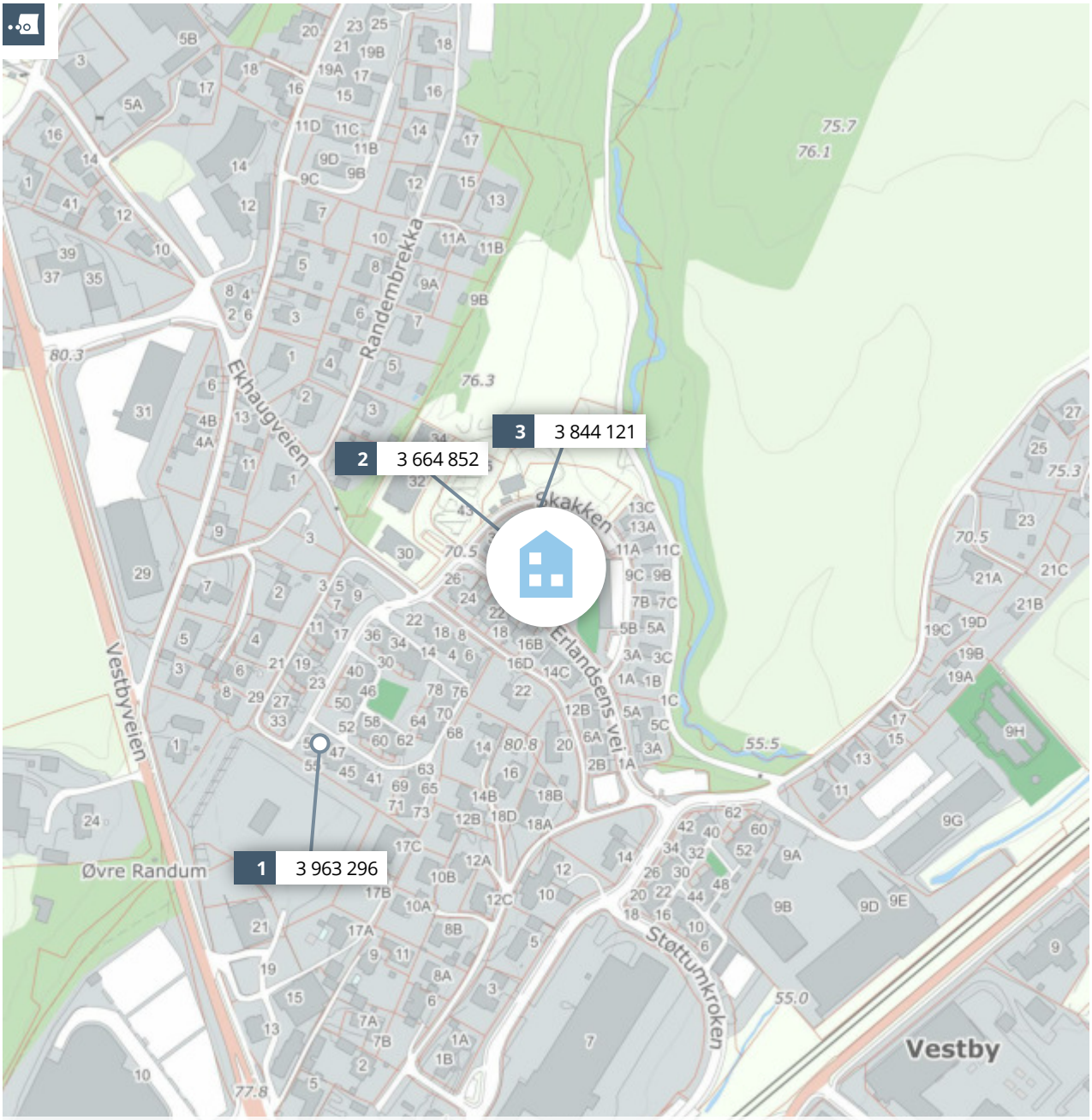
CASPAR ERLANDSENS VEI 27

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
Egenerklæring
Innkalling årsmøte 2025
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2025
Informasjon forretningsfører
Vedtekter Randemtoppen
Reguleringsplan kart
Regulerings bestemmelser
Kommunale avgifter
Bygetegninger
Ferdigattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

CASPAR ERLANDSENS VEI 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Caspar Erlandsens vei 27, 1543 VESTBY

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2017

GNR 8 BNR 570 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

4 000 000

4 202	4 004 202	53 389
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	5 348
Formue	23
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vangjordet 59 71 m² 2015 1. etg 2 sov	22.11.2024	3 950 000	**3 950 000**	13 296	3 963 296	**55 821**
2 Caspar Erlandsens vei 39 75 m² 2017 1. etg 2 sov	11.09.2024	3 750 000	**3 660 000**	4 852	3 664 852	**48 865**
3 Caspar Erlandsens vei 33 70 m² 2017 3. etg 2 sov	24.04.2025	3 890 000	**3 840 000**	4 121	3 844 121	**54 916**

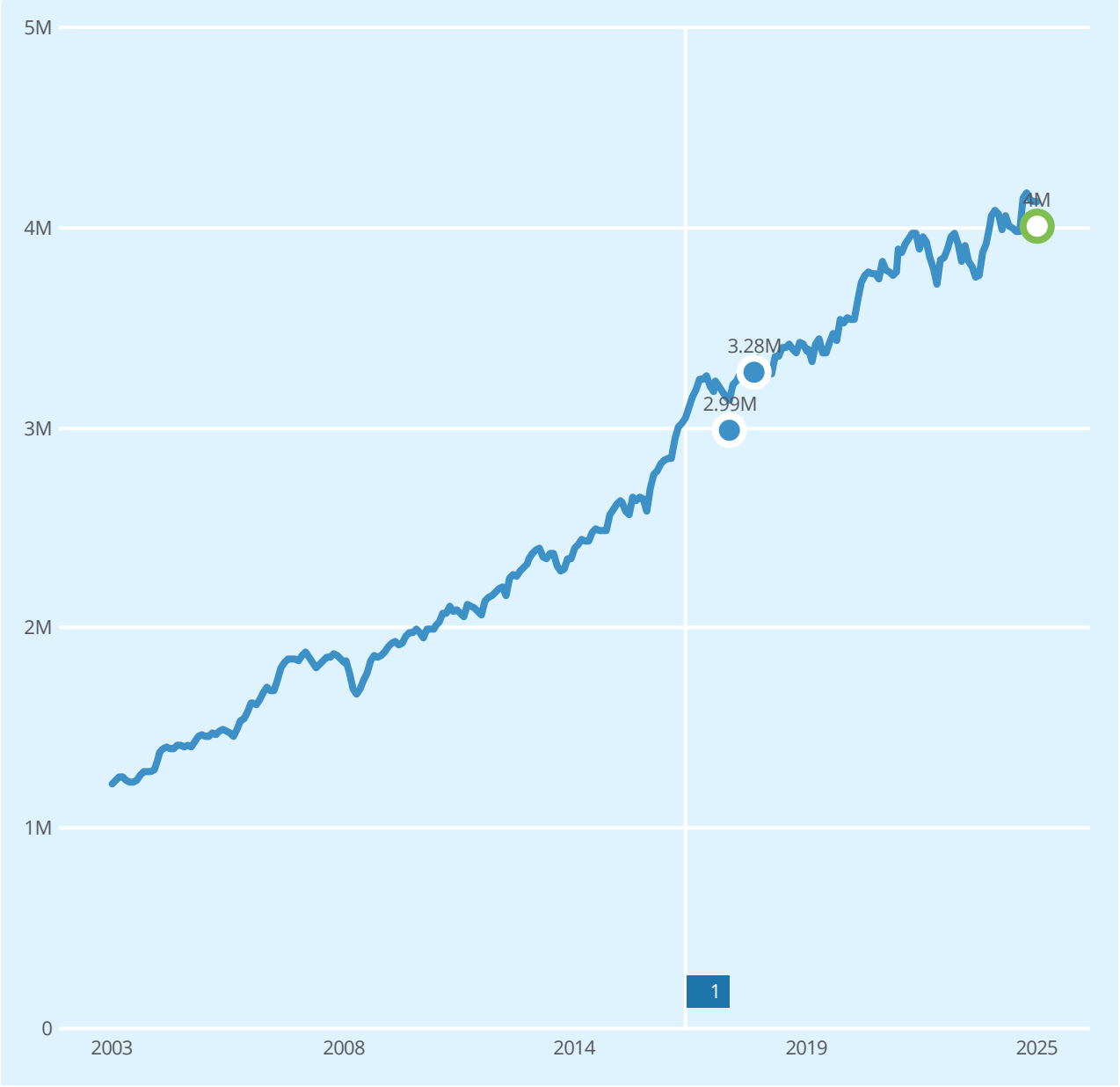
Gjennomgående endeleilighet beliggende i 1.etg. Leiligheten holder en gjennomgående fin standard og fremstår som normalt vedlikeholdt. Egen garasjeplass følger. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

