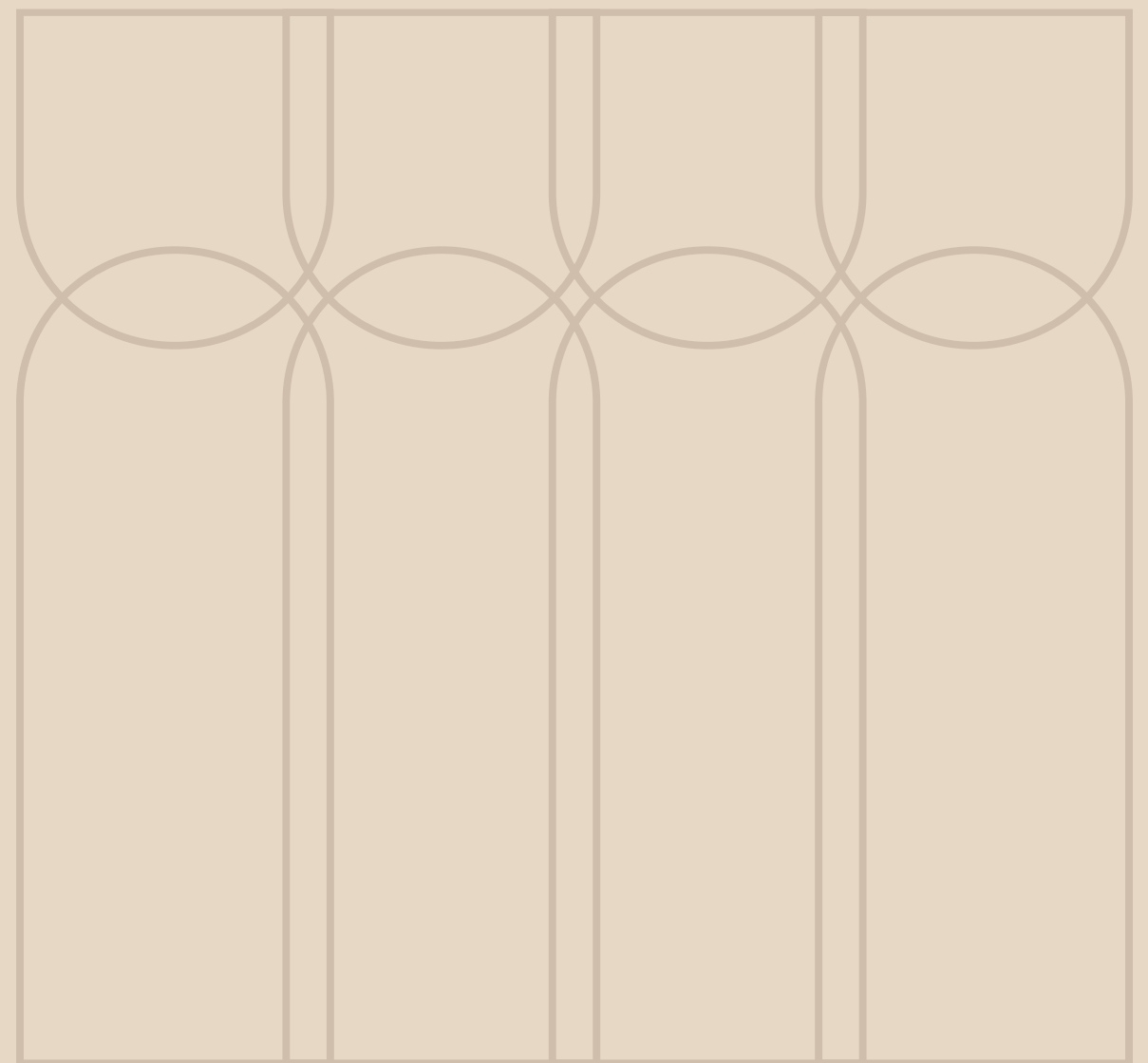




Nordbyhagen 67

Velkommen til  
din nye bolig







Emir Resulbegovic v. Emera  
Eiendomsmegling ønsker velkommen til  
Nordbyhagen 67.



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING  
Kr 5 000 000,-

OMKOSTNINGER  
127 660,-

TOTALPRIS  
5 190 860,-

FELLESKOSTNADER  
3 924,- pr. mnd

FELLESGJELD  
Kr 63 200,-

FELLESFORMUE  
11 875,-

BRA-I/BRA TOTAL  
94/99 kvm

BOLIGTYPE  
Rekkehus

EIEFORM  
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM  
3

ETASJE  
1

BYGGEÅR  
2007

ENERGIMERKING  
D - Rød

TOMTEAREAL  
6726 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
  
emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811



# Innholdsrikt, moderne og velholdt rekkehus, med stor terrasse, tre soverom og egen parkering - flotte fellesarealer.

Velkommen til Nordbyhagen 67 i Vestby!

Innbydende rekkehus med lyse oppholdsrom, tre romslige soverom, og et stilrent kjøkken. Boligen er godt vedlikeholdt med overflater malt i 2025 og laminatgulv fra 2021. Fra stuen har du utgang til stor terrasse på 57 kvm. Her kan du nyte godværdagene i frisk luft og rolige omgivelser. Det medfølger en egen parkeringsplass. Området byr på flotte fellesarealer med lekeplass og grønne omgivelser som skaper et trivelig nabolag. En perfekt bolig for deg som ønsker en innholdsrik bolig og herlige uteområder!

Høydepunkter:

Lys og romslig rekkehus

Tre soverom

Stor terrasse (57 kvm), samt balkong (3 kvm)

Oppgradert med nye gulv (2021) og malte overflater (2025)

Egen parkeringsplass

Flotte fellesarealer med lekeplass

Gode grøntområder i nabolaget



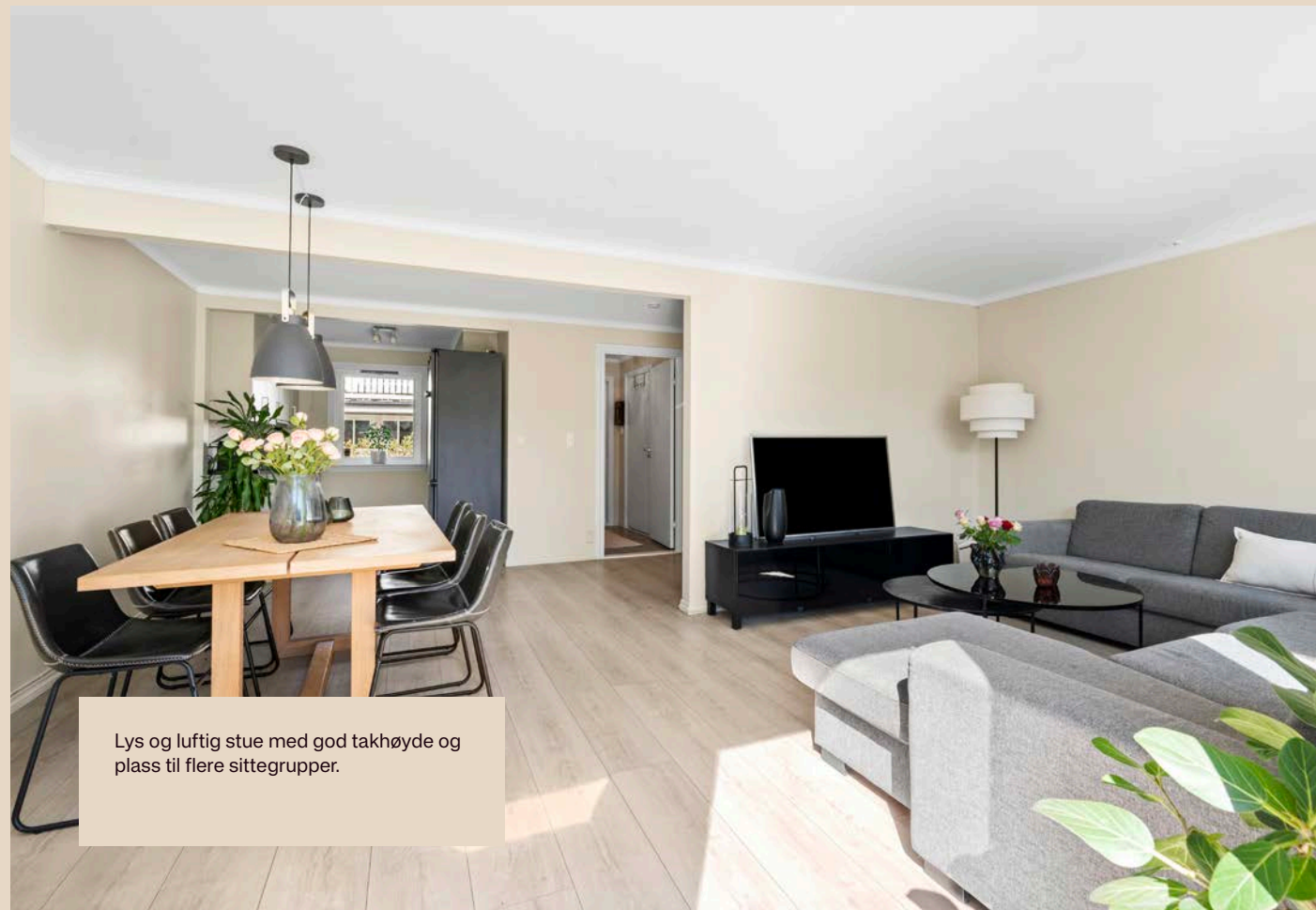


Leiligheten har en flott terrasse med høy standard, omkranset av grønt og gode solforhold.

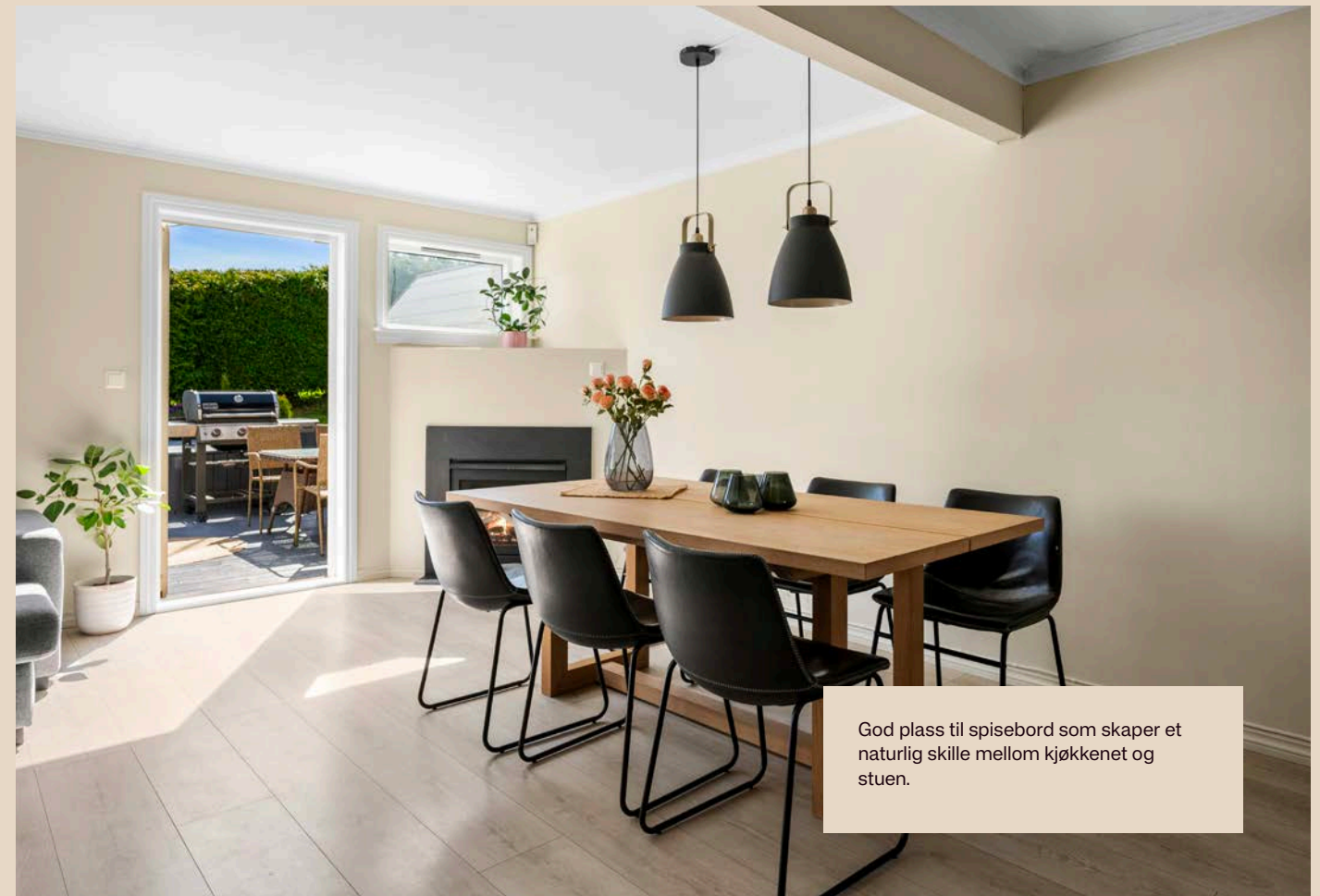




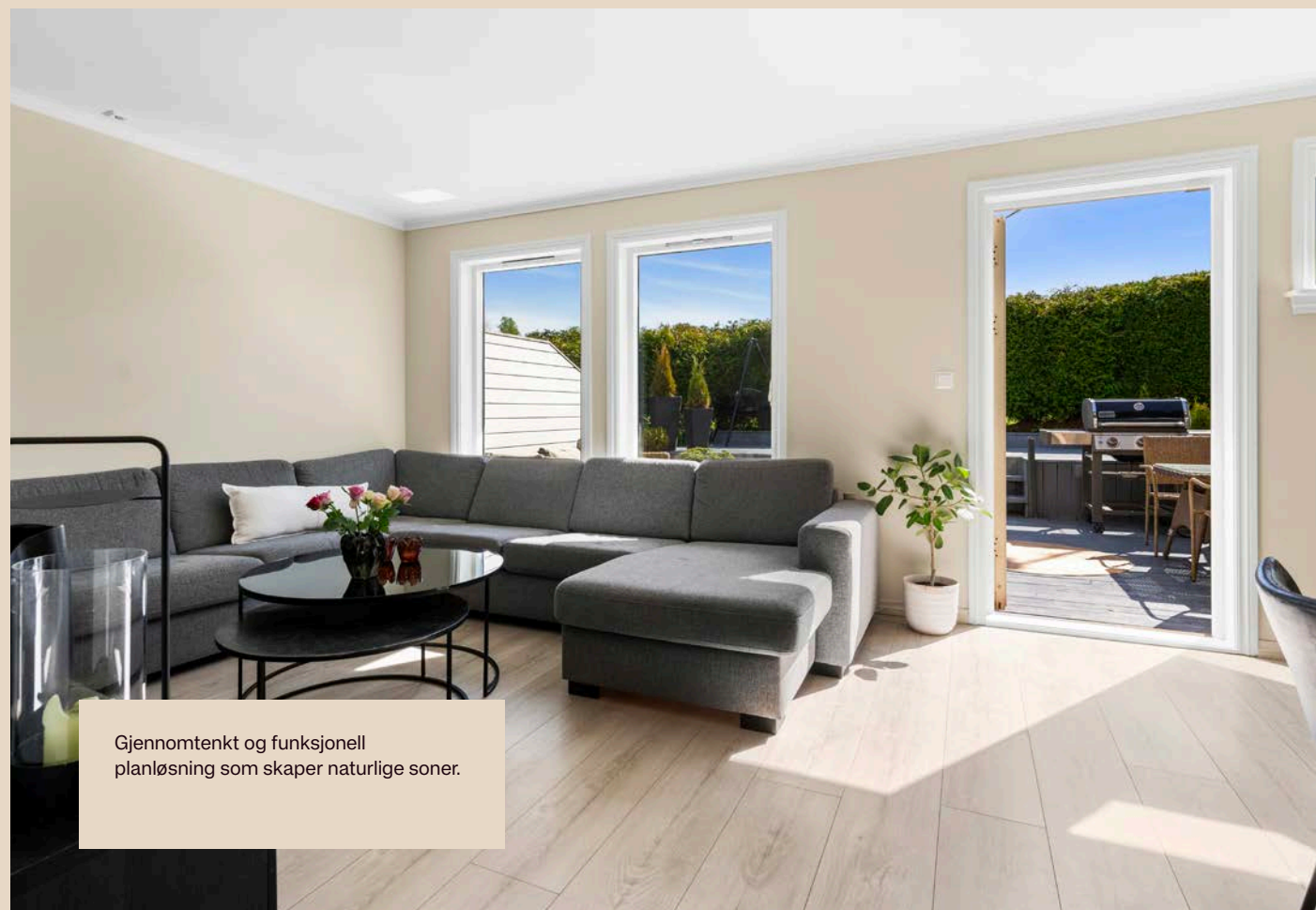




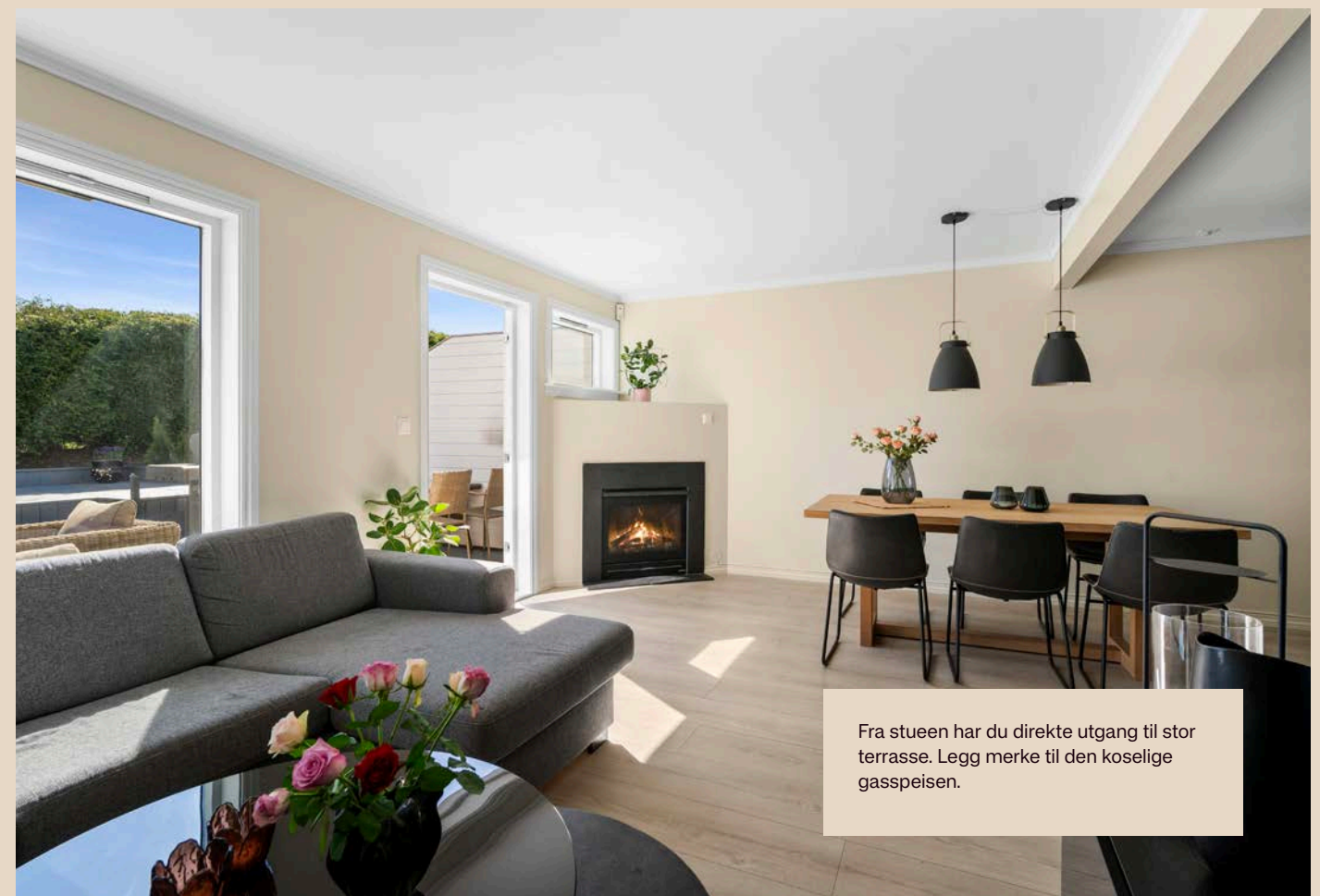
Lys og luftig stue med god takhøyde og plass til flere sittegrupper.



God plass til spisebord som skaper et naturlig skille mellom kjøkkenet og stuen.



Gjennomtenkt og funksjonell planløsning som skaper naturlige soner.



Fra stueen har du direkte utgang til stor terrasse. Legg merke til den koselige gasspeisen.

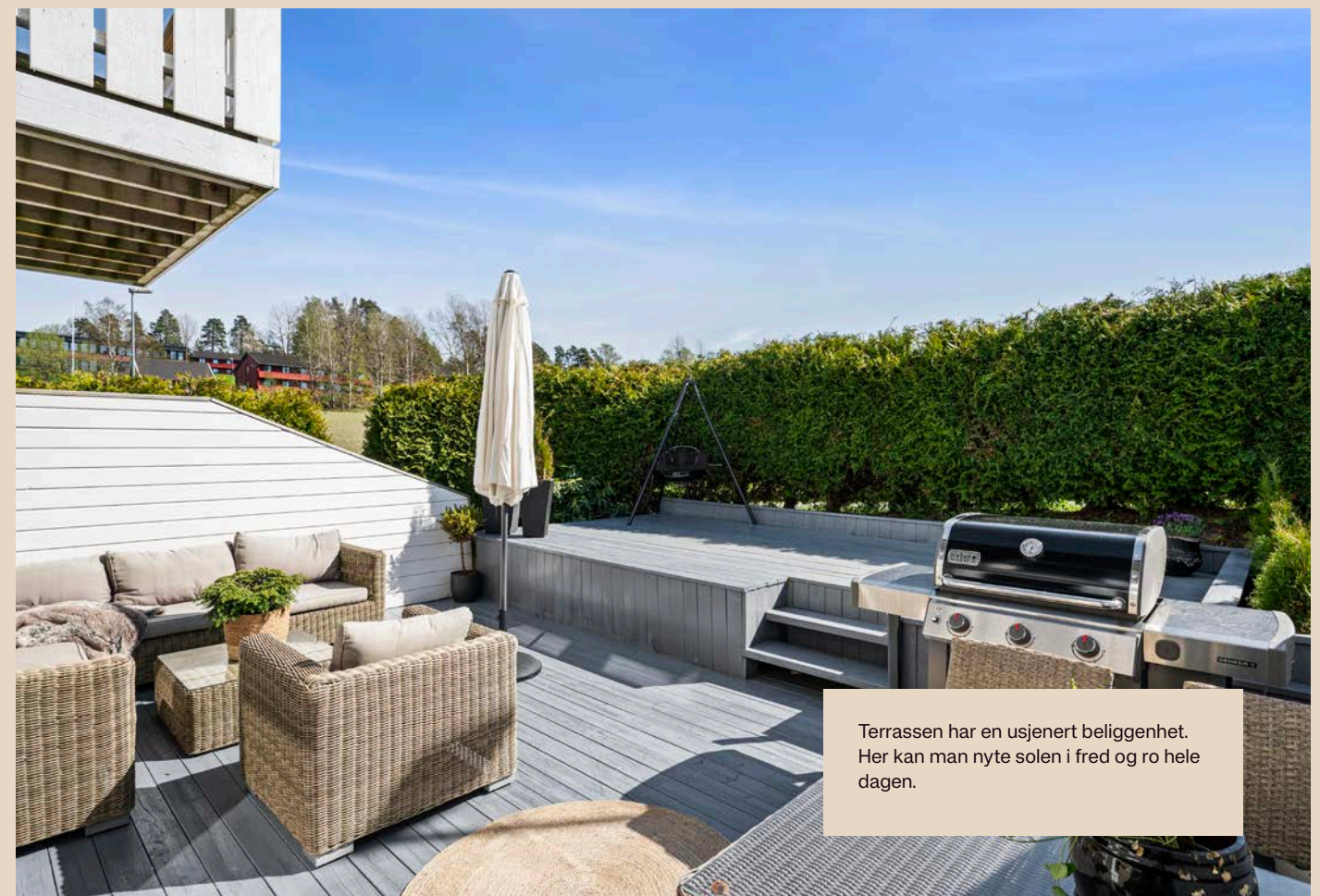




God intern beliggenhet på feltet, hvor den grenser til jordbruksarealer og tilbyr derfor en naturlig utsyn.



Flott terrasse med god standard, omkranset av grønt og med sol fra tidlig ettermiddag til kveld.



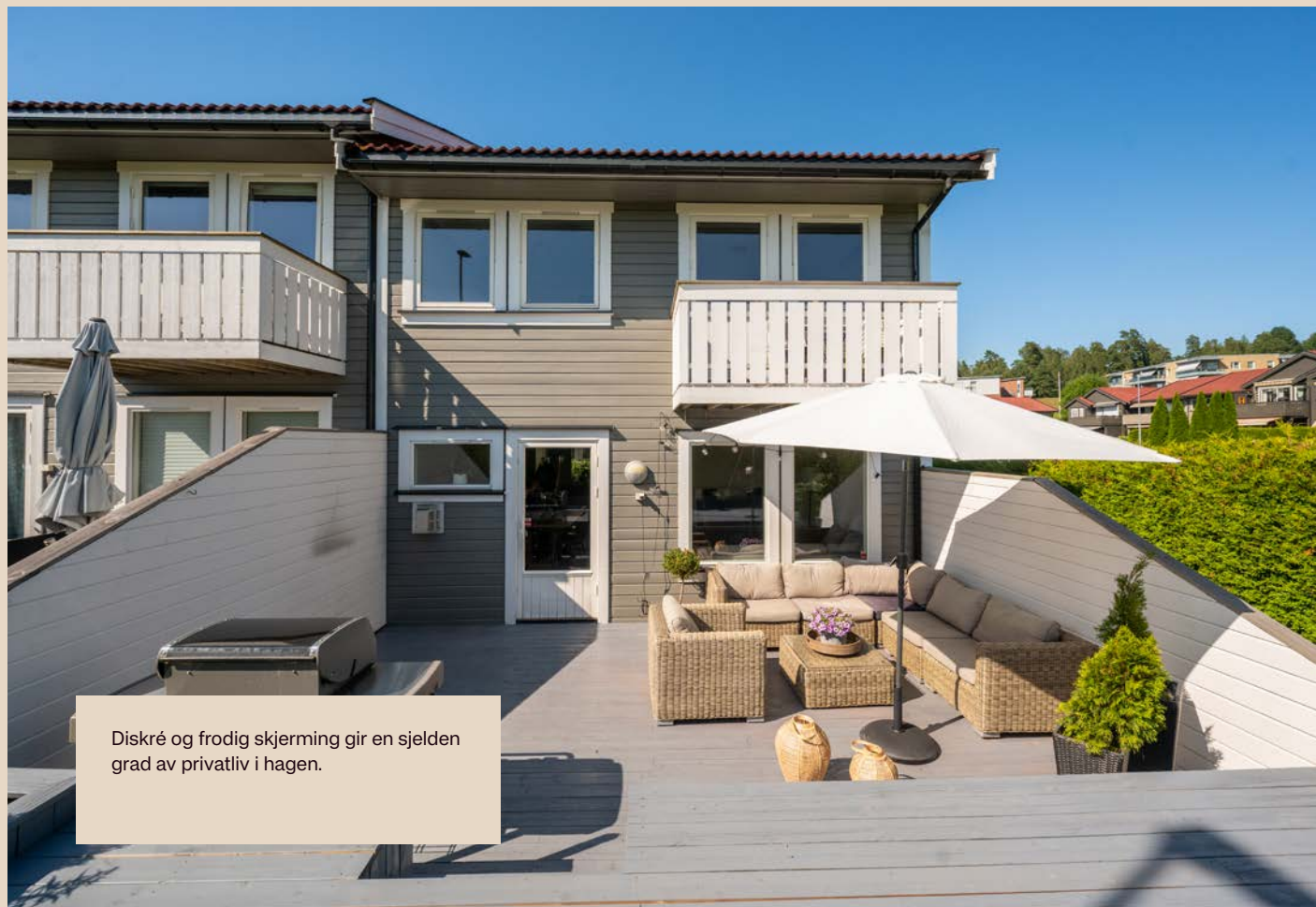
Terrassen har en usjenert beliggenhet. Her kan man nyte solen i fred og ro hele dagen.





Uteområdet er som skapt for lange sommerdager - med plass til både spisebord og lounge.





Diskré og frodig skjerming gir en sjelden grad av privatliv i hagen.

Herlig uteplass - en forlengelse av stuen med sømløs overgang til det fri.





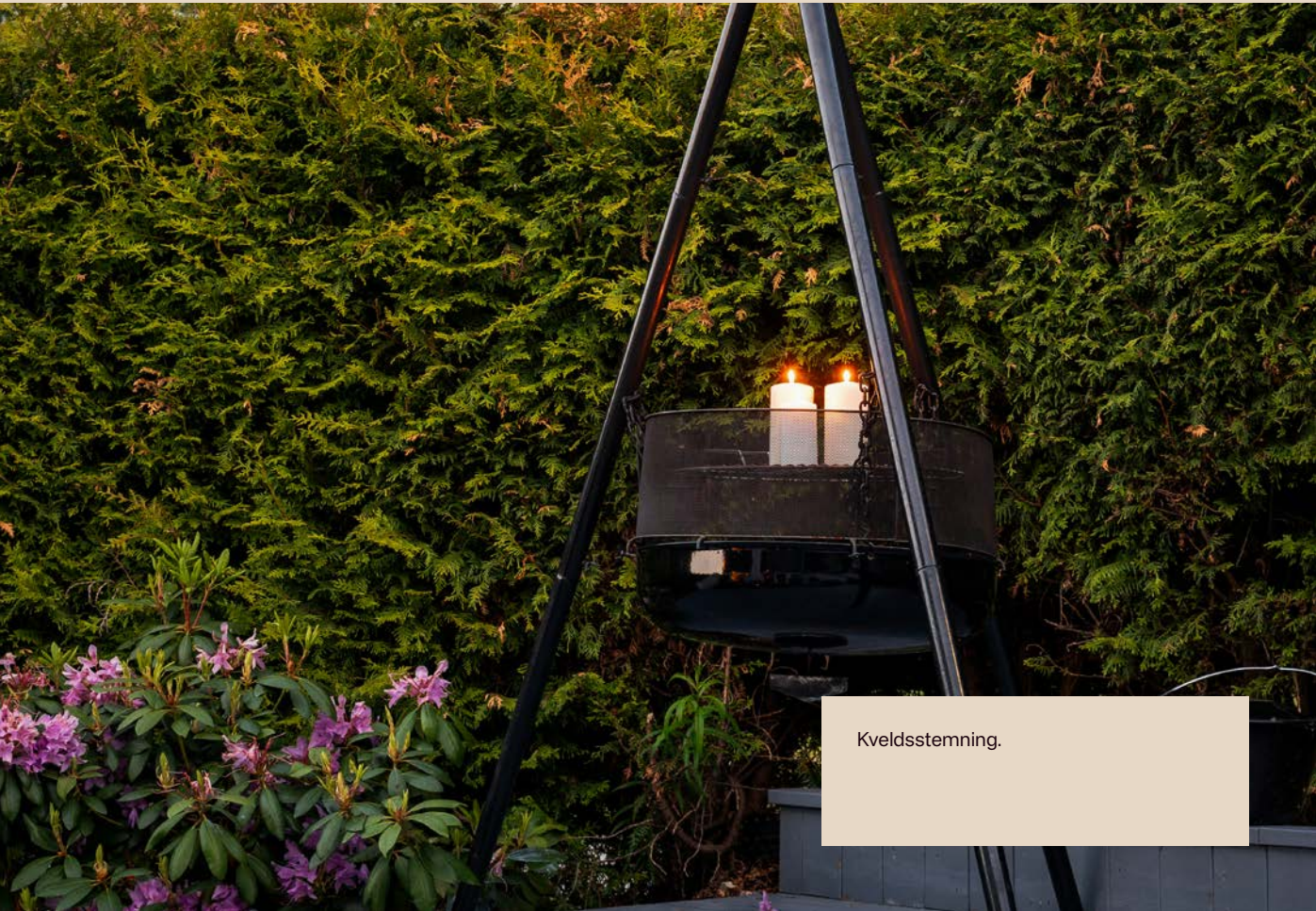
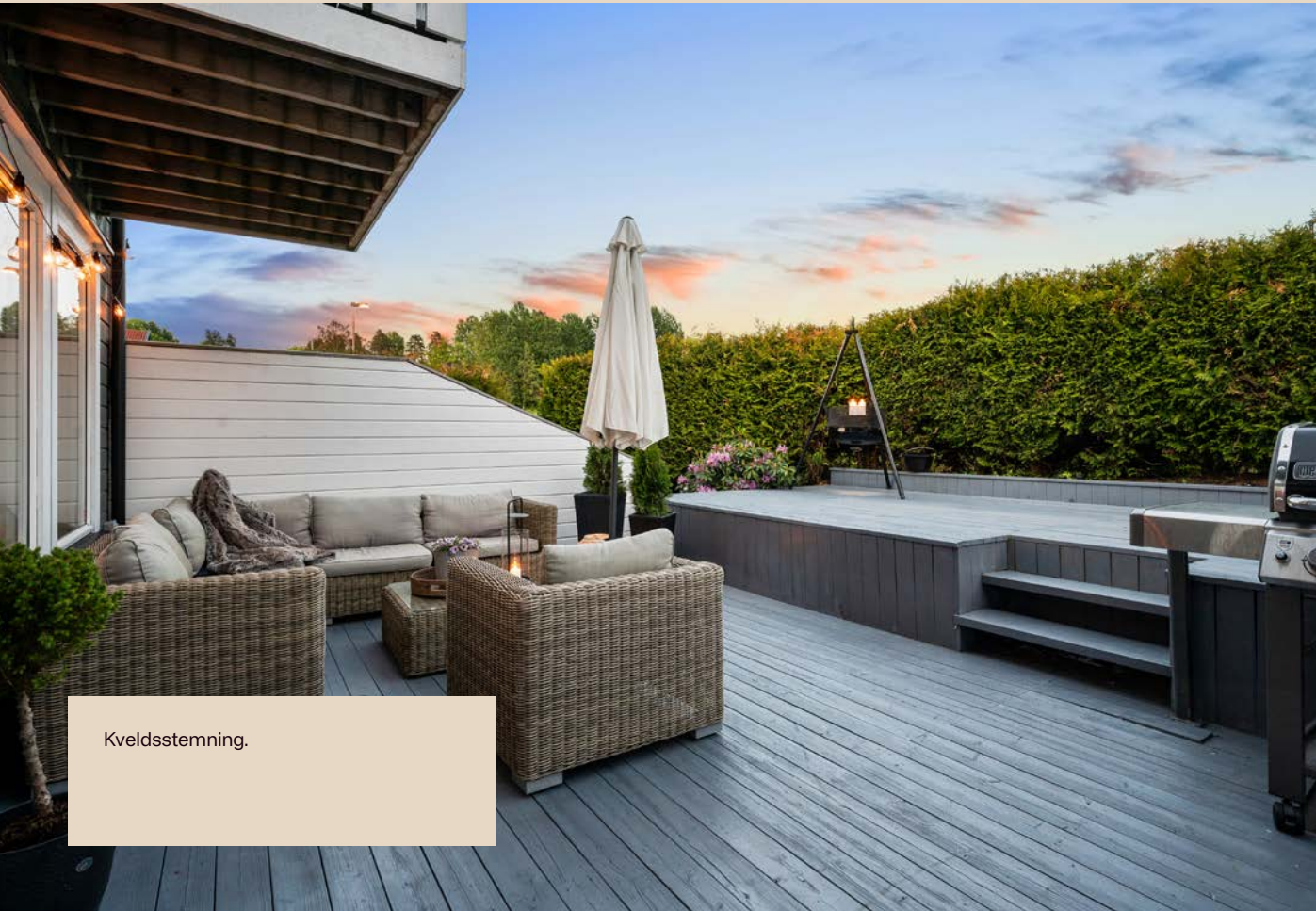
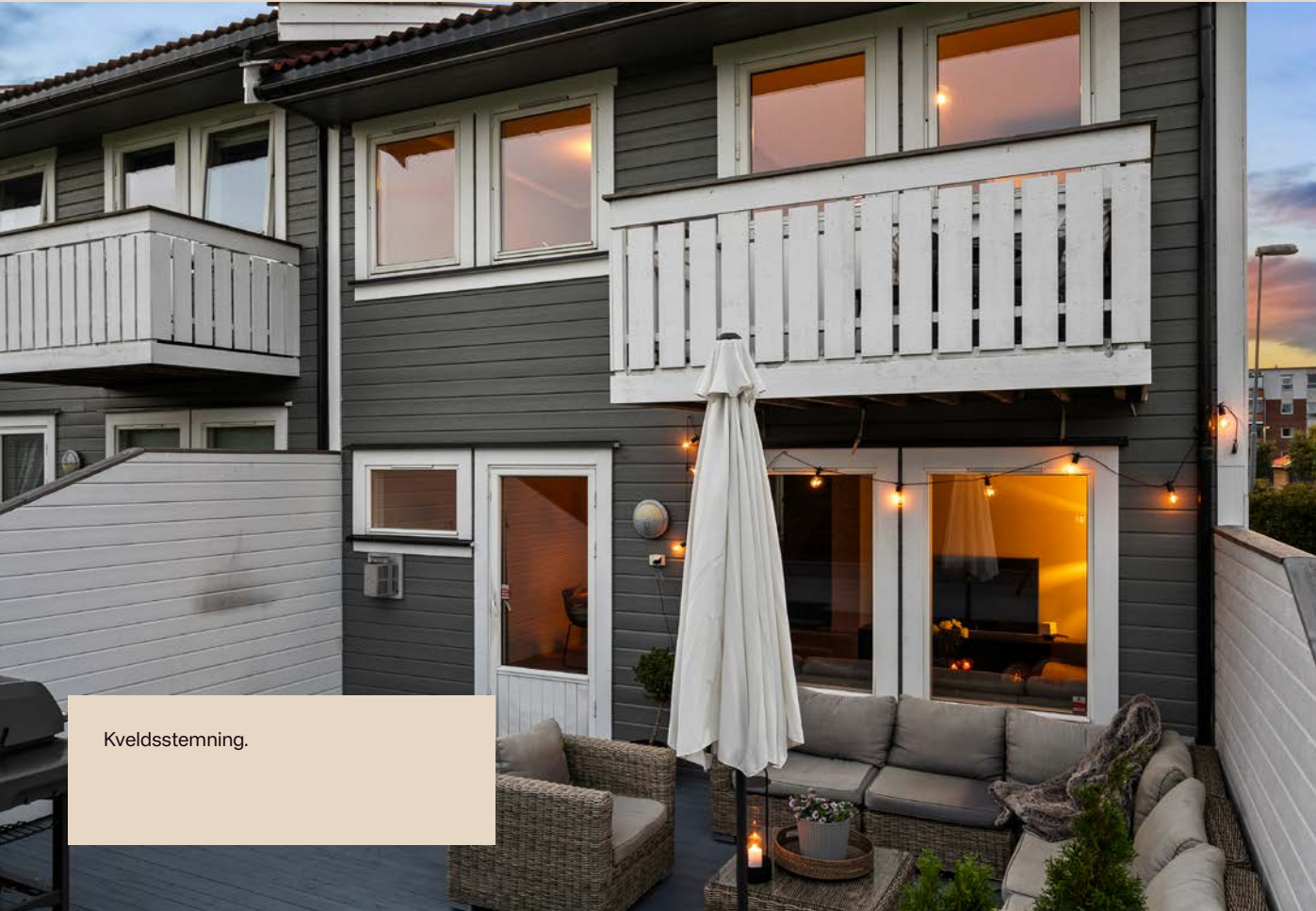
Kveldsstemning.





Kveldsstemning.





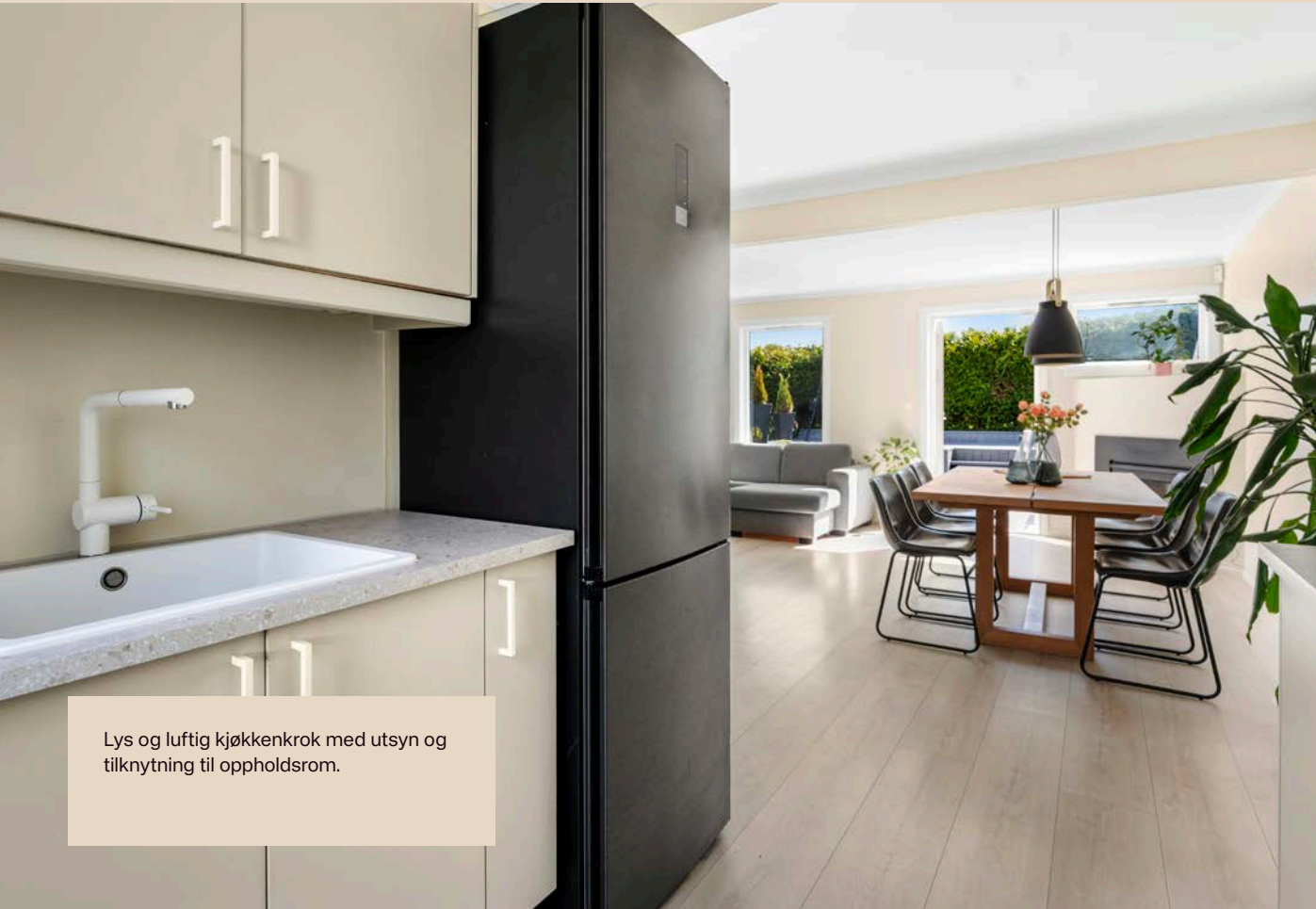




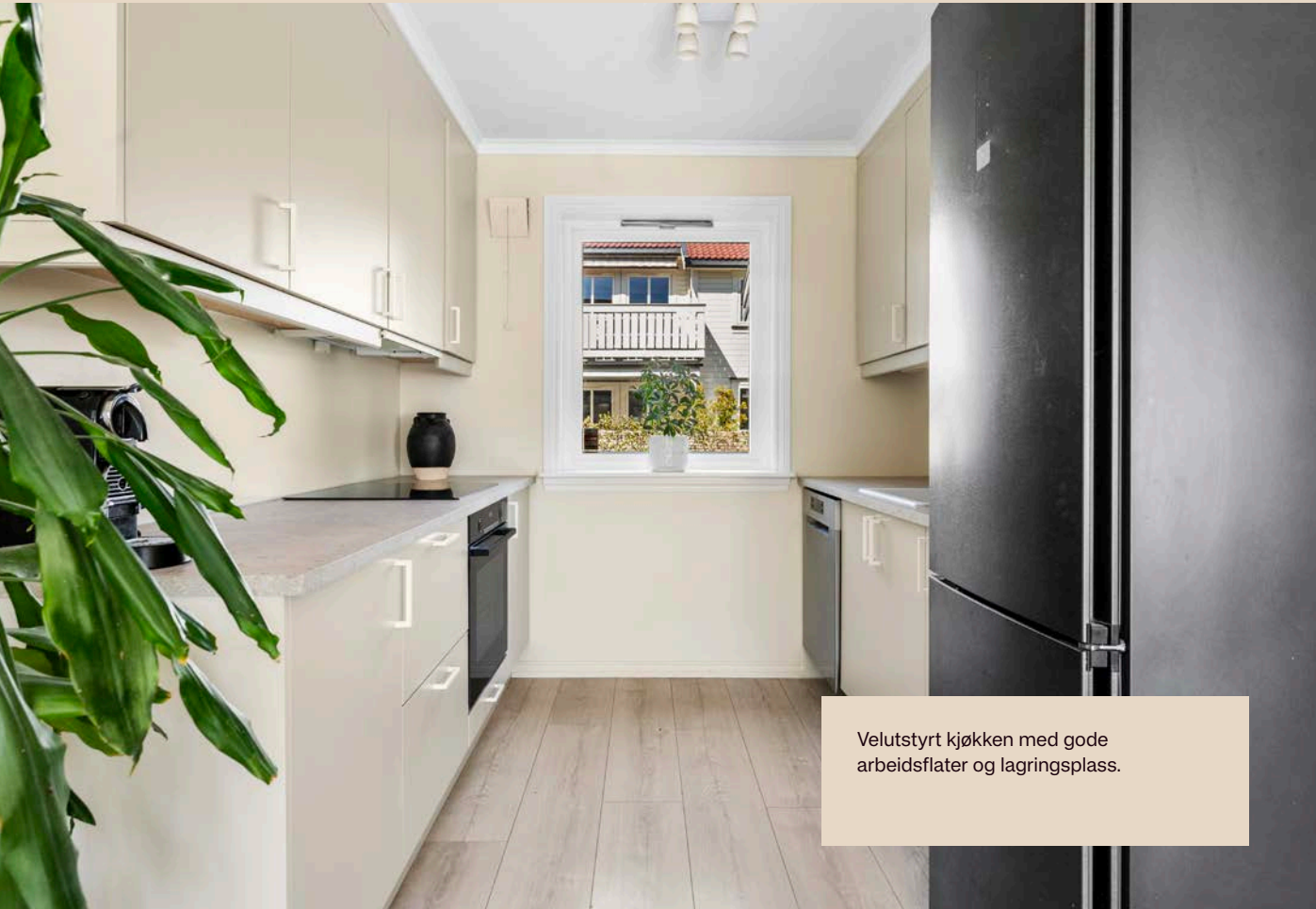
Kveldsstemning.



Kveldsstemning.

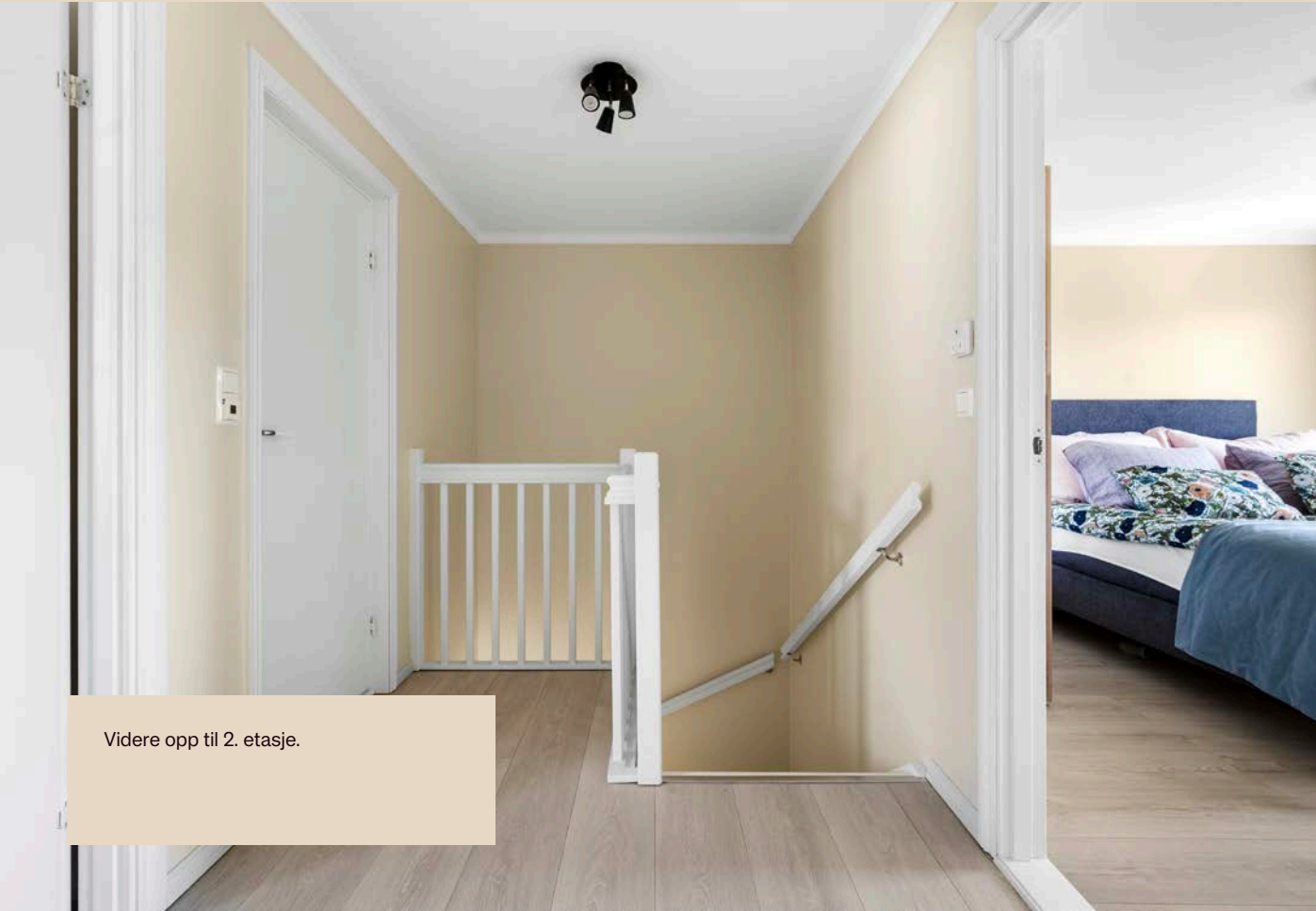


Lys og luftig kjøkkenkrok med utsyn og tilknytning til oppholdsrom.

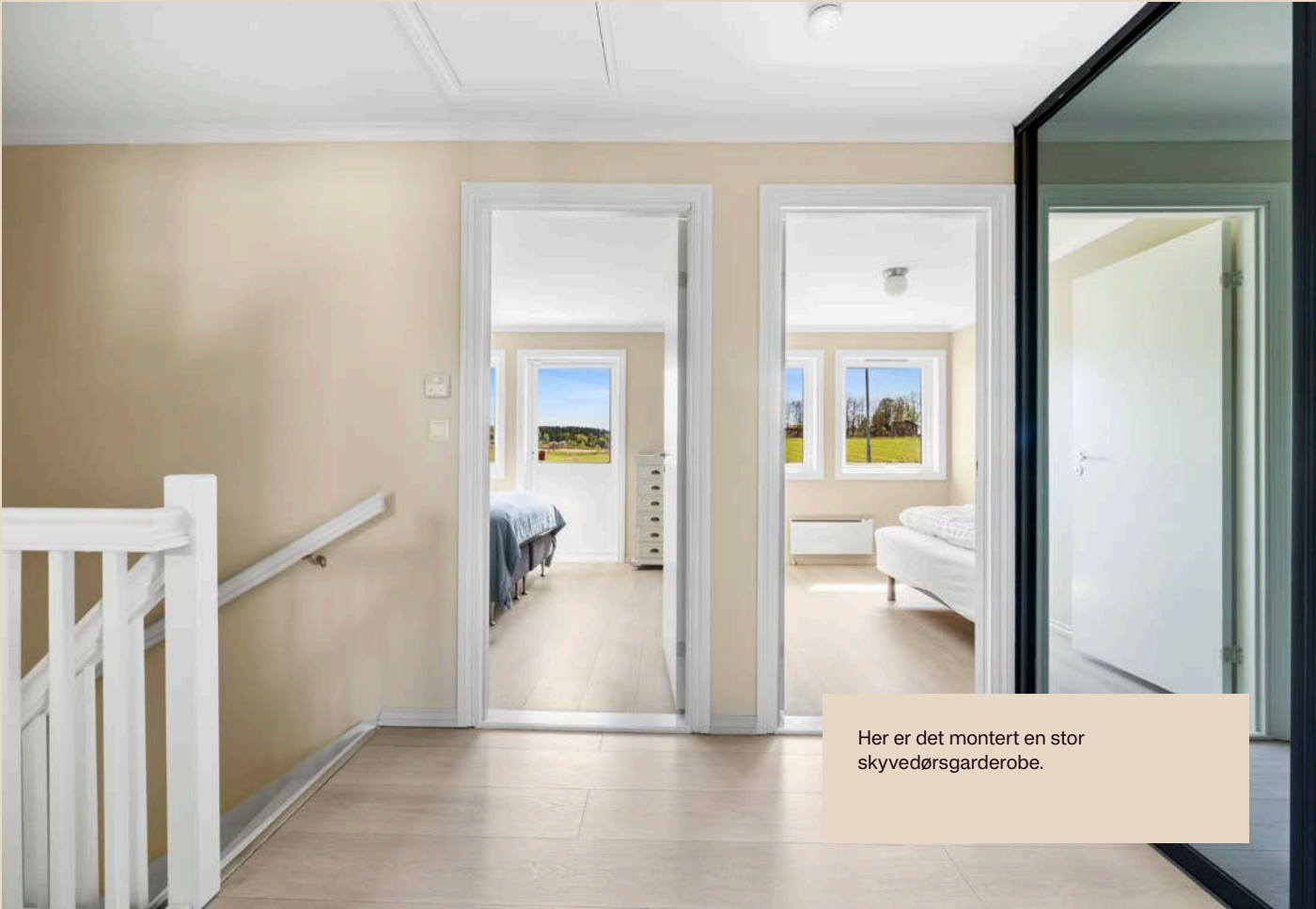


Velutstyrt kjøkken med gode arbeidsflater og lagringsplass.

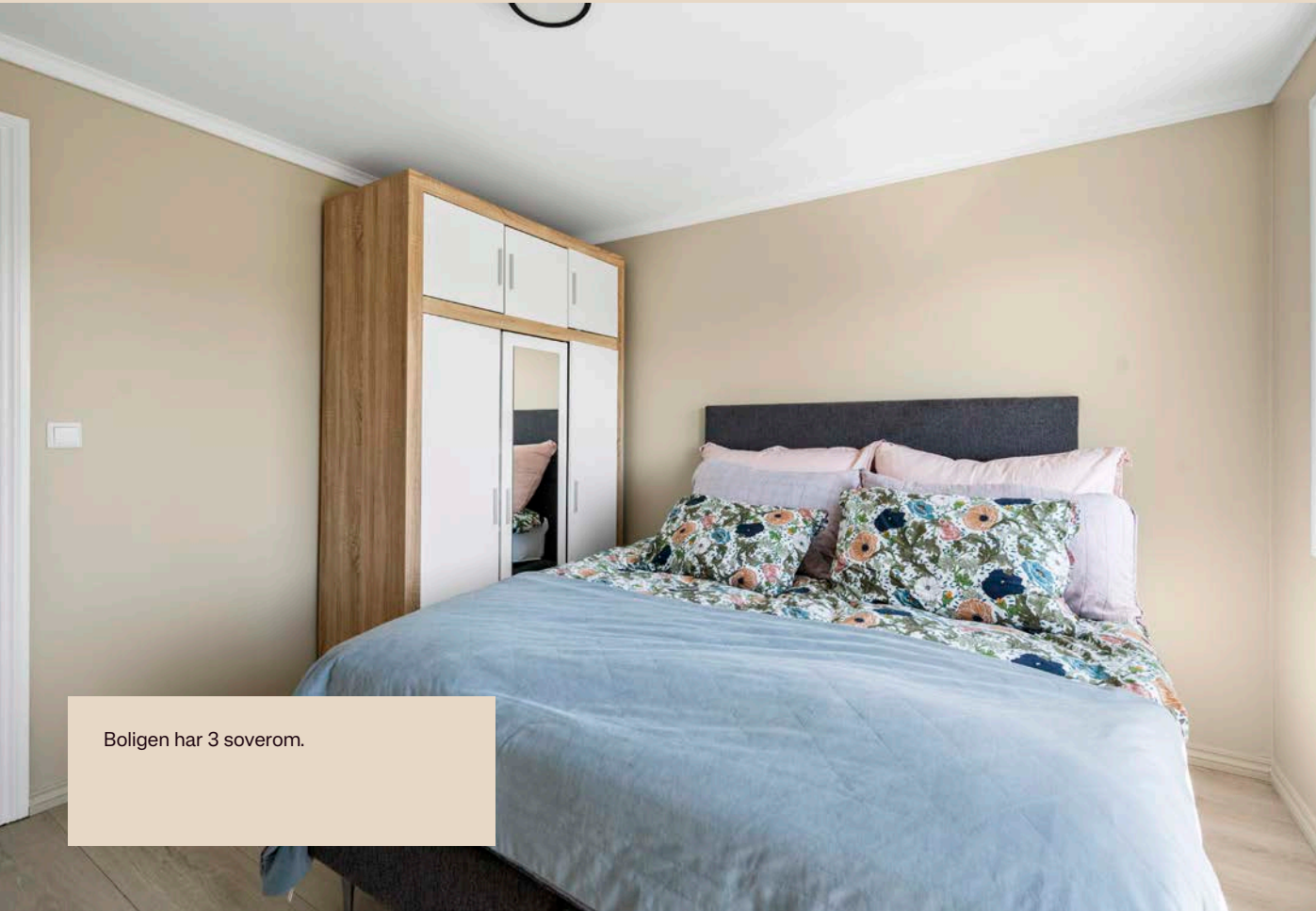




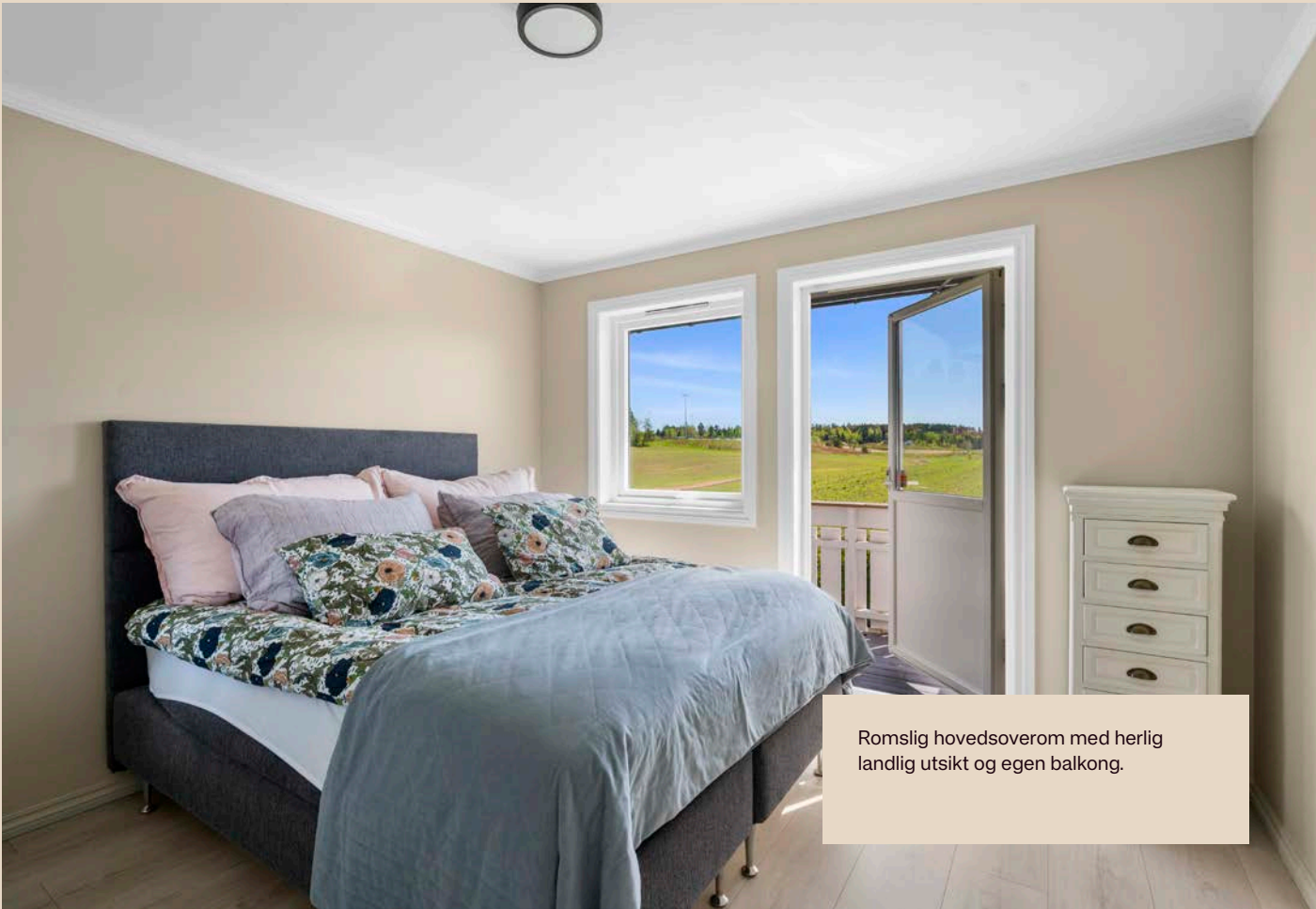
Videre opp til 2. etasje.



Her er det montert en stor skyvedørsgarderobe.

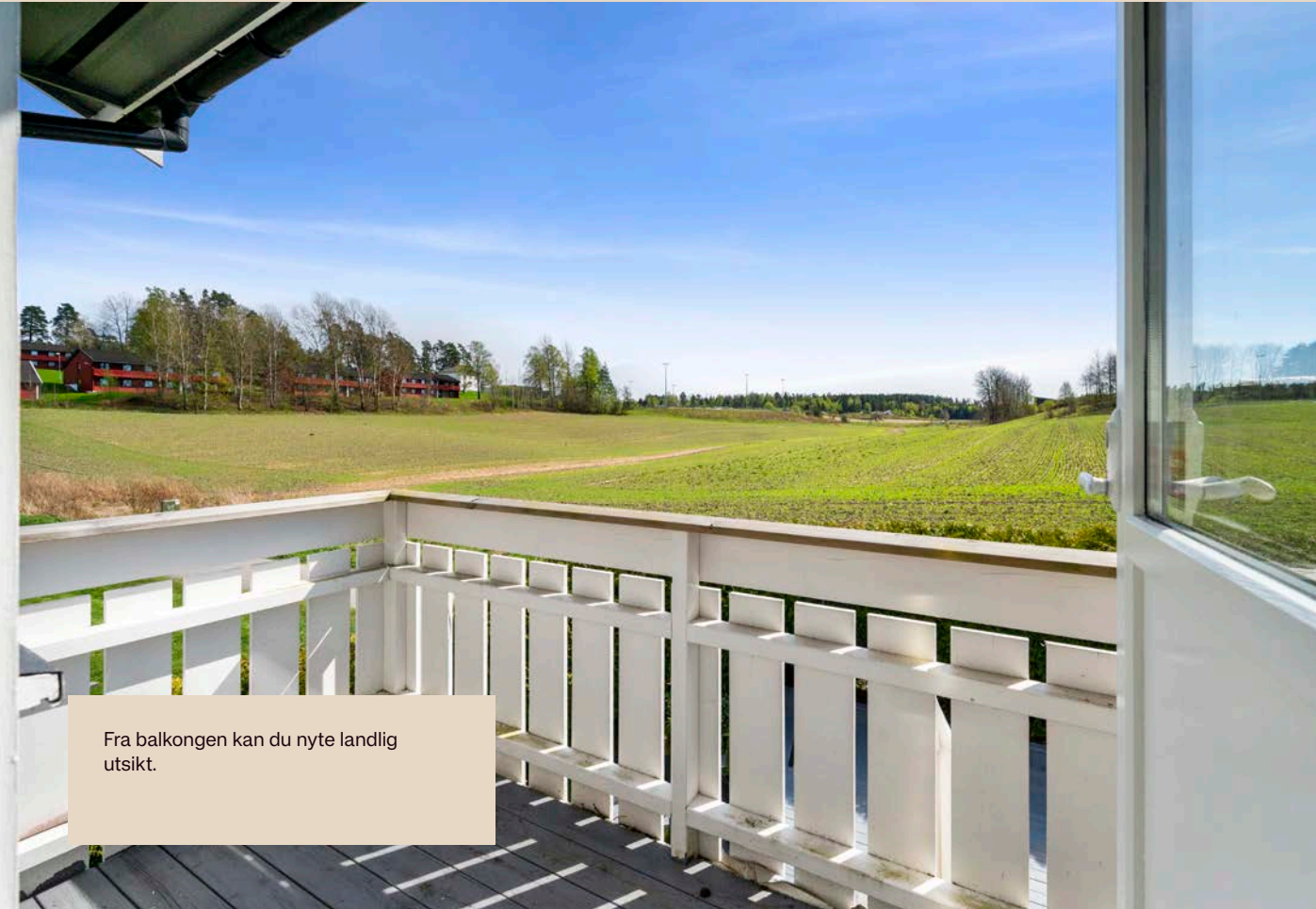


Boligen har 3 soverom.

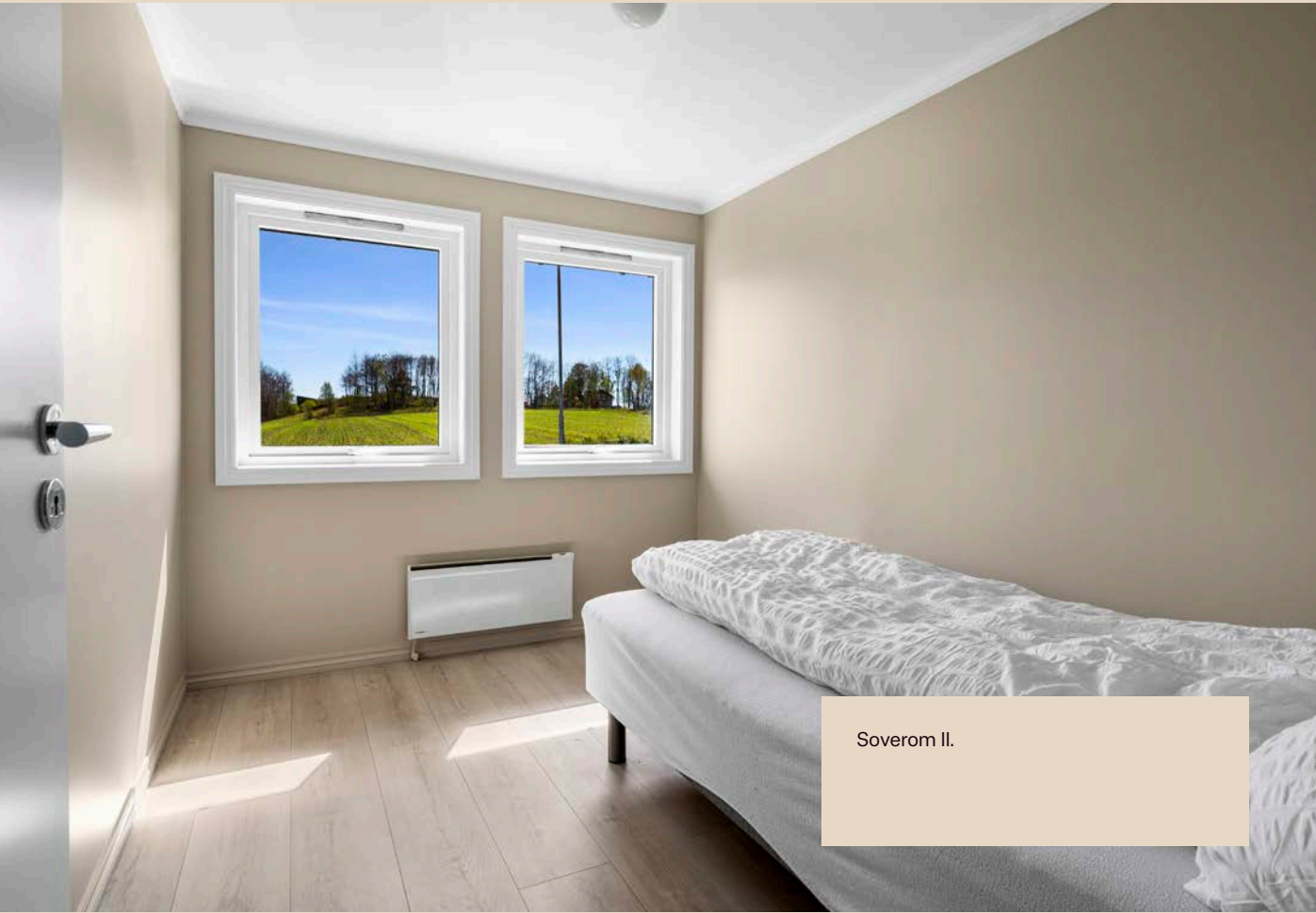
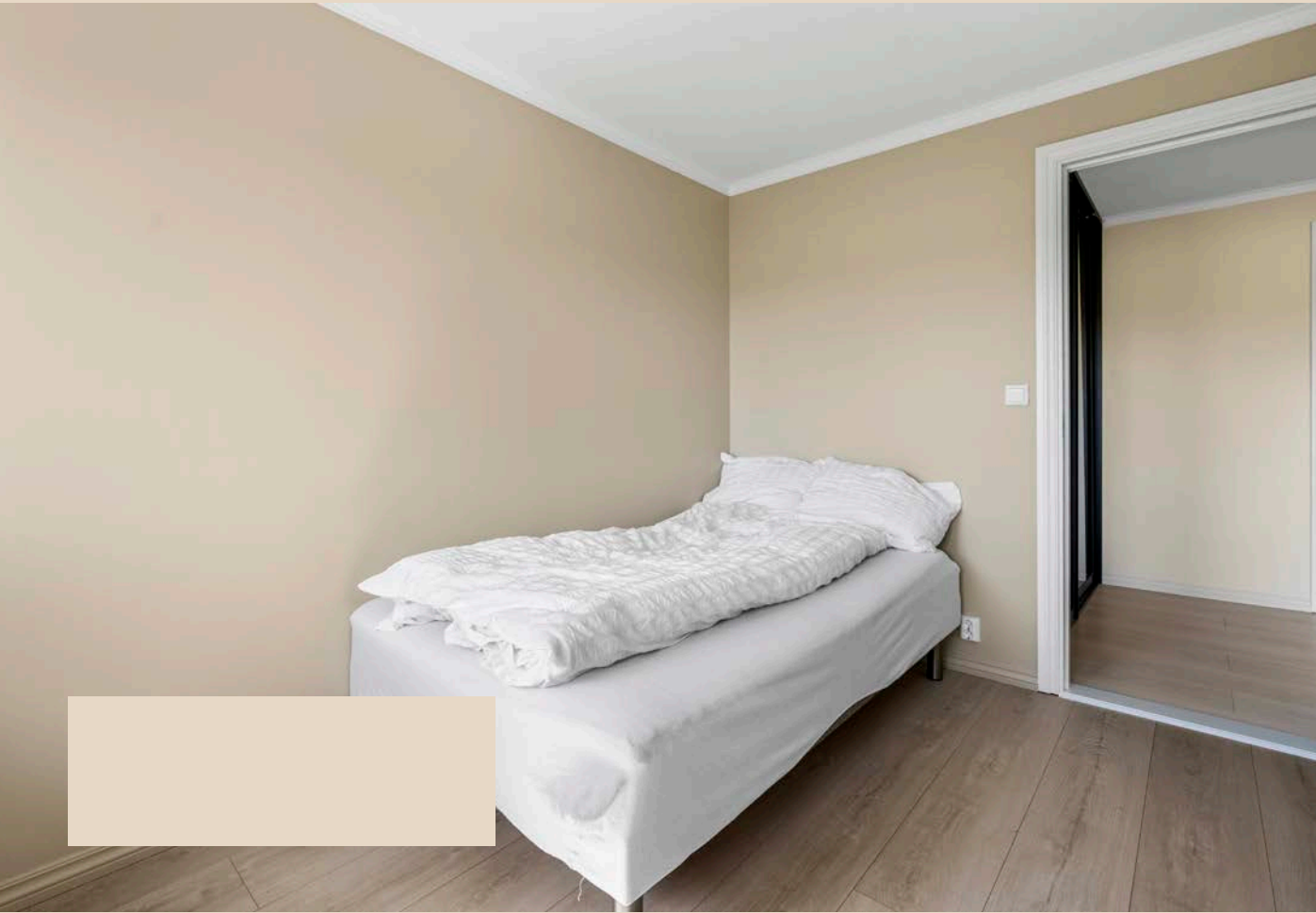


Romslig hovedsoverom med herlig landlig utsikt og egen balkong.



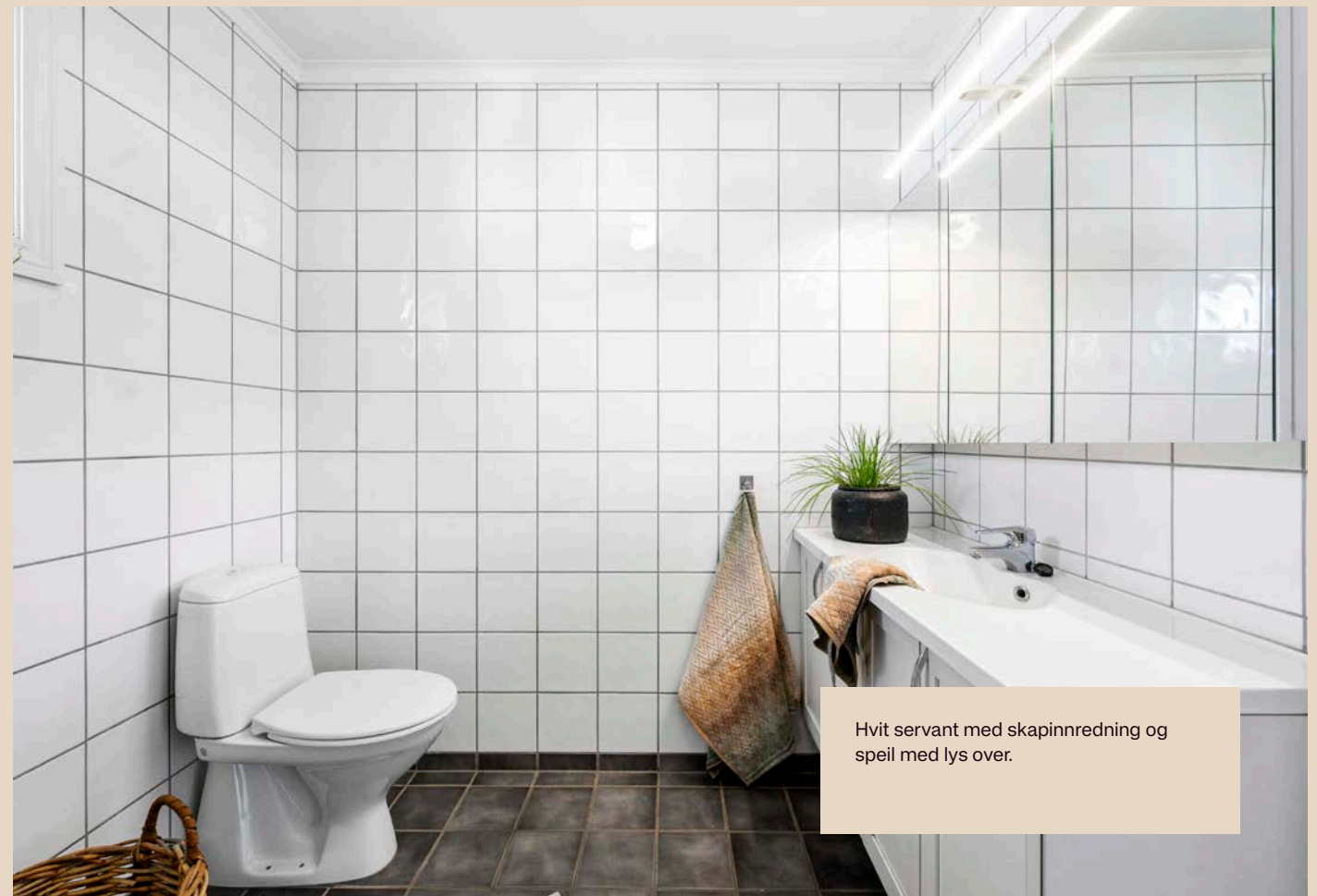
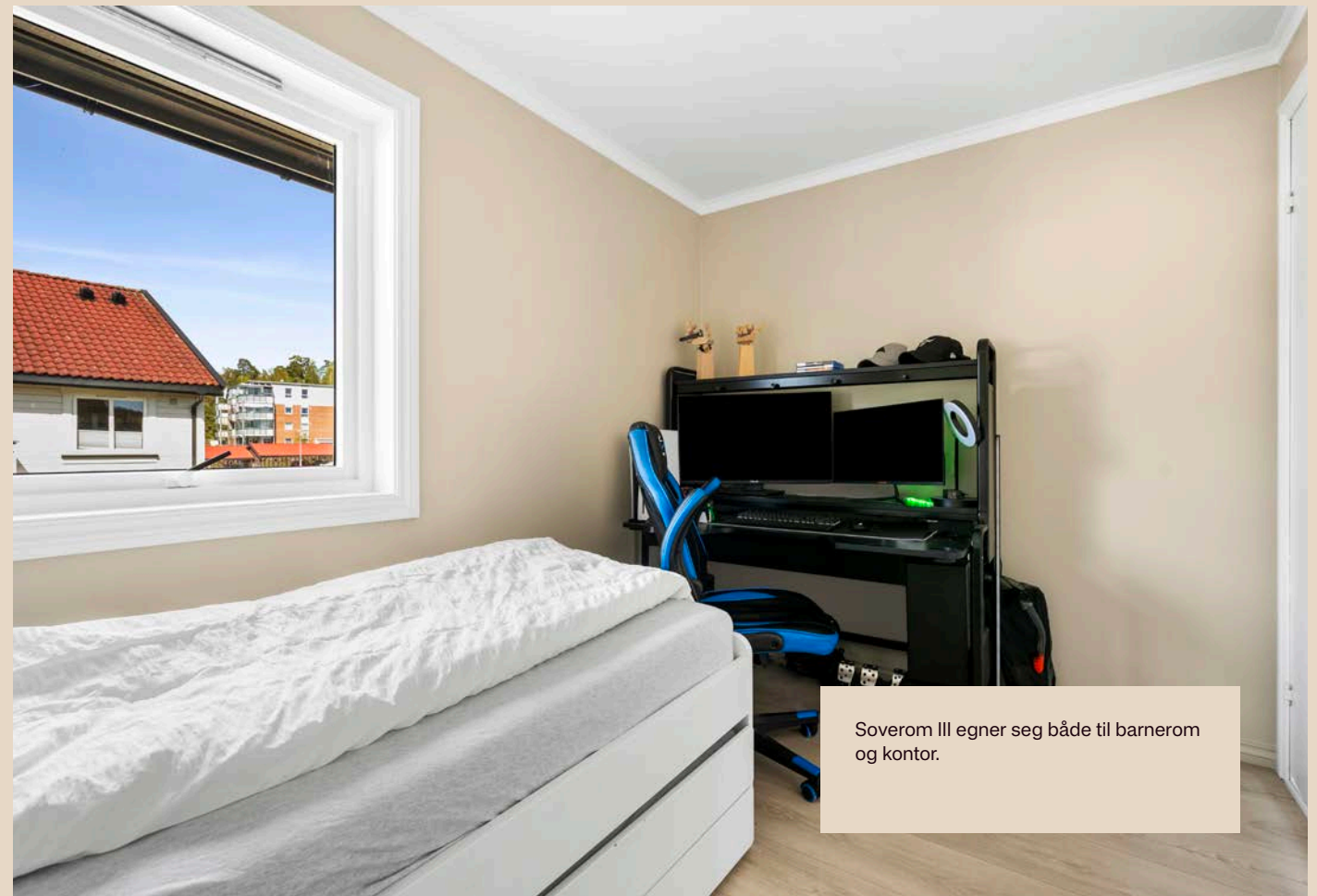
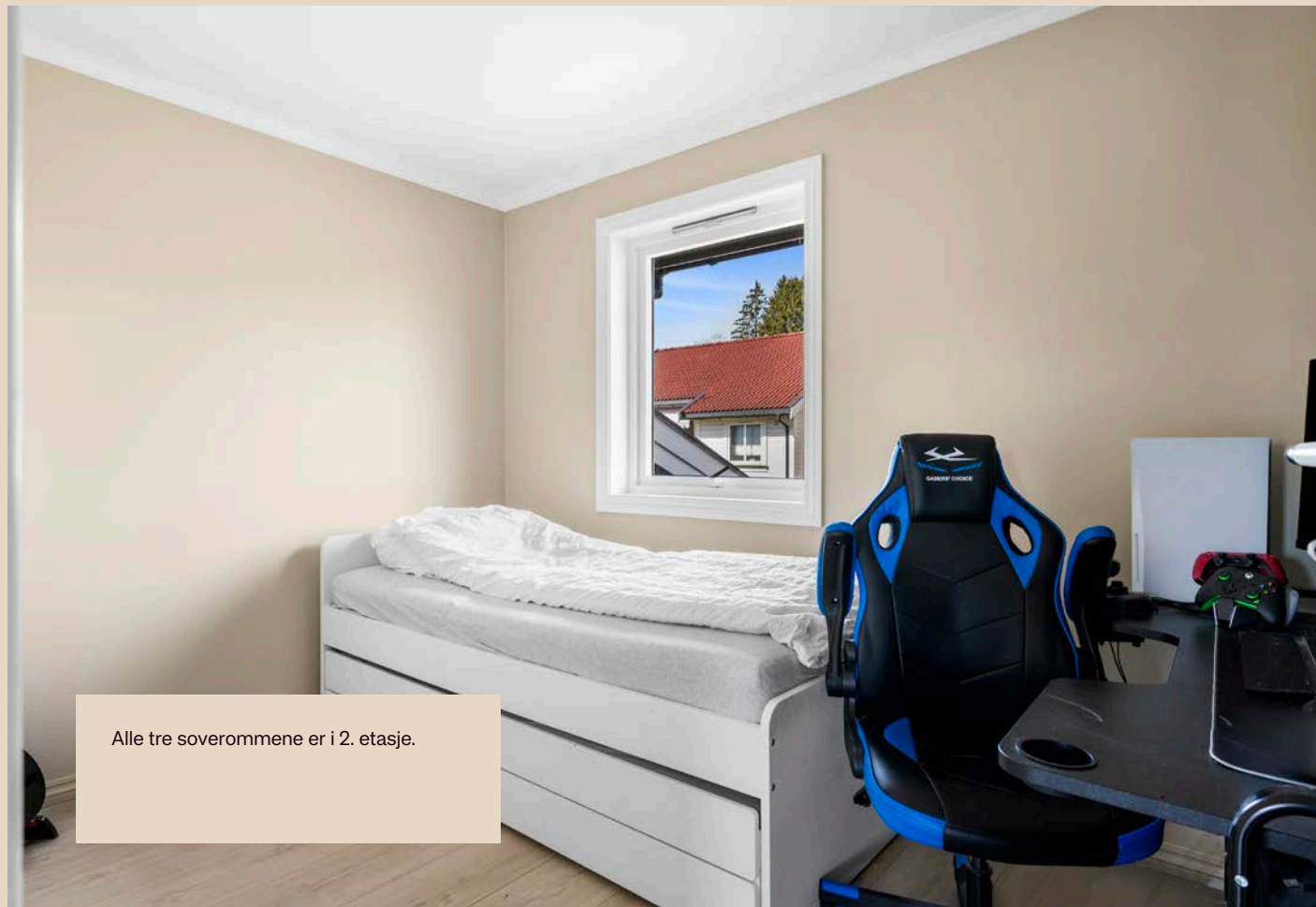


Fra balkongen kan du nyte landlig utsikt.

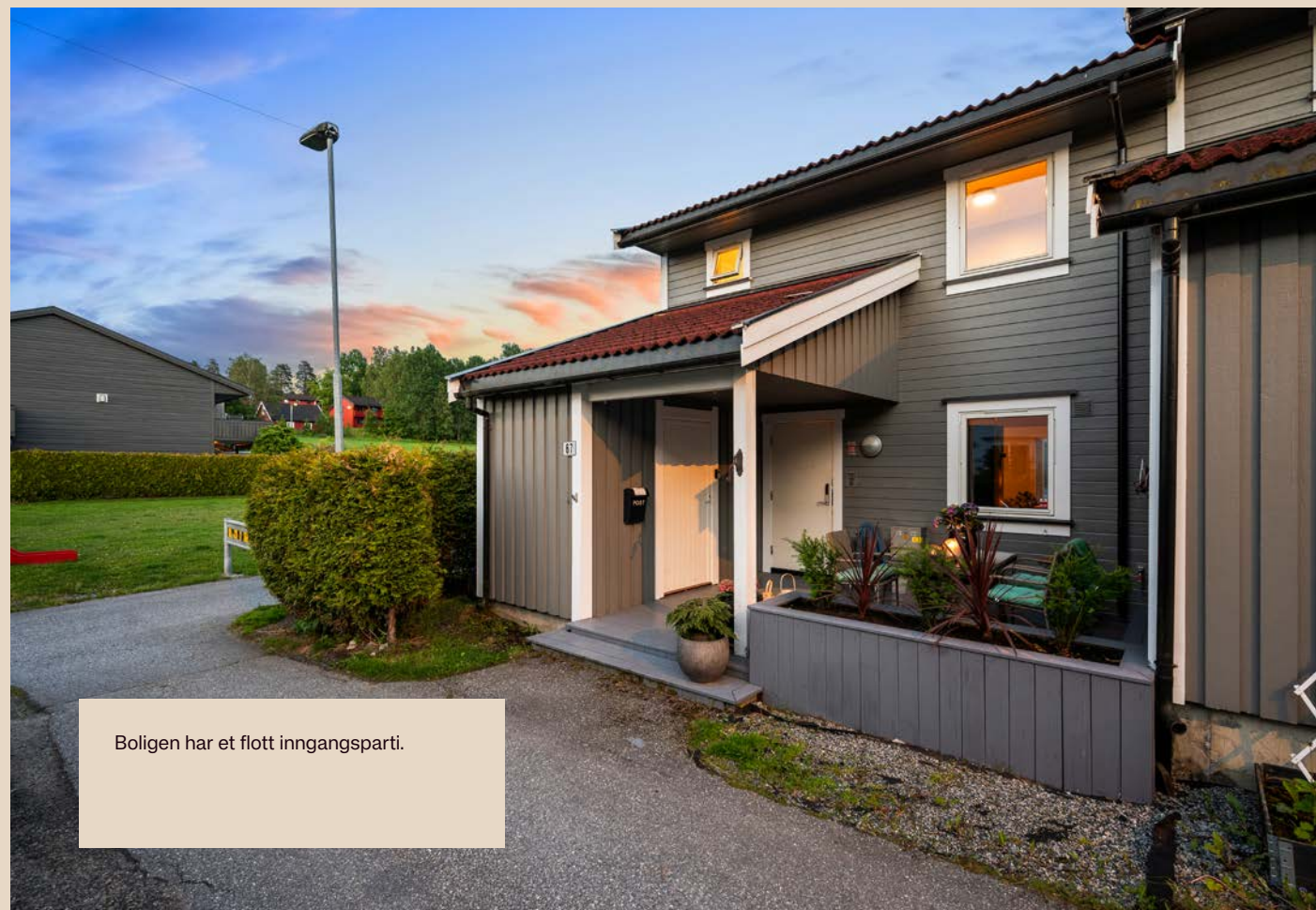


Soverom II.





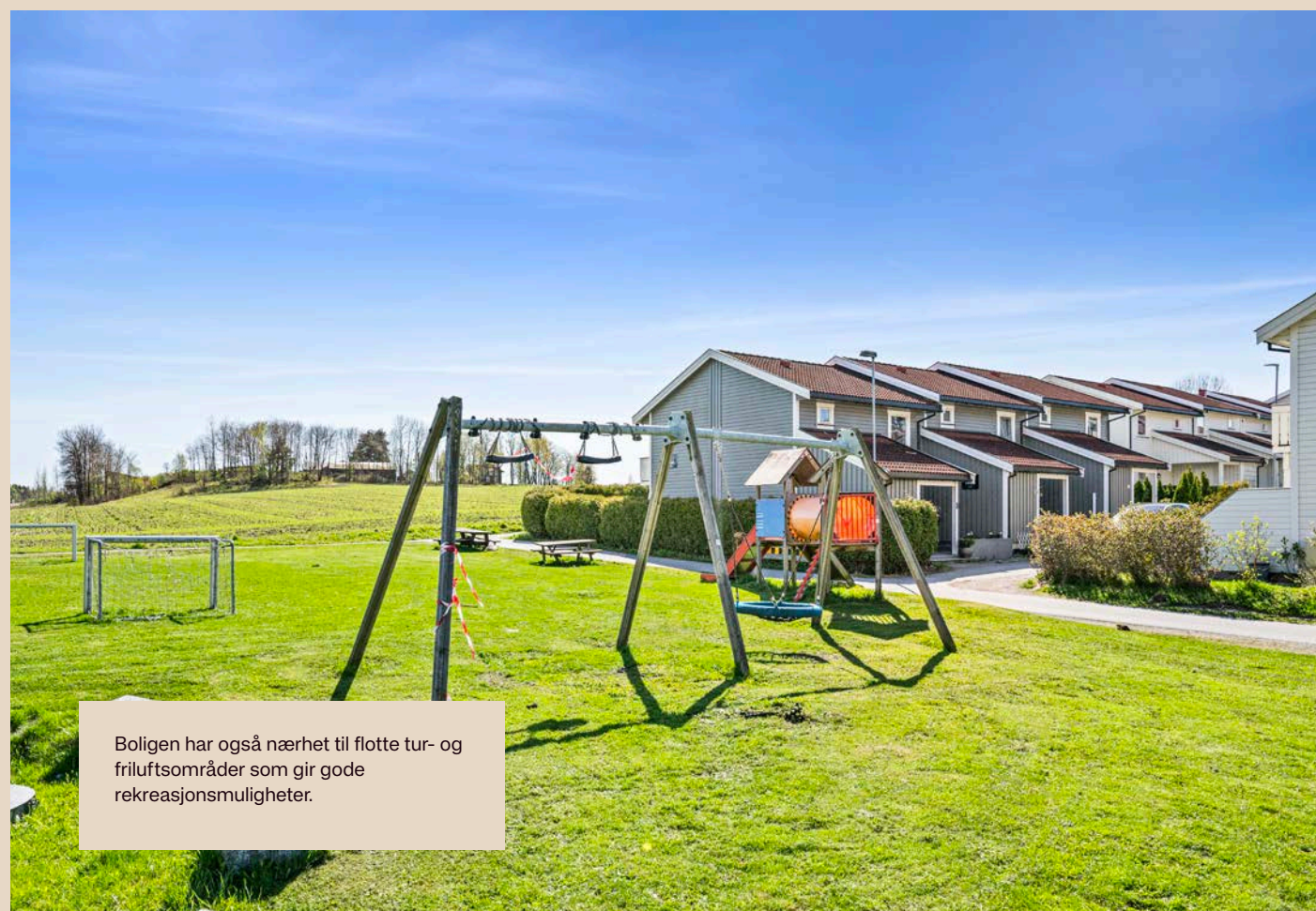




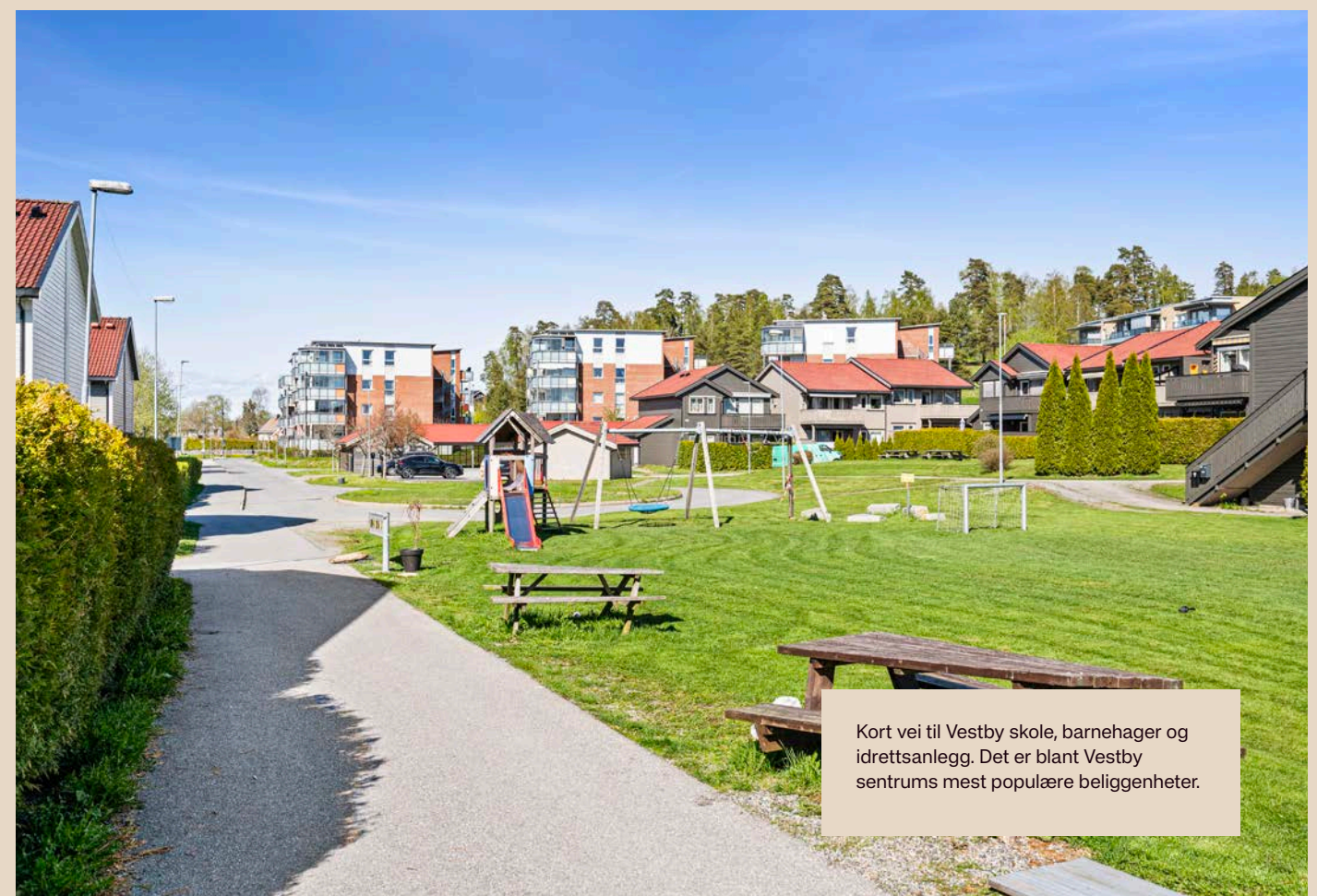
Boligen har et flott inngangsparti.



Selve Nordbyhagen tunet er et meget barnevennlig, rolig og populært boligområde.



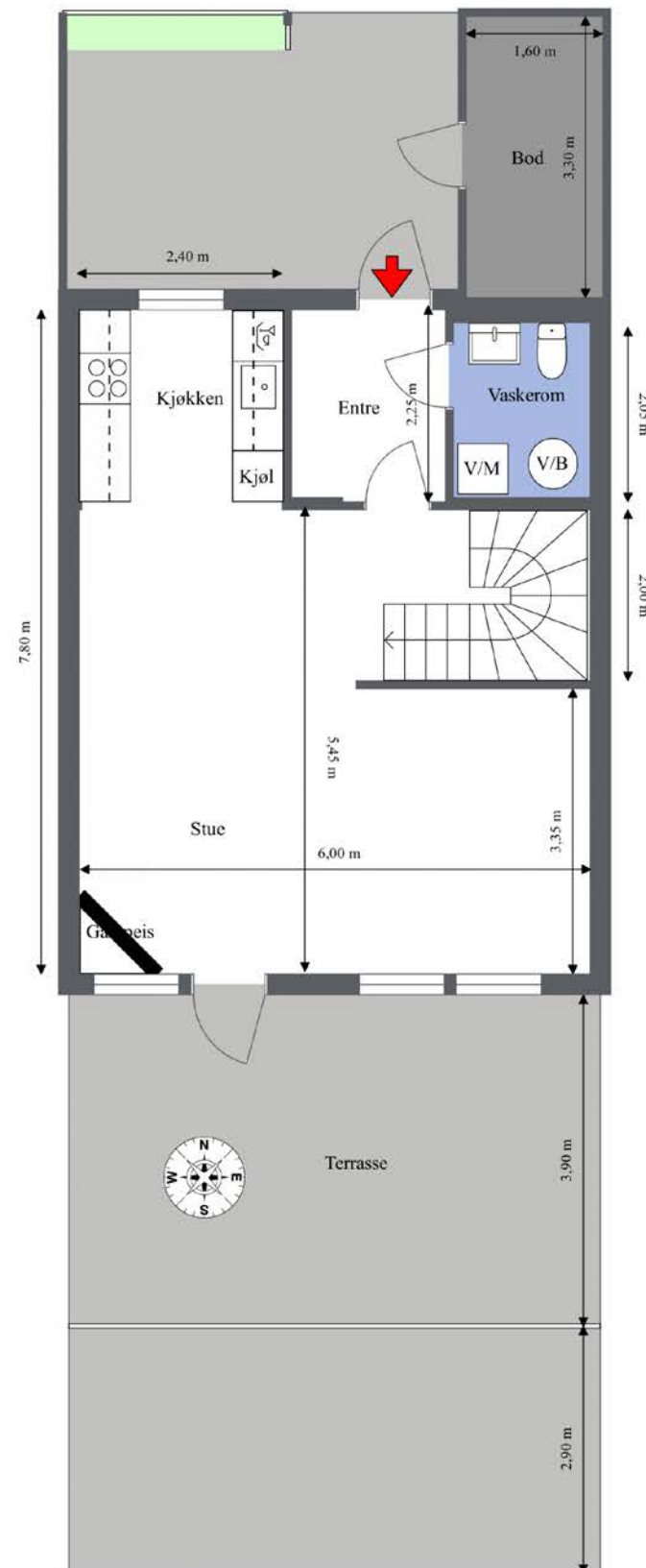
Boligen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter.



Kort vei til Vestby skole, barnehager og idrettsanlegg. Det er blant Vestby sentrums mest populære beliggenheter.

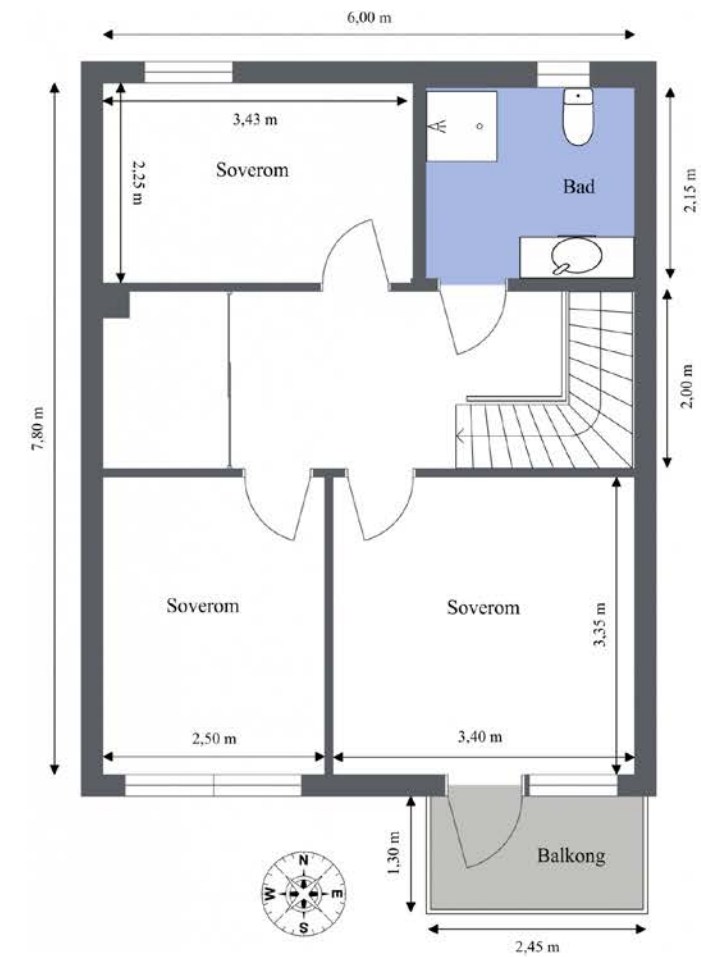


## Nordbyhagen 67



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

## Nordbyhagen 67



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.



NORDBYHAGEN 67

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 5 000 000,-

### Omkostninger kjøpers beløp

5 000 000,00 (Prisantydning)

63 200,00 (Andel av fellesgjeld)

5 063 200,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

126 570,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

127 660,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

140 160,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 190 860,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 203 360,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 203 360,00

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 924,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgifter som inkluderer:

Tv, internett, snømåking, husforsikring, renovasjon, velavgift.

Kjøper/ny eier må etter overtakelse dekke bl.a. egne felleskostnader, eget strømforbruk, innboforsikring samt andre valgfrie tilleggstjenester. Dette kan/vil variere fra inngåtte avtaler og forbruk. TV og internett er inkludert i felleskostnadene, men ny eier må selv inngå avtale med leverandør.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Sameiet kan justere felleskostnadene med én mnd varsel.

### Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Vestby kommune. I Vestby kommune er det for 2025 vedtatt at skatten skal være 7 promille av skattetaksten for bebygde eiendommer og 3,5 promille for ubebygde eiendommer

### Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

### Fellesgjeld

Kr 63 200 pr. 14.04.2025

Lånenummer: 98207995738

Restsaldo: 63 208,15 for seksjonen.

Kapitalkostnader: 1 011,49

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS



Lånenr.: 98207995738

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8,00%

Restsaldo 1 505 893,00

Innfrielsesdato: 30.12.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

## Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV/Internett inkl. i

felleskostnader mot en kostnad på 320,- pr. mnd.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 11 875 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 039 648( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 158 593(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Nordbyhagen 67 - Boligen har en sentrumsnær og en populær beliggenhet i Vestby. Fra boligen er det gangavstand til det meste av Vestbys fasiliteter og kollektiv trafikk, praktisk pendleravstand til Oslo med gangavstand til togstasjon. Ca. 22 min med tog og bil til

Oslo. Selve Nordbyhagen tunet er et meget barnevennlig, rolig og populært boligområde. Kort vei til Vestby skole, barnehager og idrettsanlegg. Det er blant Vestby sentrums mest populære beliggenheter.

Boligen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Kysten, kulturlandskapet og de store utmarksområdene rundt Vestby inviterer til rekreasjon og flotte naturopplevelser. I området er det også mange flotte strender langs Oslofjorden. Ca. 7 km fra Vestby ligger sjarmerende Hvitsten, en perle ved fjorden med populære badestrender og sjarmerende sjøboder, og det går egen ridesti og sykkelsti gjennom hele kommunen.

Rekkehuset ligger i Vestby sentrum og kort vei til det du trenger i hverdagen. Vestby kommune har et rikt handelstilbud med godt utvalg av butikker og det du måtte trenge i hverdagen. Her finner du blant annet post, lege, tannlege, butikker, helsestudioer, restauranter, osv. Fra boligen er det kun noen minutters kjøring til Oslo Fashion Outlet bestående av en handlegate med over 55 merkevarebutikker.

I tillegg har boligen er meget god intern beliggenhet på feltet, hvor den grenser til jordbruksarealer og tilbyr derfor en naturlig utsyn og flotte solforhold.

## Parkering

Boligen har en tilhørende parkeringsplass på sameiets felles grunn hvor det er elbil lader hvor sameiet deler ut ladekort for bruk av lader. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6726 m<sup>2</sup>

Sameiets tomt.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rekkehus

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert

11.12.2007. Ferdigattest utstedes av

byggningsmyndighetene basert på dokumentasjon

mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er

utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan-

og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at

selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende

regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke byggetegninger. Megler har derfor

ikke kontrollert dagens planløsning mot originale

byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.12.2007.

# Innhold

## Areal

BRA - i: 94 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 60 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entré, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom

3, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor

boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for

eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis



som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen til en moderne og innbydende rekkehusbolig som kombinerer praktiske løsninger med stilrene detaljer. Her får du lyse oppholdsrom, tre romslige soverom, et stilrent kjøkken og et flott uteområde med stor terrasse. Boligen er godt vedlikeholdt med oppgraderte overflater og gulv, og byr på en behagelig atmosfære som gjør det enkelt å trives.

Første etasje:

Entré:

Boligen har en lys og praktisk entré i første etasje. Gulvet er flislagt, noe som gjør det lett å holde rent. Entréen har lyse vegger og god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stue:

Boligen har en lys og moderne stue som skaper en innbydende atmosfære. Rommet er nylig oppgradert med laminatgulv fra 2021, som gir et elegant og slitesterkt uttrykk. Overflatene er malt i 2025, noe som gir stuen et friskt og stilrent preg.

De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som de gir en flott utsikt mot den romslige terrassen på hele 57 kvm. Terrassen er et ideelt sted for sosiale sammenkomster, med god plass til både sittegruppe, grill og spisebord.

Stuen er godt integrert med spiseplassen, hvor det er plass til et stort spisebord. En lekker peis gir en lun og hyggelig atmosfære, perfekt for kalde kvelder. Pendellampene over spisebordet tilfører et moderne og stilrent uttrykk til rommet.

Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, som gjør det enkelt å kombinere innendørs og utendørs aktiviteter. Her kan du nyte solrike dager og lange sommerkvelder i private og skjermede omgivelser.

Kjøkken:

Boligen har et funksjonelt og stilrent kjøkken med tidløs innredning som inkluderer glatte skapfronter og laminat benkeplater. Benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum med et greps armatur, som gir et praktisk og minimalistisk uttrykk. Kjøkkenet er oppgradert i 2025 med nye fronter, benkeplater og en ny innsats i skuffeseksjonen, mens skrogene er originale. Det er montert en integrert stekeovn med induksjon koketopp, som gir rask og effektiv matlaging. Over koketoppen er det montert en ventilator som er tilkopleet boligens ventilasjonsanlegg, noe som bidrar til et godt inneklima. Videre har kjøkkenet opplegg for oppvaskmaskin, og det er installert komfyrvakt for ekstra sikkerhet. Det er imidlertid ikke montert Water-guard. Kjøkkenet har god arbeidsplass og smarte løsninger som gjør det funksjonelt og effektivt i hverdagen. De lyse overflatene og det moderne designet skaper et hyggelig miljø som er enkelt å holde rent og ryddig.

Vaskerom:

Boligen har et praktisk vaskerom som er funksjonelt innredet for hverdagsbruk. Gulvet er dekket med slitesterkt vinylbelegg, som er enkelt å holde rent og tåler fuktighet godt. Rommet er utstyrt med servant og et frittstående toalett, noe som gjør det fleksibelt både som vaskerom og gjestettoalett. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, og rommet har god plass til nødvendig vasketilbehør. Avtrekket fra vaskerommet er tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg, som sikrer god luftsirkulasjon og reduserer fuktighet. Det er imidlertid

ingen varmekilde i rommet.

Andre etasje:

Soverom:

I boligens andre etasje finner vi tre lyse og innbydende soverom, som alle er praktisk og familievennlig plassert på samme plan. Hovedsoverommet er romslig og har direkte utgang til en koselig balkong på 3 kvm. Balkongen gir en herlig mulighet til å nyte morgenkaffen med utsikt over nærområdet. Rommet er innredet med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og store vinduer slipper inn rikelig med dagslys. De nøytrale fargene på veggene skaper en rolig og behagelig atmosfære.

Soverom 2 og 3 er også lyse og praktisk utformet, med plass til seng, skrivebord og garderobeløsning. Rommene er velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. De store vinduene gir rommet et luftig preg og slipper inn mye naturlig lys.

Alle tre soverommene har lyse laminatgulv fra 2021, og overflatene er malt i 2025, noe som gir et moderne og oppdatert uttrykk.

Baderom:

Boligen har et praktisk og funksjonelt baderom med flislagt gulv og varme, som gir ekstra komfort. Veggene er kledd med hvite fliser som gir et lyst og rent uttrykk, mens taket er malt og slett. Baderommet er utstyrt med et dusjkabinett, der avløpet er ført direkte til sluk - en trygg og sikker løsning. Servanten har skapinnredning som gir god oppbevaringsplass til toalettsaker, og speilet med belysning over servanten gir godt lys. Det er et frittstående toalett, og ventilasjonen er koblet til boligens interne mekaniske avtrekk, som sørger for god lufting. Baderommet har en enkel og funksjonell utforming som gjør det både praktisk og lettstelt.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Vi har el-lading på parkeringsplassen gjennom sameiet der vi får tilgang til ladekort/app som man kan benytte. Lett og tilgjengelig for både beboere og besøkende.

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

- Ja, kun av faglært

- Vi hadde et firma som malte hus utvendig og gikk over alle hus i sameiet her ift vedlikehold. Vasking av tak er gjort nå i sommer 2025. Vi har skiftet noen terrassebord ute på plattingen gjennom et faglært firma.

- Utført gjennom innleid firma gjennom sameiet av alle beboere her.



#### Tilleggsinfo:

Har oppgradert boligen nylig der det er nye fronter på kjøkkeninnredning, integrert stekeovn, ny vask og kran. Alt er nylig malt innvendig i samtlige rom, nye lister noen steder samt ny innredning på bad. Ny dusj, nytt og moderne gulv i hele huset utenom vaskerom og bad (selvfølgelig som er fliser), nytt ventilasjonsanlegg og ny varmtvannsbereder. Sentralstøvsuger er det også.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten: Rekkehus med tre Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bod har stående bordkledning. Kjellerløs bolig med støpt plate på grunn og antatt markisolering. Boligen antatt fundamentert på fast sprengsteinsfylling. Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2007. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass. Ytterdør i malt utførelse fra 2007. Adkomst sydvendt terrasse i tre på bakkeplan fra stue. Terrassen er på plan med ca 60 cm høydeforskjell, nederste på ca 24m<sup>2</sup> og øverste på ca. 19 m<sup>2</sup>I tillegg en

treplattung ved inngang på 14m<sup>2</sup> Adkomst til sydvendt balkong på 3m<sup>2</sup> fra et soverom 2. etasje. Noen bord på terrasse skiftet i 2025. Bygningsdeler vurdert med TG2: Radon Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boliger som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad. Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

2. ETASJE &gt; BAD Overflater Gulv Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på hovedgulv er mindre enn 1:100 og høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er under 25 mm,

Tilstrekkelig fall kan være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Fallet må være jevnt fordelt i rommet. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men sluk bør rengjøres regelmessig

#### Elektrisk anlegg

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av elanlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Nordbyhagen 67, 1540 VESTBY

Gnr. 11, bnr. 87, snr. 21, ideell andel 1/1 i Vestby kommune.

## Selger

Sandra Annette Christin Larsen

## Sameie

Boligsameiet Nordbyhagen 11-67

Organisasjonsnummer: 990442304

Sameiet består av 29 seksjoner. Bs Nordbyhagen 11-67 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990442304, og ligger i Vestby kommune med bårds- og bruksnummer: 11 og 87. Styret kan kontaktes på e-post nordbyhagen11-67@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid: Året som har gått har vært et rolig år for styret. Vi har ikke behandlet noen store saker, men hatt jevn kommunikasjon gjennom året. Styret har blant annet

forhandlet ned prisen på forsikringspremien i år, organisert med bytte av leverandør for sameiets ladeanlegg, samt avhold en vårdugnad og en dugnad nå i vinter for snøfjerning.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskapGjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 77566895

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

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det foreligger ikke krav til styregodkjennelse av ny sameier. Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 296 976,-. Det var budsjettet med et overskudd på 337 700,- for 2024. Megler har ikke mottatt årsregnskap for 2024/25.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.



## Oppvarming

Boligen har mulighet for elektrisk oppvarming med løse ovner i 1. etasje, panelovner montert i 2. etasje. Gulvvarme på bad og i entre. I tillegg gasspeis i stue

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 15.000 kWh. Strømforbruk og kostand avhenger av antall personer i husholdningen, bruken av eiendommen og avtaletype / leverandør.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig (Nordby Gård - Reguleringsplan). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside. Vedlagt salgsoppgaven.

## Tinglyste heftelser

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

3216/11/87/21:  
13.06.2006 - Dokumentnr: 278380 - Erklæring/avtale  
Plikt til drift og vedlikehold av lekeplasser og friområder på arealer merket F1 til og med F8 på reguleringskart.  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2006 - Dokumentnr: 220793 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 21  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 93/2217

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I vedtektene er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Se sameiets vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

## Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet

boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men



mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for



kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte  
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank  
Vær klar til budrunden.

Søk lån på [smn.no](http://smn.no)

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på [smn.no/kundemøte](http://smn.no/kundemøte)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Meglervederlag

Fast provisjon: kr 57 040,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 450,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 144 690,00  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

[emir.resulbegovic@emera.no](mailto:emir.resulbegovic@emera.no)

Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

09.08.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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





NORDBYHAGEN 67

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| Meglerfirma                                                         |            |
| EMERA Oslo Øst                                                      |            |
| Oppdragsnr.                                                         |            |
| 02250080                                                            |            |
| Selger 1 navn                                                       |            |
| Sandra Annette Christin Larsen                                      |            |
| Gateadresse                                                         |            |
| Nordbyhagen 67                                                      |            |
| Poststed                                                            | Postnr     |
| VESTBY                                                              | 1540       |
| Er det dødsbo?                                                      |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Avdødes navn                                                        |            |
|                                                                     |            |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |            |
| Hjemmelshavers navn                                                 |            |
|                                                                     |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| Når kjøpte du boligen?                                              |            |
| År                                                                  | 2006       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |            |
| Antall år                                                           | 18         |
| Antall måneder                                                      | 7          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |            |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |            |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige |
| Polise/avtalenr.                                                    |            |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SACL

Document reference: 02250080



2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei ☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei ☐ Ja

6

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

☒ Nei ☐ Ja

7

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

☒ Nei ☐ Ja

8

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

☒ Nei ☐ Ja

9

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

☒ Nei ☐ Ja

10

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

☒ Nei ☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei ☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har el-lading på parkeringsplassen gjennom sameiet der vi får tilgang til ladekort/app som man kan benytte. Lett og tilgjengelig for både beboere og besøkende.

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 faglært

Beskrivelse

Vi hadde et firma som malte hus utvendig og gikk over alle hus i sameiet her ift vedlikehold. Vasking av tak er gjort nå i sommer 2025. Vi har skiftet noen terrassebord ute på plattingen gjennom et faglært firma.

Arbeid utført av

Utført gjennom innleid firma gjennom sameiet av alle beboere her.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei ☐ Ja

26

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

☒ Nei ☐ Ja

27

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

☒ Nei ☐ Ja

28

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

☒ Nei ☐ Ja



Tilleggskommentar

Har oppgradert boligen nylig der det er nye fronter på kjøkkeninnredning, integrert stekeovn, ny vask og kran. Alt er nylig malt innvendig i samtlige rom, nye lister noen sted samt ny innredning på bad. Ny dusj, nytt og moderne gulv i hele huset utenom vaskerom og bad (selvfølgelig som er fliser), nytt ventilasjonsanlegg og ny varmtvannsbereder. Sentralstivsuger er det også.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: SACL

4

E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sandra Larsen  | 4c378c5e2bd4c2de82ea<br>84cb4cacf27534d0e824 | 01.08.2025<br>14:01:01 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

- 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/developper>

Document reference: 02250080

Document reference: 02250080



# Nabolagsprofil

Nordbyhagen 67 - Nabolaget Vestby sentrum - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Vestbytorget                  | 5 min   |
| Linje 530, 531, 532, 533, 540 | 0.4 km  |
| Vestby stasjon                | 8 min   |
| Buss, tog                     | 0.6 km  |
| Vestby stasjon                | 8 min   |
| Linje RE20, R21, R23x         | 0.7 km  |
| Son                           | 16 min  |
| Linje B21                     | 14.1 km |
| Drøbak ved Sjøtorget          | 18 min  |
| Totalt 4 ulike linjer         | 13 km   |

## Skoler

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Vestby skole (1-7 kl.)         | 8 min   |
| 556 elever, 30 klasser         | 0.7 km  |
| Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) | 8 min   |
| 449 elever, 19 klasser         | 0.7 km  |
| Vestby videregående skole      | 14 min  |
| 720 elever, 55 klasser         | 1.3 km  |
| Ås videregående skole          | 14 min  |
| 1100 elever, 62 klasser        | 11.4 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Uno-X Vestby                | 10 min |
| Recharge YX 7-Eleven Vestby | 11 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

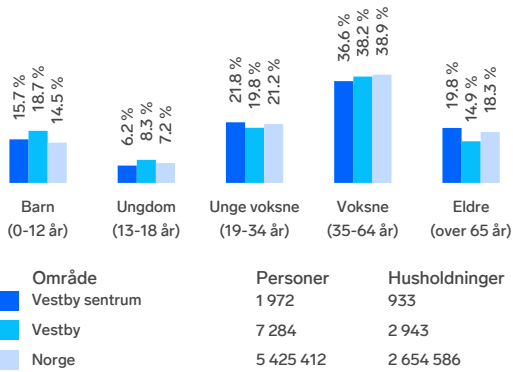
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Østbydammen barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 60 barn                        | 0.5 km |
| Barnas Sundbytoppen (1-5 år)   | 6 min  |
| 38 barn                        | 0.5 km |
| Sole Skog barnehage (1-5 år)   | 7 min  |
| 61 barn                        | 0.6 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Coop Extra Vestby | 5 min  |
| Post i butikk     | 0.4 km |
| Rema 1000 Vestby  | 6 min  |
| PostNord          | 0.5 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



## Gateparkering

Lett 92/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



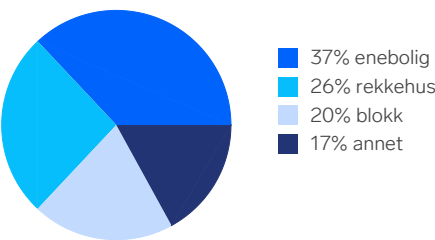
## Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Follo folkehøyskole                         | 2 min  |
| Aktivitetshall                              | 0.2 km |
| Vestby Arena                                | 6 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 0.5 km |
| Family Sports Club Vestby                   | 6 min  |
| Gym 1540                                    | 10 min |

## Boligmasse



«Rolig og fredelig, likevel sentralt»

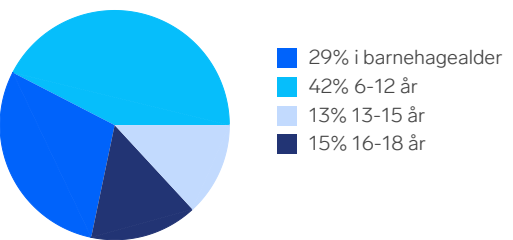
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Vestby Storsenter   | 12 min |
| Boots apotek Vestby | 6 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



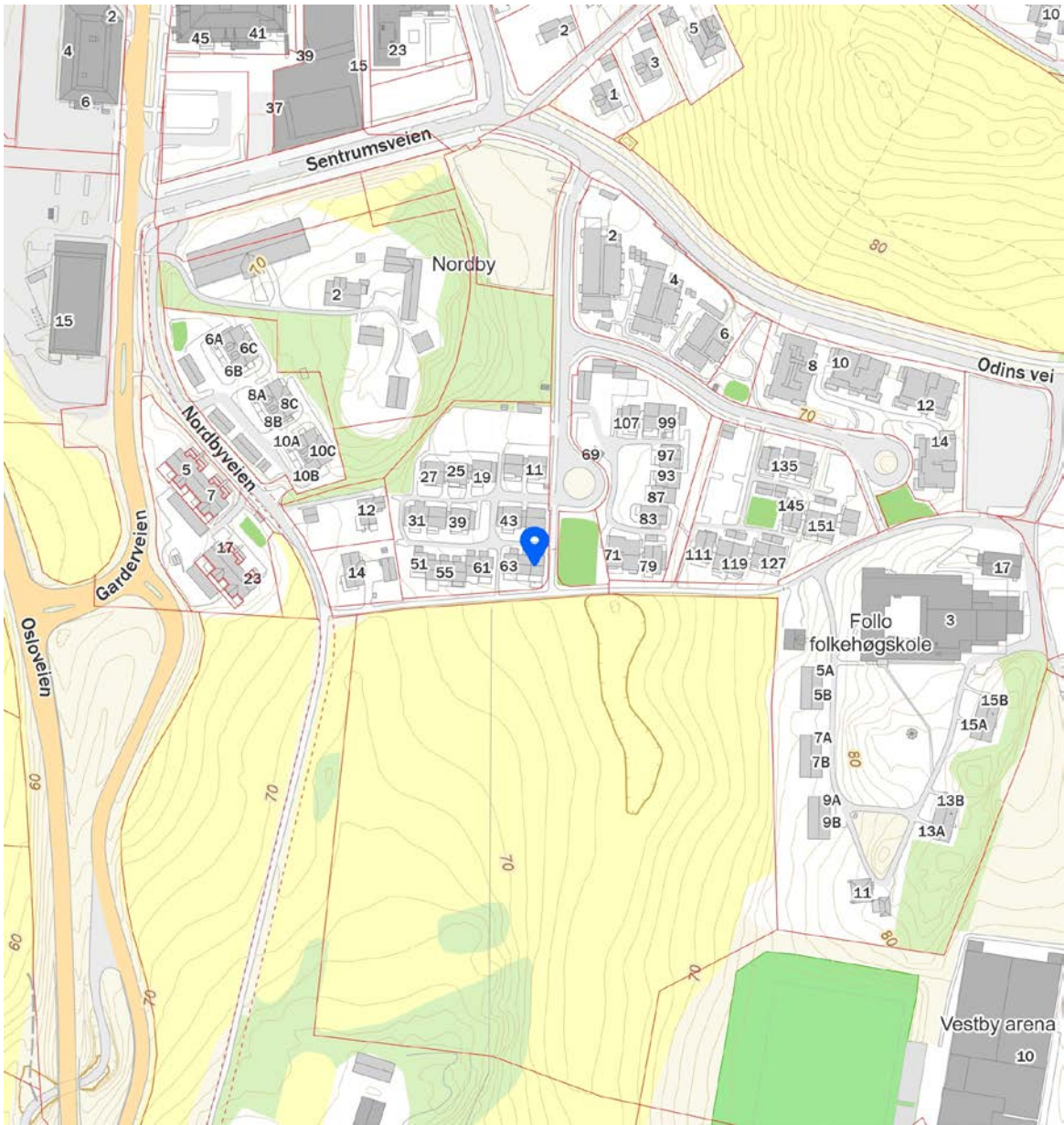
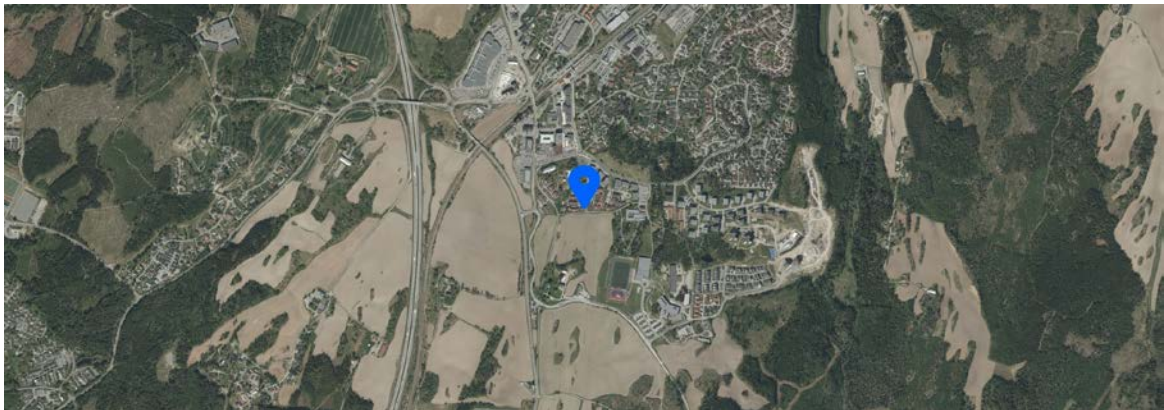
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





**FINN** 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 2025

# Tilstandsrapport

Rekkehus  
Nordbyhagen 67, 1540 VESTBY  
VESTBY kommune  
gnr. 11, bnr. 87, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 28.04.2025    Rapportdato: 07.05.2025    Oppdragsnr.: 15467-2808    Referansenummer: FJ1079  
Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF    Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@takstpartner.no  
924 69 095



Nordbyhagen 67, 1540 VESTBY  
Gnr 11 - Bnr 87  
3216 VESTBY

Takstmann Jan Berby MNTF  
Pb. 80 Tåsen  
0801 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.<br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

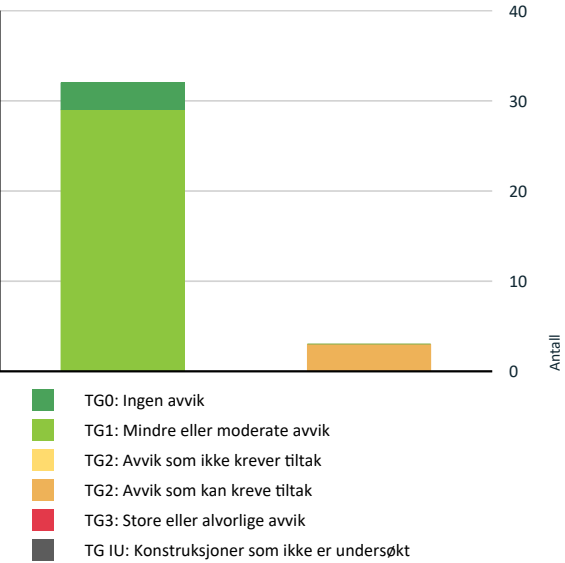
Enderekke i et rekkehuskjede med tre boliger. Oppført i 2007 iht gjeldende byggeforskrifter. Boligen ble pusset opp i 2025 med oppgradering av kjøkken og maling av overflater. Nye laminat gulv ble lagt i oppholdsrom i 2021. Boligen framstår i dag som normalt pent oppusset og vedlikeholdt. Sameiet har ifølge eier ansvar for utvendig vedlikehold som takteking, utvendig kledning osv. Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og en par TG 2 som er gitt pga ikke tilstrekkelig fall på baderoms gulv, ikke dokumentasjon på eventuell Radon sikring og anbefaling om kontroll av el-anlegg.

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Arealer                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| Forutsetninger og vedlegg       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Lovlighet                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Rekkehus                        |                             |
| • Det foreligger ikke tegninger |                             |



# Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

Byggeår  
2007

Kommentar  
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bod har stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2007

### Dører

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass. Ytterdør i malt utførelse.

Årstall: 2007

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst sydvendt terrasse i tre på bakkeplan fra stue. Terrassen er på plan med ca 60 cm høydeforskjell, nederste på ca 24m² og øverste på ca 19 m².

I tillegg en treplatting ved inngang på 14m²

Adkomst til sydvendt balkong på 3m² fra et soverom 2. etasje.

Noen bord på terrasse skiftet i 2025.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet/belegg. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servat. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra vaskerom tilkoplet boligens ventilasjonsanlegg.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på hovedgulv er mindre enn 1:100 og høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er under 25 mm, Tilstrekkelig fall kan være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men sluk bør rengjøres regelmessig.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad. Sluk ligger under kabinett, men lar seg rengjøre ved å fjerne frontsokkel på kabinett.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett (avløp ført til sluk som må anses som en god og sikker løsning). Servant med skapinnredning. Frittstående toalett.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet internt mekanisk avtrekk ventilasjonsanlegg.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrert stekeovn med induksjon koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt, men ikke Water-guard. Kjøleskap ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på laminat under kjøleskap. Originale skrog, men ny fronter, benkeplater og ny innsats i skuffeseksjon fra 2025.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

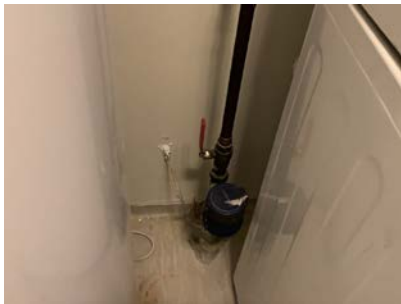
#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkoplet boligens ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på vaskerom.





# Tilstandsrapport



TG 2

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 1x15, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei

Generelt om anlegget

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

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler.Brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antatt fundamentert på fast sprengsteinsfylling.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Kjellerløs bolig med støpt plate på grunn og antatt markisolering.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

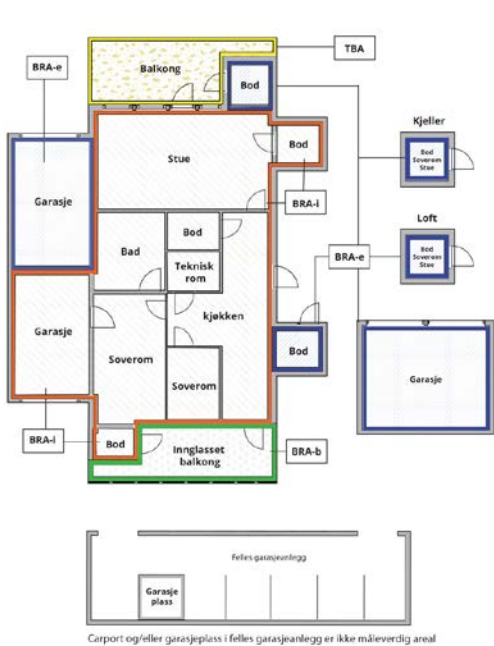
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)

Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e)

Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b)

Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje | 47                         |                             |                            | 47  | 57                              |
| 2. etasje | 47                         |                             |                            | 47  | 3                               |
| Utvendig  |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       | 94                         | 5                           |                            |     | 60                              |
| SUM BRA   | 99                         |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, Vaskerom, Spisestue, Stue, Kjøkken     |                             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad |                             |                            |
| Utvendig  |                                               | Bod                         |                            |

## Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde begge etasjer 2.39m

## Lovlighet

## Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Oppgradert kjøkken og malt overflater i 2025 og lagt laminat på gulv i 2021.

## Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 94         | 0          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle         |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 28.4.2025 | Jan Berby                      | Takstingeniør |
|           | Sandra Annette Christin Larsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                                              | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------------------------------|------------|
| 3216 VESTBY | 11   | 87   |      | 21   | 6726.2 m² | I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet. | Eiet       |

| Adresse                                          |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Nordbyhagen 67                                   |                 |
| Hjemmelshaver                                    |                 |
| Sandra Annette Christin Larsen                   |                 |
| Boligselskap                                     | Eierandel       |
| Sameiet Nordbyhagen 11-67                        | 93 / 2217       |
| Forretningsfører                                 | Organisasjonsnr |
| OBOS Eiendomsforvaltning<br>Telefon: 22 86 59 99 | 990442304       |

## Eiendomsopplysninger

| Beliggenhet                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekkehus bolig over 2 plan i rekke med 3 boliger. Fin beliggenhet ikke langt fra Vestby sentrum. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, dagligvare og andre servicetilbud.          |
| Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, løsløype, idrettshall, svømmehall, treningssenter, bibliotek og nærhet til flotte tur- og friluftsområder både sommer og vinter. |
| Adkomstvei                                                                                                                                                                                    |
| Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.                                                                                                                                        |
| Tilknytning vann                                                                                                                                                                              |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.                                                                                                                                             |
| Tilknytning avløp                                                                                                                                                                             |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.                                                                                                                                                |
| Parkering                                                                                                                                                                                     |
| Boligen har en tilhørende parkeringsplass på sameiets felles grunn. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.                                                  |

## Forsikring

| Selskap                                  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige forsikring                    | 77566895 |      |                |              |
| Kommentar                                |          |      |                |              |
| Fellespolise for sameiets bygningsmasse. |          |      |                |              |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato | Kommentar                                                                                                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           |      | Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      |                                                                                                                   | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 07.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FJ1079>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

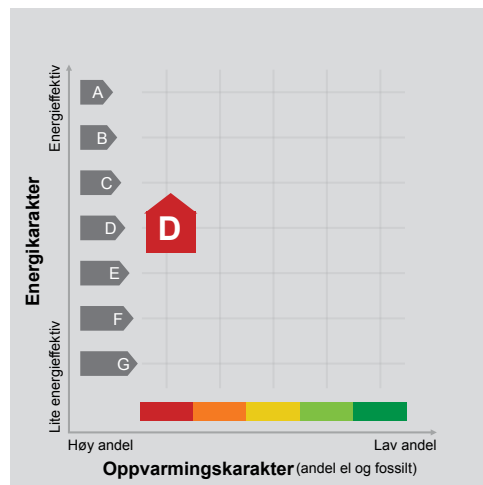
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Nordbyhagen 67           |
| Postnummer        | 1540                     |
| Sted              | VESTBY                   |
| Kommunenavn       | Vestby                   |
| Gårdsnummer       | 11                       |
| Bruksnummer       | 87                       |
| Seksjonsnummer    | 21                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 22057707                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-116328 |
| Dato              | 07.05.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Småhus       |
| Bygningstype:            | Rekkehus     |
| Byggeår                  | 2007         |
| Bygningsmateriale:       | MurTeglstein |
| BRA:                     | 99           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Oppvarming: | Gass             |
|             | Elektrisk        |
| Ventilasjon | Mekanisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

#### Tiltak 11: 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 12: 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.

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

#### Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Vestby kommune  
Bygningsavdelingen

Block Watne AS  
Nygårdsvn 20C

1400 SKI

|           |            |         |          |            |
|-----------|------------|---------|----------|------------|
| Arkivkode | Deres ref. | Saksnr. | Løpenr.  | Dato       |
| GNR 11/87 |            | 05/456  | 18037/07 | 11.12.2007 |

**FERDIGATTEST**  
*etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 er gitt for*

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| <u>Eiendom/adresse</u> | <u>Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.</u> |
| Nordbyhagen 63,65,67   | <b>GNR 11/87</b>                          |

**Spesifikasjon:** Tiltakets / byggets art: Rekkehus med 3 leiligheter

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <u>Dato sluttkontroll</u> | <u>Kontrollansvarlig</u> |
| <b>12.10.2006</b>         | <b>Bravida Norge AS</b>  |

**06.12.2007**      **Block Watne AS avd. Follo**

**14.08.2007**      **Leif Grimsrud AS**

|                         |                    |                      |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| <u>Vedtak fattet av</u> | <u>Vedtak dato</u> | <u>Vedtak nr.</u>    |
| <b>Planutvalget</b>     | <b>16.03.05</b>    | <b>DS PL 0063/05</b> |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

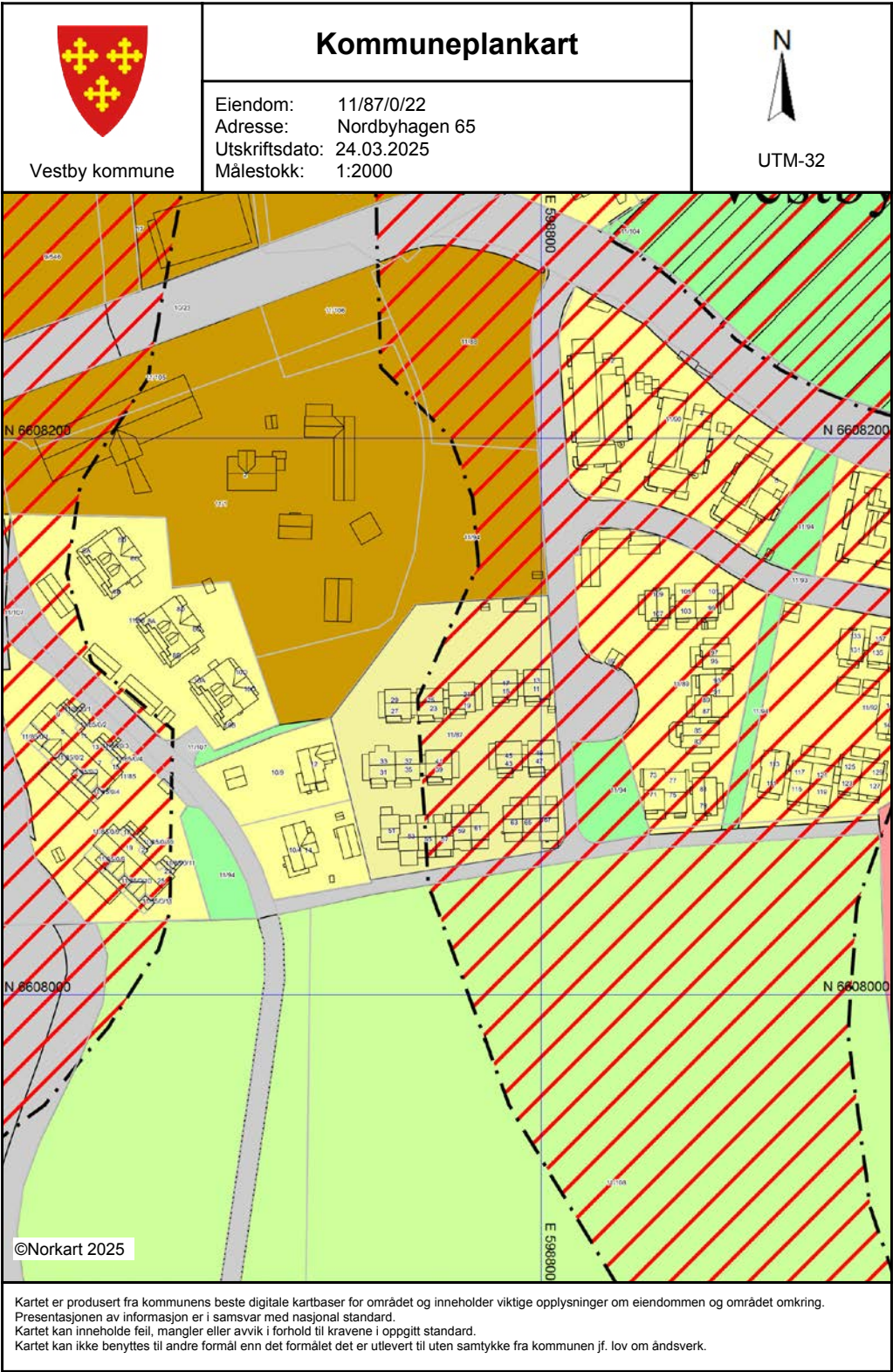
Med hilsen

Hans Christian Fæste  
Bygningssjef

Christin Westby  
Konsulent

Kopi:  
Andre  
Venke, her  
Christin, her

|              |                      |                                |             |                              |               |
|--------------|----------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|---------------|
| Postadresse  | Besøksadresse        | Telefon                        | Telefax     | Bankgirokonto                | Postgirokonto |
| Postboks 144 | Rådhuset, Rådhusgt.1 | 64 98 01 00                    | 64 98 01 01 | 1613.07.00342                | 0808 5349709  |
| 1541 Vestby  | 1540 Vestby          | E-post: post@vestby.kommune.no |             | http://www.vestby.kommune.no |               |





| Tegnforklaring                                 |                                       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>     |                                       |
|                                                | Faresone grense                       |
|                                                | Faresone - Ras- og skredfare          |
|                                                | Angitthensyngrense                    |
|                                                | Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv |
|                                                | Boligbebyggelse - nåværende           |
|                                                | Sentrumsformål - nåværende            |
|                                                | Tjenesteyting - nåværende             |
|                                                | Idrettsanlegg - nåværende             |
|                                                | Veg - nåværende                       |
|                                                | Frnområde - nåværende                 |
|                                                | LNFR-areal - nåværende                |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i> |                                       |
|                                                | Planområde                            |
|                                                | Grense for arealformål                |
|                                                | Kommune(del)plan - påskrift           |

Panorama Eiendomsmegling AS  
Panorama Eiendomsmegling v/Rikke Egeland  
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO  
E-post: WM120\_3006346@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006346/38-25-0202 nordbyhagen 67 .      Vår ref.: 4159-1-67      Dato: 14.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:               Bs Nordbyhagen 11-67  
Organisasjonsnr:       990442304  
Seksjonseier:             Larsen, Sandra Annette C.  
Medeier:                  Larsen, Kirsti Margareth  
Medeier:                  Larsen, Rune Terje  
Leilighetsnummer:     67  
Adresse:                  Nordbyhagen 67, 1540 VESTBY  
Seksjonsnummer:       21  
Gnr.                        11  
Bnr.                        87

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 77566895.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gassleveranse samt fakturering for dette skjer direkte fra Norsk Gassnett AS til hver seksjonseier. Skjema for flyttemelding lastes ned fra [www.norskgassnett.no](http://www.norskgassnett.no), nedlasting av dokumenter - skjema for flyttemelding. Vann og avløp faktureres fra Vestby kommune direkte til hver seksjonseier. Renovasjon er inkl. i felleskostnadene. Selger vil kunne bekrefte forholdet til biloppstillingsplass. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg.

Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207995738           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 8,00%                 |
| Restsaldo        | 1 505 893,00          |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2031            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.



Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 924,00,-  
Herav:

|                 | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader | 3 604,00      |                         |
| Kabel-tv        | 320,00        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 897,-    |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 5 538,-  |
| Annen formue:                    | 11 875,- |
| Gjeld:                           | 64 977,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Bank:             | Obos-Banken AS |
| Lånenummer:       | 98207995738    |
| Restsaldo:        | 63 208,15      |
| Kapitalkostnader: | 1 011,49       |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63 208,15,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.  
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.  
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.  
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mona Kvandahl pr. e-post: [mona.kvandahl@obos.no](mailto:mona.kvandahl@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bartlomiej Piotr Szczesniak, e-post: [nordbyhagen11-67@styrerommet.no](mailto:nordbyhagen11-67@styrerommet.no)  
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).  
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.  
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Eierskifterelaterte  
tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Nordbyhagen 11-67, organisasjonsnummer 990442304

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 12.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 10.03.2015

Endret på ordinært årsmøte 11.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Nordbyhagen 11-67. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.05.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, bnr. 87 i Vestby kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod (utendørs)
- Tilleggsdel (grunn) for følgende seksjoner: 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,22,23,24,25,26,27,28 og 29.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.



(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i pkt. (5). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på inntil fire ganger rettsgebyret.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

### 4. Sameiets parkeringsplasser

(1) Hver seksjon kan disponere 1 (en) parkeringsplass på felles biloppstillingsplass. Resterende plasser disponeres som gjesteparkering.

#### 4-1 Strømuttak for el-bil, ladbare hybrider og motorvarmer/kupévarmer

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

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

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 (tre) andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 (en) varamedlemmer.

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

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

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

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

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



## 8-2 Styremøter

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

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

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

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

## 8-3 Styrets oppgaver

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

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

(3) Styrets økonomiske handlingsfrihet er begrenset til å gjelde daglig drift. Dersom det skal foregå større innkjøp utover det som er vedtatt på årsmøtet skal det avholdes et sameiermøte eller skriftlig informeres alle sameiere i forkant, slik at de har mulighet til å være med på å bestemme utfallet.

## 8-5 Inhabilitet

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

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

## 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

## 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

## 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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



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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

#### **10-1 Forretningsfører**

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

#### **10-2 Regnskap og revisjon**

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

### 10-3 Forsikring

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

(2) Hvis det oppstår skade som sameiet er ansvarlig for, har seksjonseier plikt til å straks varsle sameiet skriftlig om dette.

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

# Selskapet har

# pr tid ingen

# husordensregler



Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET NORDBYHAGEN 11-67

Organisasjonsnummer: 990442304  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 18:00 til 10. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 3  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:  
Christine Svendsen er valgt.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 3  
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: 14  
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: 12  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak:  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtekter - Pkt. 8-1 (1)

Vedtektenes Pkt.t 8-1 (1) endres:

Endres fra:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 (tre) andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 (en) varamedlemmer.

Endres til:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 (en) varamedlemmer.

Forslag til vedtak:  
Vedtektene endres iht. beskrivelsen.  
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 4  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte



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

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

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

**Følgende valg skal gjøres:**

- Valg av leder for 2 år
- Valg av 2-3 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
- Valg av 1 varamedlem for 1 år
- Valg av valgkomite for 1 år

Kristin Håven stiller til valg som styremedlem og Nicolai Hagle stiller til valg som styreleder

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Nicolai Hagle (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Nicolai Hagle

**Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:

Kristin Håven (14 stemmer)

Bartłomiej Piotr Szczesniak (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristin Håven

Bartłomiej Piotr Szczesniak

**Styemedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Lene Hjertøy (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lene Hjertøy

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Karoline Danielsen Bye-Johnsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karoline Danielsen Bye-Johnsen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Mona Kvandahl/s/

Protokollvitne: Christine Svendsen/s/







# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4159  
Bs Nordbyhagen 11-67

### Velkommen til årsmøte i Bs Nordbyhagen 11-67

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 18:00 og lukker 14. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4159>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 11. april kl. 18:00.

#### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

#### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i Bs Nordbyhagen 11-67

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roger Tytingvåg og Christine Svendsen

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. S. 4159 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 36.000kr .

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet er positive til godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36.000 kr.

Sak 6

Takvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Takene er svært møkkete og trengs å vaskes.

Styret henter inn tilbud om takvask og tilbud på leie av lift/utstyr. Årsmøtet velger om de ønsker å leie inn firma, eller om det skal gjøres på dugnad.

Pris på leie av utstyr til dugnad;

70.000kr for 16 dager. Lift/liftbil med høytrykkspyler.

Pristilbud fra forskjellige aktører;

1) Kr 297.500 for takvask gjennomført av malermester Leif Thorvaldsen. Inkluderer også vask av fasade etter spyling av tak.

2) Kr 187.500 for skraping/fjerning av mose. Her vaskes ikke takene, kun mosen som fjernes. Vask av fasade ikke inkludert. Gjennomføres av AHN Service.



3) Kr 405.625 for takvask, bytting av 10 takstein hvis nødvendig per enhet, mosedrepende impregnering vask av fasade og fjerning av mose på bakken og inspeksjonsrapport. Gjennomføres av Solid Eiendomsservice.

Ved innleie av eksterne aktører, må det vurderes om vi skal søke mer lån, eller eventuelt ha en kapitalinnkreving for å finansiere prosjektet.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til begge alternativer. Med forbehold om at beboerne i sameiet deltar med dugnad.

Forslag til vedtak 1

Vask av tak ved innleid firma

Forslag til vedtak 2

Vask av tak på dugnad

Sak 7

Vårdugnad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vårdugnad settes til lørdag 4. Mai 2024 fra kl 11.00.

Styrets innstilling

Styret er positive til dugnad 4.mai og oppfordrer beboere til å delta.

Forslag til vedtak

Vårdugnad lørdag 4.mai fra kl 11.00. Ønsker at noen tar ansvar for å leie feiebil fra Sørby utleie.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bartek Szczesniak

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christine Svendsen

- Roger Tytingvåg
- Sandra Larsen

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

- Karoline Bye-Johnsen

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styret      |                                |                | Varamedlem |
|-------------|--------------------------------|----------------|------------|
| Leder       | Bartłomiej Piotr Szczesniak    | Nordbyhagen 61 | 2023-2024  |
| Styremedlem | Karoline Danielsen Bye-Johnsen | Nordbyhagen 13 | 2023-2024  |
| Styremedlem | Christine Svendsen             | Nordbyhagen 63 | 2023-2024  |
| Styremedlem | Roger Tytingvåg                | Nordbyhagen 11 | 2023-2024  |
| Varamedlem  | Andelija Arnautovic            | Nordbyhagen 23 | 2023-2024  |

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post nordbyhagen11-67@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Bs Nordbyhagen 11-67

Sameiet består av 29 seksjoner.  
Bs Nordbyhagen 11-67 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990442304, og ligger i Vestby kommune

Gårds- og bruksnummer:  
11 87

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

Bs Nordbyhagen 11-67 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



### Styrets arbeid

Året som har gått har vært et rolig år for styret. Vi har ikke behandlet noen store saker, men hatt jevn kommunikasjon gjennom året. Styret har blant annet forhandlet ned prisen på forsikringspremien i år, organisert med bytte av leverandør for sameiets ladeanlegg, samt avhold en vårdugnad og en dugnad nå i vinter for snøfjerning.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1 106 742,-.  
Innkrevde felleskostnader avviker positivt med kr 164 380,- som skyldes økning av felleskostnader med 25% fra 01.07.2023

Andre inntekter se note for nærmere forklaring.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 693 225,-.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes hyppige renteøkninger på sameiets lån i 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 124 904,-.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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





**Kommunale avgifter i Vestby kommune**  
Renovasjonsgebyrene øker med 35,39%.

**Energikostnader**  
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**  
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Nordbyhagen 11-67.

**Lån**  
Boligsameiet Nordbyhagen 11-67 har annuitetslån i OBOS Banken som er nedbetalt 30.12.2031. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 samt at innkreving til TV/Brebånd økte med 7%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Nordbyhagen 11-67

Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**  
Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nordbyhagen 11-67 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

**Øvrig informasjon**  
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

|                         |                          |                                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| Post- og besøksadresse: |                          | Medlemmer av Den Norske Revisorforening |                          |
| Holbergs gate 21        |                          | Bankgiro:                               | Organisasjonsnr:         |
| 0166 Oslo               | Telefon: +47 23 31 07 20 | 8397.05.05914                           | 975 800 679 mva          |
| Vedlegg 1               |                          | 10 av 22                                | S. 4159 - Årsrapport.pdf |

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

11 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

S. 4159 - Årsrapport.pdf

## BOLIGSAMEIET NORDBYHAGEN 11-67 ORG.NR. 990 442 304, KUNDENR. 4159

### RESULTATREGNSKAP

|                            | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader  | 2    | 985 380          | 585 352          | 821 000          | 1 142 000        |
| Andre inntekter            | 3    | 121 362          | 9 366            | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |      | <b>1 106 742</b> | <b>594 718</b>   | <b>821 000</b>   | <b>1 142 000</b> |

|                            |    |                 |                 |                 |                 |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>    |    |                 |                 |                 |                 |
| Personalkostnader          | 4  | -4 230          | -2 961          | -3 000          | -4 000          |
| Styrehonorar               | 5  | -30 000         | -21 000         | -21 000         | -30 000         |
| Revisjonshonorar           | 6  | -6 375          | -5 938          | -6 000          | -7 000          |
| Forretningsførerhonorar    |    | -91 855         | -88 320         | -93 000         | -97 000         |
| Konsulenthonorar           | 7  | -12 810         | -12 288         | -10 000         | -15 000         |
| Drift og vedlikehold       | 8  | -85 138         | -356 797        | -117 000        | -92 000         |
| Forsikringer               |    | -165 800        | -135 586        | -145 000        | -119 000        |
| Kommunale avgifter         | 9  | -92 132         | -84 520         | -90 000         | -100 000        |
| Energi                     |    | -36 501         | -33 946         | -35 000         | -38 000         |
| TV-anlegg/bredbånd         |    | -114 260        | -105 199        | -108 000        | -120 000        |
| Andre driftskostnader      | 10 | -54 124         | -31 349         | -62 000         | -59 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-693 225</b> | <b>-877 902</b> | <b>-690 000</b> | <b>-681 000</b> |

|                       |                |                 |                |                |
|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> | <b>413 517</b> | <b>-283 184</b> | <b>131 000</b> | <b>461 000</b> |
|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|

|                                    |    |                 |                |                 |                 |
|------------------------------------|----|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |    |                 |                |                 |                 |
| Finansinntekter                    | 11 | 16 861          | 15 419         | 0               | 10 000          |
| Finanskostnader                    | 12 | -133 402        | -98 349        | -108 000        | -133 300        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>-116 541</b> | <b>-82 930</b> | <b>-108 000</b> | <b>-123 300</b> |

|                    |                |                 |               |                |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> | <b>296 976</b> | <b>-366 114</b> | <b>23 000</b> | <b>337 700</b> |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------|----------------|

|                       |  |         |          |  |  |
|-----------------------|--|---------|----------|--|--|
| Overføringer:         |  |         |          |  |  |
| Udekket tap           |  | 0       | -366 114 |  |  |
| Reduksjon udekket tap |  | 296 976 | 0        |  |  |

Vedlegg 1

12 av 22

S. 4159 - Årsrapport.pdf

Transaksjon 09222115557512378668



Signert BPS, KDB, CS, RT



BOLIGSAMEIET NORDBYHAGEN 11-67  
ORG.NR. 990 442 304, KUNDENR. 4159

BALANSE

|                                                    | Note | 2023              | 2022              |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                   |      |                   |                   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader                       |      | 18 451            | 11 089            |
| Kundefordringer                                    |      | 1 301             | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader                         |      | 35 209            | 34 710            |
| Andre kortsiktige fordringer                       | 13   | 4 316             | 2 158             |
| Driftskonto OBOS-banken                            |      | 150 546           | 0                 |
| Sparekonto OBOS-banken                             |      | 1 539             | 1 059             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                            |      | <b>211 362</b>    | <b>49 016</b>     |
| <hr/>                                              |      |                   |                   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                               |      | <b>211 362</b>    | <b>49 016</b>     |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                        |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |      |                   |                   |
| Udekket tap                                        | 14   | -1 581 997        | -1 878 973        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                             |      | <b>-1 581 997</b> | <b>-1 878 973</b> |
| <b>GJELD</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                            |      |                   |                   |
| Gjeldsbrevlån                                      | 15   | 1 706 901         | 1 860 654         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                        |      | <b>1 706 901</b>  | <b>1 860 654</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                            |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                   |      | 11 375            | 4 351             |
| Leverandørgjeld                                    |      | 15 942            | 42 341            |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000) |      | 0                 | 20 006            |
| Påløpte renter                                     |      | 11 830            | 637               |
| Påløpte avdrag                                     |      | 12 906            | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld                             | 16   | 34 405            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                        |      | <b>86 458</b>     | <b>67 335</b>     |
| <hr/>                                              |      |                   |                   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                    |      | <b>211 362</b>    | <b>49 016</b>     |
| <hr/>                                              |      |                   |                   |
| Pantstillelse                                      |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                                      |      | 0                 | 0                 |



Vestby, 05. mars 2024  
Styret i Boligsameiet Nordbyhagen 11-67

Bartłomiej Piotr Szczesniak/s/    Karoline D. Bye-johnsen/s/    Christine Svendsen/s/

Roger Tytingvåg/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                       | 806 574        |
| Kabel-TV                              | 104 052        |
| Kapitalinnkalling                     | 74 754         |
| <b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>985 380</b> |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Kapitalinnkalling          | 72 498         |
| Elbil lading, Riverty      | 48 864         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>121 362</b> |



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -4 230        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-4 230</b> |

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret er avsatt og blir utbetalt i 2024, gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -12 810        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-12 810</b> |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -4 413         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -2 500         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -9 405         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -499           |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg   | -43 501        |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -15 741        |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg    | -2 080         |
| Egenandel forsikring              | -7 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-85 138</b> |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Renovasjonsavgift             | -92 132        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-92 132</b> |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid                   | -7 394         |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -2 364         |
| Renhold ved firmaer              | -4 160         |
| Snørydding                       | -36 639        |
| Andre fremmede tjenester         | -517           |
| Trykksaker                       | -2             |
| Porto                            | -20            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 028         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-54 124</b> |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 290           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 36            |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 157         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 15 274        |
| Andre renteinntekter                          | 104           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>16 861</b> |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken           | -127 217        |
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000          |
| Renter og provisjon på kassekreditt            | -5 185          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                     | <b>-133 402</b> |

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Korreksjon innbetaling                  | 4 316        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>4 316</b> |

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.





Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2021         | -2 022 600        |
| Nedbetalt tidligere      | 161 946           |
| Nedbetalt i år           | 153 753           |
|                          | -1 706 901        |
| <b>SUM GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-1 706 901</b> |

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Gebyrer                           | -175           |
| Avsatt styrehonorar               | -34 230        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-34 405</b> |



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77566895. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 4159   Selskapsnavn: Bs Nordbyhagen 11-67

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer:                      Navn på eier(e):                      \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

Avstemning

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

|                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Sak 1</div><div>Valg av møteleder</div><div>Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                                        |
| <div><div>Sak 2</div><div>Valg av protokollvitner</div><div>Roger Tytingvåg og Christine Svendsen</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                             |
| <div><div>Sak 3</div><div>Godkjenning av møteinnkallingen</div><div>Møteinnkallingen godkjennes</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                               |
| <div><div>Sak 4</div><div>Årsrapport og årsregnskap</div><div>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div> |
| <div><div>Sak 5</div><div>Fastsettelse av honorarer</div><div>Styrets godtgjørelse settes til 36.000 kr.</div><div><input type="checkbox"/> For</div><div><input type="checkbox"/> Mot</div></div>                                      |



**Sak 6 Takvask**

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Vask av tak ved innleid firma
- ☐ Vask av tak på dugnad

**Sak 7 Vårdugnad**

Vårdugnad lørdag 4.mai fra kl 11.00. Ønsker at noen tar ansvar for å leie feiebil fra Sørby utleie.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- ☐ Bartek Szczesniak

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- ☐ Christine Svendsen
- ☐ Roger Tytingvåg
- ☐ Sandra Larsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- ☐ Karoline Bye-Johnsen



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Bs Nordbyhagen 11-67

Organisasjonsnummer: 990442304  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. april kl. 18:00 til 14. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Mona Kvandahl fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:  
Roger Tytingvåg og Christine Svendsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 1  
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: 11  
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: 12  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 2  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 36.000kr .

Styrets innstilling  
Styret foreslår at årsmøtet er positive til godtgjørelsen.

*"Det ble fremme forslag om at honoraret skulle settes til kr 30 000,-"*

Avstemning i saken:  
✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 11  
Antall stemmer mot saken: 1  
Antall blanke stemmer: 2  
Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:  
Styrets godtgjørelse settes til 36.000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:  
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 9  
Antall stemmer for vedtak 2: 3  
Antall blanke stemmer: 2  
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Takvask

Takene er svært møkkete og trengs å vaskes.

Styret henter inn tilbud om takvask og tilbud på leie av lift/utstyr. Årsmøtet velger om de ønsker å leie inn firma, eller om det skal gjøres på dugnad.

Pris på leie av utstyr til dugnad;





70.000kr for 16 dager. Lift/liftbil med høytrykkspyler.

Pristilbud fra forskjellige aktører;

- 1) Kr 297.500 for takvask gjennomført av malermester Leif Thorvaldsen. Inkluderer også vask av fasade etter spyling av tak.
- 2) Kr 187.500 for skraping/fjerning av mose. Her vaskes ikke takene, kun mosen som fjernes. Vask av fasade ikke inkludert. Gjennomføres av AHN Service.
- 3) Kr 405.625 for takvask, bytting av 10 takstein hvis nødvendig per enhet, mosedrepende impregnering vask av fasade og fjerning av mose på bakken og inspeksjonsrapport. Gjennomføres av Solid Eiendomsservice.

Ved innleie av eksterne aktører, må det vurderes om vi skal søke mer lån, eller eventuelt ha en kapitalinnkreving for å finansiere prosjektet.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til begge alternativer. Med forbehold om at beboerne i sameiet deltar med dugnad.

"Det ble fremmet benkeforslag om at vi utsetter avgjørelsen av dette til vi ser hvordan det slår ut økonomisk for den enkelte på hver av alternativene. "

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Vask av tak ved innleid firma

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Vask av tak på dugnad

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

Vask av tak utsettes til nærmere avklaring av hvordan dette slår ut økonomisk for den enkelte.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 1

Antall stemmer for vedtak 2: 1

Antall stemmer for vedtak 3: 11

Antall blanke stemmer: 1

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Vårdugnad

Vårdugnad settes til lørdag 4. Mai 2024 fra kl 11.00.

Styrets innstilling

Styret er positive til dugnad 4.mai og oppfordrer beboere til å delta.

Forslag til vedtak:

Vårdugnad lørdag 4.mai fra kl 11.00. Ønsker at noen tar ansvar for å leie feiebil fra Sørby utleie.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11



Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bartek Szczesniak (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bartek Szczesniak

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sandra Larsen (13 stemmer)

Christine Svendsen (14 stemmer)

Roger Tytingvåg (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sandra Larsen

Christine Svendsen

Roger Tytingvåg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karoline Bye-Johnsen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karoline Bye-Johnsen

Protokollen signeres av:

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Møteleder:      | Mona Kvandahl/s/      |
| Protokollvitne: | Roger Tytingvåg/s/    |
| Protokollvitne: | Christine Svendsen/s/ |





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

- Eiendomsgr omtvistet

----- Hjelpelinje vegkant

----- Hjelpelinje fiktiv

----- Hjelpelinje punktfeste

----- Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10

----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt mindre nøyaktig

● Grensepunkt middels nøyaktig

● Grensepunkt nøyaktig

● Grensepunkt - offentlig godkjent

● Grensepunkt - bolt

● Grensepunkt - kors

● Grensepunkt - rør

● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                 |                     |              |                       |                                |           |                  |
|----------------------|-----------------|---------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------|-----------|------------------|
| Areal                | 6 726,20 m²     |                     | Arealmerknad |                       |                                |           |                  |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord         | 6608092,51            | Øst                            | 598766,44 |                  |
| Grensepunkter        |                 |                     |              |                       |                                |           | Grenselinjer (m) |
| #                    | Nord            | Øst                 | Nøyaktigh.   | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde    | Radius           |
| 1                    | 6608041,32      | 598738,6            | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 29,63     |                  |
| 2                    | 6608051,82      | 598802,76           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 65,01     |                  |
| 3                    | 6608059,55      | 598808,58           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,68     | 7,10             |
| 4                    | 6608090,99      | 598806,45           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 31,51     |                  |
| 5                    | 6608090,97      | 598805,89           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,56      |                  |
| 6                    | 6608143,69      | 598802,37           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 52,84     |                  |
| 7                    | 6608140,26      | 598754,86           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 47,63     |                  |
| 8                    | 6608099,62      | 598724,29           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 50,85     |                  |
| 9                    | 6608095,71      | 598725,3            | 13 cm        | Jord (JO)             | Rør (54)                       | 4,04      |                  |
| 10                   | 6608070,11      | 598731,59           | 13 cm        | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,36     |                  |



*Vestby kommune*

## Nordby gård - Reguleringsplan

Egengodkjent av kommunestyret 16.6.2003.

Mindre endring (1) av plansjefen 13.11.2012 (justert formålsgrense mellom Bb9 og F8).

### § 1 Fellesbestemmelser

#### Søknad og melding

- Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplass. Kommunene kan også kreve at deler av planen illustreres på annen måte, ved perspektiv, aksionometri, fotomontasje eller lignende.
- Det skal legges vekt på at området samlet framstår med et enhetlig og estetisk harmonisk preg. Hvordan dette oppnås må dokumenteres i forbindelse med melding/søknad om byggetillatelse.
- Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplanen i tillegg vise byggemuligheter.
- Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid, skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Det skal legges ved forslag til fargesetting og materialbruk.
- Det skal foretas støymålinger, og nødvendige støybegrensende tiltak skal iverksettes, slik at støybelastningen innendørs og i uteoppholdsarealene tilfredsstiller forskriftenes krav.
- Før reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk utgraving av de automatisk fredete kulturminnene som kommer i konflikt med utbyggingen. Dette gjelder 5 kokegroper innenfor kulturminnelokalitet R1 og 3 kokegroper og 2 nedgravinger innenfor kulturminnelokalitet R2. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfang og kostnader for de pålagte utgravinger kan fastsettes.

#### Utforming

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk utforming, og at området samlet framstår med et helhetlig preg. Innenfor det enkelte felt skal det helhetlige aspekt tilstrebes ytterligere, ved at begrenset material- og fargebruk vektlegges. Det skal påses at konsekvensene av tiltaket blir akseptable for tilgrensende boliger. Inngrep skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart, og at områdets øvrige kvaliteter ivaretas og videreføres. Alle anlegg skal tilpasses eksisterende terreng slik at bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

#### Tekniske anlegg, parkering

- Ingen deler av planområdet kan bebygges før el-, tele-, vei-, vann- og avløpsanlegg er utbygd eller eventuelt rehabilitert.
- Alle nye kabler (lavspenningsanlegg, telenett, TV o.l.) og eksisterende luftstrekk skal legges i bakken.

- Det skal etableres 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet over 70 kvm. bruksareal, og 1 parkeringsplass pr. boenhet under 70 kvm. bruksareal.
- Det skal opparbeides 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

#### Rekkefølge

- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor feltene Bb5, 6, 7, 8, 9 eller
- 10, skal fortau langs Sentrumsveien langs eiendommen gbnr. 9/86 være ferdig opparbeidet i tråd med reguleringsplanen for Vestby sentrum. Kravet om opparbeidet fortau gjelder strekningen fra krysset Sentrumsveien/Odinsvei til Rådhusgata.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor feltene Bb1 og 2, skal Nordbyveien med tilhørende gangvei og nytt kryss med Sentrumsvei, være anlagt som vist i reguleringsplanen for Garderveien. Det samme kravet gjelder for nye brukstillatelser innenfor næringsområdet Sba/fl.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger skal tilgrensende friområde - lekeplass, være ferdig opparbeidet, med sandkasse, huske, benk, beplantning og gjerde mot vei.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal busslomme være opparbeidet.

### § 2 Byggeområder

#### Boliger

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

#### Bb1, 2, 5, 7 og 10

- Tillatt bebygd areal (BYA) er 35%.
- Feltene skal utnyttes til småhusbebyggelse.
- For feltene 1 og 10 er tillatt mønehøyde 9 meter.
- For felt 2 er tillatt mønehøyde 8 meter.
- For felt 5 og 7 er tillatt mønehøyde 10 meter.
- Bygningene skal ha saltak på minimum 22 grader.

#### Bb 3 og 4

- Tillatt bebygd areal (BYA) er 20%.
- Feltene skal utnyttes til eneboliger.
- Tillatt mønehøyde er 7 meter.
- Bygningene skal ha saltak på minimum 22 grader.

#### Bb 6, 8 og 9

- Tillatt bebygd areal (BYA) er 50%.
- Minste uteoppholdsareal MUA er 25 kvm pr. boenhet. Arealene skal opparbeides som
- hage/park, og minstestørrelsen pr. område er 100 kvm.
- Feltene skal utnyttes til blokkbebyggelse.
- For feltene 6 og 8 er tillatt mønehøyde 14 meter.
- For felt 9 er tillatt mønehøyde 11 meter.

### § 3 Offentlige trafikkområder

Alle offentlige trafikkområder skal anlegges som vist på plankart.

### § 4 Friområder

- Områdene skal fungere som leke- og rekreasjonsareal, og ellers bidra til å opprettholde noe av den eksisterende vegetasjonen i reguleringsområdet.
- Det tillates bare anlegg og innretninger som har tilknytning til områdenes funksjon.
- Opprinnelig trevegetasjon innenfor områdene F2, 3 og 4 skal i størst mulig grad søkes bevart, og skal måles inn og vises på situasjonskart.
- Trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates.

### § 5 Spesialområder

#### Bevaring av anlegg/ bolig, forretning Sba/bf

- Tillatt bebygd areal (BYA) er 15%.
- Tillatt mønehøyde er 8 meter.
- Innenfor området skal eksisterende bygningers eksteriør, anlegg, tun og vegetasjon bevares.
- Ny bebyggelse skal innordne seg bevaringshensynet.
- Det tillates kontor- og forretningsbygg i liten skala i kombinasjon med boligformål. Det tillates ikke virksomhet som kan være til hinder eller sjenanse for bevaringshensynet, eller virksomhet som genererer stor trafikk.
- Søknader om eksteriørendringer eller ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet skal sendes fylkeskommunens kulturminneforvaltning til uttalelse.

#### Bevaring av anlegg/ forretning, lager Sba/fl

- Tillatt bebygd areal (BYA) er 25%.
- Feltet kan suppleres med bygninger der tillatt mønehøyde på nybygg og tilbygg er 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.
- Innenfor området skal eksisterende bygningers eksteriør, anlegg og vegetasjon bevares.
- Ny bebyggelse skal innordne seg bevaringshensynet.
- Det tillates lager-, kontor- eller forretningsbygg i liten skala. Det tillates ikke virksomhet som kan være til hinder eller sjenanse for bevaringshensynet, eller virksomhet som genererer stor trafikk.
- Søknader om eksteriørendringer eller ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet skal sendes fylkeskommunens kulturminneforvaltning til uttalelse.

#### Bevaring av allé Sbp

Alleen reguleres til bevaring. Det må ikke settes iverk tiltak som kan skade alleen. Nye trær kan plantes som erstatning for trær som må fjernes p.g.a. sykdom o.l.

#### Frisiktsoner

Frisiktsoner er vist på reguleringskartet. Terrenget i frisiktsonen må planeres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke hindrer sikten kan tillates.

### § 6 Fellesområder FO

#### Adkomstvei FOa

- Arealet skal utnyttes til felles avkjørsel for feltene Sba/fl, Sba/bf, Bb2 og Bb3.
- Skjæringer, fyllinger og forstøtninger utover det regulerte formål, som er nødvendig for fremføring av veien, kan anlegges på de tilgrensende reguleringsformål.





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

Utskriftsdato: 24.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

|            |                             |          |    |          |    |          |  |             |    |
|------------|-----------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 3216                        | Gårdsnr. | 11 | Bruksnr. | 87 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 22 |
| Adresse    | Nordbyhagen 65, 1540 VESTBY |          |    |          |    |          |  |             |    |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-------------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 26816702    | 3017  | 19.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 163          |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

**Fordeler**  
Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

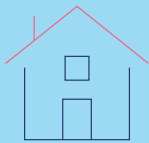
**Forsikringen har ikke et tak**  
Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

**Den gir deg en ekstra trygghet**  
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?  
Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 500 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

### Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

#### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

#### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com  
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
boligkjoperforsikring@crawco.no  
www.kjoperforsikring.com



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### Generelt

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

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

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

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

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

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



- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



## Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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.



Budskjema

Emir Resulbegovic  
emir.resulbegovic@emera.no  
473 97 811



Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |      |
| Kjøpet finansieres slik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           | Kr.  |
| EGENKAPITAL:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           | Kr.  |
| TOTALT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |      |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV:<br>Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom<br>Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)                                                                                                                                                                                                                                          |                           |      |
| Ønsket overtagelsesdato:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |      |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:<br>Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. |                           |      |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |      |

|                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NAVN:                            | NAVN:                                                                                                                                                                           |
| PERSONNR:                        | PERSONNR:                                                                                                                                                                       |
| ADRESSE:                         | ADRESSE:                                                                                                                                                                        |
| POSTNR: POSTSTED:                | POSTNR: POSTSTED:                                                                                                                                                               |
| MOB TLF:                         | MOB TLF:                                                                                                                                                                        |
| E-POST:                          | E-POST:                                                                                                                                                                         |
| DATO: STED:                      | DATO: STED:                                                                                                                                                                     |
| SIGNATUR:                        | SIGNATUR:                                                                                                                                                                       |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING