826
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 266	109 348
Leverandørgjeld		233 362	782 832
Annen kortsiktig gjeld	16	186	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		345 814	892 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 244 621	3 605 006
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjerdrum, 15.02.2025
Styret i Sameiet Vestvang 2

Finn Nilsen

Robin Hellsaa

Roger Hjelpdahl

Svein Arild Olstad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 597 048
Kommunale avgifter	1 086 624
TV/Internett	552 816
Garasje	203 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 439 888

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	44 880
Startkapital	20 000
Viderefakturering	-44 880
SUM ANDRE INNTEKTER	20 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 005.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 285
SUM KONSULENTHONORAR	-13 285

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 936
Drift/vedlikehold VVS	-2 700
Drift/vedlikehold elektro	-207 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-334 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 414
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 315
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 323
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 022
Kostnader dugnader	-572
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-949 589

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 624 078
Renovasjonsavgift	-566 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 190 898

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-419 676
Andre fyringskostnader	-12 889
SUM ENERGI / FYRING	-432 565

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-980
Håndverktøy	-6 850
Annet driftsmateriale	-2 507
Renhold ved firmaer	-265 805
Andre fremmede tjenester	-3 356
Trykksaker	-2 317
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-4 121

Vedlikehold biler/maskiner	-2 844
Bank- og kortgebyr	-4 398

Velferdskostnader	-10 764
Tap på fordringer,	-2 904
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-308 946

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 459
Renter bank	49 353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 544
SUM FINANSINNTEKTER	94 356

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin	
Tilgang 2024	122 500
Avskrevet i år	16 333
	106 167
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	106 167

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 362
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 362

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-553 392
SUM INNTEKTER	-553 392

KOSTNADER

Administrasjon	95 542
Strøm	859 872
SUM KOSTNADER	955 413

SUM ENERGIAVREGNING	402 021
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-186
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-186

Forslag til sak: Forslag til vedtektsendring for å sikre samsvar mellom fordeling av felleskostnader og vedtekter

Forslagsstiller: Nina Hellebakken Hagen

Dato: 20.02.2025

Bakgrunn

I henhold til vedtektene skal felleskostnader fordeles etter sameierbrøk, med mindre annet er spesifisert. Det finnes spesifikke regler for fordeling av TV/Bredbånd og kommunale avgifter:

- **TV/Bredbånd** skal fordeles likt per seksjon.
- **Faste kommunale avgifter** (abonnementsgebyr for vann/avløp og renovasjon) skal fordeles likt per seksjon.
- **Variable kommunale avgifter** (forbruksgebyr for vann og avløp) skal fordeles etter sameierbrøk.

Gjeldende vedtekter

§6-1 – Generelle felleskostnader

"Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre annet følger av disse vedtektene."

§6-2 – Fordeling av spesifikke kostnader

- **Avsnitt 2:** "Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon."
- **Avsnitt 4:** "Kostnader til faste kommunale avgifter, som abonnementsgebyr for vann- og avløp og renovasjon, skal fordeles med likt beløp pr seksjon. Kostnader til variable kommunale avgifter skal fordeles etter sameierbrøk."

Avvik mellom faktura, budsjett og vedtekter

TV/Bredbånd

Vedtektene fastslår at kostnader for kollektivt TV/Bredbånd skal fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon. Dette betyr at hver seksjon som er en del av den kollektive avtalen kun skal betale sin andel av den totale abonnementsprisen, uten avvik.

- **Budsjettet for 2025:** kr 636.000,- (ca. kr 398,50 per måned per leilighet).
- **Forventet abonnementspris:** kr 399,- per måned per leilighet.
- **Fakturert beløp:** kr 404,84 per måned per leilighet.
- **Avvik:** Fakturert beløp er høyere enn budsjettet, til tross for at kun abonnementsprisen skal belastes seksjonene.

Fordeling av kommunale avgifter

- **Budsjettet for 2025:** kr 2.310.000,- totalt for både faste og variable kommunale avgifter.
- **Kommunens satser for faste avgifter 2025:**
 - Vann: kr 2.145,-
 - Avløp: kr 3.154,-
 - Renovasjon: kr 5.217,-
 - **Totalt for en leilighet < 100 kvm:** ca. kr 876,- per måned.
- **Fakturert beløp:** kr 795,76 per måned per leilighet.
- **Avvik:** Fakturert beløp for faste avgifter er lavere enn kommunens satser, noe som kan indikere at differansen dekkes via felleskostnader fordelt etter sameierbrøk. Dette fører til at eiere av større leiligheter subsidierer eiere av mindre leiligheter, noe som ikke er i tråd med vedtektene.

Forslag til vedtak

Kollektivt bredbånd og TV

Alternativ 1:

Årsmøtet pålegger styret å innkreve kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV i henhold til gjeldende vedtekter.

Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 2

- **Dagens tekst:** "Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel pr. tilknyttet seksjon."
- **Foreslått endret til:** "TV/Bredbånd fordeles etter styrets skjønn basert på budsjett og eventuelle prisjusteringer fra leverandør."

Kommunale avgifter

Alternativ 1:

Årsmøtet pålegger styret å innkreve kostnader forbundet faste kommunale avgifter i henhold til gjeldende vedtekter.

Alternativ 2: Endringsforslag til §6-2, avsnitt 4

- **Dagens tekst:** "Kostnader til faste kommunale avgifter, som abonnementsgebyr for vann- og avløp og renovasjon, skal fordeles med likt beløp pr seksjon. Kostnader til variable kommunale avgifter skal fordeles etter sameierbrøk."
- **Foreslått endret til:** "Faste kommunale avgifter fordeles primært likt per seksjon, men eventuelle differanser mellom budsjettet og faktisk innkrevd beløp kan dekkes over felleskostnadene."

"Variable kommunale avgifter og eventuelle underdekninger av kommunale avgifter dekkes over felleskostnadene og fordeles etter sameierbrøk."

Begrunnelse for vedtektsendring

Dersom dagens praksis skal videreføres, må vedtektene endres slik at de reflekterer at faste kommunale avgifter ikke nødvendigvis fordeles likt per seksjon, men at underskudd kan dekkes over felleskostnadene. Dette sikrer samsvar mellom regnskapsføring og vedtektene.

Videre bør det presiseres at bruk av likvide midler for å dekke underskudd i kommunale avgifter er like problematisk som å bruke felleskostnader til dette. Likvide midler er heller ikke nødvendigvis hentet inn med lik andel per seksjon, og bruken av disse kan føre til urettferdig fordeling av kostnadene mellom seksjonseiere.

Konklusjon: For å sikre samsvar mellom vedtekter og praksis bør enten dagens praksis endres i tråd med vedtektene, eller vedtektene må oppdateres for å reflektere hvordan kostnadene faktisk fordeles.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 2185 Selskapsnavn: SAMEIET VESTVANG 2

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 ordinært årsmøte i Sameiet Vestvang 2

Møtedato: 12.03.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Gjerdrum Kulturhus

Til stede: 46 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Finn Nilsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Styret ønsker at OBOS v/Atle Gulpinar leder møtet.

Forslag til vedtak: Som møteleder ble OBOS v/Atle Gulpinar foreslått.

Vedtak: OBOS v/Atle Gulpinar ble valgt.

2. 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.

Vedtak: Godkjent.

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

Som fører av protokoll ble OBOS v/Atle Gulpinar foreslått.

Som protokollvitne ble Tormod Hansen og Britt Kirkeby Foss 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: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000.

Vedtak: Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 1 år, ble Svein Olstad foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

(Øvrige styremedlemmer ble valgt for 2 år i 2023.)

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/

Møteleder og fører av protokollen.

Tormod Hansen/s/

Protokollvitne

Britt Kirkeby Foss/s/

Protokollvitne



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2185

Sameiet Vestvang 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Vestvang 2

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:

12. mars 2024 kl. 18:00, Gjerdrum Kulturhus.

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.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vestvang 2

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret ønsker at OBOS v/Atle Gulpinar leder møtet.

Forslag til vedtak

OBOS v/Atle Gulpinar 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 OBOS v/Atle Gulpinar foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2185 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styremedlem for 1 år

Innstilling

Svein Olstad tar oppdraget som styremedlem i 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Olstad
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Nilsen	Vestlinna 4 E
Styremedlem	Hanne Kristin Grøstad	Vestlinna 8 E
Styremedlem	Robin Ingers Hellsaa	Vestlinna 6 A
Styremedlem	Roger Hjelpdahl	Vestlinna 6 E
Styremedlem	Svein Arild Olstad	Vestlinna 2 A
Varamedlem	Ann-Mari Stenerud	Vestlinna 2 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.

Styrets e-postadresse er vestvang2@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også sende meldinger til styret på vibbo.

Generelle opplysninger om Sameiet Vestvang 2

Sameiet består av 133 seksjoner.

Sameiet Vestvang 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928916871, og ligger i GJERDRUM kommune

Gårdsnummer 42 og bruksnummer 45.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Vestvang 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører i OBOS (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

- Det er i 2023 avholdt 8 styremøter samt 1 regnskapsmøte.
- Alle styremedlemmer har vært til stede.
- Varamedlem har deltatt på 2 møter samt at Atle Gulpinar fra OBOS har deltatt i vårt regnskapsmøte,

UTFØRT ARBEID/PROSJEKTER I 2023

- Det har blitt utført renhold og vask av vårt garasjeanlegg
- Det har blitt kjøpt inn og utdelt vaskemiddel og olje til alle beboere til behandling av sine terrasser. Til rengjøring og oljing av svalganger ble engasjert firma FARGERIKE MALER AS.
- Alle enheter har fått utlevert filter til skifte i sitt ventilasjonsanlegg. Dette skal skiftes 1 gang pr. år.
- Det ble i 2023 ferdigstilt sameiets parkeringssystem med henblikk på gjeste/handicap parkering etter pålagte krav. Dette organiseres pr. d.d. av Østlandske Parkering AS. De står for innkreving og kontroll.
- Inngått avtale om brannsikring med Nedre Romerike Brann og Redningsvesen.
- Brannvern er utført og er på plass i alle inngangspartier i sameiet.
- Nøkkelbokser er på plass for eventuelle utrykninger.

TUNET/LEKEPlass/FELLESOMRÅDER

- Styret har ferdigstilt 2 vannposter samt gått til innkjøp av vann
- tromler, snømåker, spader, feiekoster og river som er plassert i hver inngang,
- Vaktmester Hans Olav Ask har stått for snømåking, klipping og stell av våre fellesområder på en utmerket måte, samt stell og skifte av planter som stort sett var visne etter vinteren 2022, (Håper det holder i år og at plantene består)
- Det er lagt ned svette slanger som medfører en bedre vanning når sola steiker.
- Hans har også stått for montering av Julegrana vår samt belysning.
- Det er også blitt montert lekeapparater, Arbeidet med tunet fortsetter våren i 2024.
- DRENERINGSPROBLEMER
- Her er utbygger Bunde Eiendom AS blitt engasjert og håper på en grei løsning i 2024.

SOSIALE AKTIVITETER

- Ann- Mari har igjennom vår/sommer og høst samlet beboere til formiddagstreff på tunet for en hyggelig prat over en kaffekopp.
- Styret har også gjennomført sommertreff og høsttreff med grilling og hygge.
- I desember ble julegrana tent med servering av gløgg og pepperkaker.
- Bra oppmøte tross mye dårlig vær.

PLANER FOR 2024

- Ferdigstille tunet/lekeplass i mai. Juni
- Montering av utemøbler
- Avrette betongplattning
- Rette opp en del belegningsstein
- Gjennomføre vask og renhold av garasjeanlegget.
- Brannvarslingssystem vil bli ferdigstilt og endret i 2024.
- Felles dugnad med GRILLING.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 5 708 718.

Andre inntekter består av innbetaling av startkapital fra nye eiere.

Ladeinntekter består av innbetaling fra eiere som benytter seg av elbil lading, og er ført som egen inntektspost. Kostnadene for elbillading er ført under energi/fyring i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 5 339 688.

Kostnader til drift og vedlikehold var høyere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak kostnader til malerarbeider med kr. 360 000 og kostnader til brøyting og skjøtsel av grøntområder, som ikke var inkludert i budsjett for 2023.

Energi og fyring og andre driftskostnader er noe lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 413 509 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 299 317.

Kortsiktig gjeld består av fakturaer fra leverandører som gjelder regnskapsåret 2023, men som ikke forfaller før i 2024. I tillegg kommer forskuddsbetalinger fra eiere som gjelder felleskostnader i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Gjerdrum kommune

Gjerdrum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 28,8 % for renovasjon og vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå, mulig noe høyere enn i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vestvang 2.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET VESTVANG 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTVANG 2.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JF3ZO-6GYE5-OUB1Q-JJl60-VHEQ3-YOS16

SAMEIET VESTVANG 2
ORG.NR. 928 916 871, KUNDENR. 2185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 538 066	3 992 047	7 025 000	5 478 000
Ladeinntekter EL-bil		125 552	32 772	0	100 000
Andre inntekter	3	45 100	565 001	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 708 718	4 589 820	7 025 000	5 578 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	0	-31 000	-35 000
Styrehonorar	5	-220 000	0	-220 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 587	-13 611	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-172 900	-122 930	-169 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-23 350	-4 663	-10 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 355 131	-219 133	-657 320	-658 000
Forsikringer		-438 784	-272 713	-425 000	-475 000
Kommunale avgifter	9	-1 575 414	-1 125 326	-1 505 000	-1 725 000
Energi/fyring	10	-606 419	0	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-562 685	-326 600	-576 000	-553 000
Andre driftskostnader	11	-337 398	-210 259	-437 000	-701 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 339 688	-2 295 235	-4 840 320	-5 329 000
DRIFTSRESULTAT		369 030	2 294 586	2 184 680	249 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 479	4 731	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 479	4 731	0	0
ÅRSRESULTAT		413 509	2 299 317	2 184 680	249 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		413 509	2 299 317		

SAMEIET VESTVANG 2
ORG.NR. 928 916 871, KUNDENR. 2185

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		78 940	62 525
Kundefordringer		13 167	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 790	16 556
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Energiavregning	13	621 072	630 810
Driftskonto OBOS-banken		845 607	1 438 355
Sparekonto OBOS-banken		519 872	701 195
Sparekonto OBOS-banken II		1 514 557	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 605 006	2 849 545
SUM EIENDELER		3 605 006	2 849 545
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 712 826	2 299 317
SUM EGENKAPITAL		2 712 826	2 299 317
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 348	88 193
Leverandørgjeld		782 832	460 343
Annen kortsiktig gjeld		0	1 692
SUM KORTSIKTIG GJELD		892 180	550 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 605 006	2 849 545
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjerdrum, 13.02.2024
 Styret i Sameiet Vestvang 2
 Finn Nilsen/s/ Hanne Kristin Grøstad/s/ Robin Ingers Hellsaa/s/

Roger Hjelpdahl/s/ Svein Arild Olstad/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 597 408
Kommunale avgifter	1 086 624
TV/internett	552 816
Garasjeleie	202 590
Energiavregning tidl.år	54 768
Filter	43 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 538 066

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	100
Startkapital	45 000
SUM ANDRE INNTEKTER	45 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 587.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 288
SUM KONSULENTHONORAR	-23 350

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 742
Drift/vedlikehold VVS	-110 032
Drift/vedlikehold elektro	-12 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-432 107
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 280
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-65 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 355 131

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 008 594
Renovasjonsavgift	-566 820
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 575 414

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-592 495
Andre fyringskostnader	-13 923
SUM ENERGI / FYRING	-606 419

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 350
Verktøy og redskaper	-22 020
Driftsmateriell	-45 677
Renhold ved firmaer	-240 763
Andre fremmede tjenester	-4 140
Kontor- og datarekvisita	-4 445
Trykksaker	-2 661
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 172
Reisekostnader	-1 058
Bank- og kortgebyr	-4 102
Velferdskostnader	-6 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-337 398

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 033
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 234
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 207
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	44 479

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-553 702
SUM INNTEKTER	-553 702

KOSTNADER

Administrasjon	90 750
Strøm	1 084 024
SUM KOSTNADER	1 174 774

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	621 072

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8052463. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 2185 Selskapsnavn: Sameiet Vestvang 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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.



Delegert sak

Lof Arkitekter AS
Rosenborg gata 19C
0356 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/2893 -
257

Saksbehandler:
Hawar Rasol

Vedtaksdato:
07.12.2023

Utvalg/Styre	Vedtaksnr.
Delegert - Vedtak etter plan- og bygningsloven	23/200

Ferdigattest - gnr 42 bnr 45 - Vestlinna 2A-B, 4A-E, 6A-E, 8A-E og 10A-E - Oppføring av fem leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Tiltak: Oppføring av fem leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg
Byggested: Gbnr: 42/45 Vestlinna 2A-B, 4A-E, 6A-E, 8A-E og 10A-E
Tiltakshaver: Vestvang 2 AS
Postboks 6445 Etterstad
0605 OSLO
Ansvarlig søker: Lof Arkitekter AS
Rosenborg gata 19C
0356 OSLO

Vedtak

Kommunen godkjenner søknaden om ferdigattest for Oppføring av fem leilighetsbygg med underjordisk parkeringsanlegg, mottatt 07.11.2023.

Tillatelse er hjemlet i pbl § 21-10.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

I hht. Plan og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for hele tiltaket.

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

Kommunen presiserer at ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets kvalitet, men på at kommunen har avsluttet byggesaken.

tegninger og kart

Dok.ID	Tegning/kart	Godkjent dato
27323	E13-1 Bygg A Plan 01_RevD	03.12.2021 00:00:00
27324	E13-2 Bygg B_C_D Plan 01_RevD	03.12.2021 00:00:00
5800	Fasadetegninger bygg A-D NV og NØ	03.12.2021 00:00:00
5801	Fasadetegninger bygg A-D SØ og SV	03.12.2021 00:00:00
5802	Fasadetegninger bygg E NV og NØ	03.12.2021 00:00:00
5803	Fasadetegninger bygg E SØ og SV	03.12.2021 00:00:00
5785	Plantegning 01	03.12.2021 00:00:00
54878	D04_2263 L_110 Avkjølingsplan (L)(545646)	03.12.2021 00:00:00
54879	D06_2263 L_140 Faseplan (L)(545648)	03.12.2021 00:00:00
54880	D07_2263 L_401 Planterplan (L)(545650)	03.12.2021 00:00:00
20919	D01 Situasjonsskisse_Rev C_210311	03.12.2021 00:00:00
27321	D02_2263 L_100 Landskapsplan	03.12.2021 00:00:00
27325	F11-1_2263 L_120 Uteoppholdsarealer	03.12.2021 00:00:00
54881	E05 Snitt A04 og 01B (L)(545660)	03.12.2021 00:00:00
54882	E14-1 Bygg A_B Plan 02 (L)(545666)	03.12.2021 00:00:00
54883	E14-2 Bygg C_D Plan 02 (L)(545668)	03.12.2021 00:00:00
54884	E15-1 Bygg A_B Plan 03 (L)(545670)	03.12.2021 00:00:00
54885	E15-2 Bygg C_D Plan 03 (L)(545672)	03.12.2021 00:00:00
54886	E16-1 Bygg A_B Plan 04 (L)(545674)	03.12.2021 00:00:00
54887	E16-2 Bygg C_D Plan 04 (L)(545676)	03.12.2021 00:00:00