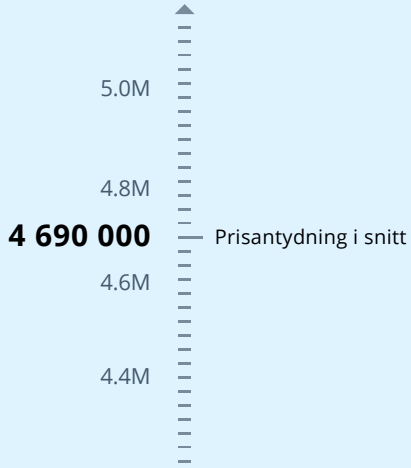
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.2023		15.08.2023	-	1 800 000	-	1 800 000	2
16.02.2018	31.07.2018	06.09.2018	3 300 000	3 275 000	0	3 275 000	
20.12.2017		20.12.2017	-	2 990 000	-	2 990 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

18
leiligheter til salgs

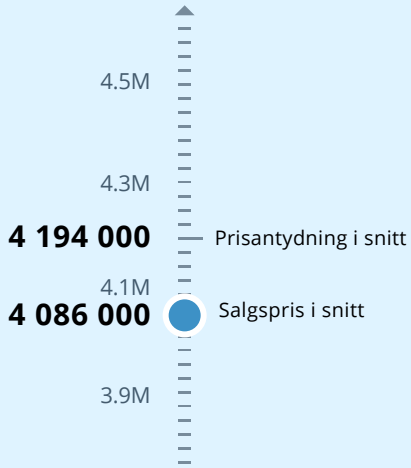


Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

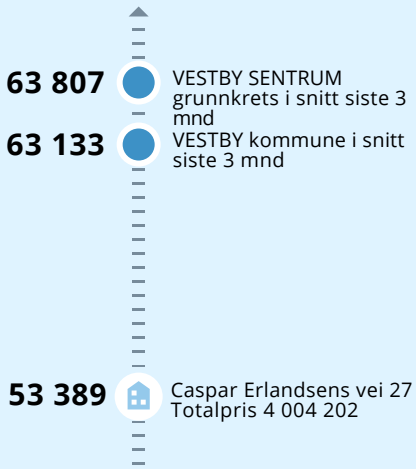


Solgt i snitt i løpet av

71
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Caspar Erlandsens vei 27, 1543 VESTBY VESTBY kommune

gnr. 8, bnr. 570, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1476 **Referansenummer:** OM3448

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1 etasje med parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med vannbåren varme, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,48 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvest vendt stor platting på 16m2. Kjøkkenløsning fra Sigdal med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer med to lags isolerglass. Vinduene er fra Lysand og er produsert i 2017.
Malt inngangsdør av tre, med lyd og brannklasse. Malt skyve balkong dør fra Lysand med 2 lags isolerglass.
Sydvest vendt platting på 13m2 av impregnert trevirke med impregnerte terrassebord. Rekkverk med port av stående kledningsbord. Plattingen er overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, belegg på teknisk rom/bod og flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong og malte plater. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.
Betong gulv som skille ned mot underliggende areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/gang og ett soverom. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører. Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn.
Malte glatte innerdører. Skyvedør inn til bod, svingdører ellers i leiligheten. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har overflater av flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 30mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er balansert ventilasjon og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, men det er montert komfyrvakt. Det er ikke montert automatisk vannstopper, det er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Det var ikke et krav i byggeåret, men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Ventilasjon til balansert ventilasjons aggregat montert i teknisk rom/bod.
Det er montert sprinkler system i leiligheten.
Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i gulv.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Det er vannbåren varme i alle gulv, i følge eier. Det er ikke besiktiget i vannskapet.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

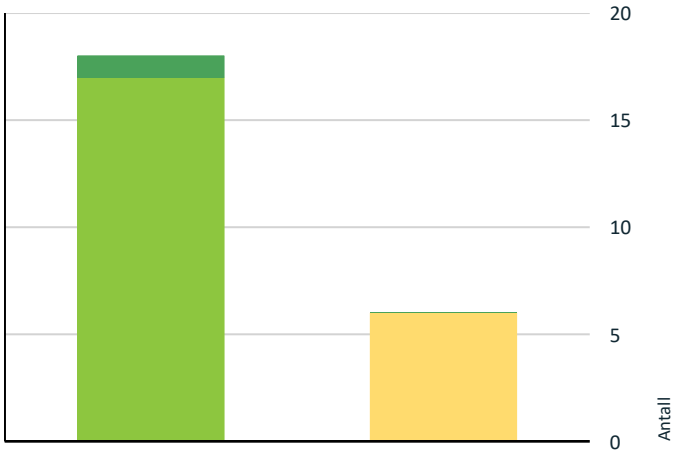
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

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

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand, men har noe vedlikeholdsetterslep på overflater.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med to lags isolerglass. Vinduene er fra Lysand og er produsert i 2017.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør av tre, med lyd og brannklasse. Malt skyve balkong dør fra Lysand med 2 lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvest vendt platting på 13m2 av impregnert trevirke med impregnerte terrassebord. Rekkverk med port av stående kledningsbord. Plattingen er overbygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av parkett, belegg på teknisk rom/bod og flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong og malte plater. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/gang og ett soverom. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 1 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører. Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn.



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Skyvedør inn til bod, svingdører ellers i leiligheten. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Rommet har overflater av flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 30mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er balansert ventilasjon og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er fuktskader på nederst på listverk ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Listverk bør byttes også bør det nye listverket heves fra gulvflisen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 30 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet med multimeter av takstmannen befaringsdagen..

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert
Det er registrert svertesopp i fuge i bunnen av dusjsonen.

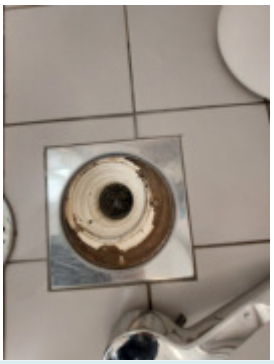
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Bør sjekkes og utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er registrert fuktskjolder i bunnen av døren, noe som tilsier at det er for dårlig til luft i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Sjekk aggregat og bytt filter. Døren bør fikses evt. byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, men det er montert komfyrvakt. Det er ikke montert automatisk vannstopper, det er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk. Det var ikke et krav i byggeåret, men vi anbefaler å montere dette for å forhindre vannlekkasjer.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i vannskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerskap til vannledninger er ikke inspisert befaringsdagen, da eier ikke fant nøkkelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nøkkel bør fremskaffes og skap bør sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon til balansert ventilasjons aggregat montert i teknisk rom/bod.

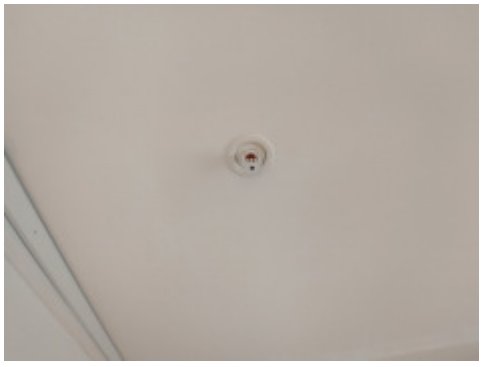
Tilstandsrapport





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert sprinkler system i leiligheten.



TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme i gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv, i følge eier. Det er ikke besiktiget i vannskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerskap til vannbåren varme er ikke inspisert befaringsdagen, da eier ikke fant nøkkelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nøkkel bør fremskaffes og skap bør sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll. alle disse dokumentene bør ligge i sikringsskapet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

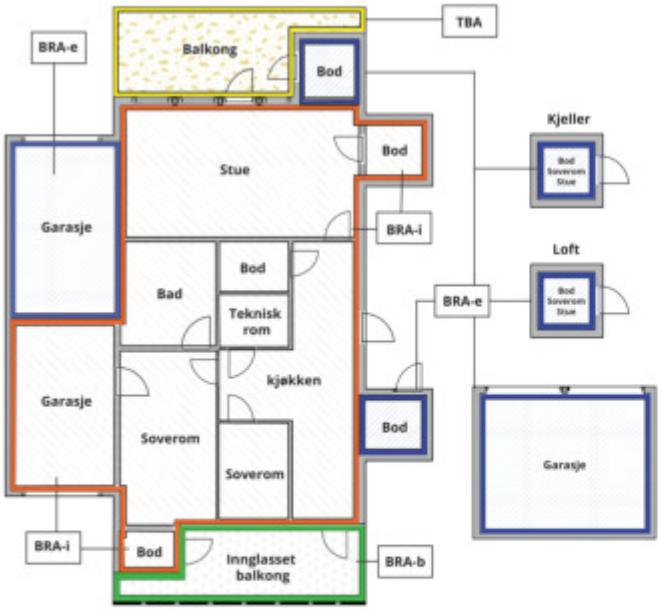
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	75			75	16
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**5**			**16**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, Bad, Teknisk rom, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	70	10

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 5m2 og to boder inne i leiligheten på 2m2 og 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	570		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Caspar Erlandsens vei 27

Hjemmelshaver

Londhe Swapnaja Vitthal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Caspar Erlandsens vei 27 - Meget god beliggenhet i populært og skjermet boligområde nær Vestby sentrum. Leiligheten ligger i et rolig og veldig barnevennlig boområde. I gangavstand fra leiligheten finner du lekeplass og ellers flotte fellesarealer. Gode solforhold på terrasse og fellesområder. Praktisk pendler-avstand til Oslo/Moss, med gangavstand til togstasjon. Ca. 35 min med tog og bil til Oslo. I nærområdet er det fine tur- og rekreasjonsmuligheter, både sommer som vinter. Vestby sentrum byr på fasiliteter som butikk, bank, lege, restauranter og vinmonopol, samt storsenter med et stort utvalg av butikker

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 og E6 til Kirkeveien/Vestbybrua i Vestby. Ta avkjøringen 16 fra E6. Fortsett på Kirkeveien. Ta Støttumveien til Caspar Erlandsens vei i Vestby

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra megler/selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

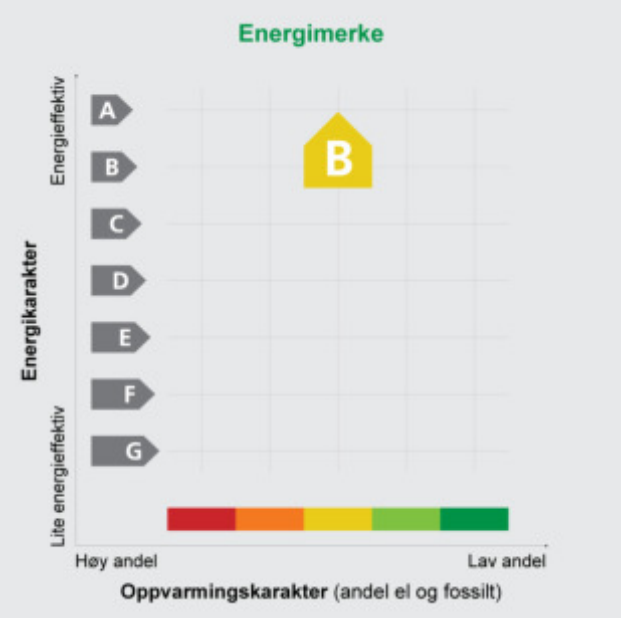
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Caspar Erlandsens vei 27
Postnr	1540
Sted	VESTBY
Leilighetsnr.	
Gnr.	8
Bnr.	570
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	300453183
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-860900
Dato	05.03.2018



Eier	Alaettin Atan
Innmeldt av	Unikus as v/ Lill A J B

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	75,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Caspar Erlandsens vei 27
Postnr/Sted: 1540 VESTBY
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.03.2018 16:03:15
Energimerkenummer: A2018-860900
Ansvarlig for energiattesten: Alaettin Atan
Energimerking er utført av: Unikus as v/ Lill A J B

Gnr: 8
Bnr: 570
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 300453183

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

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

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	75 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	21,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	140 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,14
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,42
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,58
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,37
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,63
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Unikus as
Navn person	Lill A J B

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	59,4
Ventilasjonsvarme	5,0
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	10,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	133,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7926 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4979 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7469 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7926 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7926 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	64,2 %

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323250045

Selger 1 navn
Swapnaja Londhe

Gateadresse
Caspar Erlandsens vei 27

Poststed	Postnr
Vestby	1543

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Document reference: 323250045

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: put on some llight bulbs, table on dinning table, in hall etc.

Arbeid utført av: Østfold elektro

Filer

electro bill.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250045

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

Document reference: 323250045

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323250045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Swapnaja Londhe	00de5e1a19e7c0e6777bb8b3ea2d35eb5f82fc79	14.05.2025 08:44:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323250045

- 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://www.nets.eu/developer

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

Innkalling 2025

Velkommen til ordinært årsmøte i Randemtoppen Vestby Boligsameie

Dato: Onsdag 07.05.2025
Klokken: 18:00
Sted: Kulturkvartalet Vestby

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2024

3. Årsoppgjøret for 2024

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2024

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år?

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 28.04.2025

Randemtoppen Vestby Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Randemtoppen Vestby Boligsameie for 2024

Pr. 1. januar 2025, består styret av

Styreleder, Geir Petrus Bratlie, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Aksel Westrum van Til, Valgt fra 11.05.2023, Valgt for 2 år

Styremedlem, Minh Thanh Tran, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år

Styremedlem, Inger Lise Yndestad Sivertsen, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 3 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Ingen varamedlemmer.

Endringer i styret i siden årsmøtet 2024

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 06.05.2024.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styremedlem, Aksel Westrum van Til

Andre komiteer:

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2024: 3

Antall behandlede saker i perioden: 12

Andre møter som er avholdt

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 28 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 918334068, og ligger i Vestby kommune.

Randemtoppen Vestby Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Randemtoppen Vestby Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Randemtoppen Vestby Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Randemtoppen Vestby Boligsameie i 2024:

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Randemtoppen Vestby Boligsameie som har mottatt lønn i 2024:

Lekeplasser:

Lekeplasser er i henhold til forskrifter om lekeplass-utstyr (slett hvis det ikke er aktuelt).

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2024:

Siden årsmøtet mandag 06.05.2024 har styret jobbet med følgende saker:

Siden årsmøtet mandag 06.05.2024 har Randemtoppen Vestby Boligsameie utført følgende vedlikehold:

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2025:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Randemtoppen Vestby Boligsameie i 2025:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Randemtoppen Vestby Boligsameie i 2025:

HMS arbeid i året som har gått

HMS arbeid som er utført i 2024:

Økonomi:

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Økonomi, kommentar fra styret:

Styrets kommentarer til regnskapet for 2024:

- Det har vært en prisøkning på de kommunale avgiftene.

Styrets kommentarer til budsjettet for 2025:

- Styret forventer ingen spesielle kostnadsøkninger utover det som er hensyntatt i budsjettet.

Styret i Randemtoppen Vestby Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

RESULTATREGNSKAP 2024 Randemtoppen Vestby Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 141 296	1 058 473	1 141 350	1 180 750
Andre driftsinntekter	1	209 184	155 785	214 572	209 184
SUM INNTEKTER		**1 350 480**	**1 214 258**	**1 355 922**	**1 389 934**
KOSTNADER					
Styrehonorar		90 000	89 998	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	12 690	12 690	12 690
Strøm		366 856	446 935	450 240	395 000
Renhold		53 251	47 720	40 000	56 000
Vedlikehold bygg		57 797	33 160	40 000	40 000
Vedlikehold VVS		47 539	31 575	35 000	35 000
Vedlikehold elektro		56 278	31 116	40 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg		120 674	104 412	70 000	70 000
Vedlikehold garasje		0	0	25 000	25 000
Revisjonshonorar	0	11 000	11 000	11 500	11 500
Forretningsførerhonorar		64 752	61 668	64 751	67 341
Andre konsulenttjenester		0	0	25 000	25 000
Årsavgift TV/Internett		150 452	144 072	156 252	156 252
Forsikringer		97 029	85 691	104 500	120 000
Kommunale avgifter		124 126	75 260	106 800	165 000
Andre driftskostnader		14 395	11 133	10 000	10 000
SUM KOSTNADER		**1 266 838**	**1 186 430**	**1 281 733**	**1 318 783**
DRIFTSRESULTAT		**83 642**	**27 828**	**74 189**	**71 151**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		9 911	6 368	7 500	5 000
Rentekostnader		8 506	8 230	7 865	6 755
Utbytte Gjensidige		9 165	7 773	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**10 570**	**5 911**	**-365**	**-1 755**
ÅRSRESULTAT		**94 212**	**33 740**	**73 824**	**69 396**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	33 740	0	0
SUM OVERFØRINGER		**94 212**	**33 740**	**73 824**	**69 396**

BALANSE 2024 Randemtoppen Vestby Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		21 572	48 048
Andre restanser		420	420
Andre fordringer		111 730	97 029
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		302 601	264 009
SUM OMLØPSMIDLER		**436 323**	**409 506**
SUM EIENDELER		**436 323**	**409 506**

BALANSE 2024 Randemtoppen Vestby Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		81 954	81 954
Årets resultat		94 212	0
SUM EGENKAPITAL		**176 166**	**81 954**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	2	96 501	110 597
SUM LANGSIKTIG GJELD		**96 501**	**110 597**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 476	19 143
Leverandørgjeld		158 181	197 811
SUM KORTSIKTIG GJELD		**163 657**	**216 954**
SUM GJELD		**260 158**	**327 551**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**436 323**	**409 506**
Pantestillelser		96 501	110 597

Moss 31.12.24
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Geir Petrus Bratlie
Styreleder

Aksel Westrum van Til
Styremedlem

Inger Lise Yndestad Sivertsen
Styremedlem

Minh Thanh Tran
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**192 551**	**172 353**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	94 212	33 740
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-14 096	-13 541
B. Årets endring disponible midler	**80 116**	**20 199**
C. Disponible midler UB	**272 667**	**192 551**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	58 320	48 600
3623 INNTEKTER TV/BREDBÅND	150 864	107 185
Sum	**-209 184**	**-155 785**

Note 2 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Betaling av tekniske og juridiske tjenester
Lånenummer:	**60308107321**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	110 597
Avdrag i perioden:	14 096
Lånesaldo 31.12:	**96 501**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308107321	4	4 370	17 480
	12	4 142	49 704
	8	2 501	20 008
	2	2 339	4 678

Pantegjeld

	2	2 313	4 626

Resultat og balanse med noter for Randemtoppen Vestby Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Randemtoppen Vestby Boligsameie

Styreleder	Geir Petrus Bratlie (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Inger Lise Yndestad Sivertsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Minh Thanh Tran (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Aksel Westrum van Til (sign.)	08.04.2025

Til årsmøtet i Randemtoppen Vestby Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Randemtoppen Vestby Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Sarpsborg, 23. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2025-04-23 13:29

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Randemtoppen Vestby Boligsameie,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Onsdag 07.05.2025.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Innkalling til ordinært årsmøte 2024
Randemtoppen Vestby Boligsameie

Alle sameiere i Randemtoppen Vestby Boligsameie innkalles med dette til ordinært årsmøte som skal avholdes:

Dato: Mandag 06.05.2024
Klokken: 18:00
Sted: Vestby Seniorsenter

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2023

3. Årsoppgjøret for 2023

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Endring av sameiets vedtekter - krever 2/3 flertall

Det foreslås at vedtektenes punkt 7-1 - sammensetning endres fra:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Til:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
Det foreslås også at vedtektenes punkt 8-2 Tidspunkt for sameiermøtet endre fra:
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Til:
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Forslaget fremmes av styret.

Vestby, 8/4-24
Styret
Randemtoppen Vestby Boligsameie

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 26.04.2024

Med hilsen
Randemtoppen Vestby Boligsameie/ Vansjø Boligbyggelag

Årsmelding Randemtoppen Vestby Boligsameie for 2023

Pr. 1. januar 2024, består styret av

Styreleder, Geir Petrus Bratlie
Styremedlem, Inger Lise Yndestad Sivertsen
Styremedlem, Aksel Westrum van Til

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

Varamedlem, Minh Thanh Tran

Endringer i styret i siden årsmøtet 2023

Forrige årsmøte ble avholdt torsdag 11.05.2023. Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Ingen.

Valgperioden har gått ut for følgende:

Styreleder, Geir Petrus Bratlie
Styremedlem, Inger Lise Yndestad Sivertsen
Varamedlem, Minh Thanh Tran

Styremøter

Antall styremøter som er avholdt i 2023: 3

Antall behandlede saker i perioden: 7

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 28 eierseksjoner. Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 918334068, og ligger i Vestby kommune.

Randemtoppen Vestby Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Randemtoppen Vestby Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Randemtoppen Vestby Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Randemtoppen Vestby Boligsameie i 2023: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Randemtoppen Vestby Boligsameie som har mottatt lønn i 2023: 0

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers er revisor.

Saker som styret har jobbet med og vedlikehold som har vært gjennomført i 2023:

Siden årsmøtet torsdag 11.05.2023 har Randemtoppen Vestby Boligsameie utført følgende vedlikehold:

- Varmeanlegg

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2024:

- Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Randemtoppen Vestby Boligsameie i 2024:
- Beplantning mellom blokker

Økonomi:

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2023 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Randemtoppen Vestby Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2023 Randemtoppen Vestby Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 058 473	892 128	1 058 570	1 141 350
Andre driftsinntekter	1	155 785	295 784	189 143	214 572
SUM INNTEKTER		**1 214 258**	**1 187 912**	**1 247 713**	**1 355 922**
KOSTNADER					
Styrehonorar		89 998	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	12 690	12 690	12 690
Strøm		446 935	394 779	402 000	450 240
Renhold		47 720	43 569	40 000	40 000
Vedlikehold bygg		33 160	13 058	40 000	40 000
Vedlikehold VVS		31 575	36 248	35 000	35 000
Vedlikehold elektro		31 116	50 755	40 000	40 000
Vedlikehold utvendig anlegg		104 412	91 598	70 000	70 000
Vedlikehold garasje		0	0	25 000	25 000
Revisjonshonorar	0	11 000	11 000	11 500	11 500
Forretningsførerhonorar		61 668	58 734	61 668	64 751
Andre konsulenttjenester		0	0	25 000	25 000
Årsavgift TV		144 072	138 855	148 000	156 252
Forsikringer		85 691	71 761	86 200	104 500
Kommunale avgifter		75 260	79 270	86 000	106 800
Andre driftskostnader		11 133	5 576	10 900	10 000
SUM KOSTNADER		**1 186 430**	**1 097 894**	**1 183 958**	**1 281 733**
DRIFTSRESULTAT		**27 828**	**90 018**	**63 755**	**74 189**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		6 368	2 086	100	7 500
Rentekostnader		8 230	6 337	7 450	7 865
Utbytte Gjensidige		7 773	7 477	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**5 911**	**3 226**	**-7 350**	**-365**
ÅRSRESULTAT		**33 740**	**93 244**	**56 405**	**73 824**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	93 244	0	0
SUM OVERFØRINGER		**33 740**	**93 244**	**56 405**	**73 824**

BALANSE 2023 Randemtoppen Vestby Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		48 048	12 137
Andre restanser		420	70
Andre fordringer		97 029	85 691
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		264 009	259 095
SUM OMLØPSMIDLER		**409 506**	**356 993**
SUM EIENDELER		**409 506**	**356 993**

BALANSE 2023 Randemtoppen Vestby Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		48 215	48 215
Årets resultat		33 740	0
SUM EGENKAPITAL		**81 954**	**48 215**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	2	110 597	124 138
SUM LANGSIKTIG GJELD		**110 597**	**124 138**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 143	4 239
Leverandørgjeld		197 811	180 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		**216 954**	**184 640**
SUM GJELD		**327 551**	**308 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**409 506**	**356 993**
Pantestillelser		110 597	124 138

Moss 31.12.23
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Geir Petrus Bratlie Styreleder	Aksel Westrum van Til Styremedlem	Inger Lise Yndestad Sivertsen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	**172 353**	**111 789**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	33 740	93 244
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-13 541	-32 681
B. Årets endring disponible midler	**20 199**	**60 563**
C. Disponible midler UB	**192 551**	**172 353**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	0	140 000
3601 LEIEINNTEKTER GARASJER	48 600	48 600
3623 INNTEKTER TV/BREDBÅND	107 185	107 184
Sum	**-155 785**	**-295 784**

Note 2 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Betaling av tekniske og juridiske tjenester
Lånenummer:	**60308107321**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
Lånesaldo 01.01:	124 138
Avdrag i perioden:	13 541
Lånesaldo 31.12:	**110 597**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308107321	4	5 008	20 032
	12	4 748	56 976
	8	2 867	22 936

Pantegjeld

2	2 681	5 362
2	2 650	5 300

Resultat og balanse med noter for Randemtoppen Vestby Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Randemtoppen Vestby Boligsameie

Styreleder	Geir Petrus Bratlie (sign.)	20.04.2024
Styremedlem	Inger Lise Yndestad Sivertsen (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Aksel Westrum van Til (sign.)	15.04.2024

Til årsmøtet i Randemtoppen Vestby Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Randemtoppen Vestby Boligsameie 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Sarpsborg, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-04-25 15:37

This document package contains:

- *Closing page (this page)*
- *The original document(s)*
- *The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.*

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Vansjø Boligbyggelag

FULLMAKT

Undertegnede _____

(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Randemtoppen Vestby Boligsameie,

har med dette gitt _____

(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Mandag 06.05.2024.

Moss, den _____

_____

(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Randemtoppen Vestby Boligsameie mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Vestby Seniorsenter.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 4

Fremlagte og godkjente fullmakter: 1

Totalt antall stemmeberettigede: 5

Fra Vansjø BBL møtte Gunnar Lie Gundersen

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen ble valgt mot 1 stemme

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Lie Gundersen

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Minh Thanh Tran

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
En seksjonseier ba om at det presiseres i årsmeldingen fra styret at styret har styreansvarforsikring. Styret sørger for å skrive inn dette i neste års årsmelding.
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2023

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2023

Vedtak:
En seksjonseier ba styret gjennomgå avtale om trappevask i sameiet. Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2023 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2023

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2023 er kr: 90000,-

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker fra styret

5.1 Endring av sameiets vedtekter - krever 2/3 flertall

Det foreslås at vedtektenes punkt 7-1 - sammensetning endres fra:
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

Til:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.
Det foreslås også at vedtektenes punkt 8-2 Tidspunkt for sameiermøtet endre fra:
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Til:
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.
Forslaget fremmes av styret.

Vestby, 8/4-24
Styret
Randemtoppen Vestby Boligsameie

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Geir Petrus Bratlie

Styrets E-post: **randemtoppenvestby.bs@mittvbbl.no**

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Inger Lise Yndestad Sivertsen og Minh Thanh Tran ihht pkt 5.1.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Det ble ikke valgt varamedlem ihht til vedtak i pkt 5.1

Protokoll for Randemtoppen Vestby Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunnar Lie Gundersen (sign.)	16.09.2024
Sekretær	Gunnar Lie Gundersen (sign.)	16.09.2024
Protokollvitne	Minh Thanh Tran (sign.)	16.09.2024

INFORMASJON FORRETNINGSFØRER

Frontline Vestby eiendomsmegling AS

Deres ref.: John Andrè Rasmussen Vår ref.:146/18 Moss 6/5-25

VEDR.: CASPAR ERLANDSENS VEI 27 H0101 I RANDEMTOPPEN VESTBY BOLIGSAMEIE I VESTBY KOMMUNE MED ORG.NR.918 334 068 SEKSJON NR.18 MED HJEMMELSHAVER: SWAPNAJA VITTHAL LONDHE

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 85775515 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr.5.348,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr.5.296,-

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2024 var seksjonens andel av inntekter: kr 864,-, utgifter kr 384,- og annen formue: kr 13.347,-. Gjeld pr d.d. er på kr 4.202,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr *6/5 kr 92.818,-.*

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Geir Petrus Bratlie
Epost styret: randemtoppenvestby.bs@mittvbbl.no

Type A – Lån hvor det betales både renter og avdrag:
☒Annuitetslån
☐Serielån

Rente Pt.: 7,5 %**.** Renter og avdrag pr.mnd. med dagens rente : 102,-, hvorav renter utgjør kr.26,- og avdrag utgjør kr.75,-.
Lånets løpetid: **2029**.
Lånenr. 60308107321. Bankforbindelse: Nordea
Eventuell nedbetalingsplan må innhentes hos sameiets bankforbindelse.

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

VEDTEKTER
RANDEMTOPPEN

V E D T E K T E R

for

RANDEMTOPPEN VESTBY BOLIGSAMEIE
Revidert 06.05.2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er RANDEMTOPPEN VESTBY BOLIGSAMEIE

1-2 Formålet med dannelsen av sameiet.
Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere og vedlikeholde sameiers fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse, for derigjennom å skape et bofellesskap som gir den enkelte sameier grunnlag for felles tilhørighet, trygghet og trivsel.

1-3 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr. 570 i Vestby kommune.

Sameiet består av 28 boenheter fordelt på 12 boenheter i BLOKK 1 og 16 boenheter i BLOKK 2.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Eventuelle seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte utvendig bod, parkeringsplass/garasjeplass, eller private uteplasser.

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon ihht. sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes innbyrdes areal eksklusive balkonger/terrasser og utvendige/innvendige boder med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier.

Sameiet skal registreres i enhets og foretaksregisteret.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen inkl. eventuelle seksjonerte tilleggsdeler, med full rettslig råderett, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

2-2 Biloppstillingsplasser /parkering

Biloppstillingsplasser for seksjonene i BLOKK 1 ligger på fellestomten gnr.8, bnr.570 i Vestby kommune ihht. situasjonsplan.
De enkelte seksjonene i BLOKK 1 skal parkere på fellestomten der hvor det er avsatt til dette.

BLOKK 2 har parkeringsplasser i felles garasjekjeller.
Parkeringsplassene i garasjekjeller tildeles av selger og seksjoneres som tilleggsdel til de seksjoner som har fått tildelt garasjeplass.

Gjesteparkering vil være avsatt på området for felles parkeringsplasser på fellestomten.

Utleie av garasjeplasser kan kun skje innenfor sameiet. Utleie av garasjeplasser skal meldes til styret.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall samtykke til utleie av garasjeplasser til personer/eiendommer utenfor sameiet. Ved slikt vedtak skal sameiet utarbeide egne regler for dette.

Alle seksjonseiere med garasjeplass som seksjonert tilleggsdel i garasjekjeller betaler kr.150,- i månedlige felleskostnader pr. garasjeplass. Beløpet kan når som helst endres av styret, som for de månedlige felleskostnader ellers.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens bestemmelser.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle faste installasjoner på fellesarealer, balkonger og terrasser krever forhåndsøknad og samtykke fra styret i sameiet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvidelse av terrasse, endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod/vedskjul/lysthus, eller lignende.
Det skal være tillatt å montere terrassemarkiser/utvendige persienner på terrasse/balkong. Sameiet kan utarbeide nærmere retningslinjer for slik montering.

Det skal være tillatt med innglassing av balkonger/terrasser. Innglassingen må dog tilfredsstille de krav som kommunen fastsetter ved en eventuell godkjenning på en søknad fra sameiet om slik innglassing. Sameiet kan utarbeide egne retningslinjer for slik innglassing.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.
4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder (GJELDER BLOKK 1) og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, Varmtvannsbereder (GJELDER BLOKK 1) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke er opplistet under dette punkt, og som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Nedenforstående kostnader skal fordeles etter følgende fordelingsnøkkel:

- Drift og vedlikehold av heis bekostes og fordeles likt mellom sameiere i BLOKK 2.
- Styrehonorar, forretningsførsel og revisjon bekostes og fordeles likt mellom alle sameiere.
- Kostnader i forbindelse med abonnement på skifte av ventilasjonsfilter i balansert ventilasjonsanlegg innenfor hver seksjon, fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- Drift og vedlikehold av eventuelt felles alarm/brannanlegg bekostes og fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- Drift og vedlikehold av felles garasjeanlegg bekostes og fordeles etter hvor mange garasjeplasser hver enkelt sameier disponerer, i h.h. til punkt 2-2.
- Forsikring av bygningsmasse bekostes og fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- Renovasjon (kommunal avgift) bekostes og fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- Bygningsmessig vedlikehold og påkostninger bekostes og fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- Drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer bekostes og fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- Vaktmestertjenester bekostes og fordeles etter sameierbrøk alle sameiere.
- El-forbruk og kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av felles oppvarming i BLOKK 2 bekostes og fordeles etter sameierbrøk blant sameierne i BLOKK 2. Dersom oppvarmingssystemet har et felles avlesingssystem som ivaretar alle seksjonseiere i BLOKK 2, kan forbruk av varme avregnes mot akontoinnbetaling og årlig avlest målerstand. Avlesing må i så fall gjennomføres av styret i sameiet.

Følgende kostnader skal betales av den enkelte sameier med faktura direkte fra leverandør:

- Kommunale avgifter (vann, kloakk)
- Kabel-TV og bredbånd
- Eventuell Eiendomsskatt

- Strøm innenfor egen seksjon
- Innboforsikring

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet ikke har vedtatt noe annet.

5-1 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens bestemmelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-2 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, samt brudd på sameiets vedtekter og ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 3 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn. Selskapet kan melde prokura.

7-5 Inhabilitet
Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i

7-6 Regnskapsførsel
Sameiet skal ha en forretningsfører/regnskapsfører.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Vansjø Boligbyggelag er valgt som forretningsfører i forbindelse med etableringen av sameiet, med en bindingstid på 3 år.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder gjeldende lovverk.

Vedtatt i forbindelse med etableringen av sameiet, ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Vedtatt 22/12-2016 Endret 26/4-2018 & 06.05.2024

REGULERINGSPLAN
KART

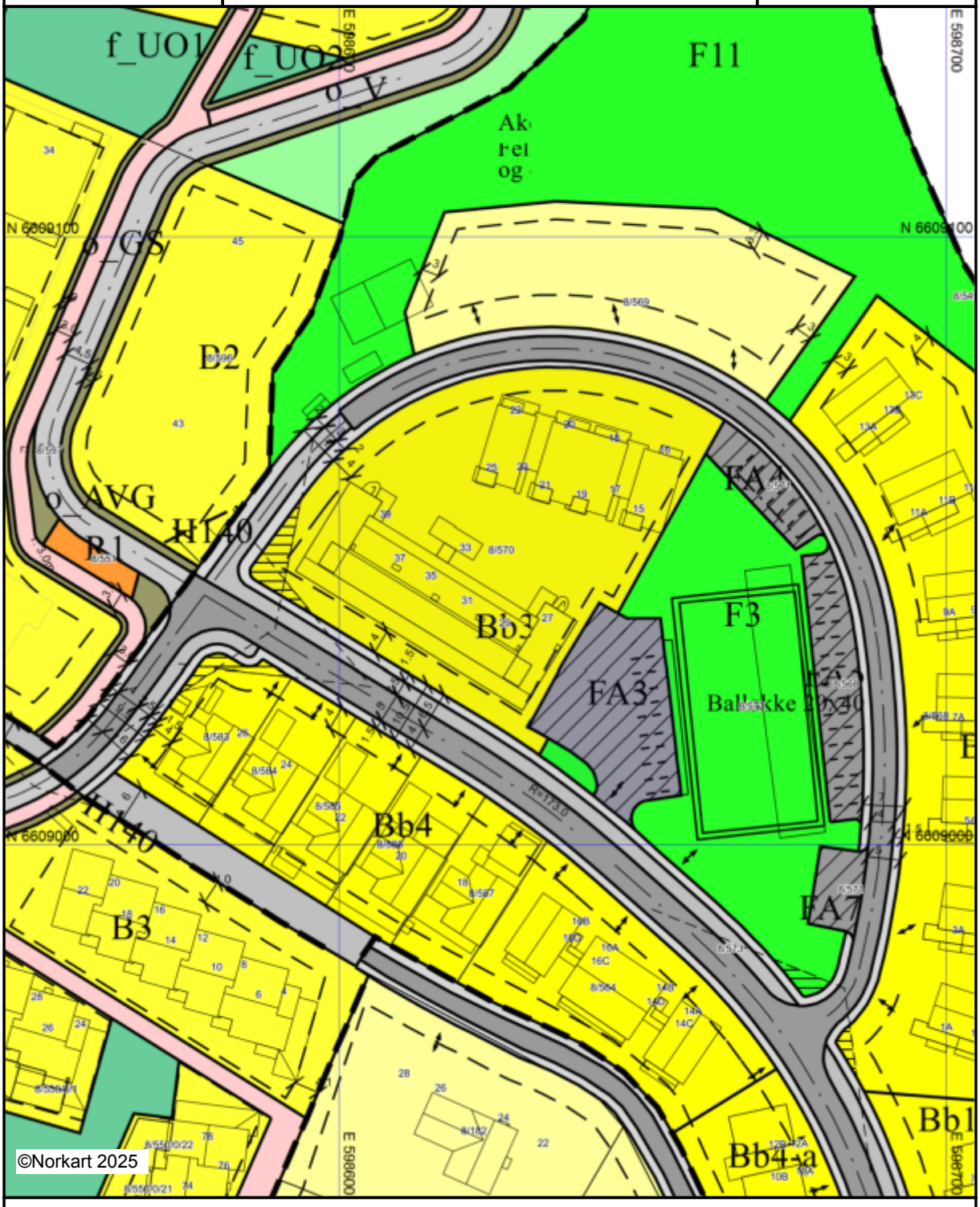
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/570/0/18
Adresse: Caspar Erlandsens vei 27
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

REGULERINGS BESTEMMELSER

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

Utskriftsdato: 05.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Caspar Erlandsens vei 27, 1543 VESTBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 769 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 382 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 70 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	540 m^2
Arealbruk	Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0131
Navn	RANDEMJORDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1883/0131_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 61 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 2 769 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** Bb3
	Delareal 540 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass **Feltnavn** FA3
	Delareal 70 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Utskriftsdato: 05.05.2025

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	570	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	18
Adresse	Caspar Erlandsens vei 27, 1543 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	10 032,56 kr
Vann	9 233,65 kr
Sum	**19 266,21 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	200 m3	33,89 kr	1/1	0 %	6 777,50 kr	6 777,50 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	200 m3	39,14 kr	1/1	0 %	7 827,50 kr	7 827,50 kr
Vann; Akonto målt forbruk	199 m3	42,88 kr	1/1	0 %	8 532,13 kr	2 133,03 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	199 m3	42,63 kr	1/1	0 %	8 482,38 kr	2 120,60 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-199 m3	33,89 kr	1/1	0 %	-6 743,60 kr	-6 743,60 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-199 m3	39,14 kr	1/1	0 %	-7 788,35 kr	-7 788,35 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 boenhet	2 543,00 kr	1/1	0 %	2 543,00 kr	635,75 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 boenhet	2 423,00 kr	1/1	0 %	2 423,00 kr	605,75 kr
				Sum	**22 053,56 kr**	**5 568,18 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

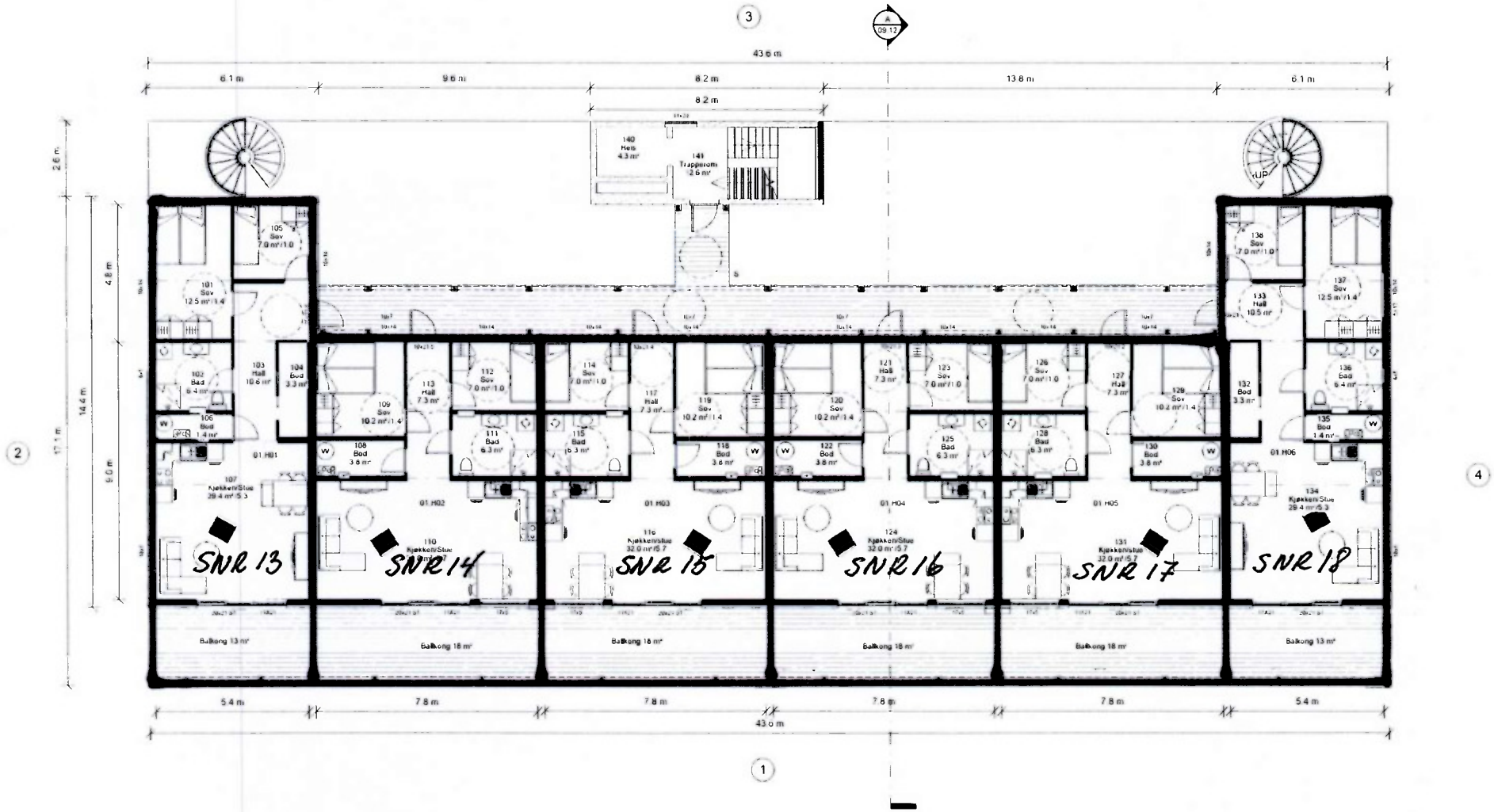
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BYGETEGNINGER

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Side 5 av 8

Søknadstegninger

Unikus

OPPDRAGSGIVER	Husjordet AS
TILTAKSHAVER	Husjordet AS
GNR/BNR	8/570
BYGGEPLASS	Vestbyhagen
KOMMUNE	Vestby

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	20.06.16	Justert areal	TO
B	16.08.16	justert teknisk rom HC parkering	TO

TEGN. INNHOLD	1 ETG 16 LEILIGHETER
MÅLESTOKK	1 100
PROSJEKT	Vestbyhagen Bb3
PROSJEKT NR.	160200
ARKITEKT	Siv ark TO
DATO	31.05.16
TEGN	TO
REV	A
TEGN NR.	09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foreliggende som rettighetshaver ikke medvirker i



Side 8 av 8

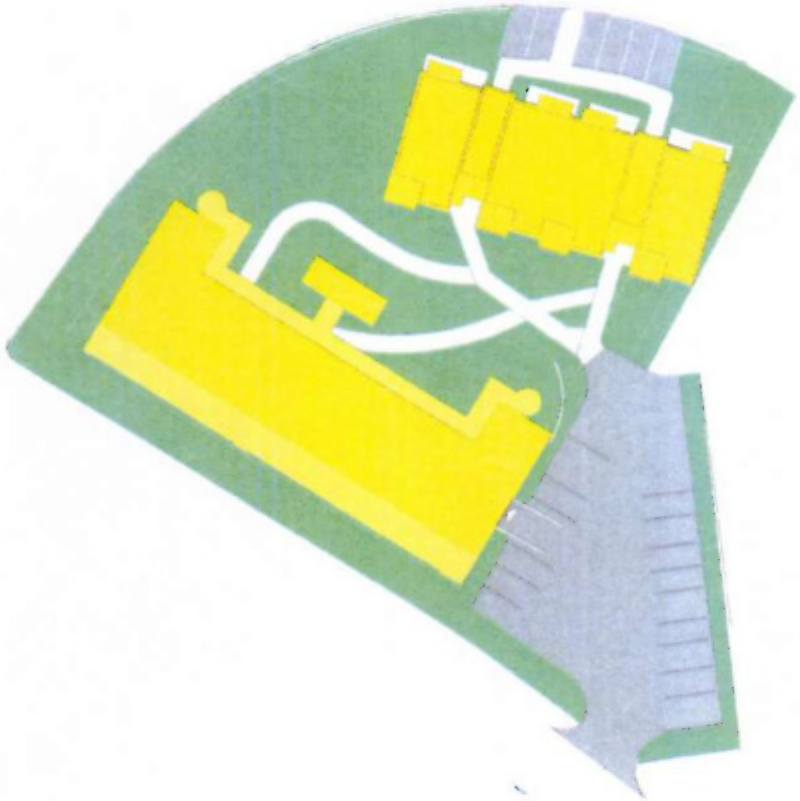
Søknadstegninger

Uniküs Postboks 4184 8049 Bodø ☎ 75 55 51 20	
OPPDRAGSGIVER: Husjordet AS	
TILTAKSHAVER: Husjordet AS	GNR/BNR: 8/570
EIENDOM: Vestbyhagen	KOMMUNE: Vestby

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	20.06.16	Justert areal	TO
B	16.08.16	justert teknisk rom/ HC parkering	TO
C	19.09.16	justert teknisk rom/ HC parkering/boder	TO

TEGN INNHOLD: PARKERING 16 LEILIGHETER	MÅLESTOKK: 1 100
PROSJEKT: Vestbyhagen Bb3 SH 13 (16)	PROSJEKT NR: 160200
ARKITEKT: Siv ark TO — DATO: 31.05.16 — TEGN: TG — REV: C	TEGNING NR: 09.04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



side 1 av 8

SØKNADSTEGNING

Utarbeidet av
Unikus
Postboks 4104
Terminalveien 10
8089 Bodø Tlf 75 56 51 20
E-mail post@unikus.no

OPPDRAGSGIVER	Husjordet AS
TILTAKSHAVER	Husjordet AS
G.nr/B.nr	8/570
BYGGEPLASS	Vestbyhagen, felt Bb3
KOMMUNE	VESTBY

REV	DATO	REVISJON	SIGN
A	21.06.16	forlenget gangsti	

TEGN. INNHOLD	Situasjonsplan til ilustrasjon				MÅLESTOKK 1 : 500
PROSJEKT	**Vestbyhagen Bb3**				PROSJEKT NR **160200**
ARKITEKT	siv.ark TO	DATO 12.04.16	TEGN TO	REV A	TEGN NR **07.18**

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

- 8 AUG 2013



FASADE 1



FASADE 2

E5

SYSTEMHUS

FORHANDLER:

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

TILTAKSHAVER: Husjordet AS

G.nr/B.nr: 8/570

BYGGEPLASS: Vestbyhagen

KOMMUNE: Vestby

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4154, Jensvoll
8069 Bodø, tlf. 755 65 120
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: SH13- Fasader 1 og 2

MÅLESTOKK: 1 : 200

PROSJEKT: Vestbyhagen Bb3

PROSJEKT NR: 12188

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
G. Sætveit	23.04.13	KSS		09.05

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

- 8 AUG 2013



FASADE 3



FASADE 4

E6

SYSTEMHUS

FORHANDLER:

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.

TILTAKSHAVER: Husjordet AS

G.nr/B.nr: 8/570

BYGGEPLASS: Vestbyhagen

KOMMUNE: Vestby

Utarbeidet av:
Unikus AS
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø, tlf. 755 65 120
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: SH13- Fasader 3 og 4

MÅLESTOKK: 1 : 200

PROSJEKT: Vestbyhagen Bb3

PROSJEKT NR: 12188

ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
G. Sætveit	23.04.13	KSS		09.06

FERDIGATTEST

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/03752-28	Berit Årvik Christensen	24.04.2018

Korrigert ferdigattest - Gnr 8 Bnr 570 - Vestbyhagen - Caspar Erlandsens vei - Felt BB3 - Boligblokk SH13 og SH12 - SH13 er erstattet av SH16

Det vises til søknad mottatt 08.02.2018.

Tiltakets adresse:	Caspar Erlandsens vei 25
Gnr./bnr./fnr./snr.:	8/570/0/0
Ansvarlig søker:	Unikus, Per-Terje Marthinsen, Postboks 4104, 8089 BODØ
Tiltakshaver:	Husjordet AS, Postboks 4104 Jensvoll, 8089 BODØ

Vedtak:

Bygningsnummer:	300453211
Tiltakets art:	Boligblokk SH12
Energiforsyning:	El
Varmefordeling	Vannbåren varme i alle etasjeskiller.

Ferdigattest utstedes på grunnlag av:

- Søknad om ferdigattest fra Unikus AS, datert og mottatt 08.02.2018
- Gjennomføringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 datert og mottatt 08.02.2018
- Midlertidig brukstillatelse, vedtak datert 17.11.2016, vedtaksnummer DS PLM 16/03752-9
- Tillatelse til tiltak, DS PLM 616/15
- Ansvarlig søker bekrefter, datert og mottatt 08.02.2018 at bestemmelser iht. reguleringsplan og tillatelse til tiltak er oppfylt.

Søker har ved å sende inn dokumentasjonen bekreftet at tiltaket er gjort ferdig i tråd med gitt tillatelse, krav gitt av eller i medhold av plan- og bygningsloven og at eventuell nødvendig kontroll etter byggesaksforskriften § 14 er gjennomført.

Søker bekrefter at all nødvendig dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen som er gitt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som står i tillatelsen.

Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav d. For alle andre endringer vises det til plan- og bygningsloven § 20-1, som ramser opp hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse før noe kan gjøres.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsavdelingen avslutter saken.

Med hilsen

Jack Hatlen
RO-leder PBG

Berit Årvik Christensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Husjordet AS, Postboks 4104 Jensvoll, 8089 BODØ
linkPro AS, Tom Håvard Andreassen, Postboks 4014 Jensvoll, 8029 BODØ
MIB - Mosseregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS
MOVAR - Avdeling husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE

Mottaker:

Kommunalteknikk	Torleif Lesteberg	Postboks 144	1541 VESTBY
Plan, bygg og geodata	Jack Hatlen	Postboks 144	1541 VESTBY
Unikus		Postboks 4104	8089 BODØ
Unikus	Per-Terje Marthinsen	Postboks 4104	8089 BODØ

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Caspar Erlandsens vei 27
Gnr. 8 Bnr. 570 Snr. 18 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0045

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 99 45 52 90

E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater