

Vestvang 8

GJERDRUM

notar



Prisantydning Kr. 3 190 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Megler Kari Killi Tlf 455 04 207

NOTAR.NO

notar



Vestvang 8

**Attraktiv og velholdt 2-roms selveierleilighet med
god planløsning | Terrasse på 13 kvm |
Garasjeplass | Heis**

Adresse	Vestvang 8 2022 GJERDRUM
Prisantydning	Kr 3 190 000,-
Fellesgjeld	Kr 3 781,-
Omkostninger	Kr 92 810,-
Totalpris	Kr 3 286 591,-
Fellesutgifter	Kr 2 325,-
BRA-i/BRA Total	48/53 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2016
Soverom	1
Etasje	1

Kari Killi v/ Notar har gleden av å presentere en attraktiv og pen 2-roms selveierleilighet med populær beliggenhet på bakkeplan i bygg fra 2016. Leiligheten har en hyggelig overbygget terrasse som vender ut mot et pent og grønt fellesareal, som gir en lun og trivelig ramme rundt uteplassen.

Nabolaget i Vestvang er preget av trygge omgivelser og et godt naboskap, noe som gjør det til et populært sted å bo for par og andre som ønsker en rolig og trygg bo mulighet.

Vi fremhever:

- Moderne bygg fra 2016 med heis
- Garasjeplass i felles anlegg
- Lys og luftig åpen stue- og kjøkkenløsning
- Terrasse med utsyn mot velholdte fellesarealer
- Pent kjøkken med god skapplass
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Soverom med gode vindusflater
- Innvendig bod og bod i kjeller

Velkommen

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Kari Killi

Eiendomsmegler
455 04 207 / kari.killi@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	7
Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	122

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Lys og innbydende stue i åpen løsning med kjøkken, som sammen skaper et sosialt og luftig oppholdsrom.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og stekeovn, nedfelt platetopp samt ventilator over kokesonen.



Lyst og innbydende soverom med parkett på gulv, og et stort vindusparti som sørger for rikelig med naturlig lys.



Pent, flislagt badetrom med gulvvarme. Romslig dusjsone med glassvegger og moderne dusjgarnityr.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten er beliggende midt i Ask i sentrum av Gjerdrum. På Ask finner du blant annet dagligvarehandel, restauranter, bibliotek, post, apotek og vinmonopol.

På Ask er det mye å finne på for store og små til alle årstider. Med markagrensen i gangavstand er turmulighetene mange. Her finner du flotte turforhold i Romeriksåsen hele året. Det er fine lysløyper om vinteren, og når sommeren kommer kan man ta en løpetur på en av de oppmerkede turstiene. Stolpejakt er også en fin mulighet til å gjøre seg kjent i nærområdet – les mer på stolpejakten.no

Lysdammen ligger skjermet til i Gjerdrums skoger, og er en idyllisk perle og et meget populært badested. En varm sommerkveld er det fint å sykle hit for et kveldsbad.

Det er ski- og aktivitetspark for barn og ungdom i Gjerdrum kommune. Alpinbakken har kveldsåpent ukedager til kl 21.00, med en nedfart på 500 meter.

Gjerdrum er en idretts glad bygd med mye aktivitet for store og små. Kommunen tilbyr et bredt utvalg av idretter, bl.a: langrenn, skiskyting, alpint, håndball, taekwondo, innebandy, idrettsskole og fotball. Fotballbanen som ligger et steinkast unna har undervarme, og kan dermed benyttes året rundt.

Det er gangavstand til både barnehage, barne- og ungdomsskole. Gjerdrum ungdomsskole ble nyåpnet til skolestart i 2009, og ble senere tildelt statens byggeskikkpris. Gjerdrum kommune har også en populær fritidsklubb som holder til på ungdomsskolen.

Med bil fra Ask tar det ca. 8 min til Skedsmokorset, 10 min til Kløfta, 20 min til Strømmen/Lillestrøm, 15-20 min til Oslo lufthavn, samt ca. 40 min til Oslo S.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vestvang 8, 2022 GJERDRUM

OPPDRAKSNUMMER

23-0113/26

SELGER

Hanne Cecilie Spisak
Peter Spisak

MATRIKKEL

Gårdsnummer 42, bruksnummer 95, seksjonsnummer 23, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 42, bruksnummer 16, sameietype realsameie, ideell andel 48/19165.

i Sameiet Vestvang med orgnr.: 917776903 i Gjerdrum kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selger kan opplyse om sitt strømforbruk i 2025: 4548 kWh.

TOMT

Eiet tomt på 5.630 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiertomt på 5.630 m² som tilhører sameiet.

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, steinheller, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Parkeringsplassen i garasjen har eget gårds og bruksnummer og har et eget sameie med eierbrøk 1/73.

SAMEIEBRØK

48 / 7666

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.08.2026. utført av Jo Henrik Stigen.

BYGGEÅR

2016

BYGGEMÅTE

Boligblokken har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon og betong. Bygningen har en flat takkonstruksjon, men yttertaket er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

Ytterveggene over grunnmur er forblendet med fasadeplater og panel, og det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Etasjeskillene består av støpt dekke.

Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass, en B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull, samt en terrassedør med 3-lags isolerglass.

Det er utgang fra stue/kjøkken til en platting.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: · Det er registrert tidligere innfestninger i flislagt vegg innenfor våtsonen. Membran bak flis kan ikke verifiseres. Forholdet medfører en usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i området.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

Avvik: · Det er registrert avskalling/skade i enkelte gulvfliser i dusjsonen. Skadene er begrensede, men viser redusert overflatekvalitet i våtsonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Punkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: 1. Det ble byttet dusj batteri, rørstussene ble kappet av rørlegger for å passe nytt batteri. Gammel dusjhoder var knekt og skruen i veggen sitter igjen da den er knekt likt med veggen. - Faglært arbeid (år 2022)

Under forrige eier. 2. Det ble byttet blandebatteri til vasken. - Ufaglært, av eier.

Arbeid utført av CFA.

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

Beskrivelse: Det er byttet og montert noe nytt lys i flere rom, det er også byttet til dimmere i flere rom. Det er lagt opp data punkt i walk trough rom. Plus et ekstra data punkt bak TV'en.

Arbeid utført av Genial Elektro.

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

Punkt 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrassen ble beiset, July 2026. Gjort av eier.

Punkt 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja.

Beskrivelse: Det planlegges vedlikeholdsarbeid på fasade. Arbeidet forutsetter et låneopptak i sameiet.

Tilleggs kommentar fra selger:

1. Oppdaget at det er lite sprekk i nederste liste soveromsvinduet. Vinduet sto åpent med et bord på utsiden som gjorde at det kom litt vann på listen. Ble tørket opp. 2. Innerst på kjøkkenbenken er det et lite hakk, fra forrige eier. 3. Under kjøkkenskapet, er det mindre hull/skade i flis over kjøkkenbenken. Sannsynligvis etter tidligere lampe som ble fjernet. 4. Mindre støt/slagmerke på ene kanten av vinduskarmen ved utgangen til terrassen. 5. Gulv har enkelte synlige bruks merker og mindre skader i overflaten. Noen enkelte skader er utbedret med parkett sparkel.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

-Terrasse beiset 2026, og malt i 2024 og 2026.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen Vestvang 8, gnr. 42, bnr. 95 omfattes av detaljregulering for Vestvang. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 25.03.2015. Planens formål er blant annet å tilrettelegge for boligbebyggelse, forretning og kontor, samt grønnstruktur og gang- og sykkelveg.

Reguleringsbestemmelsene stiller blant annet krav til uteoppholdsarealer, felles nærlekeplass, parkering og interne gangarealer. For boliger skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 8 m² skal være privat uteoppholdsareal, eksempelvis balkong eller terrasse. Det skal også etableres felles nærlekeplass med maksimalt 150 meters gangavstand fra boligene den betjener.

I henhold til reguleringsplanen ligger leiligheten i faresone for ras og skred. I 2020 var det et ras i Gjerdrum, men området leiligheten ligger i ble ikke påvirket. Det er påvist kvikkleire i området med lav faregrad basert på NVE sine vurderinger. Se for øvrig NVE sine nettsider for mer informasjon.

I naboområdet i nord (Oppvektstjordet) vil det pågå omfattende byggearbeid. På oppvektstjordet skal det bygges ny flerbrukshall, ny barnehage som erstatning for Gjerdrum barnehage, ny barneskole som erstatning for Gjerdrum barneskole, etablering av nye kunstgressbaner, parkeringshus og innbydende uteområder. I løpet av 2026 vil den første av de nye fotballbanene stå klar, og barnehagebygget vil fremstå ferdig utvendig. Deretter vil det jobbes innvendig i barnehagebygget fram til åpning i august 2027. Skole- og idrettsbygget tar litt lenger tid. Det vil først stå klart i august 2028 sammen med den andre nye fotballbanen og tilhørende parkeringshus som kommer der dagens barnehage ligger. Se mer på: <https://www.gjerdrum.kommune.no/aktuelt/oppvektstjordet-blir-til/>

Det foregår utbygging av prosjektet Meierihagen med i det lille skogholtet på ravinekanten bak Kjøpmannsstredet. Meierihagen består av totalt 76 leiligheter fordelt over 3 bygg. Bygg A1 består av 22 leiligheter fordelt over 5 etasjer. Bygg B består av 31 leiligheter fordelt over 7 etasjer. Forventet ferdigstillelse er 1.kvartal 2028.

Byggearbeider kan medføre byggestøy og anleggstrafikk.

Kopi av reguleringskart med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Anlegg med automatsikringer

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Boligen er tilknyttet VikenFiber som leverandør av kabel-tv og internett via fiber. Sameiet har en fellesavtale Altibox Flex L som gir 3 valgmuligheter.

Hjemmesentral og dekoder er inkludert i avtalen.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger 1 garasjeplass i felles parkeringsanlegg.

Eventuell installasjon og drift av elbil-lader avtales og bekostes selv av den enkelte eier.

Sameiets navn er Vestvang Garasjesameie. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 42, bnr. 95, snr. 62 i Gjerdrum som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser, og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Vestvang. Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom. Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger; 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 73 til sammen 73/73. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje, p.t. kr. 850,- som belastes selger.

Det finnes noen gjesteparkeringsplasser.

For øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL Utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover det som inngår i § 3 (4 ledd). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 24.11.2017.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

24.11.2017.

INNHold

1.etasje: Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, bod.

Det medfølger 1 bod i kjeller på 5 kvm.

STANDARD

ENTRÉ

Leiligheten har adkomst via felles oppgang og heis.

Lys entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Entréen har en praktisk utforming med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Et hyggelig og funksjonelt inngangsparti som ønsker deg velkommen inn i boligen.

STUE/KJØKKEN

Lys og innbydende stue i åpen løsning med kjøkken, som sammen skaper et sosialt og luftig oppholdsrom. Stuen har parkett på gulv og gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofagruppe. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir en fin kontakt med uteområdet. Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og videre til grønne fellesarealer – en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på fine dager.

Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til en hyggelig og delvis overbygget terrasse på 13 kvm. Her er det god plass til utemøbler og grill, og uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Plattingen vender ut mot et pent og grønt fellesareal, som gir en lun og trivelig ramme rundt uteplassen.

KJØKKEN

Pent og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har lyse, profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Mellom over- og underskap er det flislagt, med belysning over benkearealet. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og stekeovn, nedfelt platetopp samt ventilator over kokesonen. Rikelig med skap- og benkeplass gir gode oppbevaringsmuligheter og en praktisk arbeidsflate.

BAD/WC/VASKEROM

Pent baderom med flislagte gulv og vegger. Badet er innredet med underskap med servant, speil, belysning og stikkontakt. Romslig dusjsone med glassvegger og moderne dusjgarnityr. Det er vegghengt toalett samt praktisk opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har gulvvarme og balansert ventilasjon.

SOVEROM/GARDEROBE

Lyst og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har parkett på gulv, garderobeskap og et stort vindusparti som sørger for rikelig med naturlig lys og hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. I tilknytning til soverommet ligger en romslig bod som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

INNVENDIGE OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boligbygg med flere boenheter.

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 12 312,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale gebyrer gjelder for vann, avløp og renovasjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 325,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fibernet, kabel-tv, varmtvann, felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel, drift, vedlikehold m.v.

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader likedelt 490,00

Bredbånd 90,00

Felleskostnader brøk 1 311,45

TV 434,00

I tillegg kommer felleskostnader for garasjeplass kr 287,- pr. mnd.

Kommunale avgifter er ca kr 12 312,-pr år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon. A-konto vann, og avløp.

Det er installert vannmåler i eiendommen og kostnadene betales etter forbruk. Avlesning av forbruk avleses etter henvendelse fra kommunen. Gebyret betales å konto basert på siste avlesning. Avregning foretas i forbindelse med neste forfall på kommunale avgifter.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 788 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 153 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 3 190 000,- (Prisantydning)

kr. 3 781,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 193 781,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 79 820,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 92 810,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 286 591,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Andel i realsameie:

900607-1/8 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 16 IDEELL: 48/19165

1973/101472-1/8 16.03.1973 ERKLÆRING/AVTALE

Forbud mot støyende produksjon mv.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 95

1979/102865-1/8 15.05.1979 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 95

1994/10314-1/8 15.07.1994 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rett for kommunen til å benytte veger og mark etter avtale med grunneier

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 95

2015/1188897-1/200 18.12.2015 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging,

drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg.

Bestemmelse om beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 95

2026/965638-2/200 25.08.2026

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN

SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: STRØMMEN EIENDOMSMEGLING AS

ORG.NR: 912 307 301

ELEKTRONISK INNSENDT

2016/493637-1/200 03.06.2016 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/7666

Servitutter:

2022/679250-1/200 22.06.2022

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK - Rettighet hefter i: KNR: 3230 GNR: 42 BNR: 45 FNR: 0 SNR: 1-133

Bestemmelse om grøfter/kummer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: GJERDRUM KOMMUNE

ORG.NR: 864 949 762

GRUNNBOKSDATO

25.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Is Skadeforsikring NUF

POLISENUMMER

1239842

OM SAMEIET

Sameiet Vestvang omfatter eiendommen gnr. 42, bnr. 95, snr. 62 i Gjerdrum som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser, og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Vestvang. Sameiet består av 60 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (forretnings-, serverings-, kontorlokale) og 1 næringsseksjon (parkering) og 1 næringsseksjon (bodarealer)

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Revisor er BDO.

Det er anledning til å installere varmepumpe i sameiet, under forutsetning av at gjeldende retningslinjer og krav følges. Det følger eget skriv vedrørende installasjon av varmepumpe som vedlegg til salgsoppgaven.

Informasjon fra styret pr. 26.08.26:

Det er sendt innkalling til ekstraordinært årsmøte kommende mandag , 31. august, for behandling av en sak som krever et låneopptak og tilhørende økning av felleskostnadene.

Styret har tidligere informert om observasjoner av råte- og slitasjeskader på utvendig kledning i bygningene våre. Takst og BefaringsSenteret AS ble i mai engasjert for å gjennomføre en tilstandsanalyse. Utover å kartlegge skadeomfanget, skulle dette omfatte analyse av sannsynlige skadeårsaker og forslag til akutte og langsiktige tiltak for å redusere og forebygge ytterligere skadeomfang. Tilstandsrapporten, som er datert 29. mai 2026, beskriver et omfattende og systematisk skadebilde på flere fasader. Det er registrert:

- betydelige råteskader i vannbord og hjørnekasser,
- omfattende uttørking og avflassing av kledning,
- vridning av panelbord,
- mangelfull behandling av endeved,
- samt mangler ved musebånd og enkelte detaljløsninger.

Skadene er gjentakende på flere fasader og i flere etasjer. Det vurderes derfor som sannsynlig at skadeutviklingen skyldes en kombinasjon av materialvalg, mangelfull behandling av endeved, utilstrekkelig konstruktiv beskyttelse av vannbord og hjørnekasser, samt mangelfull utførelse av enkelte detaljløsninger. Styret iverksatte umiddelbart forberedelser for mulig gjennomføring av både akutte og langsiktige utbedringstiltak. Vi har engasjert fagkyndig prosjektleidelse fra det lokale rådgivningsselskapet PEMRAD, for å bistå styret med beskrivelse av tiltak, anskaffelse av leverandører og faglig oppfølging av utførelsen. I samråd med PEMRAD har vi valgt en lokal håndverkerbedrift – Gjerdrum Tak og Fasade – som hovedleverandør, og vil i samråd velge nødvendige underleverandører.

Arbeidene omfatter i hovedsak:

- Stillasarbeider
- Tømrerarbeider
- Beslag
- Malerarbeider

Det er på de sør- og vestvendte fasadene både skadeutviklingen og behovet for akutte utbedringstiltak er størst. Dette omfatter:

- Sør-/vestvendte fasader ved hovedinngangen i Vestvang 8
- Sørvendt fasade (på B-blokka) mot REMA-parkeringen.
- Vestvendt fasade (på C-blokka) mot naboene i Sameiet Vestvang 2, og
- Vestvendt fasade (på A-blokka) inn mot atriet.

Basert på rådene vi har fått, tar vi sikte på å gjennomføre nødvendige arbeider på disse fasadene – i nevnte rekkefølge – i løpet av høsten 2026 og våren 2027. For å begrense skadeutviklingen, tas det sikte på å utføre mest mulig før vinteren. Derfor anses situasjonen som akutt, der vedtak om iverksettelse og finansiering er tidskritisk. 4 av 7 Foreløpige kostnadsestimater indikerer at en kostnadsramme på fire millioner kroner vil være tilstrekkelig for finansiering av arbeidspakken beskrevet ovenfor, med en faglig forsvarlig sikkerhetsmargin. Indikativt lånetilbud er innhentet fra OBOS-banken. Uten annen sikkerhet enn det sameiet som sådan representerer, blir vi tilbudt 7,14 % i effektiv rente. Med en nedbetalingstid på 20 år gir dette en årlig kostnad på kr. 370.000 for avdrag og renter. Slik øvrige vedlikeholdsbehov og -kostnader har utviklet seg i løpet av det siste året, ser det foreløpig ut til at den nye lånekostnaden må inndeckes med økte felleskostnader. Dette må endelig fastsettes gjennom senere behandling av budsjett for 2027, men anslagsvis må det påregnes at felleskostnadene for boligseksjonene må økes med om lag 15 % fra årsskiftet som følge av fasadearbeidene.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 3 781,-

KOMMENTAR FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207942316
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 600 185,00
Innfrielsesdato: 30.09.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207942316
Restsaldo: 3 781,01
Kapitalkostnader: 112,75
Administrasjonsavtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 781,01,-, pr. dags dato.

ANDEL FORMUE

Kr. 9 514,- pr. 31.12.2025

SIKRINGSFOND

Dette sameiet har ikke tegnet forsikring i sikringsfond.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier.

DYREHOLD

Husdyr er tillatt.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS

Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Kari Killi, Eiendomsmegler

Epost: kari.killi@notar.no

Mobil: 455 04 207

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk. kr 2 500) 2 visninger er kostnadsfritt kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing/ Gebyr for utsatt betaling kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Vedtekter
Protokoll årsmøte 2026
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

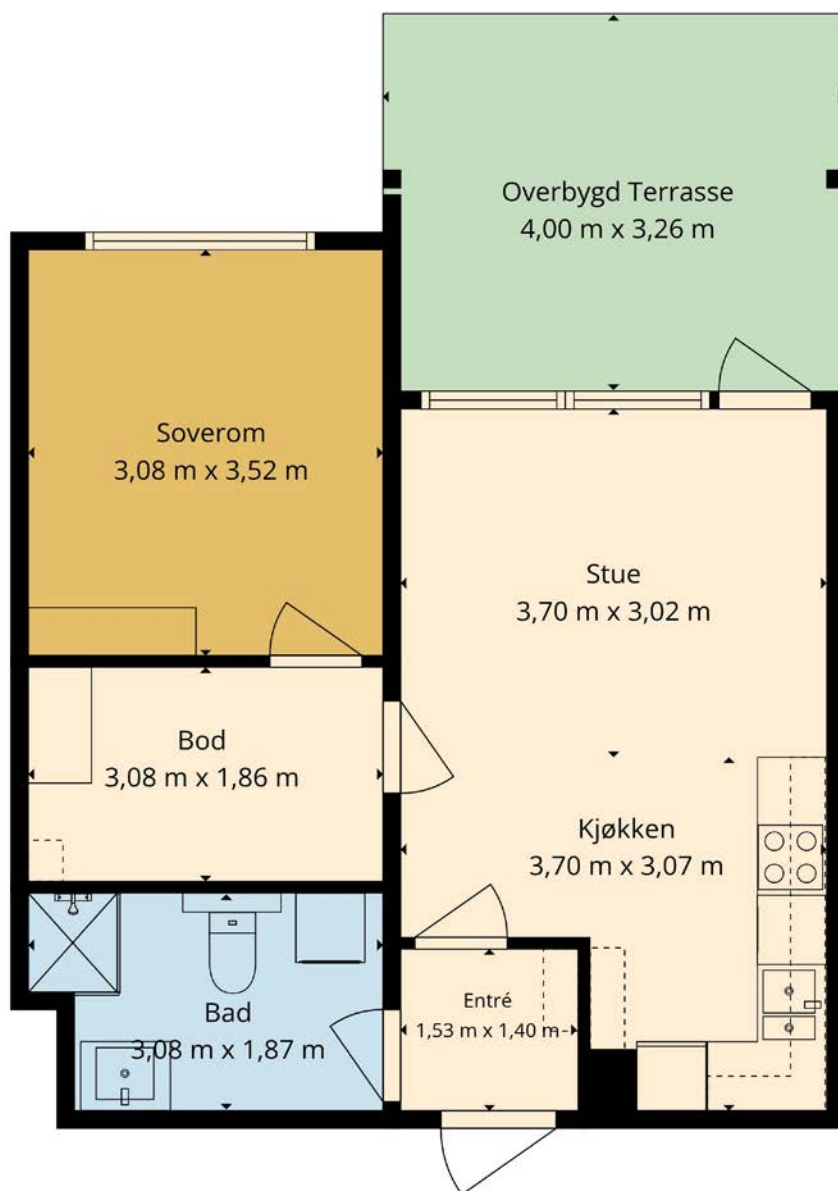
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VESTVANG 8

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Boliginfo

Vedtekter

Protokoll årsmøte 2026

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vestvang 8, 2022 GJERDRUM

 GJERDRUM kommune

 gnr. 42, bnr. 95, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 22.08.2026

Oppdragsnr.: 13907-3854

Eiendomsverdi ref nr: PY6969

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod .

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon og betong, flat takkonstruksjon .Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og med panel.

Vinduer med 3 lags isoler glass

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør.

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 13m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 4,8cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandeblender. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Rør-i-rør-systemets fordelerskap mangler merking av kurser.

Forholdet påvirker ikke anleggets daglige funksjon, men gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og feilsøking. Det anbefales at kursene merkes

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke

Beskrivelse av eiendommen

vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

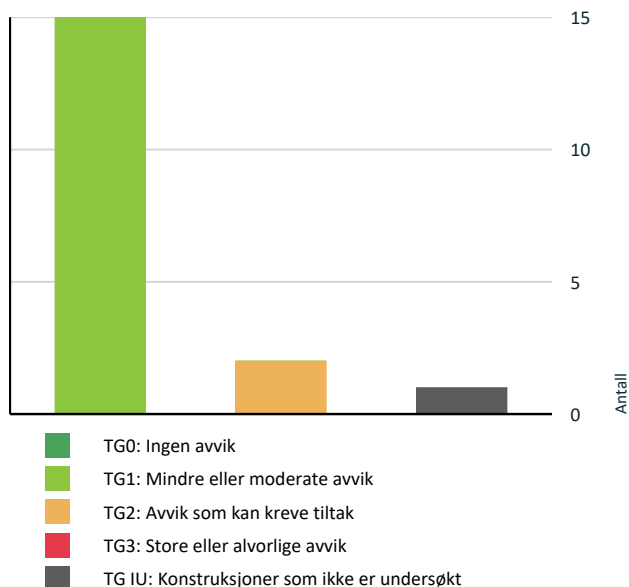
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringdagen.

Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.

Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og
himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler samsvarserklæring for deler av det
elektriske anlegget. Det foreligger kun
samsvarserklæring for arbeider utført i 2023.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon og betong, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.

Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater og med panel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en platting på ca. 13m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser

Tilstandsrapport

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblelement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon

Beskrivelse

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: annet.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 4,8cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert tidligere innfestninger i flislagt vegg innenfor våtsonen. Membran bak flis kan ikke verifiseres. Forholdet medfører en usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten i området.

Konsekvens/tiltak

- Hull etter tidligere festeordninger

Konsekvens:

Det foreligger risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, spesielt ved dusjing. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader, soppvekst eller råte. Silikon som fuktsikring er ikke tilstrekkelig som permanent løsning og kan svekkes over tid.

Tiltak:

Utfør nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade på membran.

Vurder lokal utbedring av membran og flis, eller full utskifting av flisområdet.

Det anbefales montering av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,8cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avskalling/skade i enkelte gulvfliser i dusjonen. Skadene er begrensede, men viser redusert overflatekvalitet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens

Skadene kan føre til ytterligere nedbrytning av flisoverflaten og øke behovet for vedlikehold.

Tiltak

Skadede fliser bør holdes under oppsyn og vurderes utskiftet ved videre forringelse eller i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er fremvist dokumentasjon som FDV at det er brukt smøremembran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er utført med prefabrikkert baderomskabin. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i tilliggende konstruksjoner uten inngrep i konstruksjonen. Kravet til undersøkelse av tilliggende konstruksjoner kunne derfor ikke gjennomføres, og forholdet gis TG IU i henhold til forskrift til avhendingslova. Det ble ikke registrert unormale utslag ved ikke-destruktiv fuktkontroll av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Rør-i-rør-systemets fordelerskap mangler merking av kurser. Forholdet påvirker ikke anleggets daglige funksjon, men gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og feilsøking. Det anbefales at kursene merkes

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Det ble registrert sug i ventil ved enkel funksjonskontroll. Luftmengder og kapasitet er ikke kontrollmålt og ventilasjonens faktiske ytelse er derfor ikke verifisert.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført i 2023.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker, sprinkelanlegg og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført i 2023.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.

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

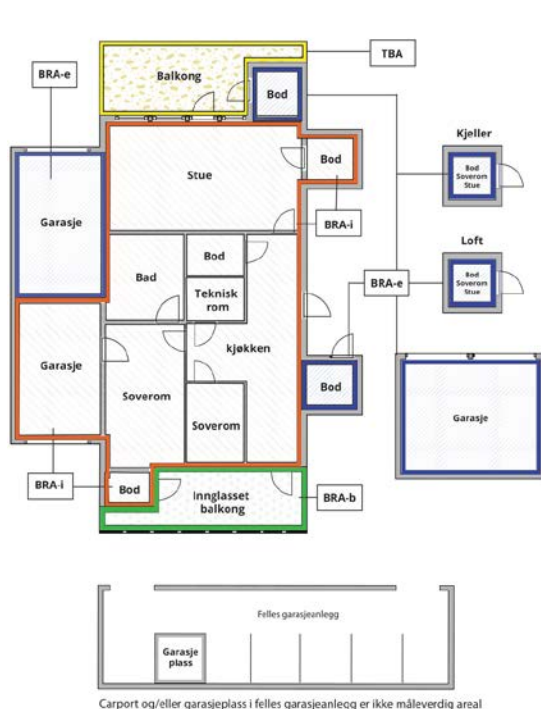
Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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)		
2. Etasje	48			48	13
Kjeller		5		5	
SUM	48	5			13
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Hanne Cecilie og Peter Spisak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3230 GJERDRUM	42	95	0	23	5630 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Vestvang 8

Hjemmelshaver

Spisak Hanne Cecilie, Spisak Peter

Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel

48 / 7666

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 5 630,00 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Terrasse beiset 2026, og malt i 2024 og 2026

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.08.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	20.08.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Bygningen er opplyst å ha ferdigattest, men dokumentet er ikke fremlagt for kontroll. Opplysninger er basert på tilgjengelig informasjon fra Eiendomsverdi.no.	Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	10.01.2023	William Arnesen	Gjennomgått		Nei
FDV- membran	01.07.2013	Mira Vattentatning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0113/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Peter Spisak	Hanne Cecilie Spisak
Gateadresse	
Vestvang 8	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	1239842

Document reference: 23-0113/26

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

Initialer selger: PS, HCS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1. Det ble byttet dusj batteri, rørstussene ble kappet av rørlegger for å passe nytt batteri. Gammel dusjhoder var knekt og skruen i veggen sitter igjen da den er knekt likt med veggen. - Faglært arbeid (år 2022) Under forrige eier.
2. Det ble byttet blandebatteri til vasken. - Ufaglært, av eier.

Arbeid utført av

CFA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er byttet og montert noe nytt lys i flere rom, det er også byttet til dimmere i flere rom. Det er lagt opp data punkt i walk trough rom. Plus et ekstra data punkt bak TV'en.

Arbeid utført av

Genial elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen ble beiset, July 2026. Gjort av eier.

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

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det planlegges vedlikeholdsarbeid på fasade. Arbeidet forutsetter et låneopptak i sameiet.

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

1. Oppdaget at det er lite sprekk i nederste liste soveromsvinduet. Vinduet sto åpent med et bord på utsiden som gjorde at det kom litt vann på listen. Ble tørket opp. 2. Innerst på kjøkkenbenken er det et lite hakk, fra forrige eier. 3. Under kjøkkenskapet, er det mindre hull/skade i flis over kjøkkenbenken. Sannsynligvis etter tidligere lampe som ble fjernet. 4. Mindre støt/slagmerke på ene kanten av vinduskarmen ved utgangen til terrassen. 5. Gulv har enkelte synlige bruks merker og mindre skader i overflaten. Noen enkelte skader er utbedret med parkett sparkel.

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 nedstigende 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Spisak	21c3f91f3fb8721cf4cffaa5 55e64baa5b8a5389	24.08.2026 11:17:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Cecilie Spisak	27d849c61133779e7ce9e 2e6fab7940644c03441	25.08.2026 08:02:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0113/26

- 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>

VEDTEKTER

for

Sameiet Vestvang

fastsettes av utbygger forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer
Endret iht. ny lov i årsmøte 29.04.21
Tillegg til vedtektenes § 6, vedlegg 2 vedtatt i årsmøte 24.04.24
§ 13 endret i årsmøte 23.04.2025

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Vestvang (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.42, bnr.95 i Gjerdrum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 60 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (forretnings-, serverings-, kontorlokale) og 1 næringsseksjon (parkering) og 1 næringsseksjon (bodareal)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, boder og parkeringsplasser.

For næringsseksjon 62 (parkering) fastsettes en vektet brøk, basert på $\frac{1}{4}$ av seksjonens areal For næringsseksjon 63 (bod) fastsettes en vektets brøk, basert på $\frac{1}{10}$ av seksjonens areal.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Næring og bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som angitt i § 4.2.1 (vedlegg 2.) som medfører vesentlige endringer i den andres eksklusive bruk.

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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For forretnings-, serverings-, kontorlokale skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Gjerdrum kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring iht eierseksjonsloven § 19. 5 ledd. Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (unntatt næringsseksjon parkering)

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, ytterdører, vinduer, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.
- Arealer for varelevering og kundeparkering for næringsseksjonene

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, ytterdører, vinduer, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendig gårdsrom/atriet på lokk/tak over plan1 angitt i vedlegg 2.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, levegger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning 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.

Eier av næringsseksjonene har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over plan 1.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Installasjon av varmepumper se vedlegg 2.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, arbeidsgiveravgift på styrehonorar, revisjon, forretningsførsel, og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming/tappvann, vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet, fordeles mellom seksjonene som har bruks og/eller eiendomsrett, med en lik andel for hver plass, jfr § 22

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Næringsseksjon (forretnings-, serverings-, kontorlokale) vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i næringsdelen.

§ 10

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer i boligdelen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører

bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fem styremedlemmer og i tillegg eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har hver seksjon stemmer i henhold til sin eierbrøk.

Saker som kun angår boligseksjoner avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjon gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 17

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 21

Særskilt bestemmelse for næringsseksjon 62 Parkering

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 62. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For næringsseksjon nr 62, "Vestvang Garasjesameie", gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Vestvang Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 62, med mindre Vestvang Garasjesameie velger sitt eget styre.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 62 disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 62 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

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.

Næringsseksjonen 62 skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet Vestvang har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving for næringsseksjon 62.

VEDTEKTER FOR Vestvang Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Vestvang AS/Bunde Eiendom som hjemmelshaver, ifb med salg
av p-plasser i prosjektet "Vestvang»

Gnr.42, bnr 95, snr. 62, i Gjerdrum kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Vestvang Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 42, bnr. 95, snr. 62 i Gjerdrum som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser, og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Vestvang.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 73 til sammen

73/73

3 Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 62 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Vestvang's vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Vestvang" og/eller opprinnelig hjemmelshaver vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 62 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Vestvang eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel med bruksrett til p-plass i sameiet følger tilhørende eierseksjon i Sameiet Vestvang ved salg.

Utbygger Vestvang AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt og kan fritt omsette eller selge disse til andre.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet

Vestvang og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

En sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Vestvang 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.

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at gyldig e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Vestvang utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 62), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer

- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Vestvang skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Vestvang Garasjesameie (seksjon nr 62) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 62).

Vestvang Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Vestvang.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene til Sameiet Vestvang. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Installasjon av varmepumpe i sameiet

- Installasjon av luft til luft varmepumpe skal utføres av fagfolk. og i sin helhet bekostes av seksjonseier.
- Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 46dB.
- Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer.
- Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers balkong / veranda / terrasse, eventuelt veggmonteres inne på balkongen / verandaen / terrassen.
- Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal males i husets farge.
- Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med maling/ rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
- Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere luft til luft varmepumpen før man har fått tilbakemelding fra styret.
- Eventuelle tvister innmeldes og håndteres av styret.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7554

SAMEIET VESTVANG

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VESTVANG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 18:00 og lukker 26. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7554>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VESTVANG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Guni Haukland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Are Egner-Kaupang er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7554 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

Styrets innstilling

Styrets honorar ble fastsatt til kr. 140.000 i forbindelse med stiftelsen av sameiet i 2016. Honoraret var uendret frem til årsmøte 2023, da styret selv foreslo å halvere honoraret som et ledd i en spareplan for å sikre sameiets likviditet. Sameiet har nå gjenopprettet en stabil regnskapsmessig posisjon, både med hensyn til resultat og likviditet. Styret ber derfor om at honoraret tilbakestilles til opprinnelige kr. 140.000. Styret vil finne budsjettmessig inndekning i ordinære driftsposter.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Helgesen

Gjenvalg

- Martine Frivold Bade

Erstatter Fredrik Hatland som styremedlem på vegne av Næringsseksjonen.

- Steinar Stølan

Gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stig Allan Utnes
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

DRIFT AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

Driftsåret 2025 har ført med seg flere utfordringer for oss som er valgt til å forvalte felles eiendom og anlegg. Dette er til dels forhold som fortsatt innebærer usikkerhet med hensyn til både løsninger og kostnader. Vi har likevel valgt å ikke endre innkrevninger til dekning av felleskostnader gjennom budsjettet for 2026. Fjorårets årsmøte besluttet å iverksette sparing med tanke på fremtidige vedlikeholdskostnader, uten at noen den gang visste at vi skulle få bruk for en slik buffer så snart. Inntil videre har vi funnet dekning for merkostnadene innenfor denne avsetningen, og forventer det samme i 2026.

Styret tenker likevel at det er riktig å informere om forholdene vi jobber med, slik at alle seksjonseiere blir kjent med usikkerheten vi står ovenfor.

- Tidlig i juni 2025 ble det avdekket en vannlekkasje fra det utvendige fellesarealet på 5. plan på B-blokka til underliggende leilighet på 4. plan. Årsaken viste seg å være knyttet til utførelsen av taktekingen tilbake til 2015. Ti år senere har vi dessverre ingenting å hente hos utbygger, og forsikringsselskapet (IF) avviste ansvar med henvisning til et forsikringsvilkår som innebærer at vannlekkasje fra terrasser ikke dekkes av forsikringen. Etter klagesaksbehandling i to instanser, har vi klart å snu IF – slik at følgeskadene nå blir dekket. Saken har like fullt medført merkostnader for sameiet og mye arbeid for styret.
- Det arbeides fortsatt med en vannlekkasje som ble avdekket i august i 2024. Det drypper vann ned fra taket i restaurantlokalet i næringsseksjonen. IF satte et spesialfirma på saken. Disse har i 2-3 omganger ment at årsaken var funnet og gjort utbedringer. Men det drypper fortsatt. IF har «kasta kortene», og avviser ytterligere ansvar. Styret har derfor blitt nødt til å sette i gang egne undersøkelser for å finne ut av hvor vannet kommer fra. Mistanken går nå i retning av innlekkasje fra utearelene i atriet, videre feilsøking/oppgraving er derfor utsatt til våren 2026. Når vi etter hvert finner årsaken, finnes det trolig forsikringsdekning til utbedring av følgeskadene. Pågående feilsøking og utbedringene av selve lekkasjen vil vi i alle fall måtte bekoste selv.
- Utelysene er ustabile, med stadig jordfeil. Elektrikere har jobbet med saken, uten å finne spesifikke feil eller andre forklaringer. Lysene på REMA-parkeringa og langs øst- og nordfasadene er inntil videre koblet ut, for å kunne beholde lys langs gangvegen mellom blokkene på Vestvang, ved inngangene våre og i atriet. Styret har sendt forespørsel med sikte på å innhente bedre kompetanse til feilsøking, og vil iverksette utbedringsarbeider så snart vi har mottatt akseptable planer og tilbud på arbeidene.
- Det er videre avdekket mangler ved nødlysene i fellesarealene. Manglene anses ikke som kritiske med hensyn til sikkerheten, men bør likevel ordnes. Det er dessverre heller ikke for dette forholdet noe å hente fra utbygger gjennom garantier og reklamasjoner. Hvor stor utbedringsjobben blir, vet vi dessverre ikke. Styret innhenter forslag/tilbud så snart vi har oversikt over kostnadene som vil påløpe knyttet til utbedring av utelysene (se over). Styret bruker for øvrig mye tid på å skifte batterier til disse lysene, og innhenter derfor tilbud på driftsavtale med elektriker for å disse arbeidene.
- I løpet av høsten har vi blitt klar over at utvendig trekledning forfaller alt for tidlig – og alt for fort, særlig på sør- og vestvendte fasader. Vi har registrert at malingen igjen flasser av og at både horisontale vannbord og vertikale panelbord i etasjeskillene trekker vann og er preget av råteskader. Styret vil innhente en vurdering fra rådgivende ingeniør innen bygningsfysikk, med sikte på både å avdekke årsaker og utarbeide en tiltaksplan. Slik styret vurderer forholdet kan det bli behov for omfattende utbedringer i løpet av 1-3 år. I første omgang iverksettes undersøkelser og eventuelle strakstiltak innenfor en total kostnadsramme på kr. 300.000. Når det foreligger en total tiltaksplan vil styret komme tilbake til årsmøtet med en beslutningssak, før mere omfattende tiltak bli iverksatt.
- Det har det siste året vært ualminnelig stort behov for service og reparasjoner på heisene i alle tre oppganger. Dette har sidene forrige årsmøte kostet sameiet ca. kr. 375.000. Styringsenheten til ca. kr. 85.000 er i tur og

orden havarert i alle tre heisene. Utover dette har det vært flere mindre feil som har medført driftsstans. Feilrapportene kan tyde på at betjeningspanelene bør behandles med større forsiktighet. Det hjelper ikke å trykke flere ganger eller hardere på knappene!

- Det har det siste året også vært ekstraordinært vedlikeholdsbehov knyttet leddporten i innkjøringa til garasjeanlegget. Reparasjoner av porten belastet årsregnskapet 2025 med drøyt kr. 80.000. Til orientering har vi nå besluttet ha avvikle serviceavtalen med det nasjonale sikringsselskapet Garda Sikring som høsten 2024 kjøpte den regionale leverandøren vi opprinnelige brukte (Portservice Oslo og Akershus). Vår servicepartner på leddporten er nå Portpartner Olstad – kortreist, med tilhold her på Ask.

ÅRSREGNSKAPET 2025

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

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

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet.

Sameiets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 233 509,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av uendrede felleskostnader.

Til årsmøtet i SAMEIET VESTVANG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VESTVANG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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. 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)

SAMEIET VESTVANG
ORG.NR. 917776903, KLIENTNR. 7554

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 413 458	3 067 367	3 428 966	3 425 000
Andre inntekter	3	14 159	877	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 427 617	3 068 244	3 428 966	3 425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-140 000
Revisjonshonorar		0	-8 750	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-129 958	-125 340	-129 000	-134 805
Konsulenthonorar		-13 930	-763	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-748 855	-739 354	-781 000	-791 500
Forsikringer		-241 624	-223 089	-260 000	-291 200
Kommunale avgifter	7	-162 937	-153 382	-180 000	-188 100
Energi/fyring	8	-568 313	-581 029	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 792	-388 934	-400 000	-412 000
Andre driftskostnader	9	-326 600	-246 009	-268 500	-269 580
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 680 878	-2 546 519	-2 813 500	-2 852 485
DRIFTSRESULTAT		746 739	521 725	615 466	572 515
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 760	12 793	4 000	4 000
Finanskostnader	11	-61 406	-74 680	-63 000	-62 579
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 646	-61 887	-59 000	-58 579
ÅRSRESULTAT		710 092	459 838	556 466	513 936
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		172 802	459 838		
Til opptjent egenkapital:		537 290	0		



SAMEIET VESTVANG
ORG.NR. 917776903, KLIENTNR. 7554

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 324	15 655
Forskuddsbetalte kostnader		10 475	9 887
Driftskonto OBOS-banken		507 465	493 359
Sparekonto OBOS-banken		815 099	292 133
SUM OMLØPSMIDLER		1 390 363	811 033
SUM EIENDELER		1 390 364	811 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		537 290	0
Udekket tap		0	-172 803
SUM EGENKAPITAL		537 290	-172 803
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	696 219	850 003
SUM LANGSIKTIG GJELD		696 219	850 003
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 734	34 285
Leverandørgjeld		124 841	29 400
Påløpte renter		284	372
Annen kortsiktig gjeld	14	4 997	69 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 855	133 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 390 364	811 034
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjerdrum, 24.03.2026
Styret i Sameiet Vestvang



Kasper Nordmelan

Steinar Stølan

Arild Helgesen

Rolf Einar Breen

Line Strand Haugerud

Martine Bade



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	48 403
Felleskostnader brøk	1 543 939
Felleskostnader likedelt	351 360
Felleskostnader brøk næring	831 061
Felleskostnader likedelt næring	6 346
Garasje	250 893
TV	312 480
Bredbånd	64 800
MC-parkering	4 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 413 458

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Brannutrykning	13 478
Nøkler	678
Ørekorreksjon	3
SUM ANDRE INNETEKTER	14 159

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870
------------------------------	---------------

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
---	---------

SUM STYREHONORAR	-70 000
-------------------------	----------------

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-105 805
Drift/vedlikehold VVS	-12 115
Drift/vedlikehold elektro	-89 757
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 343
Drift/vedlikehold heisanlegg	-198 674
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 310
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 204
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-103 116
Annet vedlikehold	-8 531

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-748 855
---------------------------------	-----------------

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-162 937
----------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-162 937
-------------------------------	-----------------

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-568 313
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-568 313
----------------------------	-----------------

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 940
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 124
Vaktmestertjenester	-6 250
Renhold ved firmaer	-237 170
Snørydding	-39 263
Gressklipping	-2 250
Andre driftskostnader	-17 091
Trykksaker	-547
Andre kontorkostnader	-2 161
Porto	-372
Bank- og kortgebyr	-3 322
Øreavrundning	-110

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-326 600
----------------------------------	-----------------



NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 966
Andre renteinntekter	122
SUM FINANSINNTEKTER	24 760

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-61 406
SUM FINANSKOSTNADER	-61 406

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Støvsuger	
Tilgang 2017	93 750
Avskrevet tidligere	-93 749
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 8 år.	
Opprinnelig 2021	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	449 997
Nedbetalt i år	153 784
	-696 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-696 219

NOTE 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-4 927
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 997

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

Selskapsnummer: 7554 Selskapsnavn: SAMEIET VESTVANG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Guni Haukland er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Are Egner-Kaupang er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Arild Helgesen

☐ Martine Frivold Bade

☐ Steinar Stølan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Stig Allan Utnes



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VESTVANG

Organisasjonsnummer: 917776903

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 18:00 til 26. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Guni Haukland er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Are Egner-Kaupang er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

Styrets innstilling

Styrets honorar ble fastsatt til kr. 140.000 i forbindelse med stiftelsen av sameiet i 2016. Honoraret var uendret frem til årsmøte 2023, da styret selv foreslo å halvere honoraret som et ledd i en spareplan for å sikre sameiets likviditet. Sameiet har nå gjenopprettet en stabil regnskapsmessig posisjon, både med hensyn til resultat og likviditet. Styret ber derfor om at honoraret tilbakestilles til opprinnelige kr. 140.000. Styret vil finne budsjettmessig inndekning i ordinære driftsposter.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140.000



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martine Frivold Bade (22 stemmer)

Arild Helgesen (23 stemmer)

Steinar Stølan (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Martine Frivold Bade

Arild Helgesen

Steinar Stølan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig Allan Utnes (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stig Allan Utnes

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601987252
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864949762	GJERDRUM KOMMUNE	Postboks 10, 2024 GJERDRUM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
921573278	VESTVANG AS		Postboks 6444 Etterstad, 0605 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

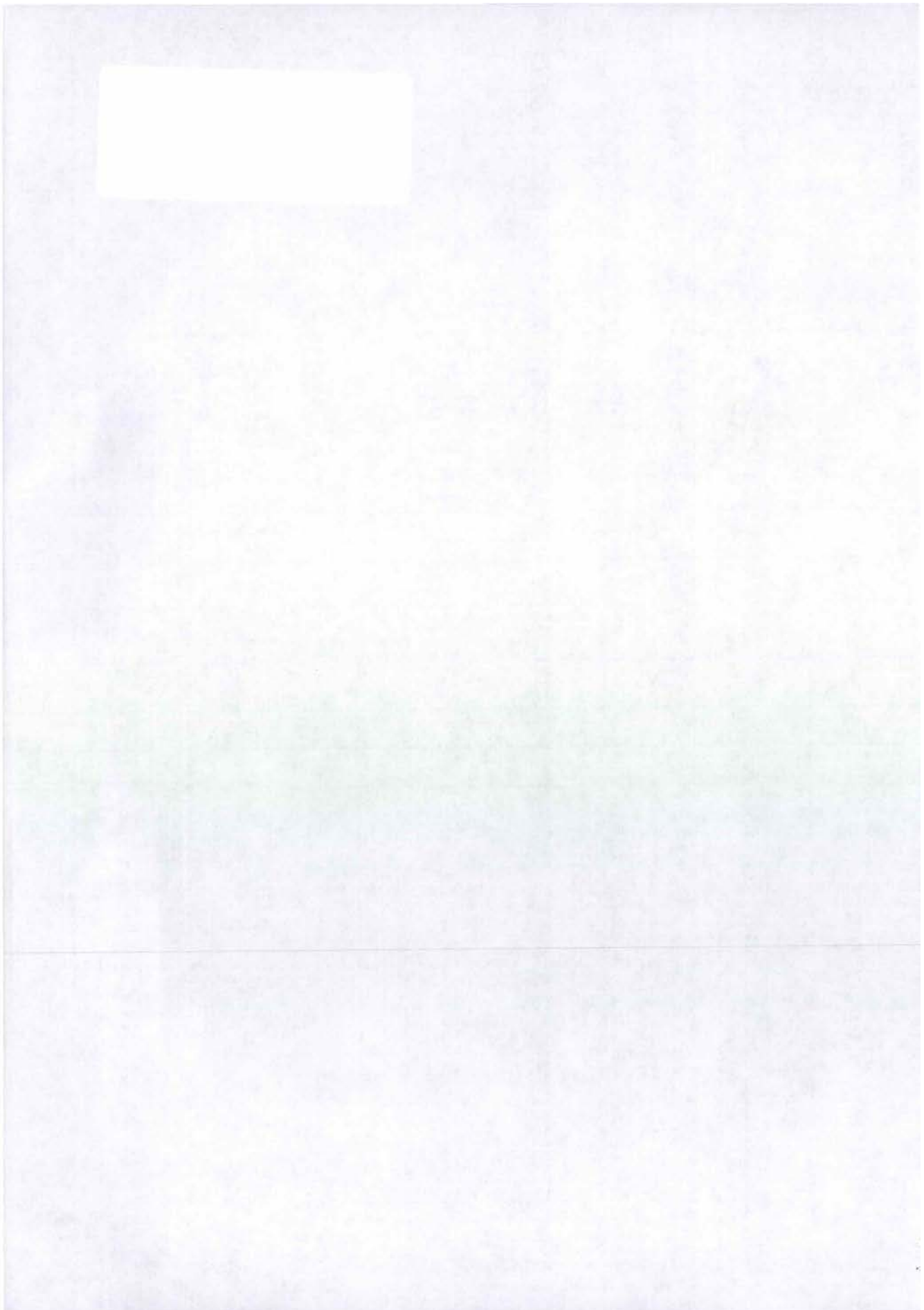
Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0234	42	95	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0234	42	95	0	1	83 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	2	38 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	3	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	4	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	5	38 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	6	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	7	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	8	83 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	9	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	10	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	11	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	12	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	13	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	14	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	15	83 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	16	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	17	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	18	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	19	48 / 7666	Boligseksjon		Nei



Doknr: 493637 Tinglyst: 03.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0234	42	95	0	20	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	21	84 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	22	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	23	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	24	132 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	25	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	26	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	27	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	28	106 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	29	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	30	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	31	132 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	32	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	33	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	34	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	35	106 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	36	99 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	37	132 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	38	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	39	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	40	48 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	41	106 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	42	97 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	43	111 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	44	138 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	45	61 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	46	61 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	47	61 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	48	61 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	49	61 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	50	61 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	51	90 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	52	91 / 7666	Boligseksjon		Nei

23.05.2016 10.11

Side 2 av 3

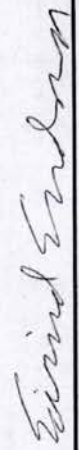
Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0234	42	95	0	53	90 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	54	91 / 7666	Boligseksjon		Nei
0234	42	95	0	55	134 / 7666	Boligseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	56	134 / 7666	Boligseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	57	134 / 7666	Boligseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	58	134 / 7666	Boligseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	59	134 / 7666	Boligseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	60	134 / 7666	Boligseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	61	2643 / 7666	Næringseksjon		Nei
0234	42	95	0	62	245 / 7666	Næringseksjon	Ja	Nei
0234	42	95	0	63	46 / 7666	Næringseksjon		Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Gnr. 42, bnr. 95, Gjerdrum Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	83		26	B	48		51	B	90	
2	B	38		27	B	48		52	B	91	
3	B	84		28	B	106		53	B	90	
4	B	84		29	B	48		54	B	91	
5	B	38		30	B	48		55	B	134	B
6	B	48		31	B	132		56	B	134	B
7	B	84		32	B	48		57	B	134	B
8	B	83		33	B	48		58	B	134	B
9	B	48		34	B	48		59	B	134	B
10	B	84		35	B	106		60	B	134	B
11	B	84		36	B	99		61	N	2643	
12	B	48		37	B	132		62	N	245	B
13	B	48		38	B	48		63	N	46	
14	B	84		39	B	48					
15	B	83		40	B	48					
16	B	48		41	B	106					
17	B	84		42	B	97					
18	B	84		43	B	111					
19	B	48		44	B	138					
20	B	48		45	B	61					
21	B	84		46	B	48					
22	B	48		47	B	48					
23	B	48		48	B	48					
24	B	132		49	B	48					
25	B	48		50	B	61					
SUM BRØK	1693			SUM BRØK		1273		SUM BRØK		4100	
SUM BRØK (TELLERE)											
7666 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN											
Signaturer											
Dato 06.04-2016 for Vestvang AS											
											

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til

Begjæring om:

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0234	Gjerdrum	42	95		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ideell andel ²⁾
921573278	Vestvang AS	1/1

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

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

SUM TELLERE

766

= NEVNER I SAMEIEBRØKEN

766

4 Supplerende tekst

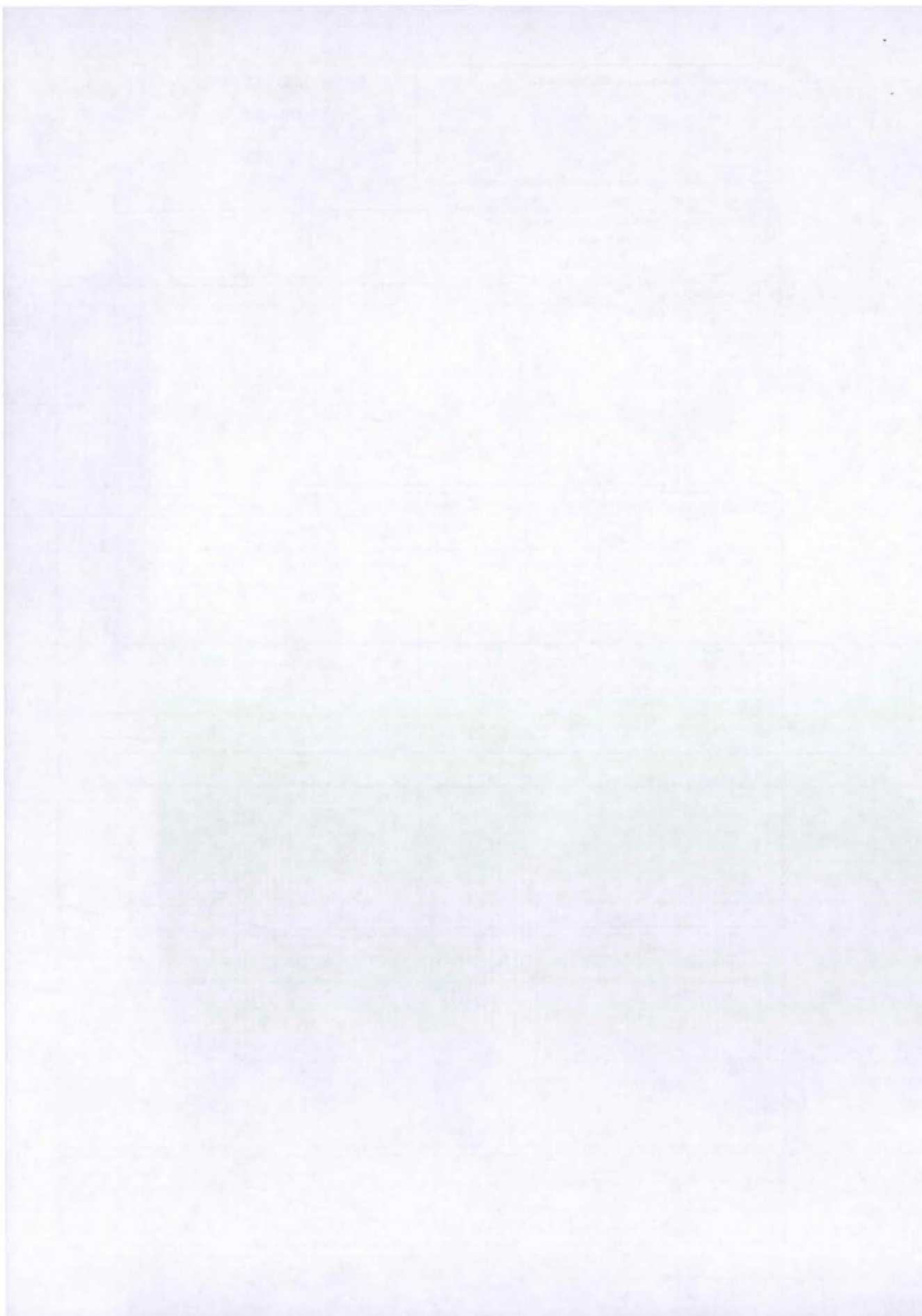
Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Eivind Endresen



5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
 eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
 eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
 Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
 eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:⁶⁾

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

7. Underskrifter

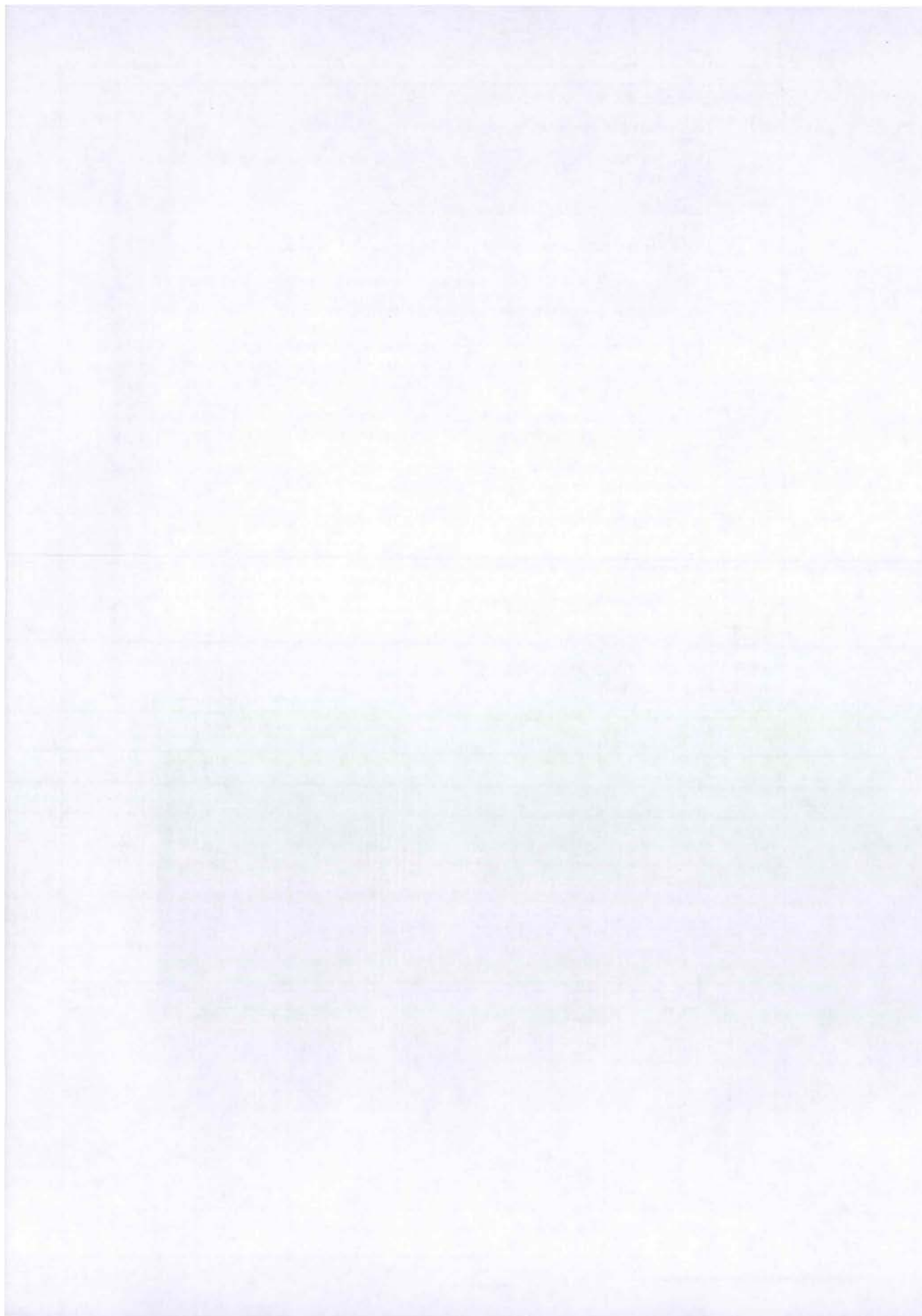
Sted og dato

Oslo 06.04.2016

Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)

Eivind Endresen
 FOR VESTVANG AS
 IHT. FULLMAGT

Ektefelle/registrert partner⁷⁾



8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)		
Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾				
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr 42	Bnr 95	Festenr	Seksj.nr	i Gjerdrum kommune
Dato 23/5-16		Stempel og underskrift  Gjerdrum kommune Plan Oppmåling Byggesak		

Noter	
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere. 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring. 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sameiebrøken skal være lik sum tellere. 5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor. 6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar. 7) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres. 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).	

Gnr. 42, bnr. 95, Gjerdrum Kommune
Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

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

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	83		26	B	48		51	B	90	
2	B	38		27	B	48		52	B	91	
3	B	84		28	B	106		53	B	90	
4	B	84		29	B	48		54	B	91	
5	B	38		30	B	48		55	B	134	B
6	B	48		31	B	132		56	B	134	B
7	B	84		32	B	48		57	B	134	B
8	B	83		33	B	48		58	B	134	B
9	B	48		34	B	48		59	B	134	B
10	B	84		35	B	106		60	B	134	B
11	B	84		36	B	99		61	N	2643	
12	B	48		37	B	132		62	N	245	B
13	B	48		38	B	48		63	N	46	
14	B	84		39	B	48					
15	B	83		40	B	48					
16	B	48		41	B	106					
17	B	84		42	B	97					
18	B	84		43	B	111					
19	B	48		44	B	138					
20	B	48		45	B	61					
21	B	84		46	B	48					
22	B	48		47	B	48					
23	B	48		48	B	48					
24	B	132		49	B	48					
25	B	48		50	B	48					
SUM BRØK	1693			SUM BRØK	1373			SUM BRØK		4100	

SUM BRØK (TELLERE) 7666 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

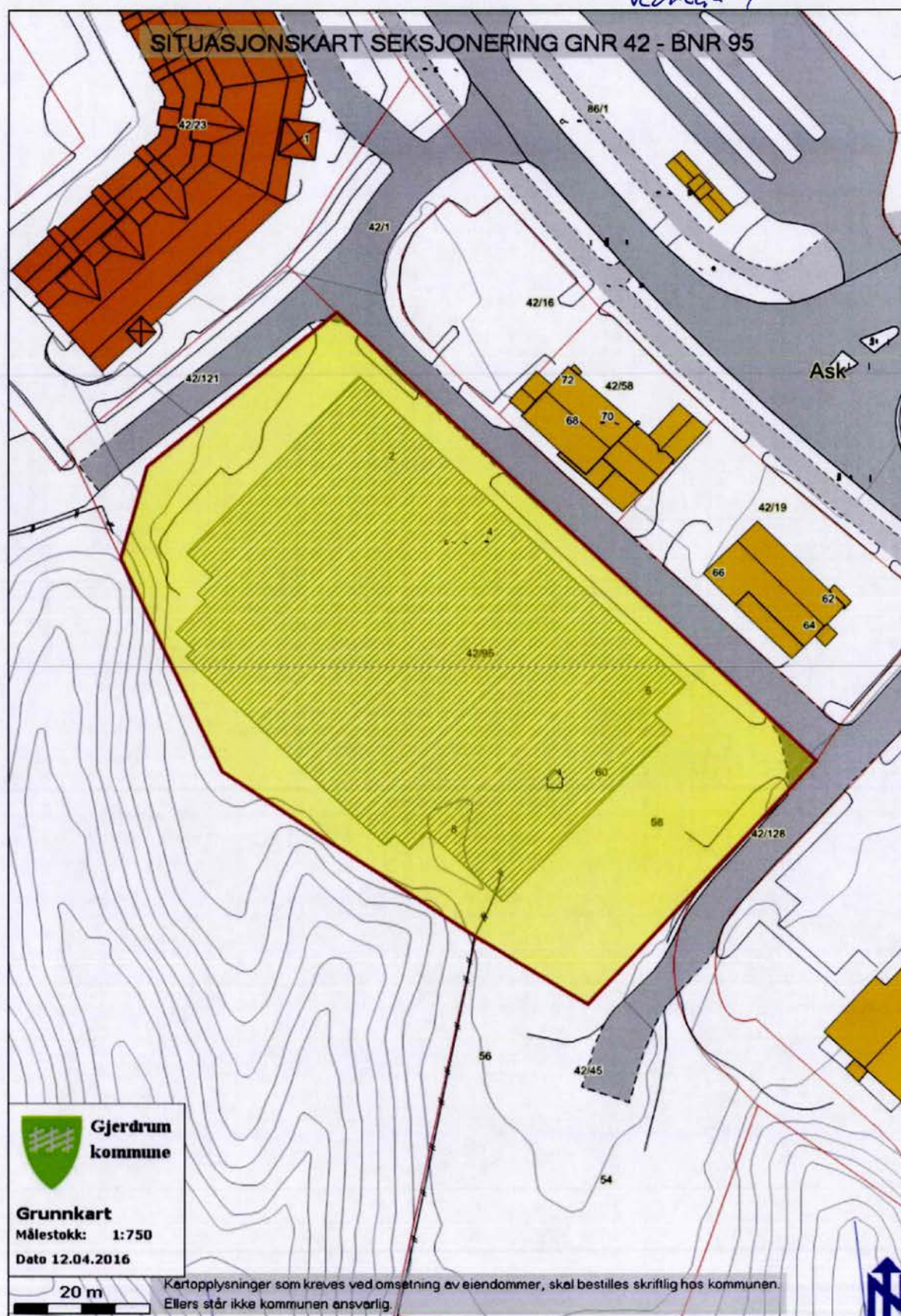
Signaturer

Dato 06.04-2016 for Vestvang AS

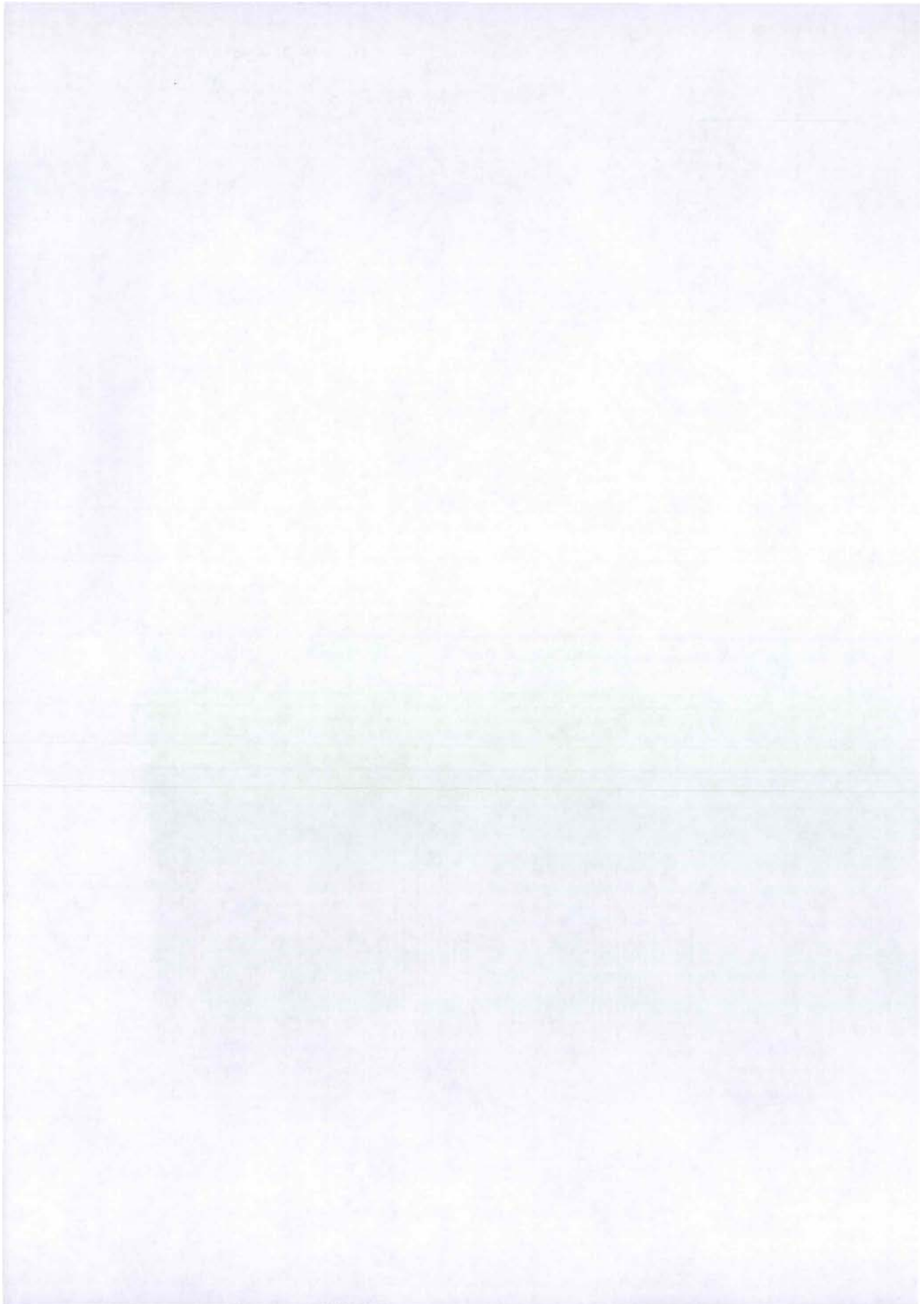
Erind Erind

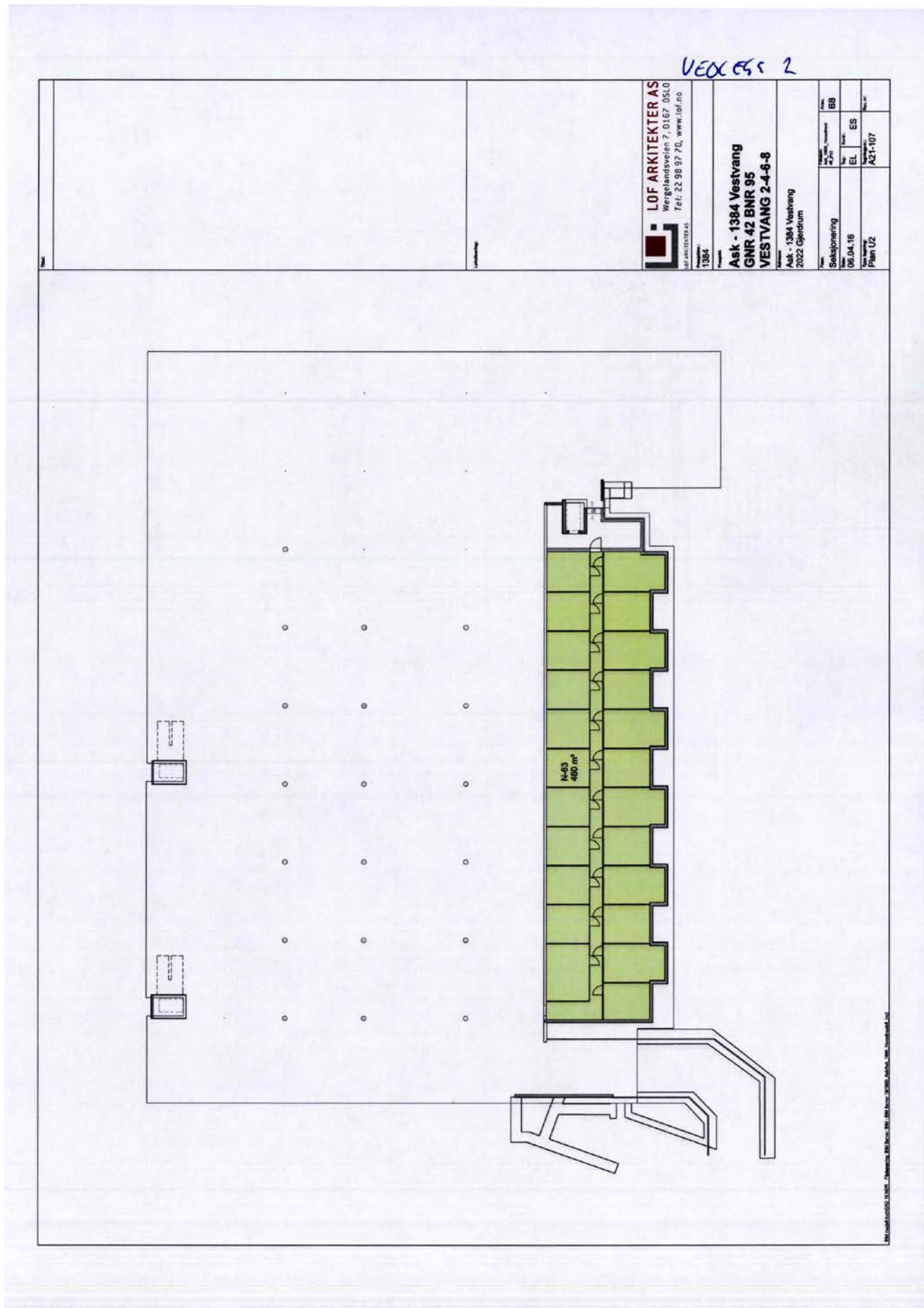
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

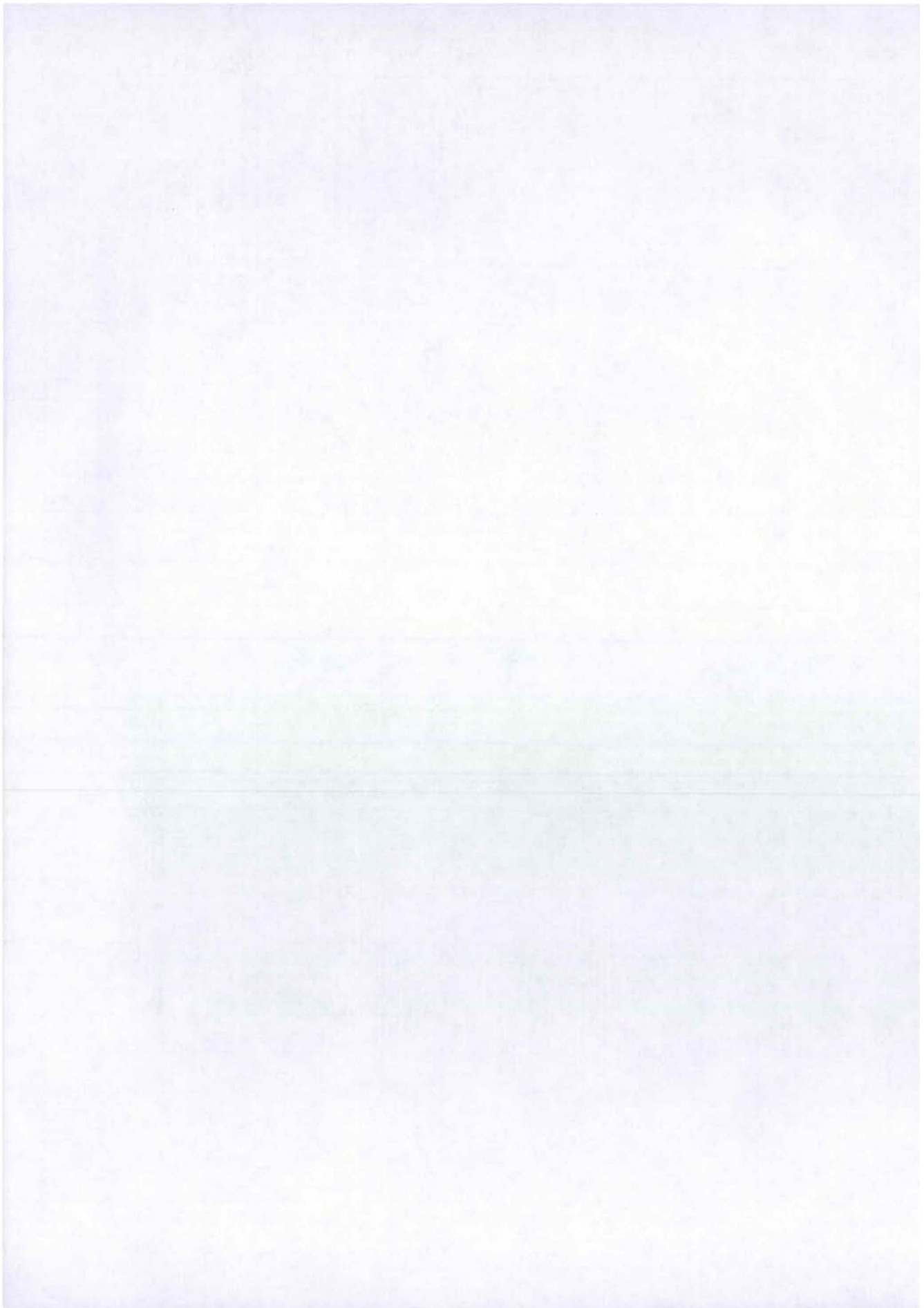
Side 1 av 1

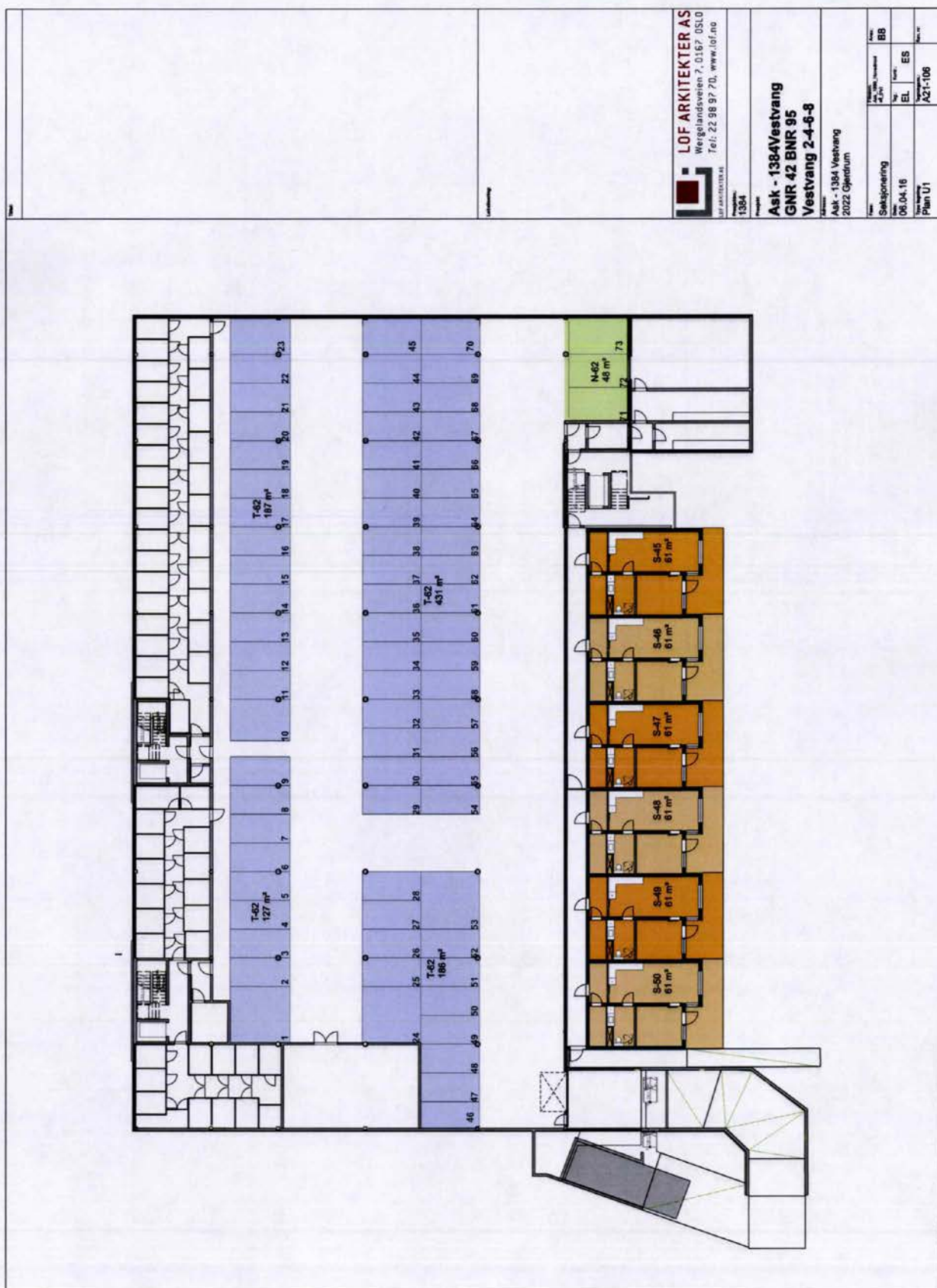


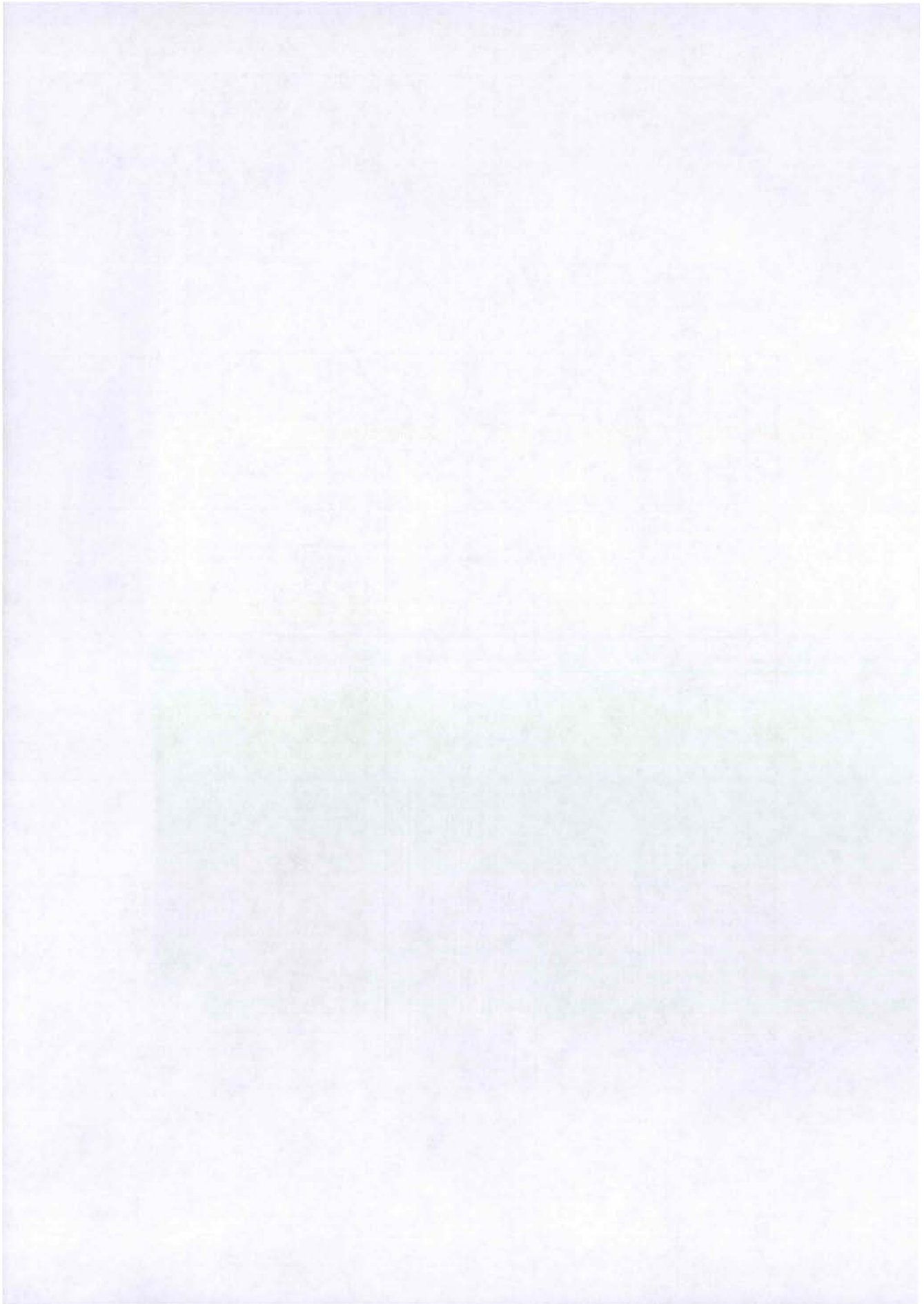
http://kart.dgi.no/GISLINEWebInnsyn_dgi/AdvancedPrintComponent/PrintForm.aspx?knr... 12.04.2016

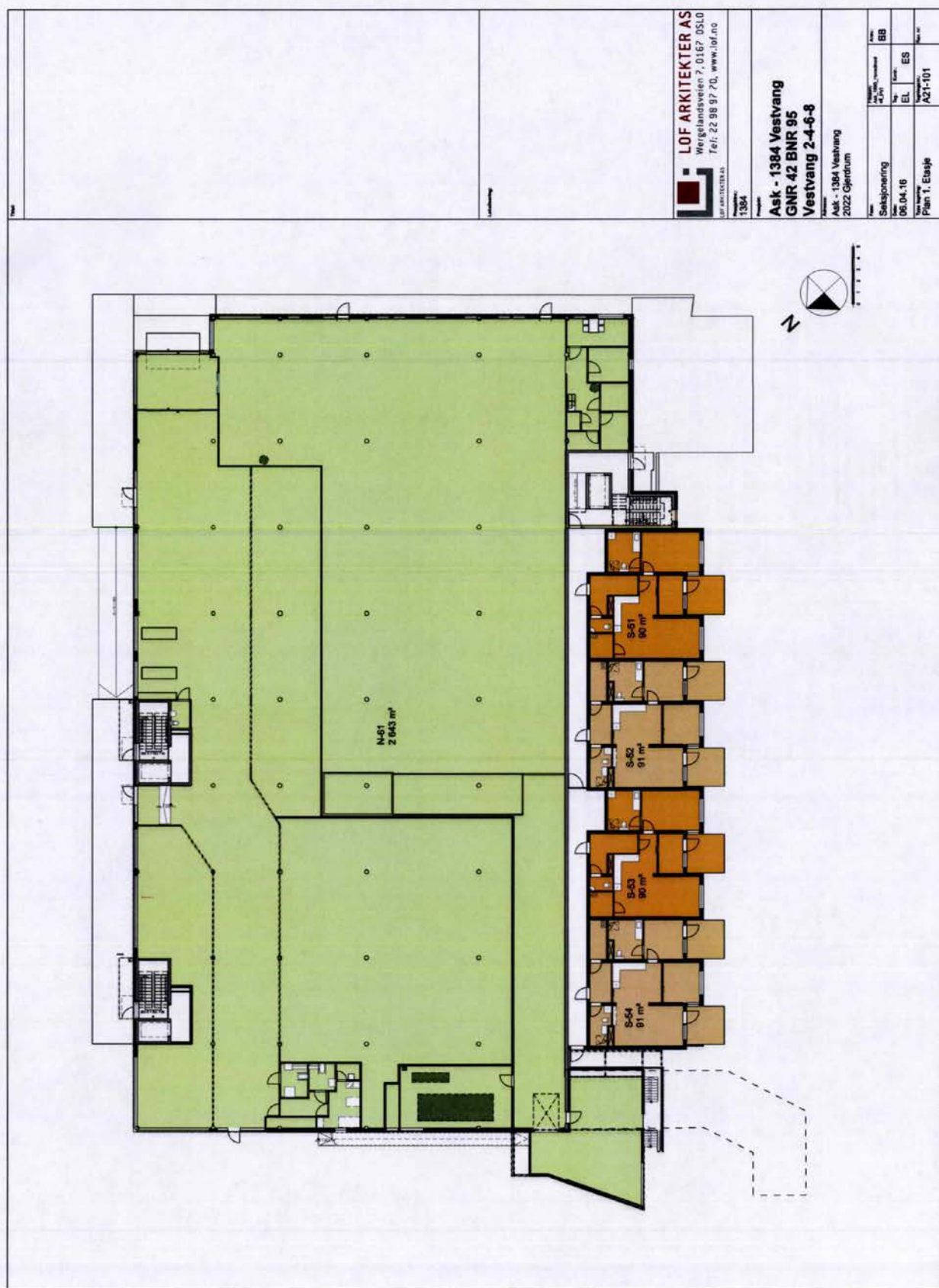




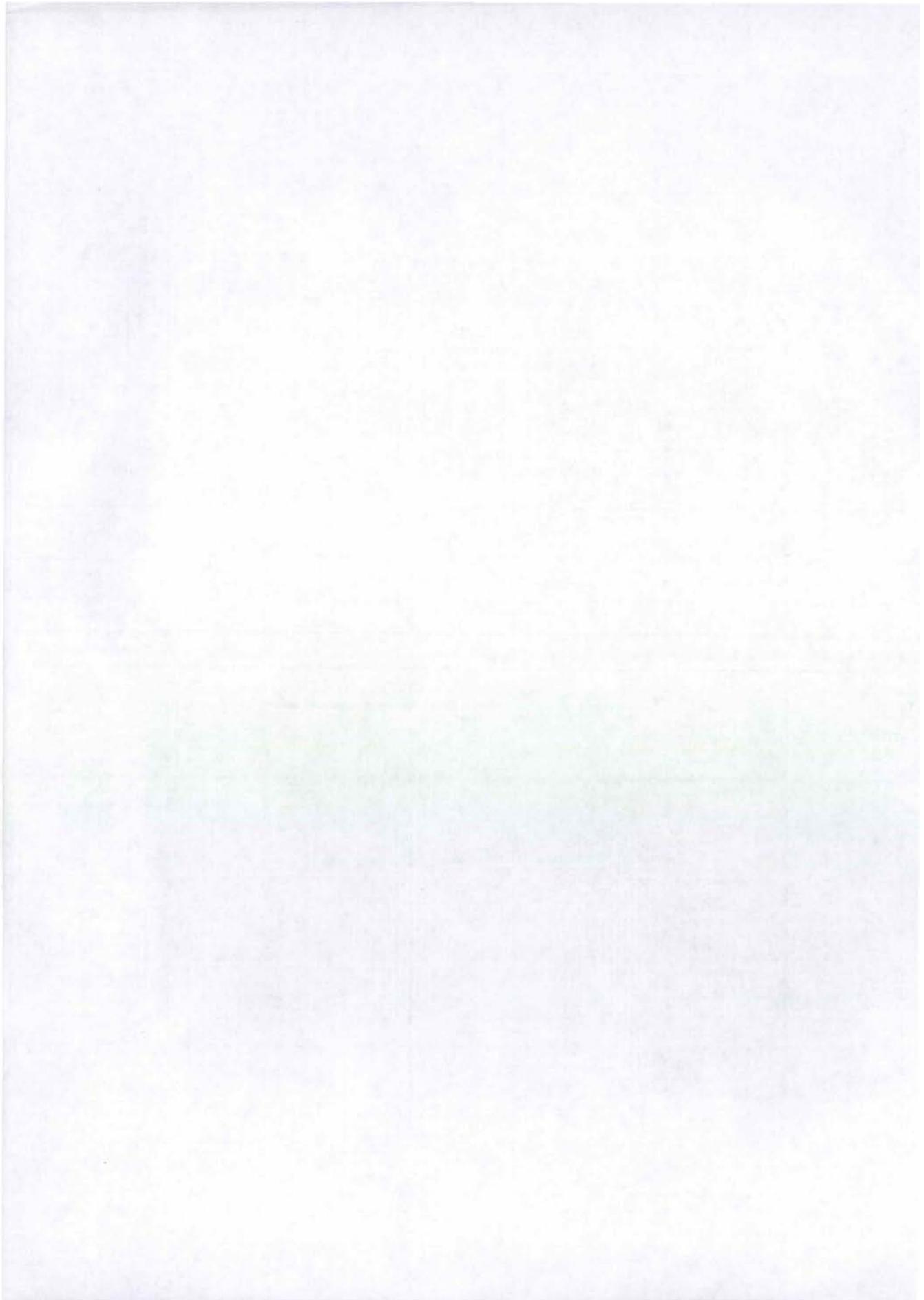


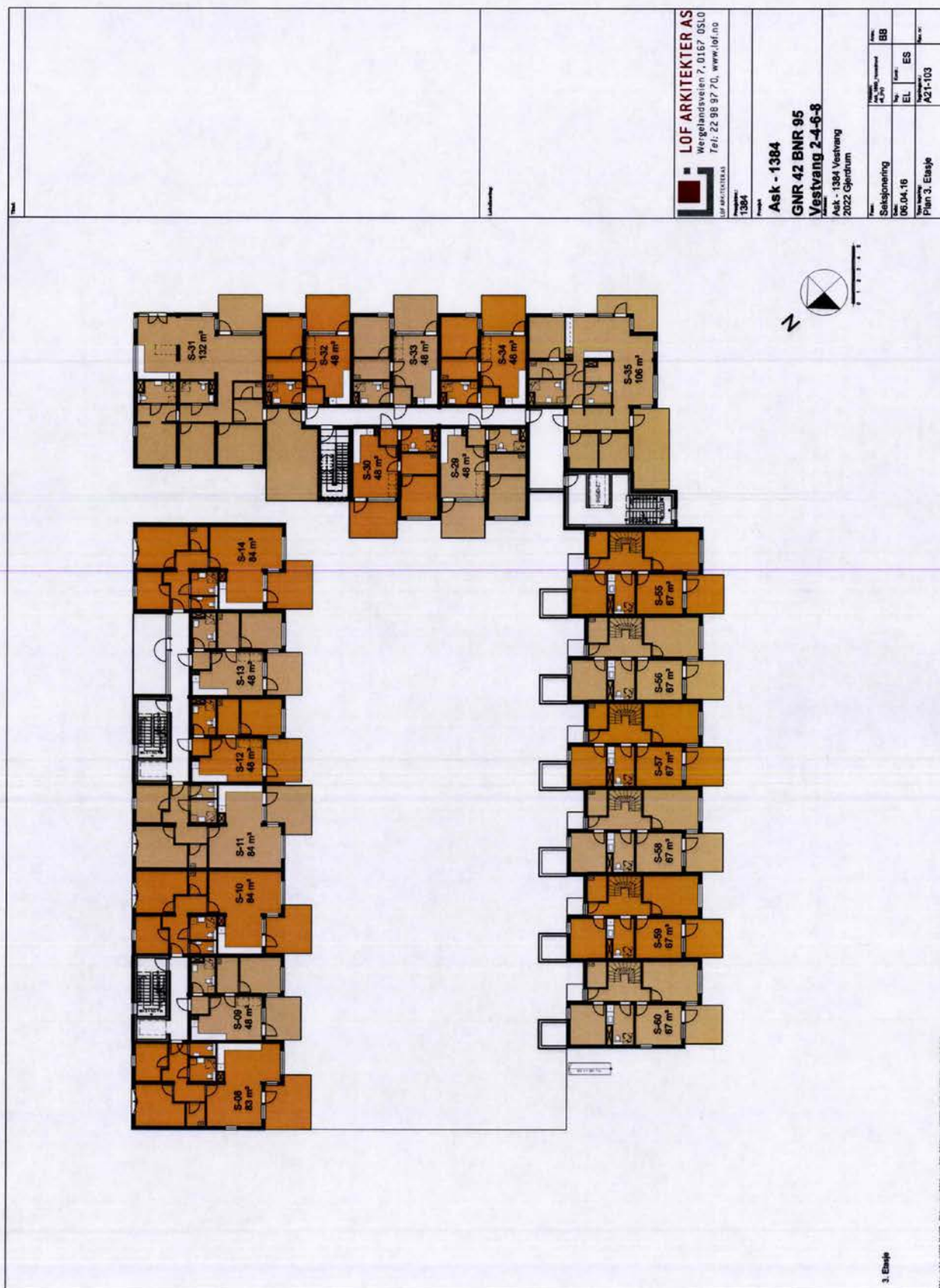


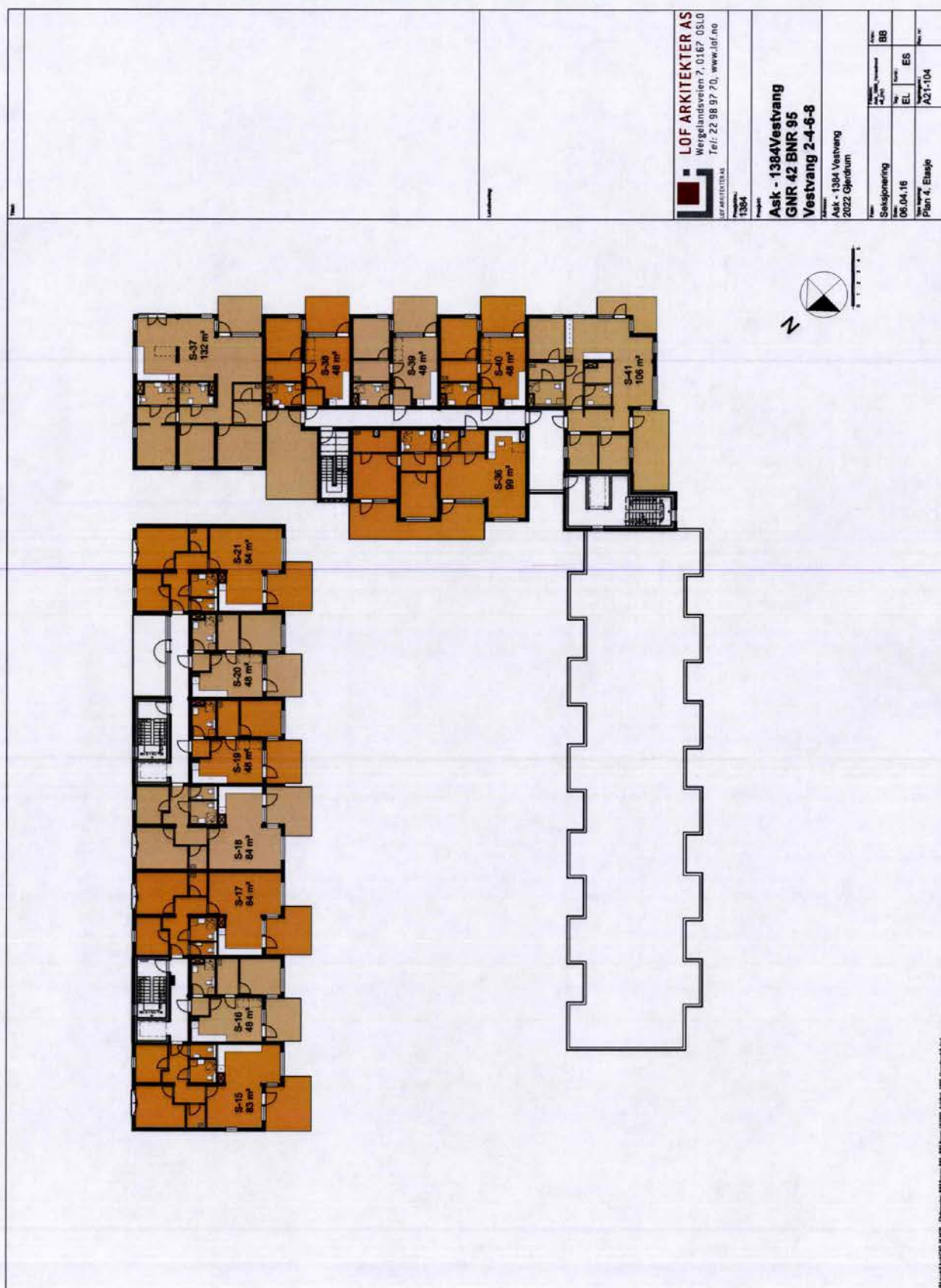


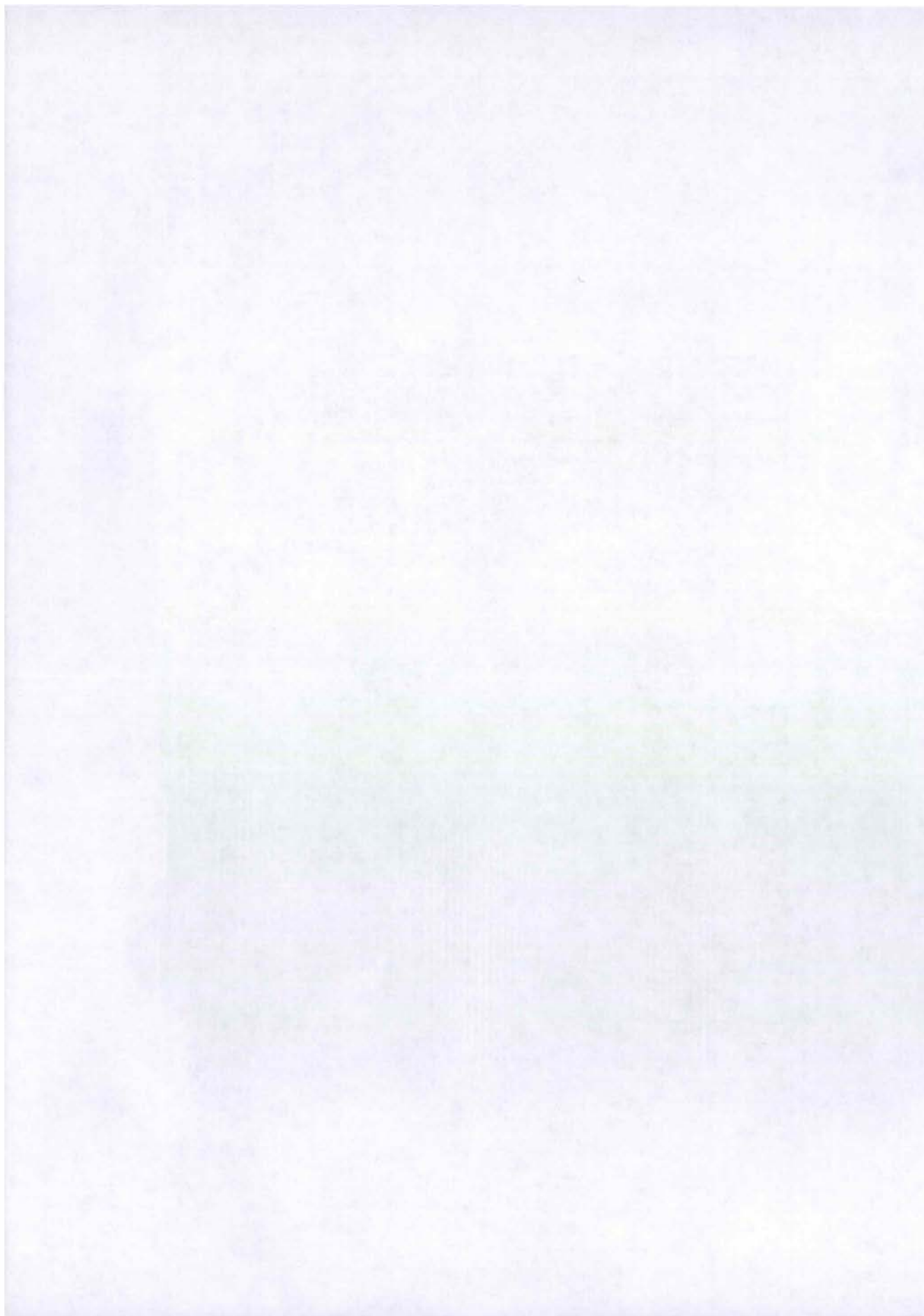


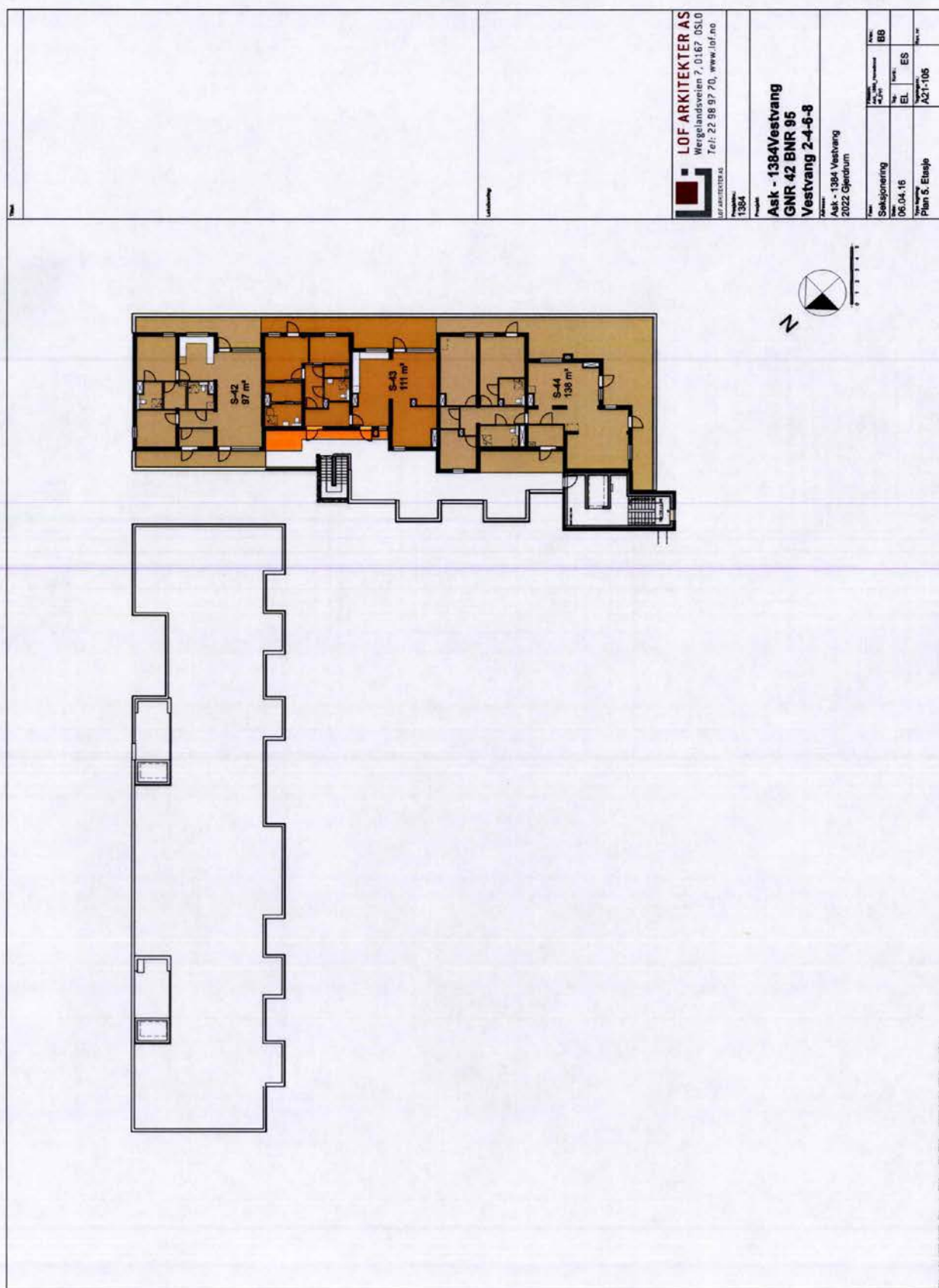


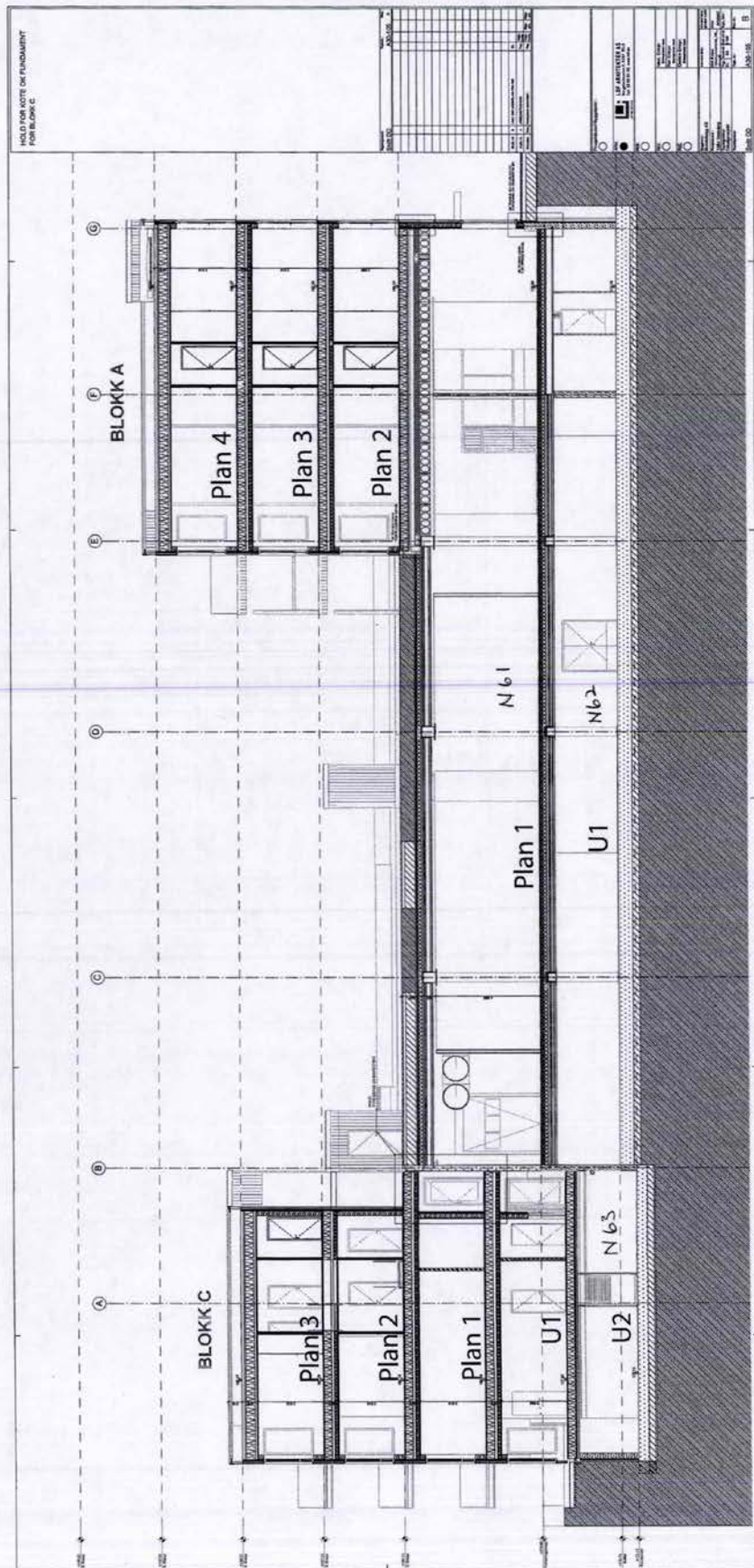












**GJERDRUM KOMMUNE**

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår ref/arkivkode
2016/747

Deres ref:

Dato
27.04.2016

Vedtaksnr.:
57/16

Tillatelse til oppdeling i eierseksjoner
Etter eierseksjonsloven av 23. mai 1977 nr. 31 § 9.**Saksopplysninger:**

Det vises til begjæring om seksjonering av gnr 42, bnr 95, adresse: Vestvang 2, 4, 6 og 8 i Gjerdrum kommune - undertegnet Eivind Endresen etter fullmakt fra hjemmelshaver Vestvang AS. Det er vedlagt samtykke til seksjonering fra Eie økonomi AS.

På eiendommen som er begjært seksjonert er det oppført et forretningsbygg med leiligheter. Igangsettestillatelse (IG) er gitt 10.12.2015. Eiendommen skal deles i 63 seksjoner, der 3 av seksjonene er til næringsformål. 7 av seksjonene har tilleggsareal i bygg. Alt uteareal skal være felles.

Arealplansituasjon:

Eiendommen ligger i Ask og er regulert til bolig-, forretning og kontorformål.

Hjemmelsforhold:

Begjæringen er sendt inn av Obos som har fullmakt fra hjemmelshaver. Firmaattest og fullmakt er vedlagt.

Vurdering:

Begjæringen inneholder seksjoneringsplan som viser hva som inngår i de 63 seksjonene og hva som er felles areal. Alle seksjonene skal ha adkomst fra fellesareal til sine seksjoner.

Bygg tegninger viser den enkelte seksjon markert med egen farge, og det kommer frem at bad og kjøkken er innenfor seksjonenes avgrensning i boligdelen.

Vedtekter for eierseksjonssameiet «Vestvang» er vedlagt. Eierbrøk med nevner og teller stemmer.

Besøksadresse
Gjerivegen 1
2022 Gjerdrum
Servicetorget
Åpningstid: 08.00 – 15.30

Postadresse
Postboks 10
2024 Gjerdrum

Telefon
66106000
Telefaks
66106001

Bankkonto - kommunen
Bankkonto - skatt
7855 05 02347

Org. nr.
864 949 762

E-post
postmottak@gjerdrum.kommune.no
Internett:
www.gjerdrum.kommune.no

Post adresseres til Gjerdrum kommune - ikke til enkeltpersoner

Side 2 av 2

Vedtak etter delegert fullmakt:

I henhold til eierseksjonsloven § 9 gis det tillatelse til seksjonering i samsvar med innsendt begjæring. Tillatelse gis på følgende vilkår:

1. Seksjoneringen skal gjennomføres i henhold til seksjoneringsplan datert 06.04.2016.
2. Bruksenhetens formål er i samsvar med reguleringsplan på området
3. Det tildeles seksjonsnummer 1 til 63.
4. Seksjon 55, 56, 57, 58, 59, 60 og 62 har tillegg i bygg.

Generelle opplysninger:

Det er tre uker klagefrist på mottatt vedtak. Klagen sendes skriftlig til kommunen

Begjæring med vedlegg og påskrift om bekreftelse for tillatelse til seksjonering blir sendt til tinglysning etter klage fristens utløp og betalt gebyr.

For behandling av seksjoneringsbegjæringen blir det med hjemmel i eierseksjonsloven § 7 beregnet følgende gebyr:

5 x rettsgebyr: 5 x 860,-	= kr. 4300,-
Tinglysingsgebyr	= kr. 525,-
Matrikelbrev 63 x 175	= kr. 11025,-
<u>Sum:</u>	<u>= kr 15850,-</u>

Faktura ettersendes.

Med hilsen

Kai Øverland
Virksomhetsleder

Gro Helen Nordal
Overingeniør

Nabolagsprofil

Vestvang 8 - Nabolaget Ask - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

Offentlig transport

Ask terminal	2 min	🚶
Linje 400, 400E, 405, 410	0.2 km	
Kløfta stasjon	8 min	🚆
Linje R13, R13x	7.4 km	
Oslo Gardermoen	21 min	🚆

Skoler

Gjerdrum barneskole (1-7 kl.)	3 min	🚶
270 elever, 14 klasser	0.3 km	
Gjerdrum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
289 elever, 12 klasser	0.4 km	
Lillestrøm videregående skole	21 min	🚆
800 elever, 34 klasser	14 km	
Jessheim videregående skole	18 min	🚆
1150 elever, 63 klasser	16.4 km	

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

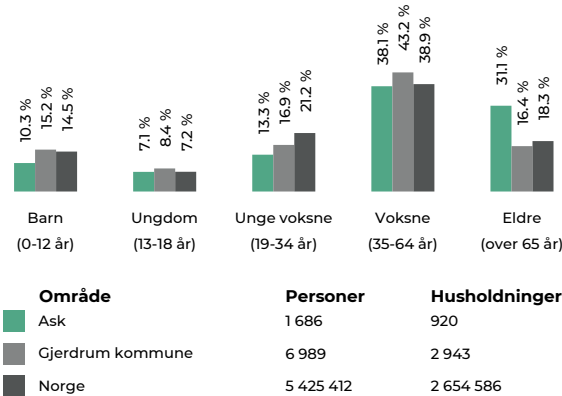
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gjerdrum barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
90 barn	0.4 km	
Espira Brådalsfjellet barnehage (0-5 år)	18 min	🚶
96 barn	1.5 km	
Grønlund barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
51 barn	2.6 km	

Dagligvare

Rema 1000 Ask	2 min	🚶
Post i butikk	0.1 km	
Coop Extra Gjerdrum	2 min	🚶
PostNord	0.1 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 88/100

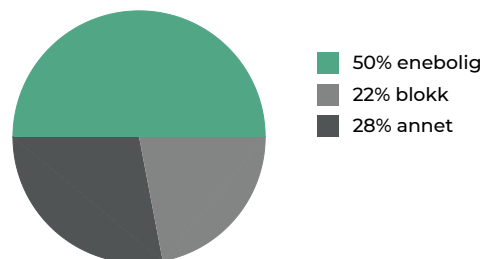
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

🏃 Gjerdrumshallen	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.2 km
🏃 Gjerdrum barneskole	3 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
🚴 SPREK Gjerdrum	0 min 🚶
🚴 Gjerdrum Fysioterapi og Trening	4 min 🚶

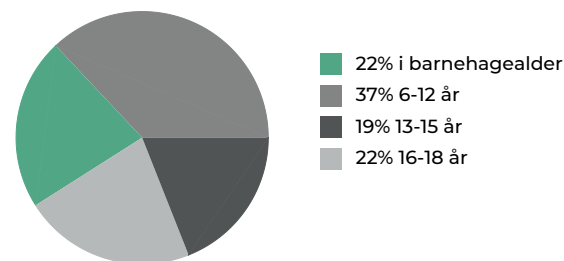
Boligmasse



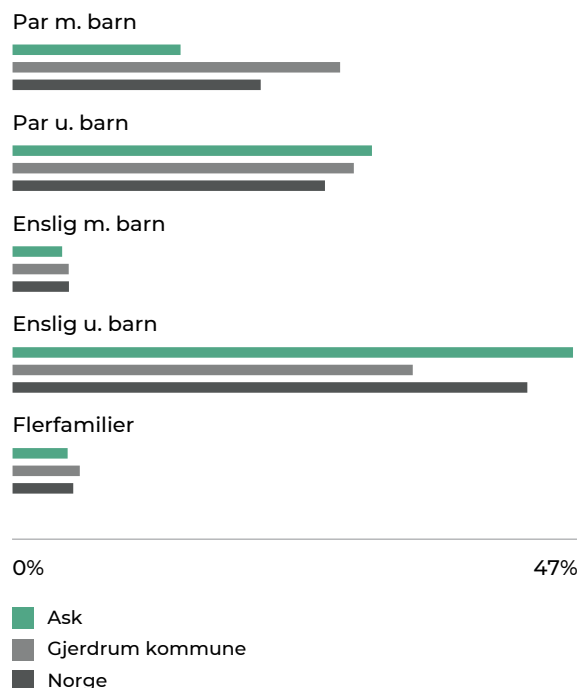
Varer/Tjenester

📍 Romerikssenteret	8 min 🚶
📍 Boots apotek Gjerdrum	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

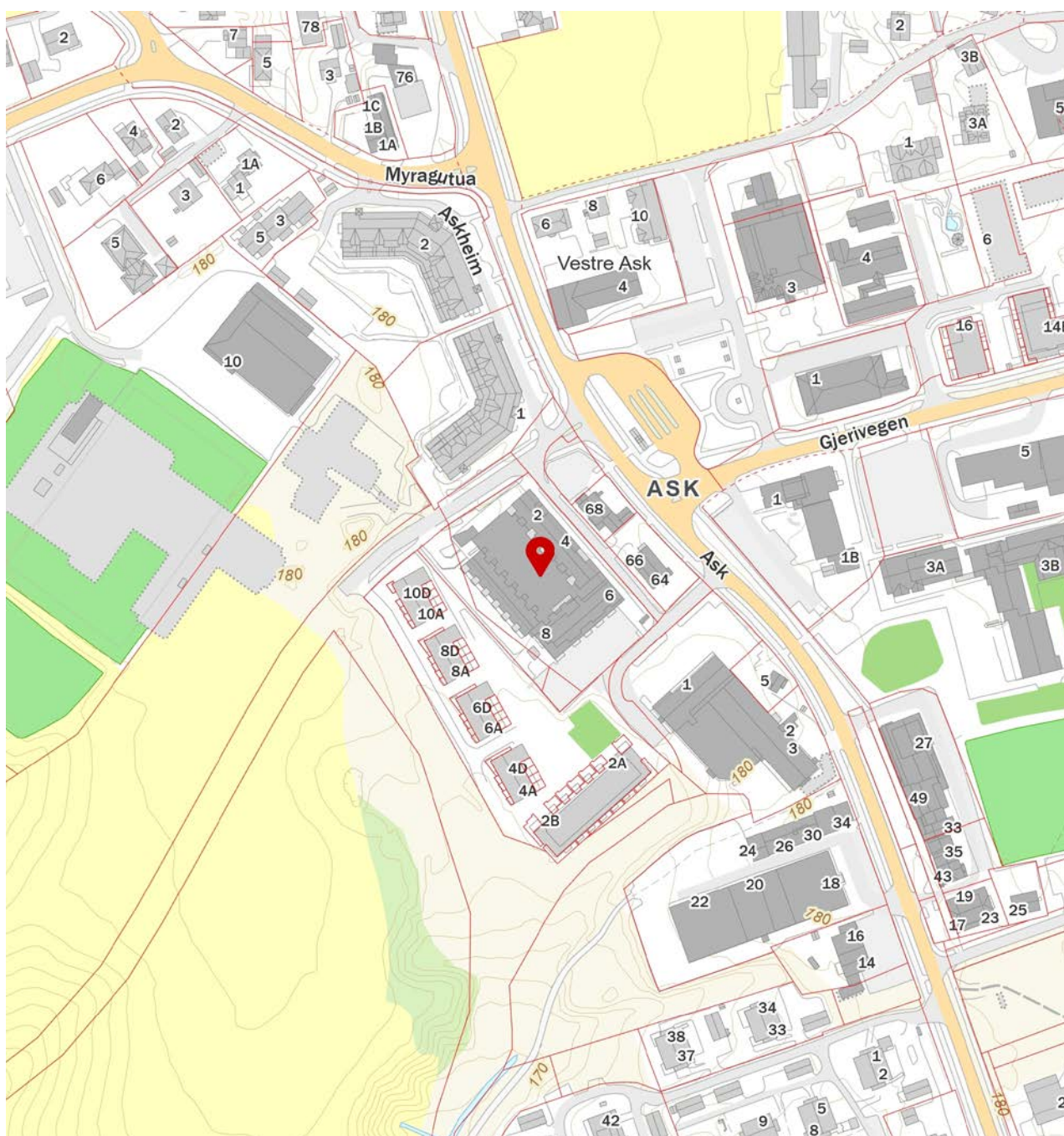
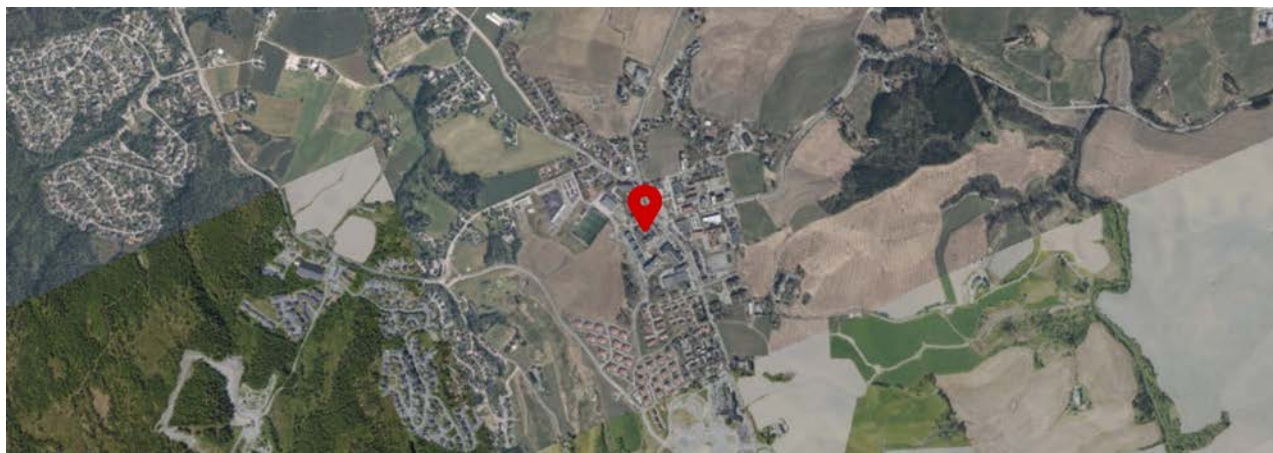


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Vestvang 8, 2022 GJERDRUM

Dato for energimerking

24.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-337502

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300499288

Gårdsnummer

42

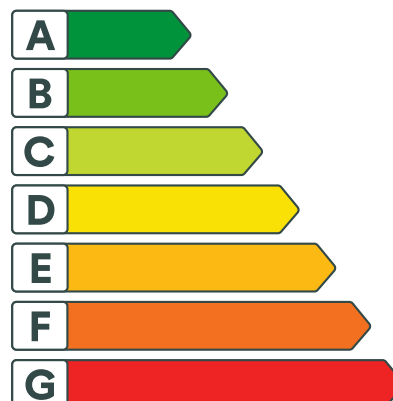
Bruksnummer

95

Seksjonsnummer

23

Bruksenhetsnummer

H0208


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2016

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

53,0 m²

Oppvarmet bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

110,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

124,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 997 kWh



Vestvang 8, 2022 GJERDRUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vestvang 8, 2022 GJERDRUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIFTER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

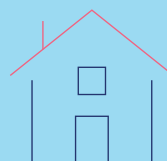
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0113/26

Adresse: Vestvang 8, 2022 GJERDRUM, gnr. 42, bnr. 95 og
16, snr. 23 i Gjerdrum kommune.

Kontaktperson: Kari Killi

Tlf: 455 04 207

Epost: kari.killi@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/