Dok.ID	Tegning/kart	Godkjent dato
54888	E18 Bygg E Plan 01 (L)(545678)	03.12.2021 00:00:00
54889	E19 Bygg E Plan 02 (L)(545680)	03.12.2021 00:00:00
54890	E20 Bygg E Plan 03 (L)(545682)	03.12.2021 00:00:00
54891	E21 Bygg E Plan 04 (L)(545684)	03.12.2021 00:00:00
54892	E22 Bygg E Plan 05 (L)(545686)	03.12.2021 00:00:00
56505	E12 Plan 00 kjeller	15.12.2021 00:00:00
56506	A21-K-100 Plan kjeller	15.12.2021 00:00:00
92141	E-24 SPV trase H001 Som Bygget	26.10.2023 00:00:00
92140	E-23 SPV Trase omsøkt - H001 Rev A	26.10.2023 00:00:00

Behandling av avfallsplan

Det er sendt sluttrapport for faktisk deponering av avfall, samt kvitteringer for levering av avfall til godkjent avfallsmottak, jf. TEK17 § 9-9. Sorteringsgrad er 76,83%.

Sluttdokumentasjon for VA-anlegg er godkjent 18.01.2023, sluttbefaring utført 07.12.2023.

Matrikkelføring

Vi gjør oppmerksom på at det i forbindelse med byggesaksbehandlingen vil bli matrikkelført relevante saks- og bygningsdata. Saksdata som matrikkelføres er saksnummer, tiltakshavere, sakens status og vedtaksdato. Bygningsdata som matrikkelføres er bygningstype, bygningsstatus, næringsgruppe, etasjeinformasjon, bruksnummer med tilknytning til adresse, bruksenhetstype og bruksareal for bruksenhet og etasje. Det registreres opplysninger om nye bygninger, påbygg, tilbygg, ombygninger og bruksendringer. Det registreres kommunale tilleggsinformasjon om heis, energikilder, oppvarmingstype, vann- og avløpstilknytning, renovasjon og antall pipeløp. Nærmere info: <http://www.statkart.no/nor/Matrikkel>

Klageadgang

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Klagen skal være skriftlig og sendes til postmottak@gjerdrum.kommune.no eller per brev. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Gebyr

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ. Vi gjør oppmerksom på at tiltaket kan utløse ny/høyere tilkoblings- og årsavgift for kloakk. Gebyr sendes tiltakshaver. Faktura ettersendes.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på tlf. 45733371 eller på e-post postmottak@gjerdrum.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer 20/2893 i emnefeltet, eventuelt gnr. 42, bnr. 45.

Med hilsen

Berit Adriansen
virksomhetsleder plan, oppmåling og bygg

Hawar Rasol
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Vestvang 2 AS

Postboks 6445 Etterstad

0605

OSLO

Kopi til

Nedre Romerike Brann og
redning

Sykehusveien 10

1474

LØRENSKOG

Vestlinna 2A

Nabolaget Ask - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Ask terminal Linje 400, 400E, 405, 410	3 min	0.2 km
Kløfta stasjon Linje R13, R13x	9 min	7 km
Oslo Gardermoen	22 min	

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	6 min	0.4 km
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.) 285 elever, 12 klasser	10 min	0.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	18 min	14 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	20 min	14.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

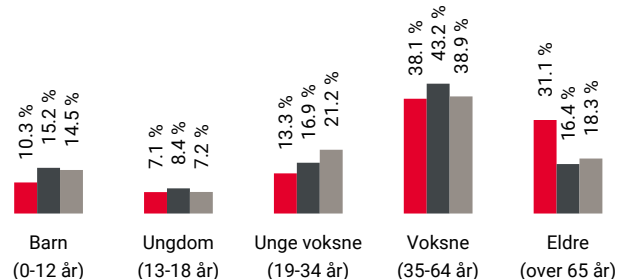
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ask	1 686	920
Gjerdrum kommune	6 989	2 943
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år) 91 barn	10 min	0.7 km
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år) 113 barn	24 min	1.8 km
Grønlund barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min	2.8 km

Dagligvare

Coop Extra Gjerdrum	1 min	
Bunnpris Gjerdrum Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 88/100



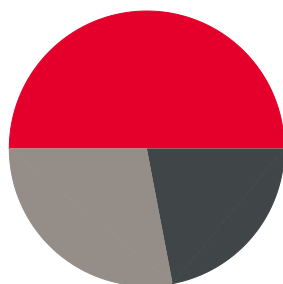
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Gjerdrum barneskole	6 min	
	Aktivitetshall	0.4 km	
	Gjerdrum Idrettspark	10 min	
	Fotball	0.7 km	
	SPREK Gjerdrum	2 min	
	Gjerdrum Fysioterapi og Trening	10 min	

Boligmasse



50% enebolig
22% blokk
28% annet

Varer/Tjenester



Romerikssenteret

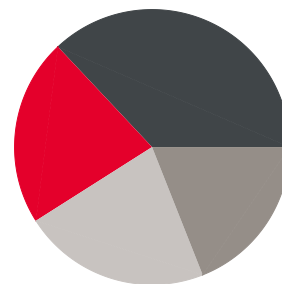
9 min



Boots apotek Gjerdrum

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
37% 6-12 år
19% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



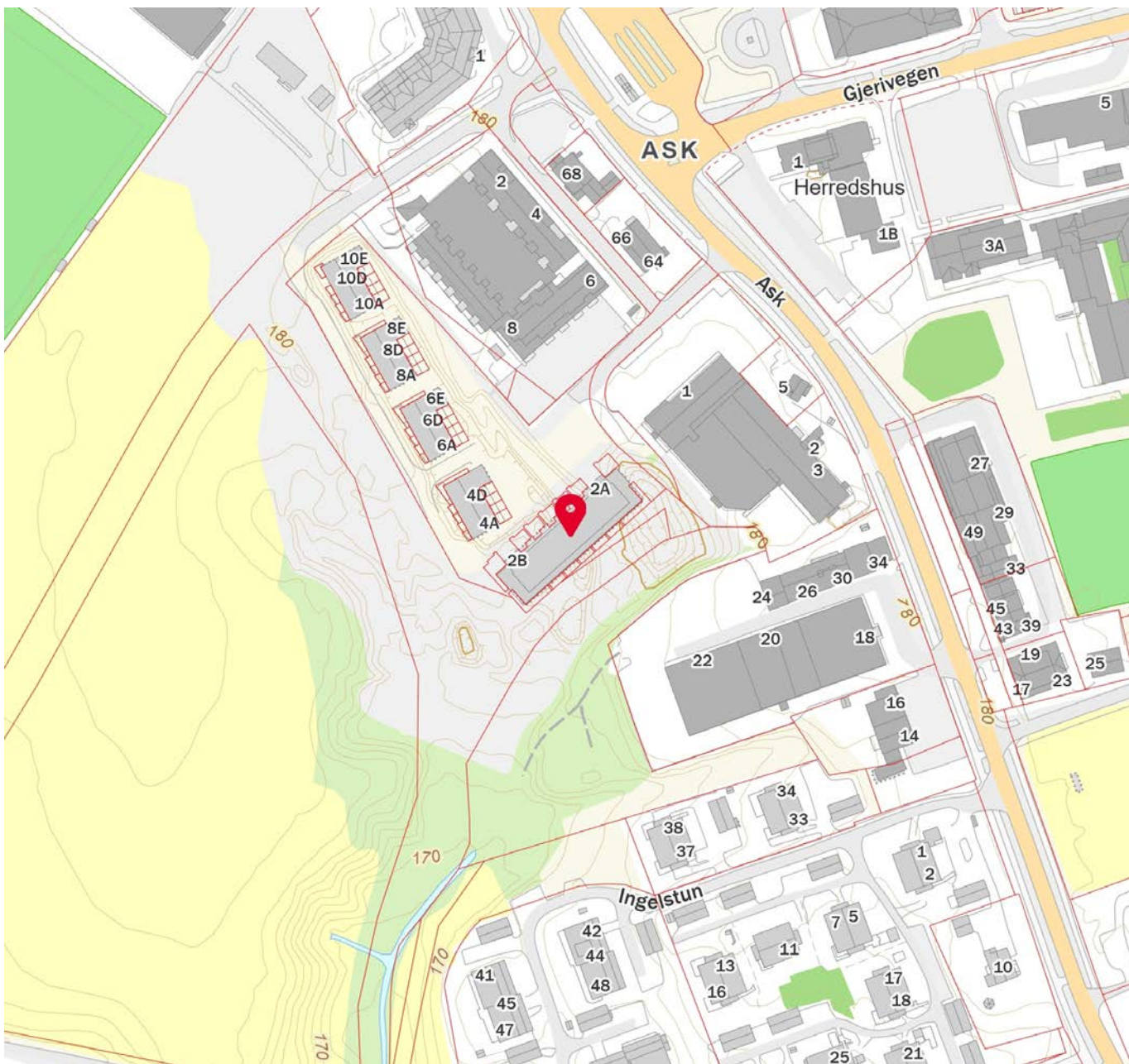
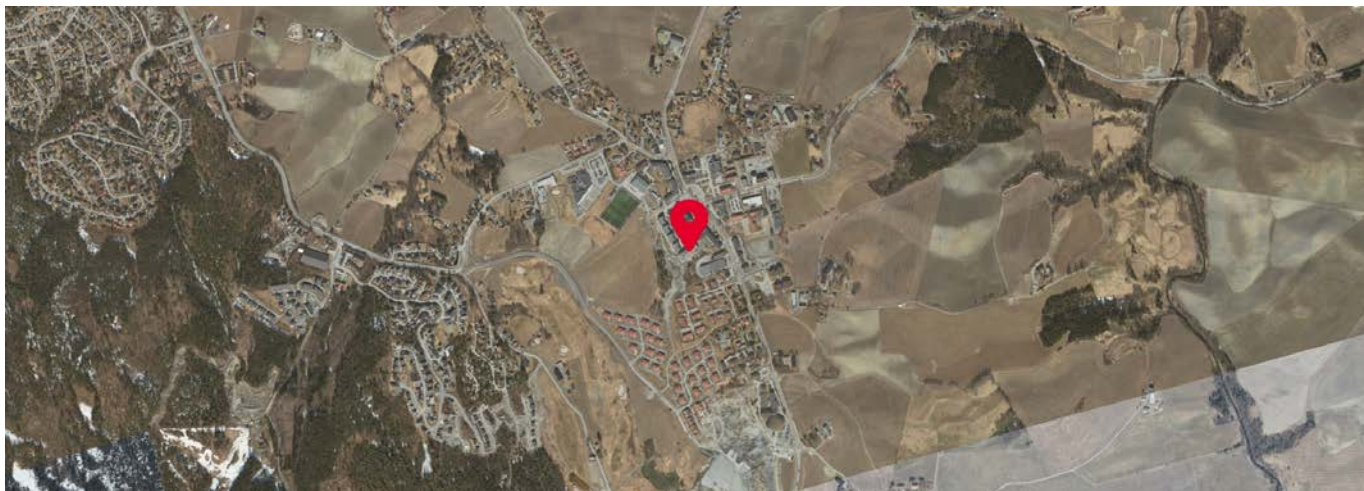
0%

47%

Ask
Gjerdrum kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Vestlinna 2A (Leilighet 402)
2022 GJERDRUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Søvik

Telefon: 982 39 649
E-post: alexander.sovik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre