PRIVATMEGLEREN

VANGJORDET 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

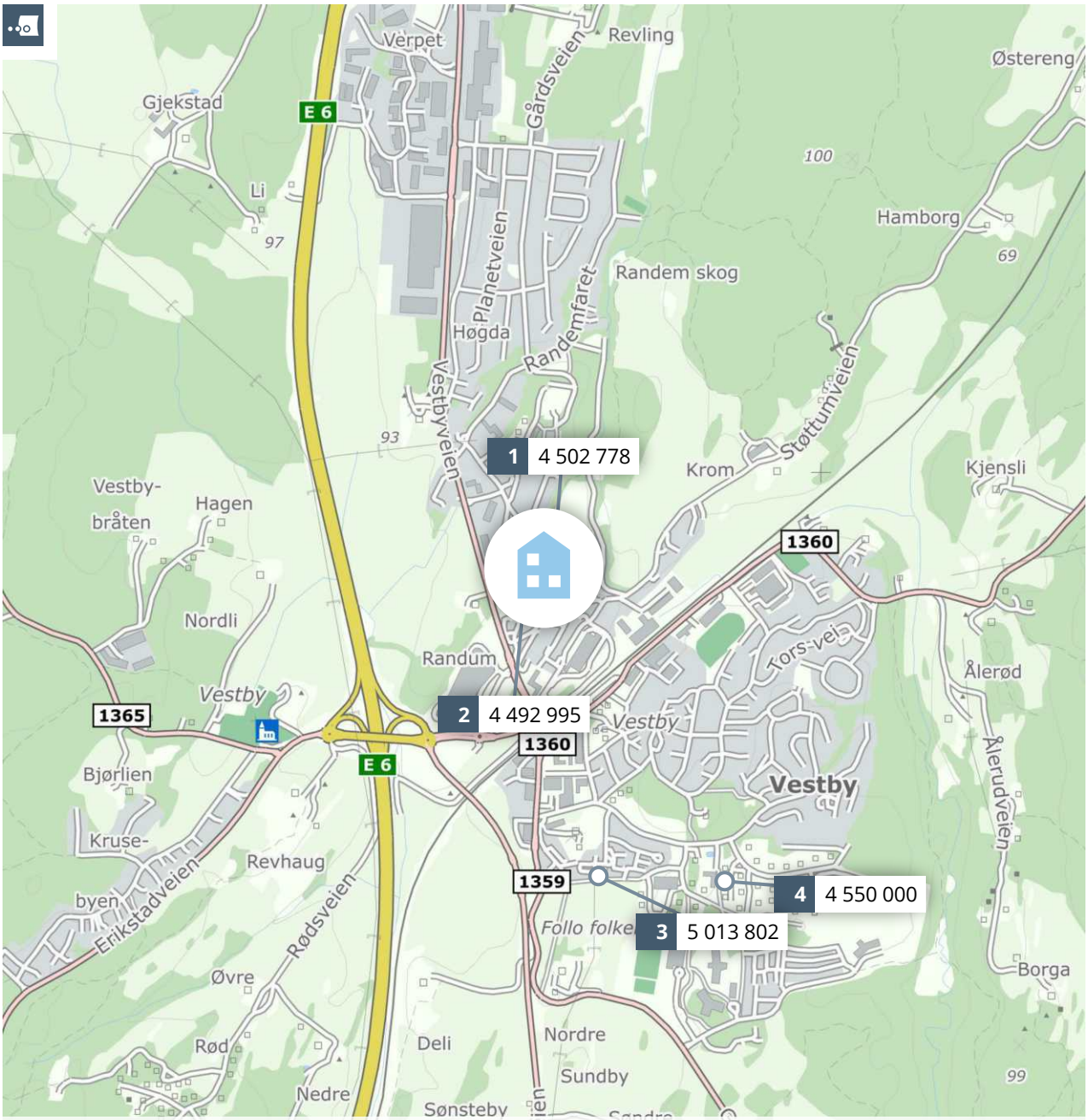
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VANGJORDET 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 14.11.2025

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: Nils-Erik Aasen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vangjordet 30, 1543 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 8 BNR 550 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS VESTBY SENTRUM

Verdivurdert til

4 690 000

12 525	4 702 525	40 870
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	3 878
Formue	7 678
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vangjordet 74				02.08.2024	4 600 000	**4 500 000**	2 778	4 502 778	**44 582**
	101 m²	2014	2. etg	3 sov						
2	Vangjordet 61				28.02.2025	4 690 000	**4 480 000**	12 995	4 492 995	**40 477**
	111 m²	2015	2. etg	3 sov						
3	Nordbyhagen 65				28.04.2025	4 690 000	**4 950 000**	63 802	5 013 802	**53 338**
	94 m²	2007	6 726 m²	3 sov						
4	Sole allé 9				13.10.2025	4 580 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**55 488**
	82 m²	2008	117 m²	3 sov						

Vangjordet 30 en stor leilighet over 2 plan. Boligen inneholder 3 soverom, stue/kjøkken, 2 bad/vaskerom og loftstue med mulighet for flere soverom. Fine uteplasser og gode solforhold. Det er godt med lagring i form av bod/teknisk rom, 2 kneloft samt utvendig sportsbod 5 kvm. Det er garasjeplass med mulighet for lader.

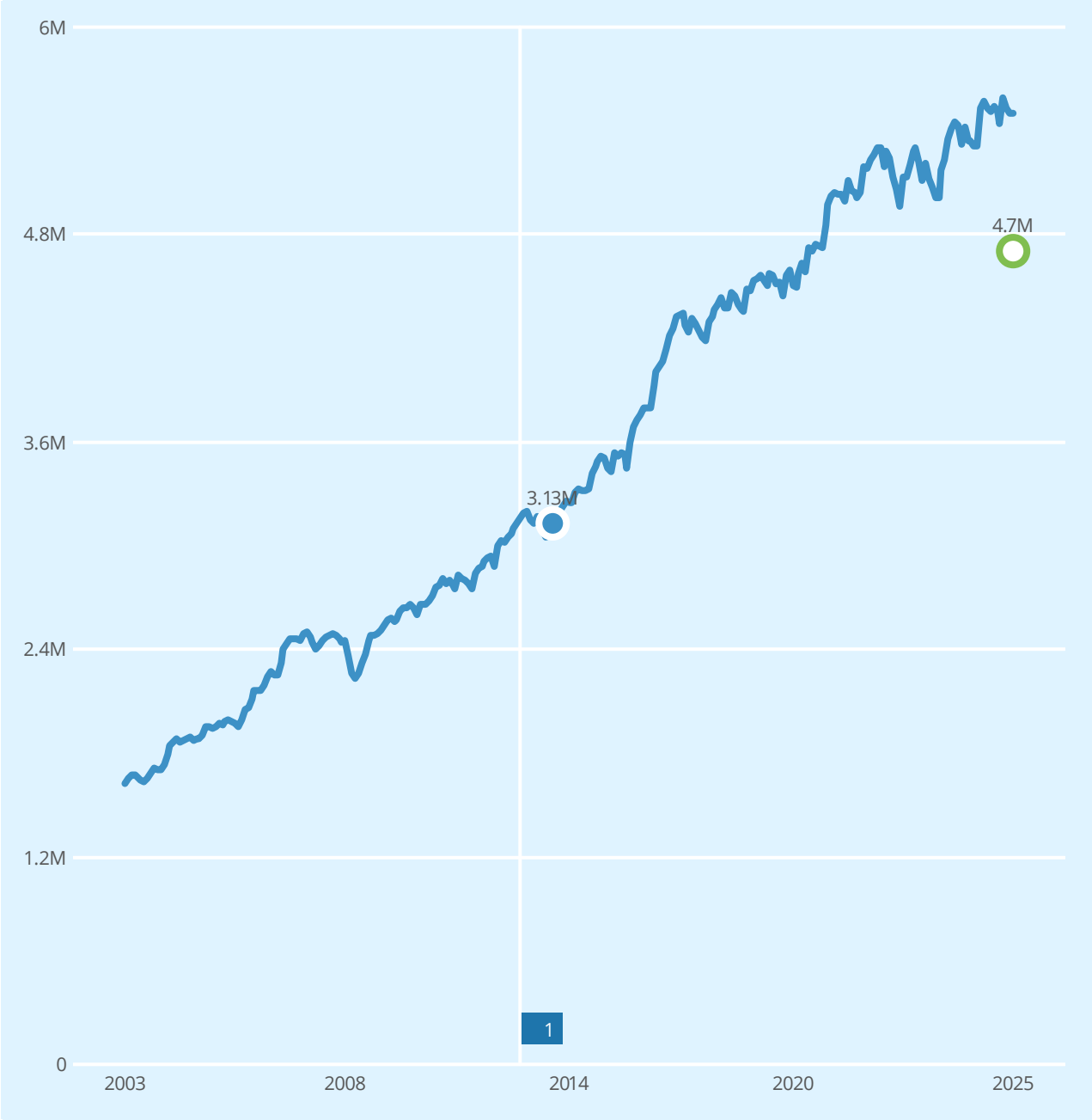
Leiligheten har en god beliggenhet på feltet. Det er kort vei til sentrum, togstasjon og andre servicetilbud. Kun 22 min fra Oslo S!

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

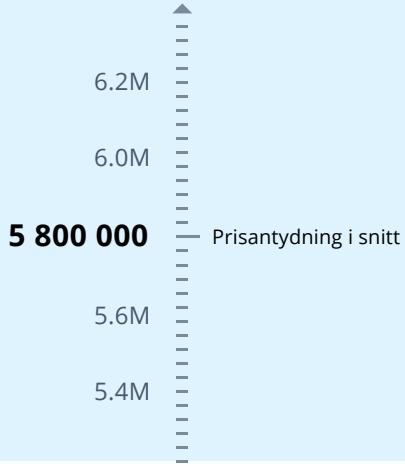
1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.01.2014		06.01.2014	-	3 130 000	-	3 130 000	2

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

Leiligheter til salgs i VESTBY SENTRUM grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

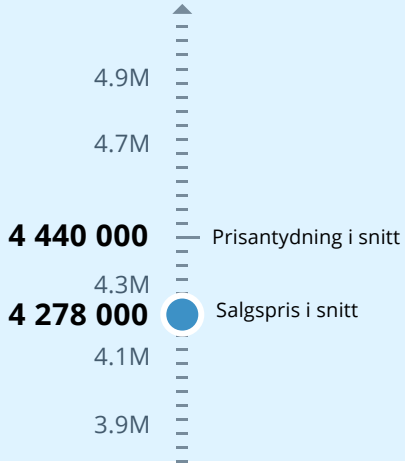


Annonsene har i snitt ligget ute i

110
dager

Leiligheter solgt i VESTBY SENTRUM grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

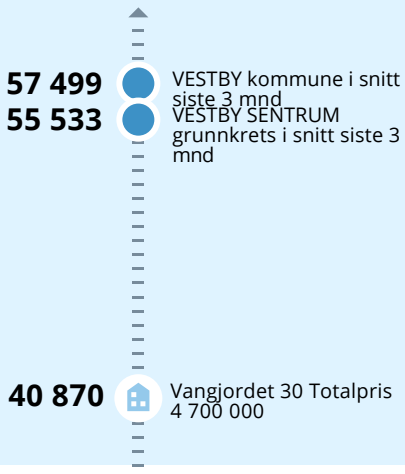


Solgt i snitt i løpet av

110
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

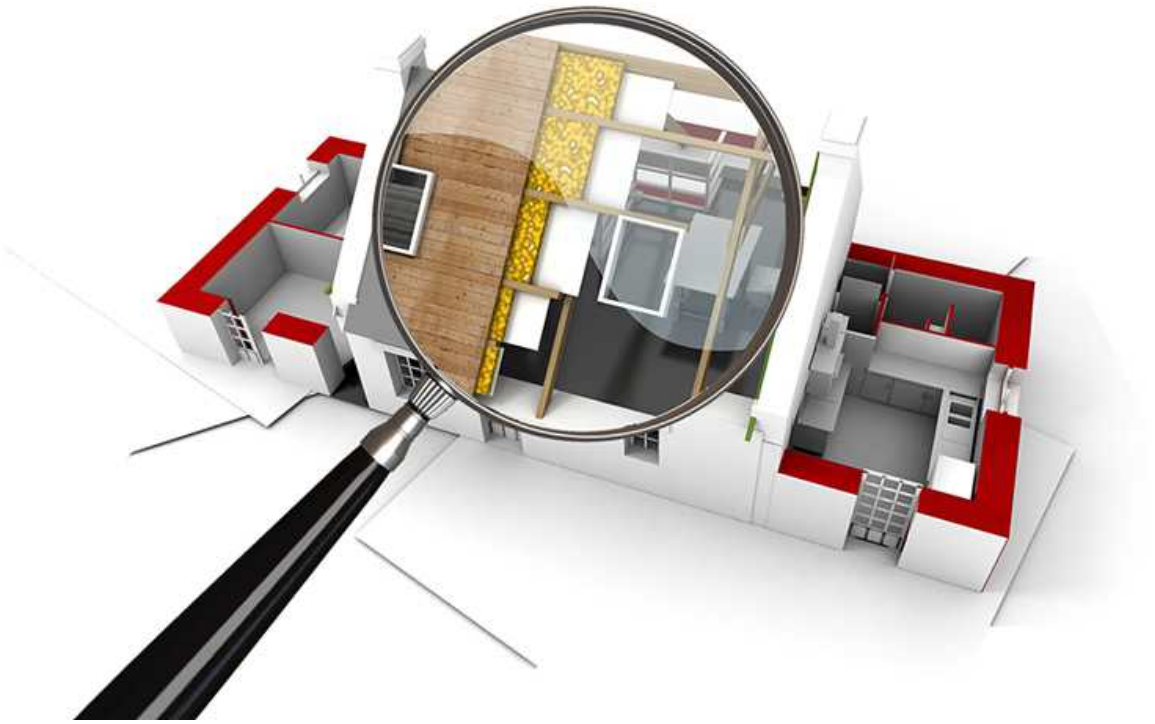
Boligbygg med flere boenheter

Vangjordet 30 , 1543 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 8, bnr. 550, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 11.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1784 **Referansenummer:** FP5733

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Utvendig bod på bakkeplan på 5,3 kvm. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg med mulighet for montering av El-bil lader.

OPPVARMING
Leiligheten varmes opp via elektrisitet. Vannbåren gulvvarme på bad i 2-etasje, og til radiatorer på bad og soverom i 3-etasje. Samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

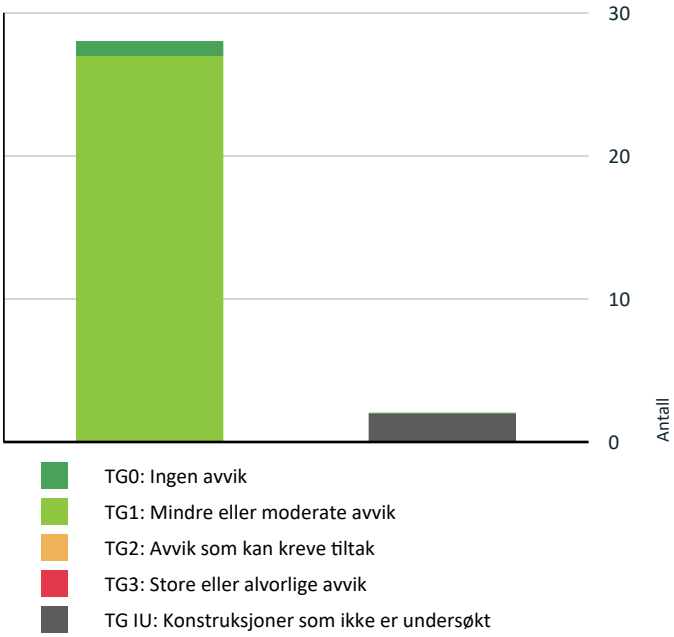
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger av 06.02.2023. Fremvist av eier. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 7,2 kvm.
Overbygget veranda ved inngangspartiet på 6 kvm.
Balkong og veranda er oppført i tre, med Imp. terrassebord. Strøm og utelys.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Dette forutsettes utført jmfr. ferdigattest.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på to av soverommene.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Veggoverflater på badet er nye opplyser eier. Ellers er bakenforliggende konstruksjoner fra byggeår. Bak veggoverflater er det helsveiset våtromsbelegg opplyser eier.
Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket har panel.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har radiator på vegg. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra kott

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 28 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.



Lite hakk i gulvflis

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er en fabrikkprodusert baderomskabin. Disse er ikke underlagt krav om borring, da konstruksjonen er vanskelig tilgjengelig. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og er tilknyttet ventilasjonsvarmepumpe som kombinerer ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvannsproduksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG IU Vannbåren varme

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Vannbåren gulvvarme på bad i 2-etasje, og til radiatorer på bad og soverom i 3-etasje. Samt balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Nylig byttet motor og kretskort opplyser eier. Kontroll utført i juli.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El kontroll utført av Grønneberg El-kontroll 03.11.2025.

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?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

Generell kommentar

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

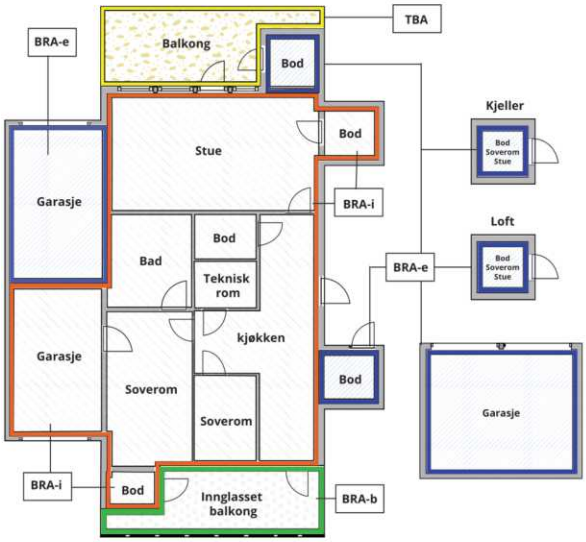
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	39			39	
2 Etasje	71			71	13
1 Etasje		5		5	
SUM	**110**	**5**			**13**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Loftstue, kontor, bad, soverom, 2 kott		
2 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, kott		
1 Etasje		Utvendig bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det bemerkes at deler av areal i 3-etasje ikke er hensyntatt i arealberegningen, dette på grunn av skråhimling og lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skråhimling i 3-etasje er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 06.02.2023. Fremvist av eier. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Åse Iren Byberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	8	550		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vangjordet 30

Hjemmelshaver
Byberg Åse Iren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.10.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.11.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FP5733

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323251064

Selger 1 navn
Åse Iren Byberg

Gateadresse
Vangjordet 30

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3197721

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: 323251064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt opp våtromsplater i dusjsone på bad i 2 etg.
Arbeid utført av	Vidar Sandvold

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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	Bytte av lampe på bad 2 etg. Bytte belysning under overskap på kjøkken. EL- kontroll.
Arbeid utført av	Grønneberg EL Kontroll

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

Beskrivelse	Nibeskap 470 F er reparert av Energiverket som er forhandler. Deres samarbeidspartner ABK har utført arbeidet.

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

Document reference: 323251064

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reperasjon av egne arbeider etter reklamasjoner, de er utbygger. Byttet rekkverk på balkonger alle for leil. 2 etg. Byttet fra hvitt treverk pga råte til impregnert. Materialer bestilt av Trysilhus. Utført bytte av Jl Bygg AS.
Arbeid utført av	Trysilhus AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det kan påløpe økning av fellesutgifter, men ikke fått varsel om det pr. nå.

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

Beskrivelse	Råte på rekkverk balkonger 2 etg. Utbedret. Skal og byttes rekkverksbord i utv trapp. Sameiet sak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323251064

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: 323251064

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

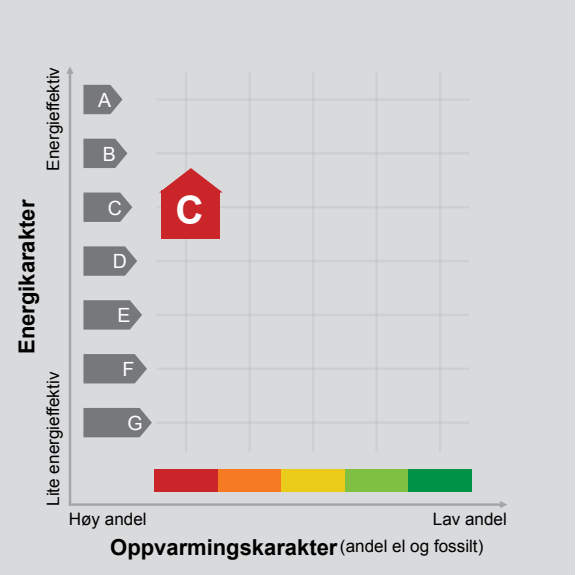
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Iren Byberg	31fa9f0eb8e53f357f4791b1a8cb8fdf97c2d65b	07.11.2025 11:41:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323251064

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vangjordet 30
Postnummer	1543
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	550
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300380029
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-189347
Dato	12.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 409 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 409 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Vangtunet**

30.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.10.2025

Boligselskap:	Boligsameiet Vangtunet
Organisasjonsnr:	914 350 964
Gnr./bnr:	8 / 550
Eier(e):	Åse Iren Byberg
Seksjonsnr:	6
Adresse:	Vangjordet 30, 1543 Vestby
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vtun/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vtun/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 20353672
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån per 01.10.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.70.98124
Nominell rente (flyt):	6,70 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.10.2025:	kr 901 813
Andel av saldo:	kr 12 525
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.789,– pr. md.
Lånekostnader	kr 125,– pr. md.
TV/Internett	kr 579,– pr. md.
Forsikring	kr 385,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 3.878,– pr. md.**

Felleskostnadene inkl: Forretningsførsel, revisjon- og styrehonorar, bygningsforsikring, stell av uteområder (snø/grønt), renovasjon, felles strøm, serviceavtaler brannalarm og sprinkel-anlegg, samt andre drifts- og vedlikeholdskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 7 678	kr 12 995

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning AS

VEDTEKTER

for Boligsameiet Vangtunet

(leiligheter i hus 1-11) – oppdatert 11.03.2020

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Vangtunet (heretter "Sameiet" eller Sameiet Vangtunet"). Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr. 550 i Vestby kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom,
gnr. 8, bnr. 550 i Vestby kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i
årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage på bakkeplan med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

for neste periode.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstav d) og e), som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Når det gjelder utgifter knyttet til garasjekjelleren vises det til fordelingen i § 4 nedenfor.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne, med unntak av garasjekjelleren med garasjeplasser. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf § 4 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).
Som felleskostnader anses blant annet:

a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde
b) lys/oppvarming av fellesarealer
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
d) eiendomsforsikring, jf. § 21
e) utvendig beising

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 20. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyn tas ved fastsettelse av à konto beløp

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjer skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har garasjeplasser som tilleggsdeler til sine seksjoner. Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt eier.

I garasjekjellerne er det til sammen 18 plasser som tilfaller sameiet som fellesareal. Av disse 18 plassene er 4 plasser regulert til HC-plasser. Det er opp til Sameiet å bestemme hvordan disse 18 plassene skal forvaltes. Hver husstand har en biloppstillingsplass i garasje, og en ½ plass ute på gjesteparkering. Lagt opp til elbillading i garasje.For informasjon, kontakt styret.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ytre vedlikehold.
Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar.
Fellesarealet m.v. jf. avsnittet ovenfor skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp

seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det skal også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Maks 3 styremedlemmer til valg samme år.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.
Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Budsjett for kommende år
- Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.
Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte. Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

14 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.
Hver seksjon gir en stemme, med unntak av "garasjeseksjonene" som ikke har stemmerett. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- 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 for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3

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

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

§ 15 OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig

og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 STYREHONORAR

Styrehonorar utbetales etter ordinært sameiermøte. Styret får sameiets godkjennelse til å fordele honoraret mellom styrets medlemmer. For å få fullt honorar, må man ha sittet i styrevervet i 12 av 12 mnd. Om ikke full styretid, blir honoraret fordel på antall måneder styremedlemmet har sittet i løpet av perioden.
Styrets honorar vedtas av årsmøtet. Dette blir fordelt av styret på første styremøte etter årsmøtet. Fordelingen kan forandres på hvert år.

§ 25 KORTIDSUTLEIE-LOV FRA 1 JANUAR 2020

Kortidsutleie gjennom Airbnb og Finn.no er lov maks 60 døgn pr. år.

§ 26 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VANGTUNET – GNR 8 OG BNR 550 I VESTBY KOMMUNE, JFR. § 3

Snr 1	71
Snr 2	71
Snr 3	71
Snr 4	71
Snr 5	110
Snr 6	110
Snr 7	110
Snr 8	110
Snr 9	71
Snr 10	71
Snr 11	71
Snr 12	71
Snr 13	71
Snr 14	110
Snr 15	110
Snr 16	110
Snr 17	110
Snr 18	110
Snr 19	94
Snr 20	71
Snr 21	71
Snr 22	71
Snr 23	131
Snr 24	110
Snr 25	110
Snr 26	110
Snr 27	71
Snr 28	71
Snr 29	71
Snr 30	71
Snr 31	110
Snr 32	110
Snr 33	110
Snr 34	110
Snr 35	71
Snr 36	71
Snr 37	71
Snr 38	71
Snr 39	110
Snr 40	110
Snr 41	110
Snr 42	110
Snr 43	71
Snr 44	71
Snr 45	71
Snr 46	71
Snr 47	71
Snr 48	71
Snr 49	110
Snr 50	110
Snr 51	110
Snr 52	110
Snr 53	110
Snr 54	110
Snr 55	71
Snr 56	71
Snr 57	71
Snr 58	110
Snr 59	110
Snr 60	110
Snr 61	71
Snr 62	71
Snr 63	71
Snr 64	110
Snr 65	110
Snr 66	110
Snr 67	94
Snr 68	71
Snr 69	71
Snr 70	131
Snr 71	110
Snr 72	110

Sum: 6604

HUSORDENSREGLER Boligsameiet Vangtunet

Oppdatert pr. 23.03.2022

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

1. Ervervsmessig musikk og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.

2. Alminnelig ro skal være mellom 23:00 og 08:00, Ved anledninger hvor det blir mye støy utover normalt nivå, skal nærliggende naboer ha beskjed om dette i god tid. Det er meget lytt mellom leilighetene, vis derfor hensyn. Vi oppfordrer alle til god kommunikasjon og godt naboskap.

3. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, markiser, skilt og utelamper/ ekstra belysning kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Fjerning vil skje på beboers regning.

4. Biler og andre kjøretøy skal ikke, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område. Gjelder også i garasje. Det er viktig at man ikke parkerer biler foran dører og på veier inn til bolig. Parkering kun på oppmerkede plasser, og under gjeldene regler for parkering. Kun kort av og pålessing som gjelder ved bolig. Tilhengere eller campingvogn/bobil kan ikke oppta plass på gjesteparkeringen.

5. Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne. Antall husdyr er begrenset til 1 stk. pr. bolig. Hund/katt må ikke benytte som avtrede leke/oppholdsområder for barn eller steder som benyttes til alminnelig ferdsel. Hunder skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ingen må la dyre ekskrementer bli liggende igjen på boligsameiets område. For øvrig vises til de til enhver tid gjeldende politivedtekter.

6. Det er forbudt å bruke kullgrill på alle terrasser (både i 1. og 2. etasje) – samt i hagene i samtlige leiligheter i sameiet. Unntak er felles grilling på lekeplassen som arrangeres av styret/arrangementskomité som sosiale treffpunkt for alle sameiere i boligsameiet Vangtunet. Gassgrill og el-grill er tillat.

7. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer. Ved store mengder med søppel eks fra flytting ol. må dette kjøres bort og ikke kastes i søppelkonteineren.

8. Beboerne er ansvarlig for at utvendig hus og bodvegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin del av boligen med tilhørende bodareal.

9. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.

10. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealet. Ski, aking, ballspill etc. må ikke skje så nært boligene at det er til fare/ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.

11. Eiere av boligseksjoner i 1. etg. har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder kun det areal som ble levert som tilsådd plen fra utbygger.

12. Beplanting av hekk mellom 2 eierseksjoner skal være gjort med godkjennelse fra nabo, den skal ikke være mere enn 2 meter høy og skal være pent vedlikeholdt. Hekken skal være en videreføring av eventuelt hekk som er plantet der fra før Hvis dette ikke overholdes vil hekken fjernes etter eiers regning.

13. Det er lov for boligseksjoner i 1.etg å bygge en forlengelse av eksisterende veranda. Begrenset til seksjonens lengde og 300 cm ut fra veggen. Materiale skal være den samme som eksisterende veranda. Det er ikke lov uten styrets godkjenning å oppføre eller bygge konstruksjoner i hagen som bod, faste levegger og gjerder, innglassing av veranda, lekehus og overbygg.

14. Garasjeplassene skal holdes ryddige og rene. Det er ikke adgang til å lagre eksplosiver og lettantennelige varer i garasje. Det er heller ikke en oppbevaringsplass for annet enn det som faller seg naturlig i en felles garasje. Bilen skal stå slik at det ikke blir til sjenanse for plassene rundt.

15. Beboerne plikter å holde garasjedøren og alle andre dører inn til fellesarealer lukket og låst til enhver tid

16. Det er ikke tillatt å sette opp store badebasseng med en høyde på over 1,2 meter. Ved hus 2 og 8 kontaktes styret i forkant. Trampoline i egen hage er tiltatt. Det er beboers ansvar å ivareta sikkerhet ved å bruke nett, og forhindre uvedkommende i å bruke den. For eksempel med lås. Det er lov å hoppe i tidsrommet 10.00-19.00. Vis fornuftig bruk og ha respekt ovenfor naboer.

17. I sameiet holdes en årlig dugnad for vedlikehold og rydding av plener og andre ytre anlegg. Samtlige seksjoner stiller på dugnaden med en voksen person som skal utføre de oppgaver som dugnadsledeisen anviser.

18. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

19. Henvendelse til styret i anledning av husorden skjer skriftlig

20. Vi oppfordrer alle beboere til å vise hensyn når det gjelder røyking på egen terrasse. Gå gjerne vekk fra husene i tidsrommet 21.00-07.00. Der hvor luftinntaket er flyttet er det kun lov å røyke på baksiden ved terrasse, Ikke foran. Oversikt på dette har styret.

21. Om beboer ikke har kjøretøy lenger, er det mulig å leie ut sin egen biloppstillingsplass i garasje. Kun til andre beboere i Boligsameiet Vangtunet. Kopi av leiekontrakt sendes styret.

22. Avfallsbeholdere skal til enhver tid være lukket. Dette går på sikkerhet. Og så langt det lar seg gjøre skal de låses etter bruk. Brett papp sammen så det blir plass til mer. Er den full, eller det av andre grunner ikke er plass, skal ikke ting settes igjen på utsiden av container. Kast bare det som containeren er beregnet for.

23. Beboer forplikter seg å informere styret med en gang om et uhell er ute. Som for eksempel å kjøre på/skade en lyktestolpe, husvegg eller garasjeporten o.l.

24. Det er ikke lov å lade elbil eller andre kjøretøy fra kontakt på boligen/bod. Ved lading av kjøretøy på Vangtunet skal dette kun foregå med godkjent lader montert i garasjen.

Vennlig hilsen Boligsameiet Vangtunet

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Vangtunet
26. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Boligsameiet Vangtunet

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**26.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Vestby Menighetshus, Hvitstenveien 320, Vestby**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Andreas Lervik	På valg:	2025
Styremedlem	Idun Jonassen	På valg:	2025
Styremedlem	Tor-Arne Madsen	På valg:	2025
Styremedlem	Cathrine Gran Sevli	På valg:	2026
Styremedlem	Margorzata Warchol-Siczek	På valg:	2025
Varamedlem	Joacim Bruun	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/vtun/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **Fremtind Forsikring AS**

Polisenummer: **20353672**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Kronologisk oversikt over aktiviteter i 2024:

Våren 2024

Ordinært årsmøte: 15. april 2024, Vestby Menighetshus

Hovedsaker på møtet var godkjenning av årsregnskap og årsberetning og valg av styremedlemmer og revisor. Årsmøtet valgte denne gang å velge ekstern styreleder.

Etablering av boccia bane.

Denne våren etablerte vi boccia bane. Denne blir ikke mye brukt, men de som liker boccia har nå mulighet til å bruke denne.

Dugnad: 5.mai.2024

Det ble ryddet og gjennomført generelt vedlikehold. Dugnaden ble som vanlig avsluttet med grilling.

Gatefest: 24. august 2024

Miljøutvalget og styret arrangerte gatefest. Dette ble et hyggelig arrangement med leking for barna og grilling.

Dugnad: 22. september 2024

Det ble ryddet og gjennomført vedlikehold. Dugnaden ble avsluttet med grilling.

Ekstraordinært årsmøte: 14. oktober 2024, Vestby Menighetshus

1. Hovedsak på dette møtet var utfordringene med avtrekksvarmepumper og dusjdører og hvordan vi skal forholde oss til dette.
   Problemstilling: Utfordringer med NIBE avtrekksvarmepumper som dekker varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann i leilighetene. Plasseringen gjør det vanskelig å utføre feilsøk og reparasjoner. Maskinene begynner å eldes, noe som fører til funksjonsfeil.
   Ansvarsforhold: Seksjonseierne forventer at boligselskapets forsikring skal dekke kostnadene, men det har vært behov for å avklare dette ansvarsforholdet. Avtrekksvarmepumpene er nå så gamle at de ikke dekkes av forsikring ved skade. Driftsfeil dekkes uansett ikke av forsikring.

Økonomisk vurdering: Kostnaden for å bytte ut en avtrekksvarmepumpe er ca. 165.000 kr. For å dekke dette, må felleskostnadene økes med ca. 1.200 kr per måned per leilighet. Økning av felleskostnader for å dekke vedlikeholdskostnader ble diskutert, men ikke vedtatt på møtet.

Vedtak: Ansvar for vedlikehold og utbytting av både avtrekksvarmepumper og dusjdører ligger på seksjonseierne.

Høsten 2024

Vask og beis av rekkverk: Vi hadde vask og beis av rekkverk denne høsten. Vi har fått en del tilbakemeldinger om arbeidet som ble utført. Styret har hatt dialog med malerselskapet som vil gjøre rettinger våren 2025.

Vedlikehold og reperasjoner av lekeplass

Vi fikk rapport fra lekeplasskontrollen som vistet at det var både mindre mangler og behov for reperasjoner av lekeapparatene på lekeplassen. Dette har nå blitt utbedret og alle avvik som ble rapportert i kontrollen er nå rettet.

Økning av felleskostnader: Forslaget om å øke felleskostnadene med 16,7% fra 1. januar 2025 ble anbefalt av forvaltningsselskapet for så å bli vedtatt i styret. Begrunnelsen for økningen var økte offentlige avgifter, høyere forsikringspremier og generell prisvekst. Styret mener at denne justeringen var nødvendig for å sikre forsvarlig drift av sameiet.

Juletretenning: 23. november 2024

Juletreet ble på vanlig måte tent også i år. Det ble servert varm saft, pepperkaker, julesang og besøk av nissen.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Boligsameiet Vangtunet

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 939 680	1 891 080	1 938 400	2 410 000
Innkrevd TV og data	2	516 672	475 200	516 600	500 000
Innkrevd garasjeleie	2	77 500	79 537	77 500	72 000
Innkrevd lånekostnader		112 320	0	112 320	108 229
Innkrevd forsikring	2	257 880	138 564	258 000	277 200
Inntekter elbil-lading		91 914	132 441	138 600	80 000
Sum inntekter		**2 995 966**	**2 716 822**	**3 041 420**	**3 447 429**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	153 000
Personalkostnader	3	12 690	25 698	12 700	21 573
Leie lokaler		6 000	3 000	0	6 000
Renovasjon		404 784	216 000	227 700	471 600
Strøm		258 627	188 514	181 200	291 870
Nyanskaffelser	4	11 874	0	0	0
Drift og vedlikehold bygning	5	328 083	645 984	600 000	500 000
Drift og vedlikehold uteområder		402 641	327 765	250 000	338 229
Drift og vedlikehold brannvern		91 405	60 408	30 000	94 750
Drift og vedlikehold parkering		333 621	250 372	158 100	180 000
Avsetning til vedlikeholdsfond		0	259 200	259 200	259 200
Vaktmestertjenester		102 104	23 579	25 300	34 371
Revisjon		11 260	10 000	11 260	11 880
Forretningsførsel		100 985	95 000	101 000	104 535
Juridisk bistand		26 373	52 791	25 000	25 000
Konsulenttjenester		0	8 175	0	0
TV og data		408 460	483 672	516 600	500 000
Kontingent Huseierne		3 100	2 900	0	3 250
Forsikringspremie		226 672	186 938	258 000	277 200
Andre kostnader	6	84 463	162 359	116 000	80 000
Sum driftskostnader		**2 903 142**	**3 092 354**	**2 862 060**	**3 352 458**
Driftsresultat		**92 825**	**-375 532**	**179 360**	**94 971**
Finansinntekter		24 285	36 541	0	15 000
Finanskostnader		-67 216	-49 393	-65 600	-62 688
Resultat av finansposter		**-42 932**	**-12 852**	**-65 600**	**-47 688**
Årsresultat		**49 893**	**-388 384**	**113 760**	**47 283**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	7	49 893	-388 384		

Boligsameiet Vangtunet
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Kundefordringer		0	53 360
Restanser felleskostnader		55 488	0
Andre fordringer		0	10 501
Forskuddsbetalte kostnader		123 886	124 193
Sum fordringer		**179 374**	**188 055**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		805 686	495 036
Sum bankinnskudd og kontanter		**805 686**	**495 036**
Sum eiendeler		**985 060**	**683 091**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	7	-382 796	-432 689
Sum opptjent egenkapital		**-382 796**	**-432 689**
Sum egenkapital		**-382 796**	**-432 689**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån DNB		935 645	978 242
Sum avsetning for forpliktelser		**935 645**	**978 242**
Sum langsiktig gjeld		**935 645**	**978 242**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 610	2 851
Leverandørgjeld		359 933	113 631
Påløpt renter		343	519
Anne påløpt kostnad		19 280	19 143
For mye fakturert i 2024	8	39 046	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 394
Sum kortsiktig gjeld		**432 212**	**137 537**
Sum Gjeld		**1 367 857**	**1 115 780**
Sum egenkapital og gjeld		**985 060**	**683 091**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 27.02.2025.

Boligsameiet Vangtunet

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	1 939 680	1 891 080
Innkrevd garasjeleie	77 500	79 537
Innkrevd forsikring	257 880	138 564
Innkrevd TV og data	516 672	475 200
Sum innkrevde felleskostnader	**2 791 732**	**2 584 381**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, godtgjørelse m.v.	2024	2023
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	14 297
Lønn	0	10 179
Feriepenger	0	1 221
Sum	**102 690**	**115 698**

Note nr. 4 - Nyanskaffelser

Det er kostnadsført kr. 11 874 som nyanskaffelser i år 2024.
Det er kjøpt inn PC, mus og tastatur og microsoft office pakke.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold bygging

Det er kostnadsført kr. 328 083 som drift og vedlikehold bygging i år 2024.
Dette gjelder bl.annet malearbeid av terrasser, service av ventilasjon, rørleggerarbeid, og bytte av 6 stk ventilasjonskar.

Note nr. 6 - Andre kostnader

Det er kostnadsført kr. 84 463 som andre kostnader i år 2024.
Det er bl.annet snesmelter og kongegran, porto, brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr, styreportal, omkostninger nettbank, kontorkostnader, osv.

Note nr. 7 - Diponible midler og egenkapital	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	**545 553**	**371 695**
Endringer		
Årets resultat	49 893	-388 384
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	259 200
Benyttelse av vedlikeholdsfond	0	475 200
Opptak lån	0	1 000 000
Innfridd lån	0	175 000
Fradrag for avdrag	42 598	46 758
Disponible midler pr. 31.12.	**552 848**	**545 553**

Boligsameiet Vangtunet består av 72 boligseksjoner.

Annen egenkapital 01.01.	**-432 689**	**-44 305**
Årets resultat	49 893	-388 384
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-382 797**	**-432 689**

Negativ egenkapital skyldes at sameiet har hatt høye vedlikeholdskostnader.
Sameiet har vedtatt opptak av lån til utbedring av balkonger på kr 1 million som skal nedbetales over 15 år.
Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Note nr. 8 - Kortsiktig gjeld
Det er balanseført kr. 39 046 som kortsiktig gjeld i år 2024.
I 2024 ble det fakturert for mye felleskostnader, dette gjaldt for 2025.

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Boligsameiet Vangtunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Vangtunet som viser et overskudd på NOK 49 893. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 04.03.2025

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 4. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 165.000,-.** Styret vedtar intern fordeling. (Ekstern styreleder honoreres med kr 100.000,- av dette beløpet.)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

5.3 Valg av varamedlem for 1 år

5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

07.03.2025

Sak fra Valgkomiteen til behandling på Vangtunets årsmøte 2025:

Vangtunet boligsameiets styre består av følgende personer ifølge Brønnøysundregistrene pr. i dag:

- Styreleder: Andreas Motzfeldt Lervik (*)
- Styremedlem: Cathrine Gran Sevli (ikke på valg)
- Styremedlem: Tor-Arne Madsen (tar gjenvalg)
- Styremedlem: Idun Linnea Jonassen (tar ikke gjenvalg)
- Styremedlem: Malgorzata Warchol-Siczek (tar ikke gjenvalg)
- Varamedlem: Joachim Bruun (tar ikke gjenvalg)

Valgkomiteens arbeid har medført at følgende kandidater stiller til valg for styreverv:

- Tor-Arne Madsen (Stiller til gjenvalg)
- Liv Heidi Vatn nr 3
- Tine Spillberg nr 10 (stiller til valg som styreleder evt styremedlem)
- Monica Rolic nr 13
- Christel Nilsen nr 28
- Nina Masing nr 52
- Thomas Hansen nr 60

* På årsmøtet 2024 var det ingen kandidater til styrelederververt og det ble vedtatt å ha ekstern styreleder. Andreas Motzfeldt Lervik har vært styreleder dette året. Han stiller til gjenvalg med samme vilkår ett år til dersom årsmøtet vedtar å ha ekstern styreleder. Valgkomiteen har derfor 2 forslag til innstillinger:

Valgkomiteens innstillinger:

1. **Dersom årsmøtet vedtar intern styreleder:**

- Styreleder (for 2 år): Tine Spillberg (for 1 år)
- Styremedlem (for 2år): Tor- Arne Madsen
- Styremedlem (for 2år): Liv Heidi Vatn
- Styremedlem (for 1 år): Nina Masing
- Varamedlem (for 1år): Thomas Hansen

2. **Dersom årsmøtet vedtar ekstern styreleder:**

- Styreleder (for 2 år): Andreas Motzfeldt Lervik (for 1 år)
- Styremedlem (for 2år): Tor- Arne Madsen
- Styremedlem (for 2år): Tine Spillberg
- Styremedlem (for 1 år): Liv Heidi Vatn
- Varamedlem (for 1år): Thomas Hansen

I valgkomiteens innstillinger er det tatt hensyn til kjønn, alder og erfaring, samt å sikre kontinuitet i tillegg til å bidra med nytt engasjement og friske ideer.

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet foretar valg om det skal være intern eller ekstern styreleder
- Valgkomiteens innstilling for intern eller ekstern styreleder vedtas.

Valgkomiteen på Vangtunet 2024/2025 har bestått av Åse Lerfald, Ernst Nesdal og Lena Slåttland.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET VANGTUNET

Møtedato:	onsdag, 26. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Vestby Menighetshus, Hvitstenveien 320, Vestby

Forretningsfører Solibo Fredrikstad var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Andreas Lervik** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Cathrine Gran Sevli** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Lars Benjamin Knive Rosasen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

30 seksjonseiere

11 fullmakter

Totalt 41 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av dagsorden, innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne dagsorden, måten møtet var innkalt på og gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 165.000** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Tine Spillberg ble valgt som styreleder for **1 år**

5.2. Valg av styremedlemmer

Tor-Arne Madsen ble valgt som styremedlem for **2 år**
Nina Masing ble valgt som styremedlem for **1 år**
Thomas Hansen ble valgt som styremedlem for **2 år**

5.3. Valg av varamedlemmer

Liv Heidi Vatn ble valgt som varamedlem for **1 år**

5.4. Valg av valgkomité

Valget ble flyttet til beboermøte som ble avholdt i etterkant av årsmøte. På beboermøte ble følgende valgt:

Åse Lerfald, **Ernst Nesdal** og **Melissa Schanke** ble valgt som valgkomité for **1 år**.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tina Spillberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Cathrine Gran Sevli	På valg: 2026
Styremedlem:	Tor-Arne Madsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Nina Masing	På valg: 2027
Styremedlem:	Thomas Hansen	På valg: 2027
Varamedlem:	Liv Heidi Vatn	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Andreas Lervik /s/

Protokollvitne:

Lars Benjamin Knive Rosasen /s/

Utskriftsdato: 29.10.2025

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.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Vangjordet 30, 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
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	1 850,44 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-2 145,10 kr
Vann; Akonto målt forbruk	2 406,00 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-1 850,45 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	2 145,09 kr
Vann; fastgebyr	2 464,00 kr
Avløp; fastgebyr	2 214,00 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	2 778,76 kr
Sum	**9 862,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	78	39.21	1/1	0 %	3 058,77 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	78	39.44	1/1	0 %	3 076,71 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	15%	1	2229.16	1/1	0 %	2 229,16 kr
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2339.56	1/1	0 %	2 339,56 kr
					Sum	**10 704,20 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vestby kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Vangjordet 30, 1543 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
00501445	938	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	73

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.12.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	110/6604	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	8/550, 8/550/0/1, 8/550/0/2, 8/550/0/3, 8/550/0/4, 8/550/0/5, 8/550/0/6, 8/550/0/7, 8/550/0/8, 8/550/0/9, 8/550/0/10, 8/550/0/11, 8/550/0/12, 8/550/0/13, 8/550/0/14, 8/550/0/15, 8/550/0/16, 8/550/0/17, 8/550/0/18, 8/550/0/19, 8/550/0/20, 8/550/0/21, 8/550/0/22, 8/550/0/23, 8/550/0/24, 8/550/0/25, 8/550/0/26, 8/550/0/27, 8/550/0/28, 8/550/0/29, 8/550/0/30, 8/550/0/31, 8/550/0/32, 8/550/0/33, 8/550/0/34, 8/550/0/35, 8/550/0/36, 8/550/0/37, 8/550/0/38, 8/550/0/39, 8/550/0/40, 8/550/0/41, 8/550/0/42, 8/550/0/43, 8/550/0/44, 8/550/0/45, 8/550/0/46, 8/550/0/47, 8/550/0/48, 8/550/0/49, 8/550/0/50, 8/550/0/51, 8/550/0/52, 8/550/0/53, 8/550/0/54, 8/550/0/55, 8/550/0/56, 8/550/0/57, 8/550/0/58, 8/550/0/59, 8/550/0/60, 8/550/0/61, 8/550/0/62, 8/550/0/63, 8/550/0/64, 8/550/0/65, 8/550/0/66, 8/550/0/67, 8/550/0/68, 8/550/0/69, 8/550/0/70, 8/550/0/71, 8/550/0/72
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	8/550, 8/550/0/1, 8/550/0/2, 8/550/0/3, 8/550/0/4, 8/550/0/5, 8/550/0/6, 8/550/0/7, 8/550/0/8, 8/550/0/9, 8/550/0/10, 8/550/0/11, 8/550/0/12, 8/550/0/13, 8/550/0/14, 8/550/0/15, 8/550/0/16, 8/550/0/17, 8/550/0/18, 8/550/0/19, 8/550/0/20, 8/550/0/21, 8/550/0/22, 8/550/0/23, 8/550/0/24, 8/550/0/25, 8/550/0/26, 8/550/0/27, 8/550/0/28, 8/550/0/29, 8/550/0/30, 8/550/0/31, 8/550/0/32, 8/550/0/33, 8/550/0/34, 8/550/0/35, 8/550/0/36, 8/550/0/37, 8/550/0/38, 8/550/0/39, 8/550/0/40, 8/550/0/41, 8/550/0/42, 8/550/0/43, 8/550/0/44, 8/550/0/45, 8/550/0/46, 8/550/0/47, 8/550/0/48, 8/550/0/49, 8/550/0/50, 8/550/0/51, 8/550/0/52, 8/550/0/53, 8/550/0/54, 8/550/0/55, 8/550/0/56, 8/550/0/57, 8/550/0/58, 8/550/0/59, 8/550/0/60, 8/550/0/61, 8/550/0/62, 8/550/0/63, 8/550/0/64, 8/550/0/65, 8/550/0/66, 8/550/0/67, 8/550/0/68, 8/550/0/69, 8/550/0/70, 8/550/0/71, 8/550/0/72
Seksjonering Seksjonering	02.12.2013 03.12.2013	13/1348 DS PLM 767/13	Tinglyst 07.12.2013	8/550 (-1271), 8/550/0/1 (42,1), 8/550/0/2 (49,7), 8/550/0/3 (49,6), 8/550/0/4 (49,9), 8/550/0/19 (69,4), 8/550/0/20 (49,4), 8/550/0/21 (49,8), 8/550/0/22 (50,2), 8/550/0/27 (40,8), 8/550/0/28 (48,3), 8/550/0/29 (40,8), 8/550/0/30 (48,2), 8/550/0/35 (40,9), 8/550/0/36 (48,3), 8/550/0/37 (65,4), 8/550/0/38 (66,6), 8/550/0/55 (41,3), 8/550/0/56 (48,7), 8/550/0/57 (48,3), 8/550/0/61 (41,1), 8/550/0/62 (48,6), 8/550/0/63 (48,4), 8/550/0/67 (87,7), 8/550/0/68 (48,8), 8/550/0/69 (48,6)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BYBERG ÅSE IREN	Hjemmelshaver (H)	VANGJORDET 30	Bosatt (B)

F091170*****	1/1	1543 1543 VESTBY

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vangjordet 30	H0201	8/550/0/6	111	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vangjordet 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1543 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	106 Vestby sentrum	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300380029		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	28.04.2016

1: Bygning 300380029: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 28.04.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	723
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	723
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	446
Energikilder	Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.03.2013	02.07.2013
Midlertidig brukstillatelse	02.12.2013	04.12.2013
Ferdigattest	28.04.2016	02.05.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vangjordet 30	H0201	8/550/0/6	111	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	153	0	153	0	0	0
H02	4	285	0	285	0	0	0
H01	4	285	0	285	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 8/550

Bruksnavn		Beregnet areal	14974.6
Etablert dato	15.08.2006	Historisk oppgitt areal	16245,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608948.72	598526.83		Ja	14974.6	

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	15/02572-18	Marianne Røed	28.04.2016

Ferdigattest hus 1 - Gnr 8 Bnr 550 - Vangjordet - Vangtunet - Nybygg

Det vises til søknad mottatt 11.04.2016.

Tiltakets adresse:	Vangjordet 49
Gnr./bnr./fnr./snr.:	8/550/0/0
Ansvarlig søker:	Trysilhus AS, Postboks 3232, 3001 DRAMMEN
Tiltakshaver:	Neskollen Eiendom AS, Albums gate 15, 3016 DRAMMEN

Vedtak:

Spesifikasjon: Leiligheter hus 1 med sportsboder, Vangjordet 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Trysilhus AS, datert og mottatt 11.04.2016
- Gjennomføringsplan datert og mottatt 11.04.2016.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtak nr.
Plan- og miljøutvalget	22.03.2013	DS PLM 139/13
Plan- og miljøutvalget	11.06.2013	DS PLM 298/13
Plan- og miljøutvalget	16.09.2013	DS PLM 546/13
Plan- og miljøutvalget	03.12.2013	DS PLM 855/13
Plan- og miljøutvalget	02.12.2013	DS PLM 849/13

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

Merknader
Energiforsyning: Varmepumpe - luft
Varmefordeling: Vannbåren gulvvarme, vannbåren radiator, luftoppvarming

Med hilsen

Jack Hatlen
Bygningssjef/RO-leder PBG

Marianne Røed
Juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:
Kommunalteknikk, Postboks 144, 1541 VESTBY
Geodata, Marit Berg Henriksen, Postboks 144, 1541 VESTBY
MIB - Mosseregionen interkommunale brann- og redning, Postboks 716, 1509 MOSS
MOVAR - Renovasjon
Neskollen Eiendom AS, Albums gate 15, 3016 DRAMMEN

Mottakere:
Trysilhus AS, Postboks 3232, 3001 DRAMMEN

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

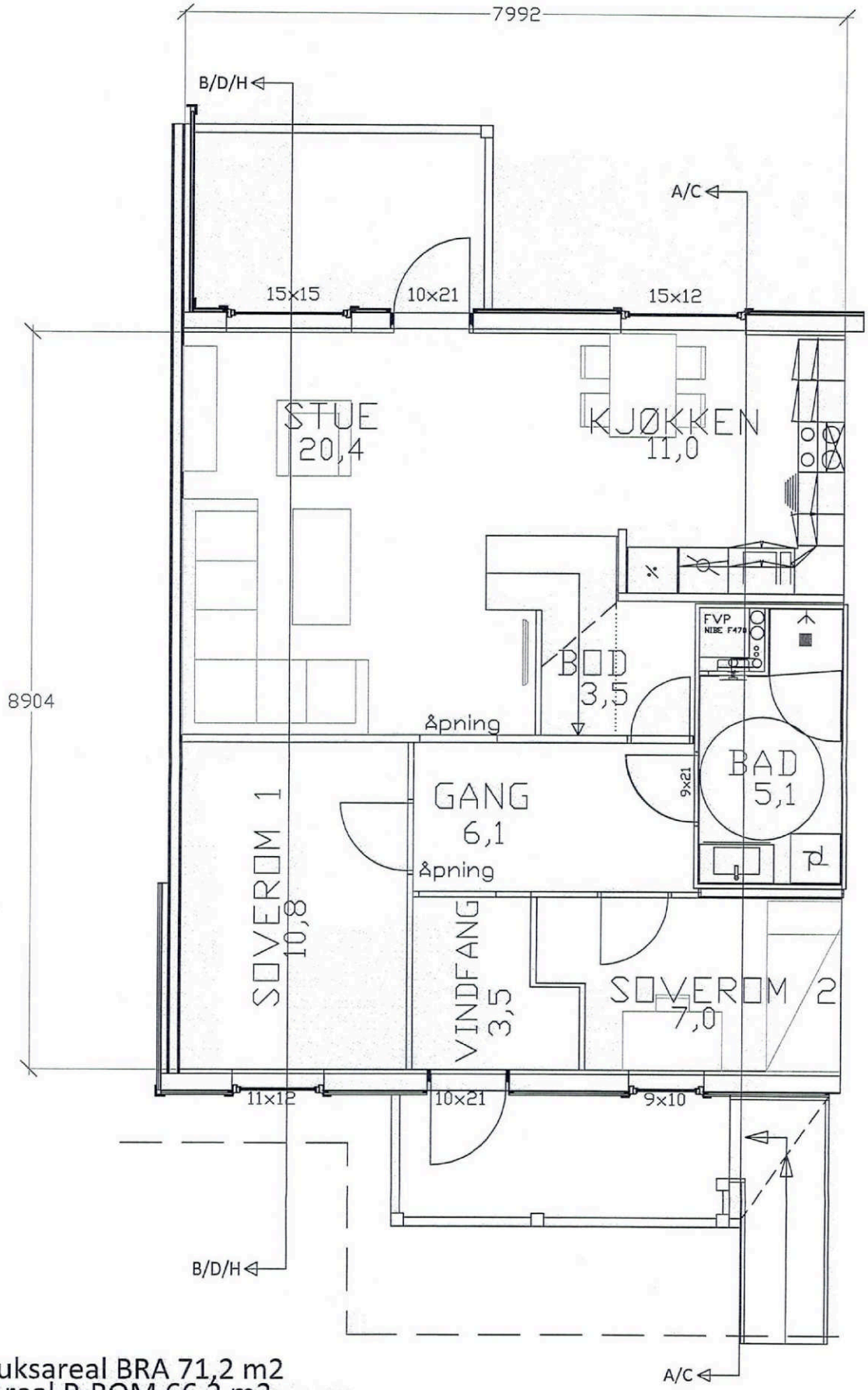
RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

22.02.13 TFHK

E-19

13 MAR 2013



Bruksareal BRA 71,2 m2
Areal P-ROM 66,2 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Vangtunet

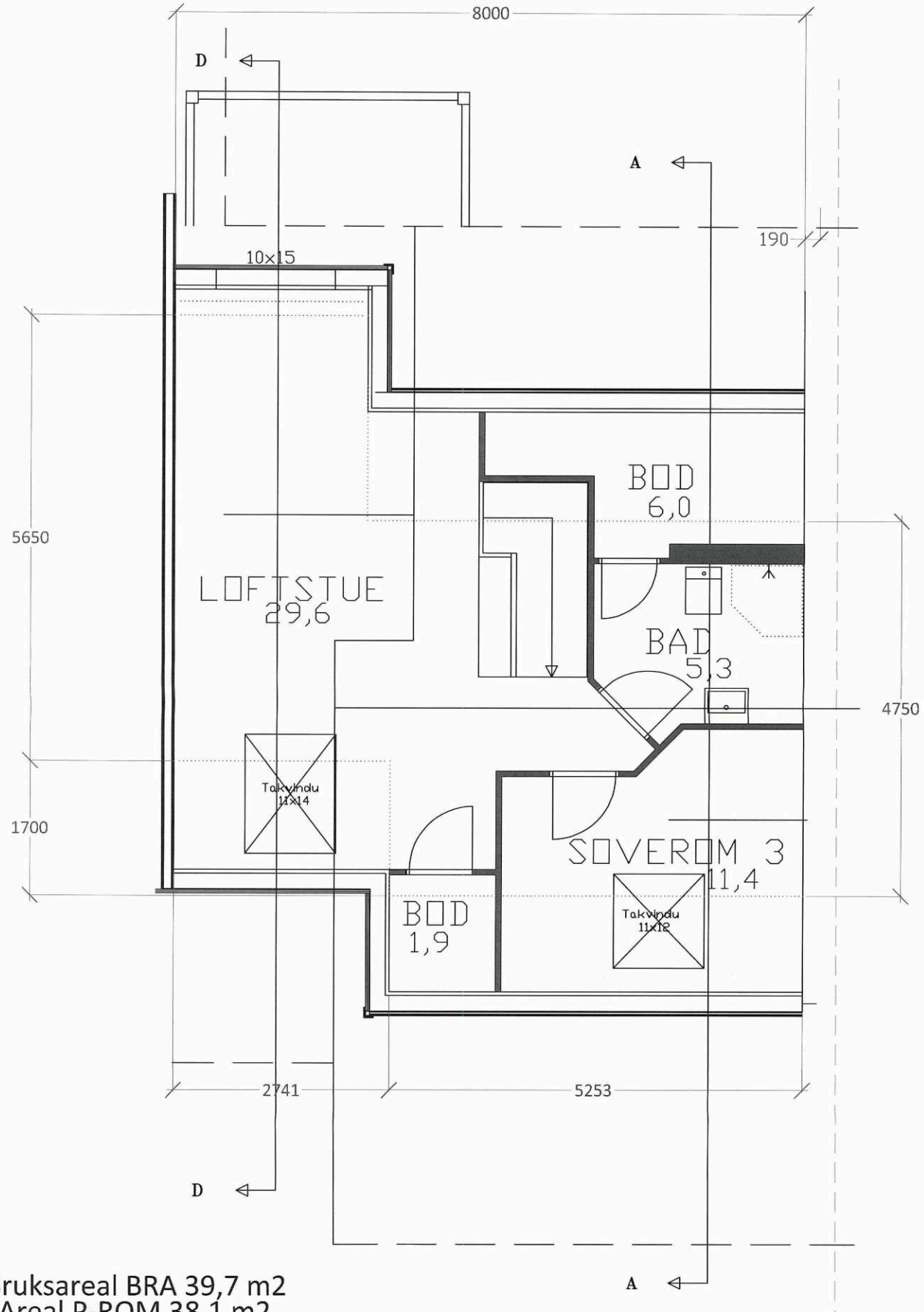
Vestby kommune

Planløsning 2.etg hus 1,2,3,8,9,10 og 11
Seksjon: 6,7,15,16,17,24,25,50,51,52,53,59,65 og 71

Dato	06.02.2013
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	JL
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	60105 - V12b
Rev.	

22.02.13 TFHK

E-26



Bruksareal BRA 39,7 m2
Areal P-ROM 38,1 m2

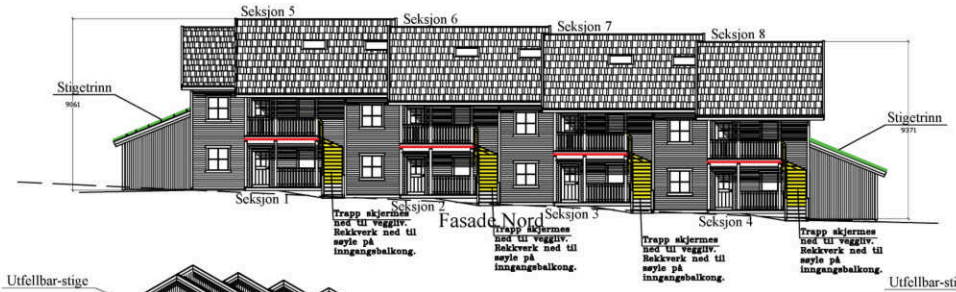
REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Vangtunet

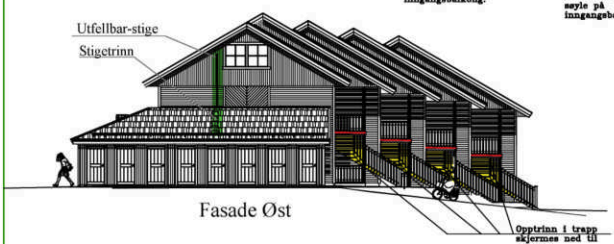
Vestby kommune

Planløsning 3. etg. hus 1,3 og 10
Seksjon: 6,7,25 og 65

Dato	06.02.2013
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	JL
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr.	60105 - V13h
Rev.	



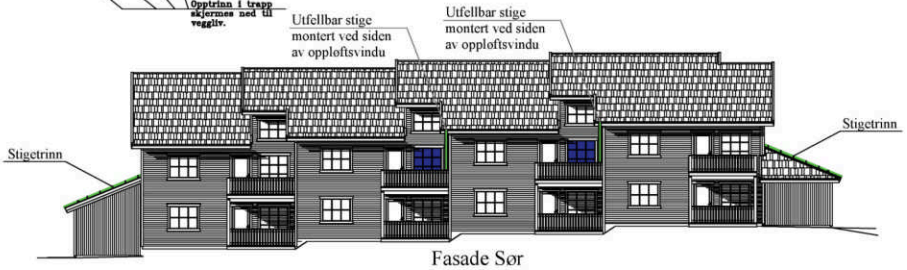
Fasade Nord



Fasade Øst



Fasade Vest



Fasade Sør

SOM BYGGET

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

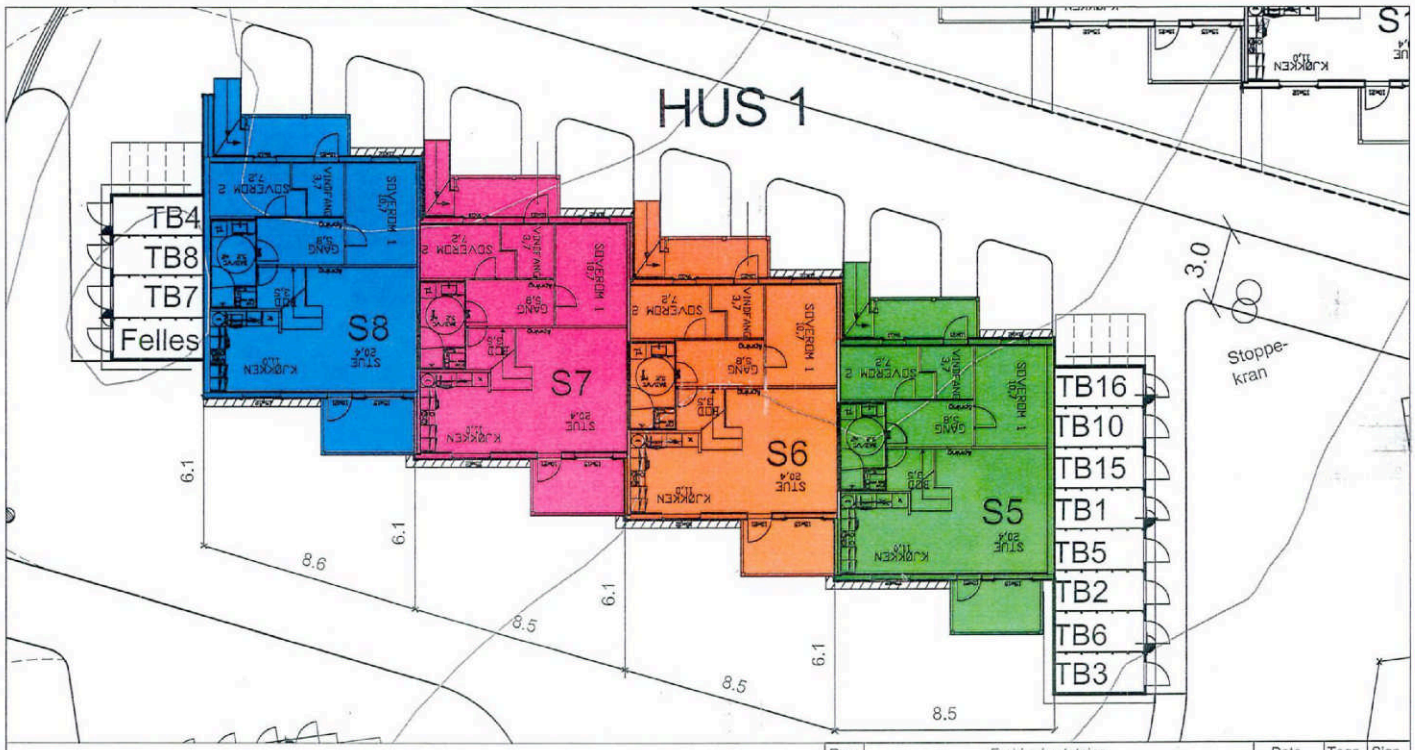
- Rømningsstige
- Skjerming av rømningsstige EI 15
- Trapp skjermes E 30
- Brannmotstand i inngangsbalkong, EI 30

Vangtunet
Vestby kommune

FASADER HUS 1

Trysilhus
skaper boglede

Dato	06.08.19
Tegnet av	MH
Kontrollert av	
Målestokk:	1:200 - A3
Tegning nr.	60105-BR-101
Rev.	



Rev.	Endring/erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
A	Tatt bort tarrassebordstruktur	29.11.2013	GMB	

Tryslihus Areal AS

Vangtunet, gnr.8 bnr.550, Vestby kommune

PLANTEGNING

TIL SEKSJONSBEGJÆRING

HUS 1, ETG.2

Saksb.	YH
Kval.sikr.	
Tegn.	GMB
Dato:	24.06.2013
Målestokk:	1:200 A4
Prosj.nr.	1954.01
Filnavn	1954.01LA-Seksj.pl.
Tegn.nr.	60105-9_1-2
Rev.	A

HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA
Danvikgaten 24, 3045 Drammen
Tlf. 32234240 Fax. 32888083 Epost drammen@hindhamar.no

10 NOV 2013



Rev.	Endring/erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
	Trysilhus Areal AS	Sakb.	YH	
	Vangtunet, gnr.8 bnr.550, Vestby kommune	Kvalsikr.		
	PLANTEGNING TIL SEKSJONSBEGJÆRING HUS 1, ETG.3	Tegn.	GMB	
		Dato:	24.06.2013	
		Målestokk:	1:200 A4	
		Prosj.nr.	1954.01	
	HINDHAMAR AS LANDSKAPSARKITEKTER MNLA Dianvikgaten 24, 3045 Drammen Tlf. 32234240 Fax. 32895053 Epost drammen@hindhamar.no	Filnavn	1954.01LA-Seksj.pl.	
		Tegn.nr.	60105-9_1-3	Rev.

10 MAY 2013

A Justert navnsetting på boder og p-plasser

Rev.	Endring/erstatning	Dato	Tegn.	Sign.

Trysilhus Areal AS

Vangtunet, gnr.8 bnr.550, Vestby kommune

PLANTEGNING

TIL SEKSJONSBEGJÆRING

HUS 2, PARKERINGSKJELLER

Saksb.	YH
Kvalsikr.	
Tegn.	GMB
Dato:	24.06.2013
Målestokk:	1:200 A4
Prosj.nr.	1954.01
Filnavn	1954.01LA-Seksj.pl.
Tegn.nr.	60105-9_2-0
Rev.	A

HINDHAMAR AS
LANDSKAPSARKITEKTER MNLA
Danvikgaten 24, 3045 Drammen
Tlf. 32234240 Fax. 32893093 Epost drammen@hindhamar.no

18 NOV 2013

Vestby kommune

Grunnkart

Eiendom: 8/550/0/6
Adresse: Vangjordet 30
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

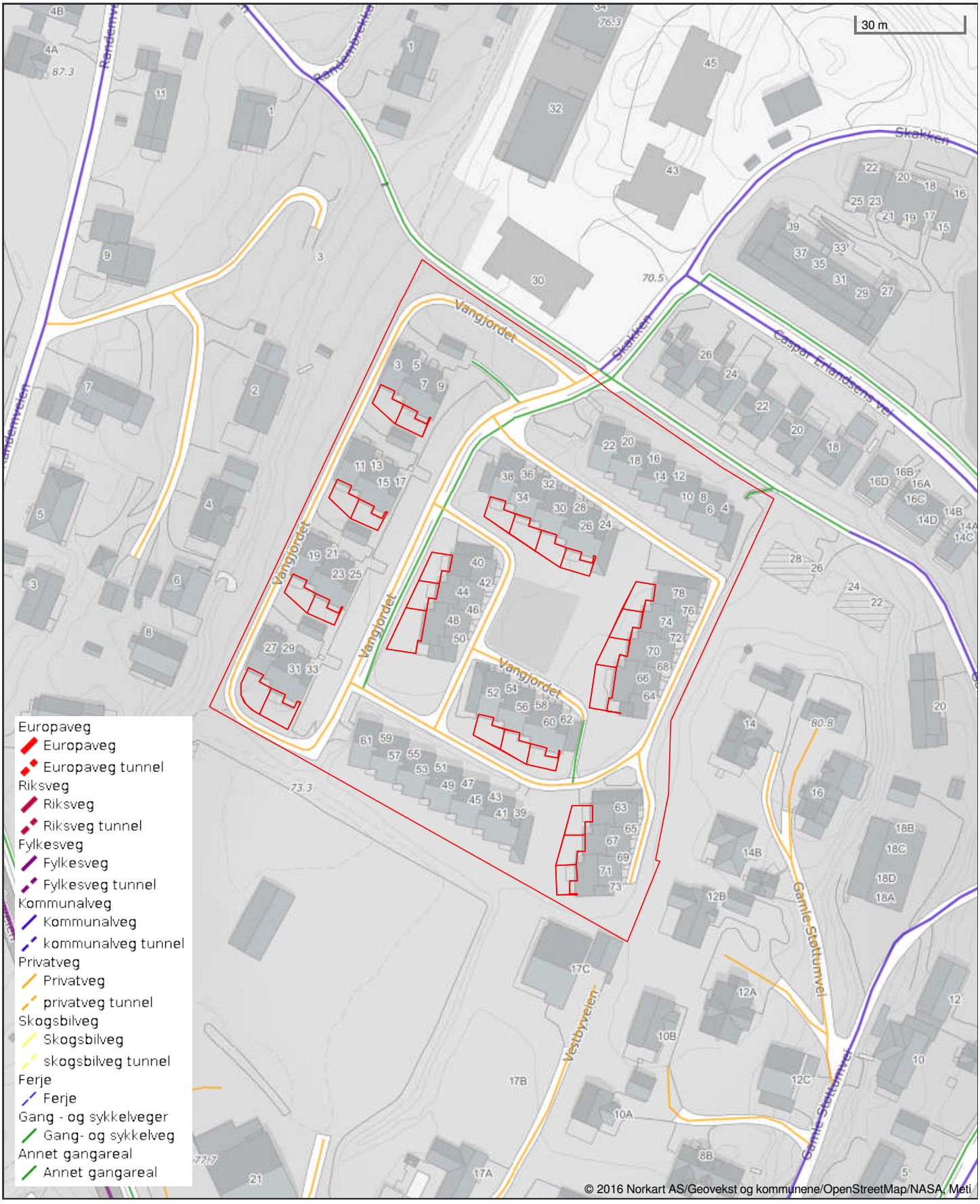
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3216 - 8/550//



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

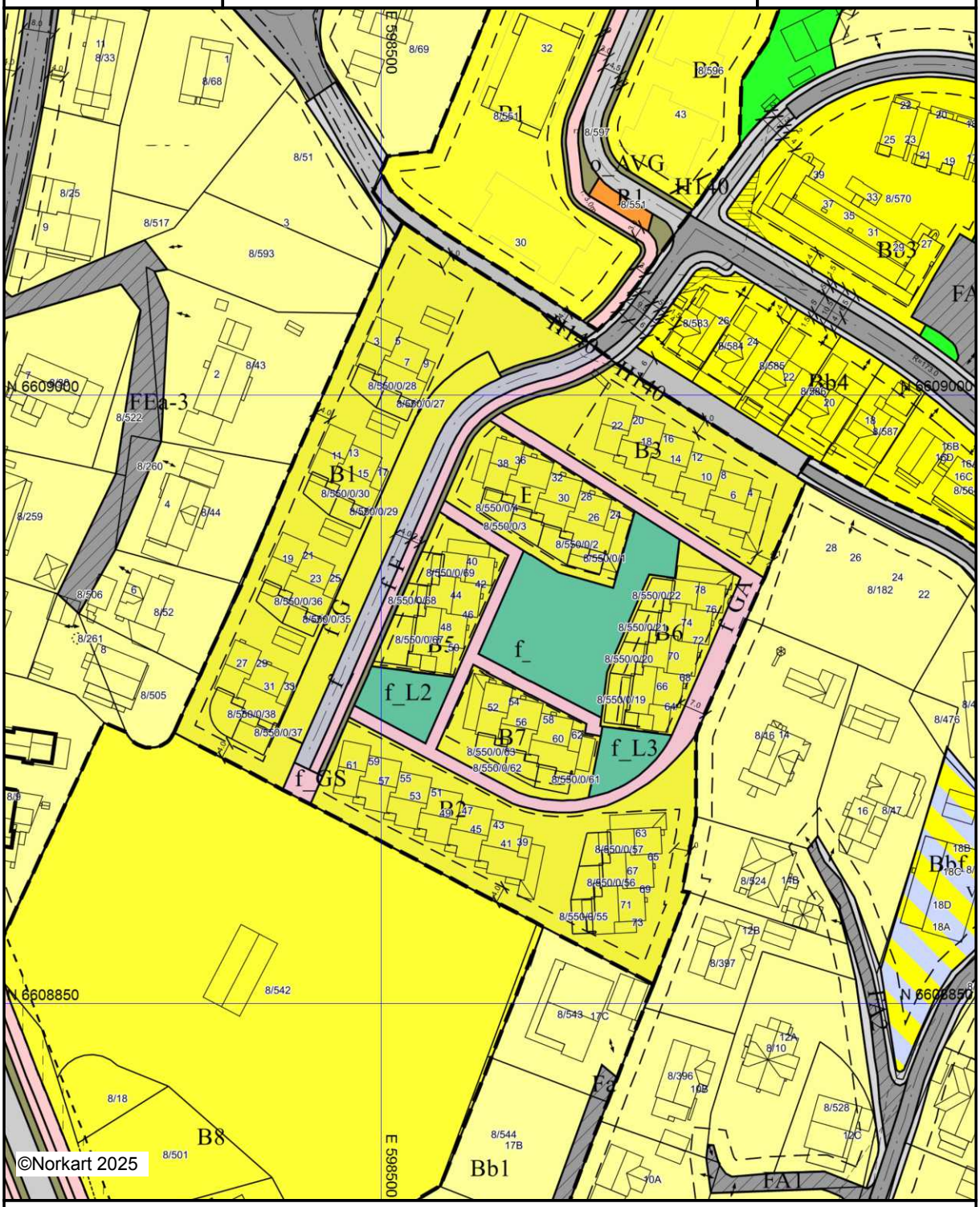
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/550/0/6
Adresse: Vangjordet 30
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1500

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 avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

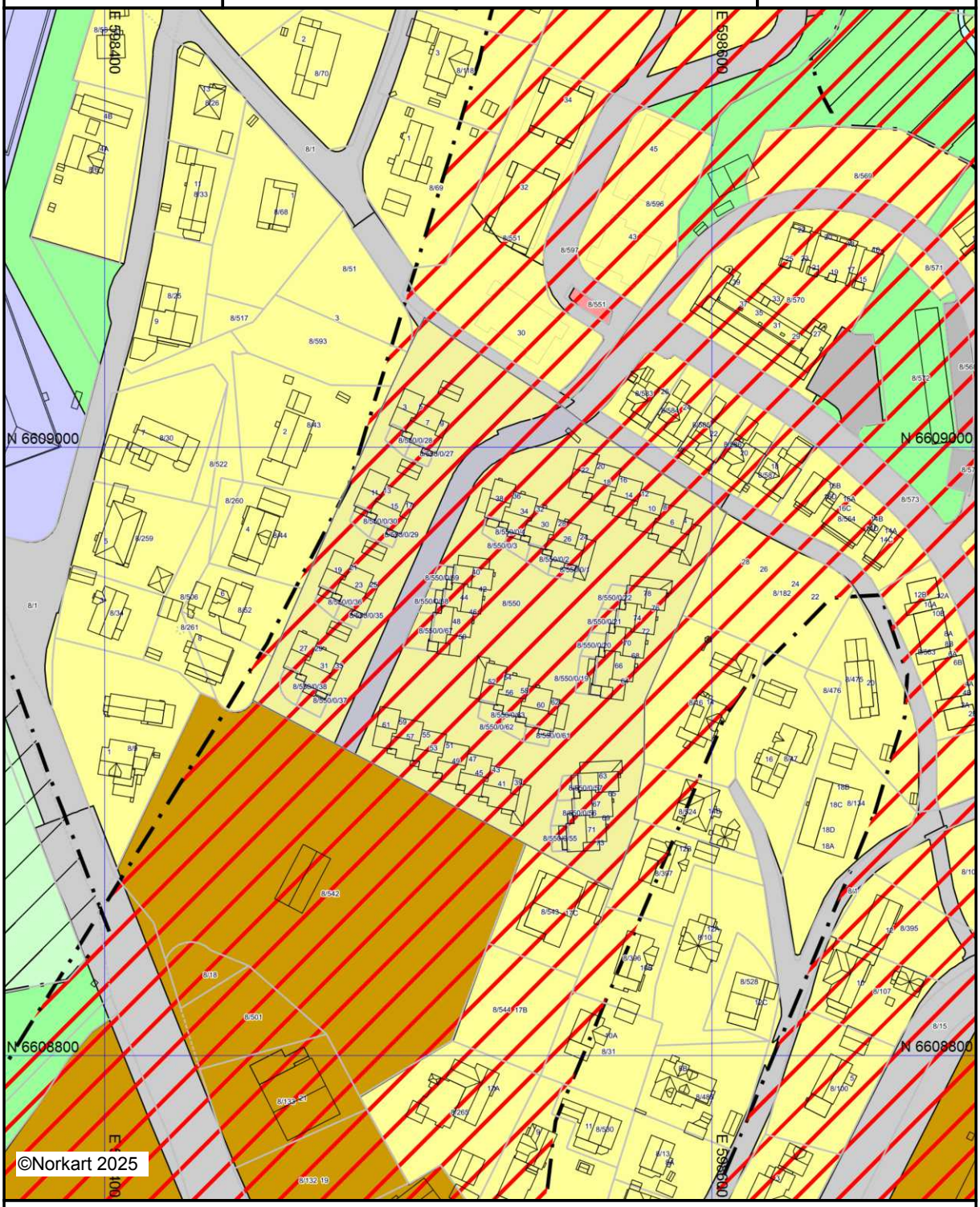
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/550/0/6
Adresse: Vangjordet 30
Utskriftsdato: 29.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 29.10.2025

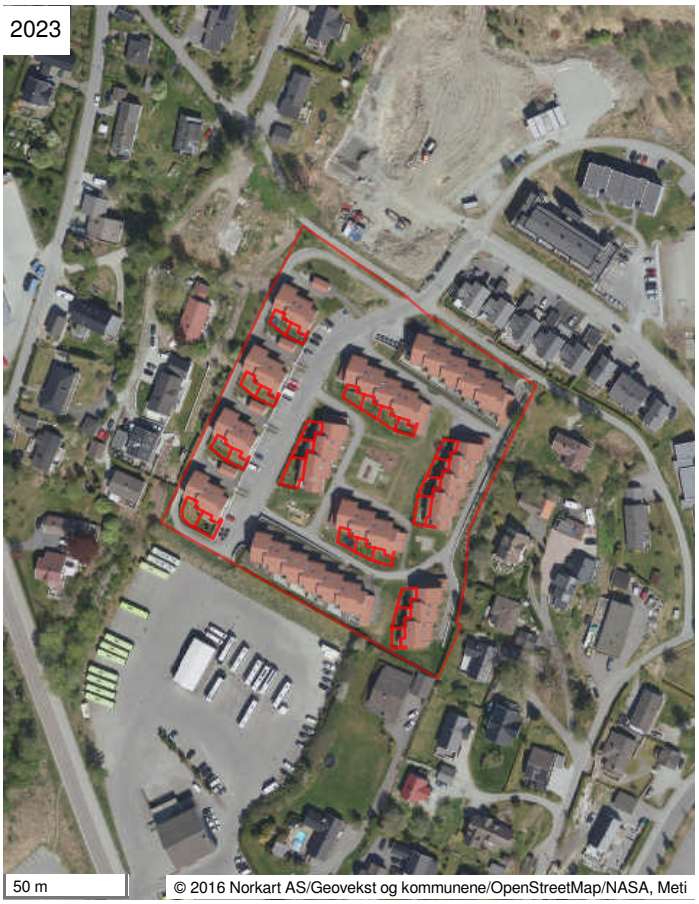
Ortofotorapport for eiendom 3216 - 8/550//

Beste



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.


2024
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2023
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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

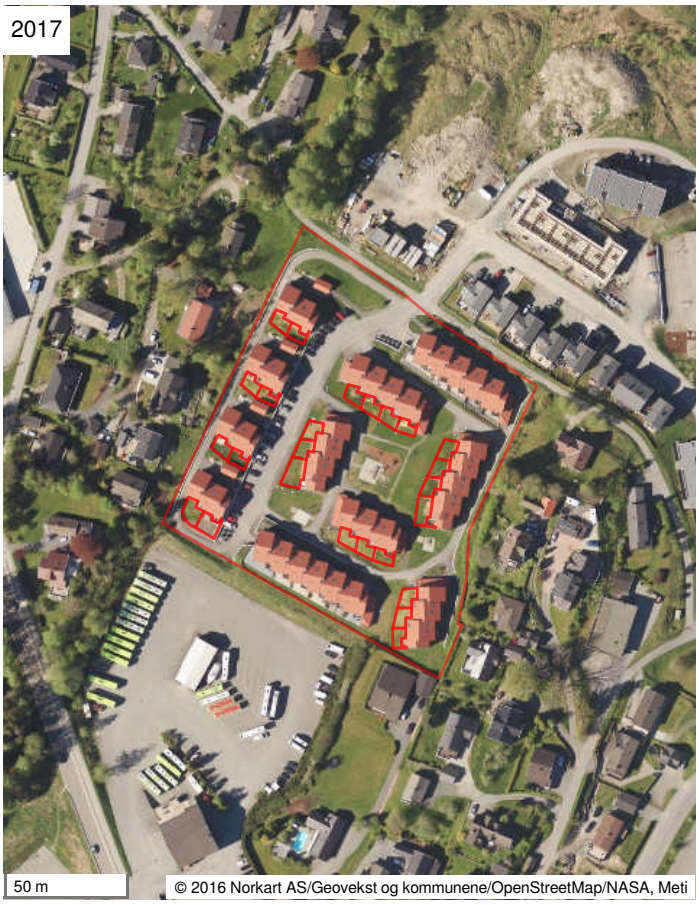

2022
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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

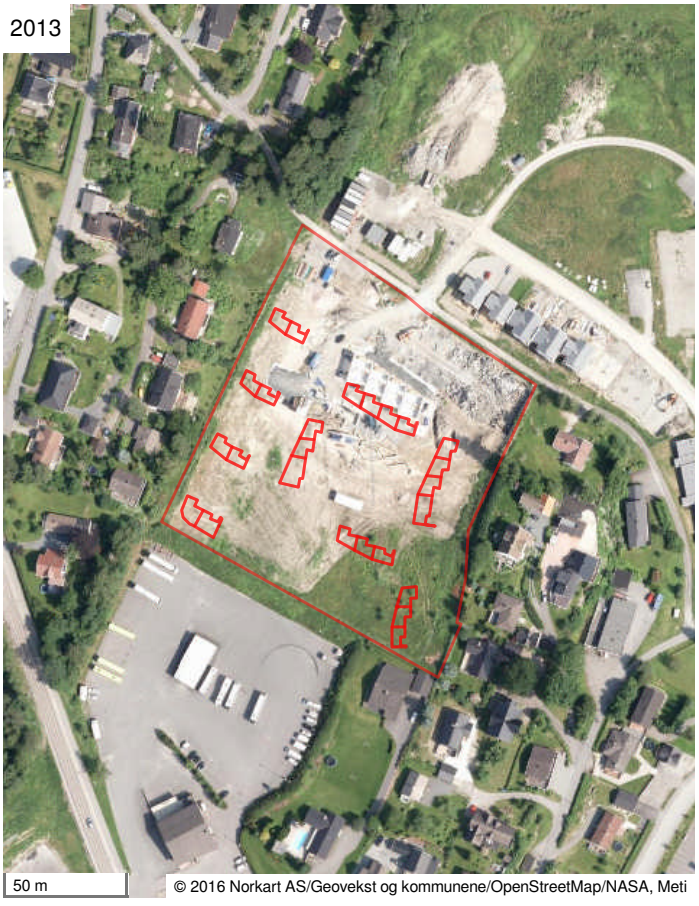

2020
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

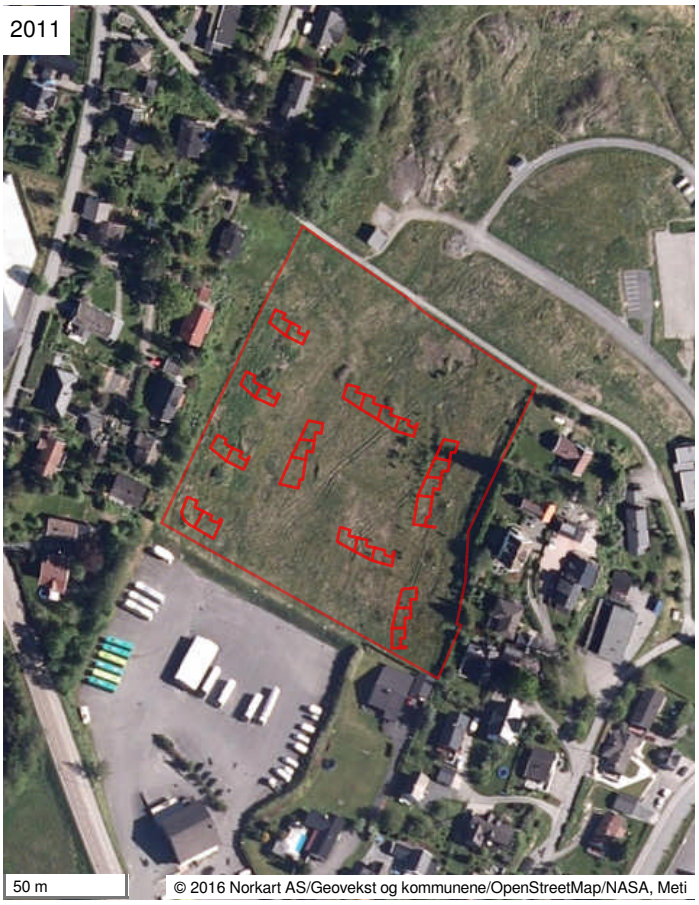

2017
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

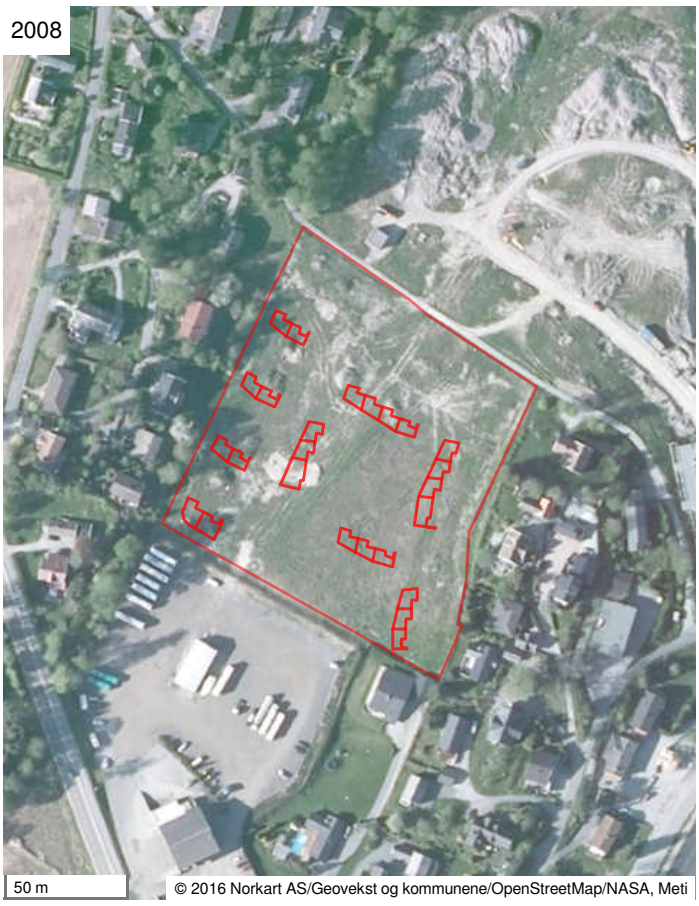

2016
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

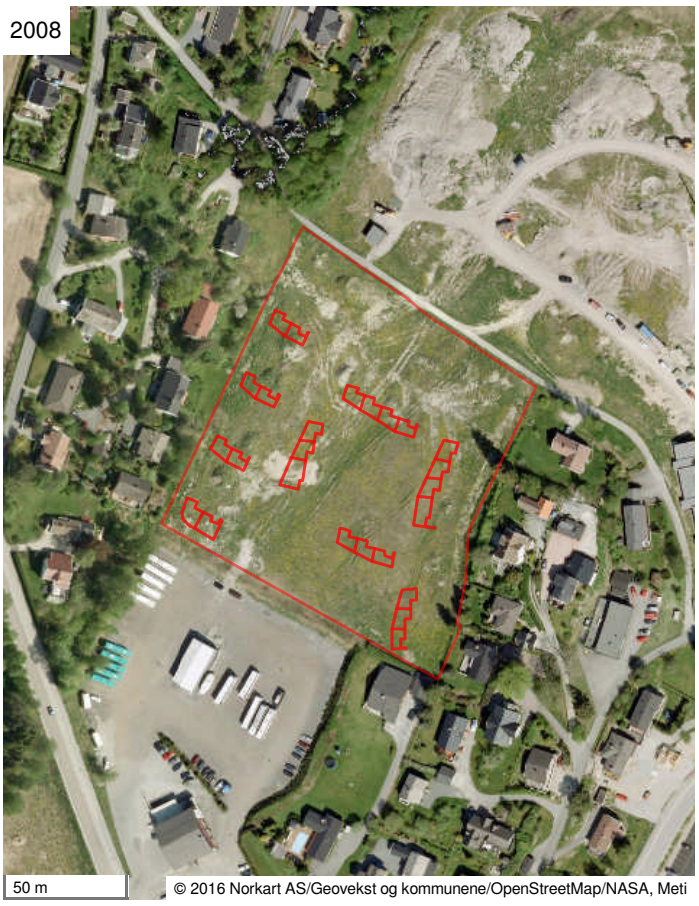

2014
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


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


2003
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1992
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


1979
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1968
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

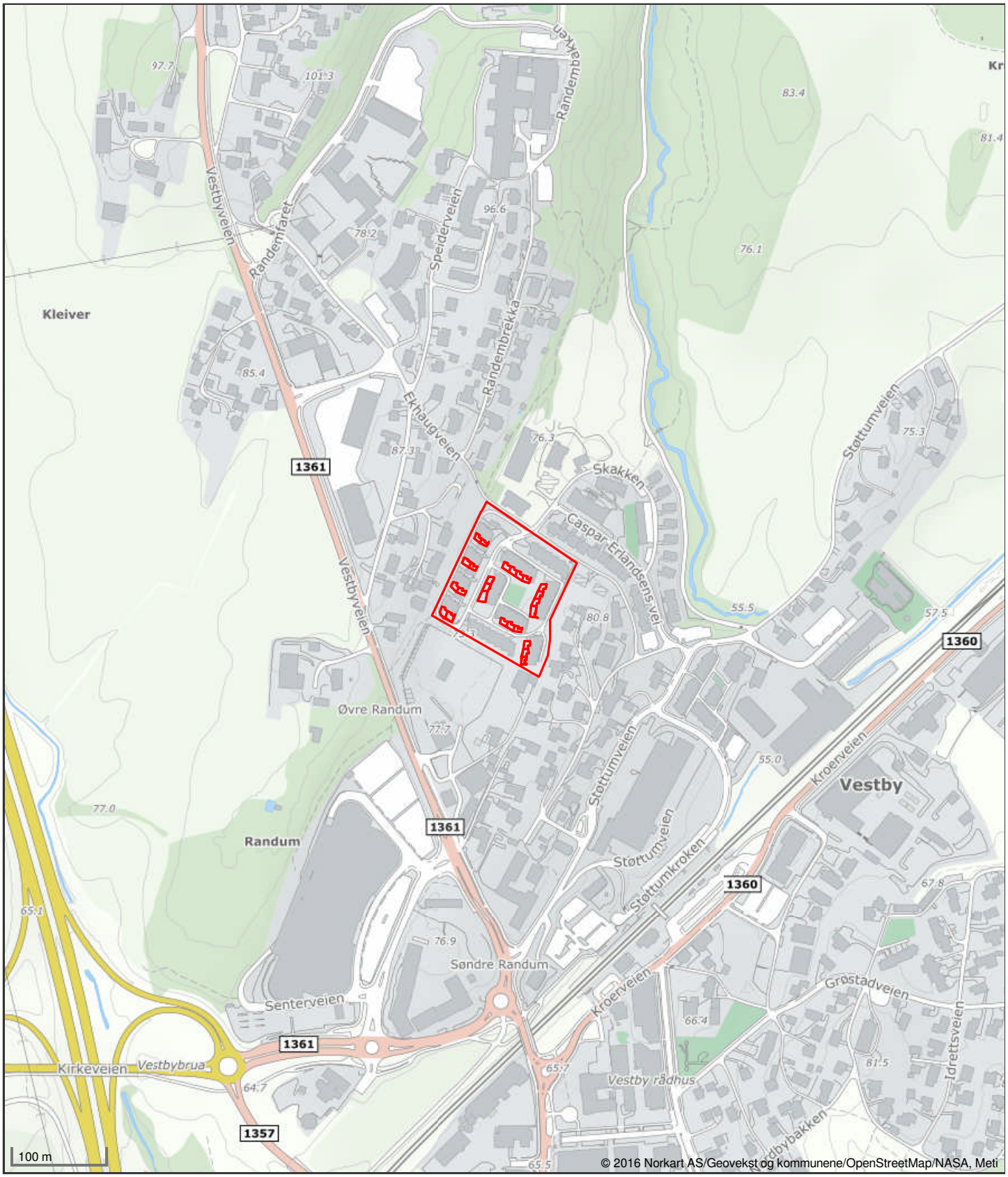

1960
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1956
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1950
50 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Utskriftsdato: 29.10.2025

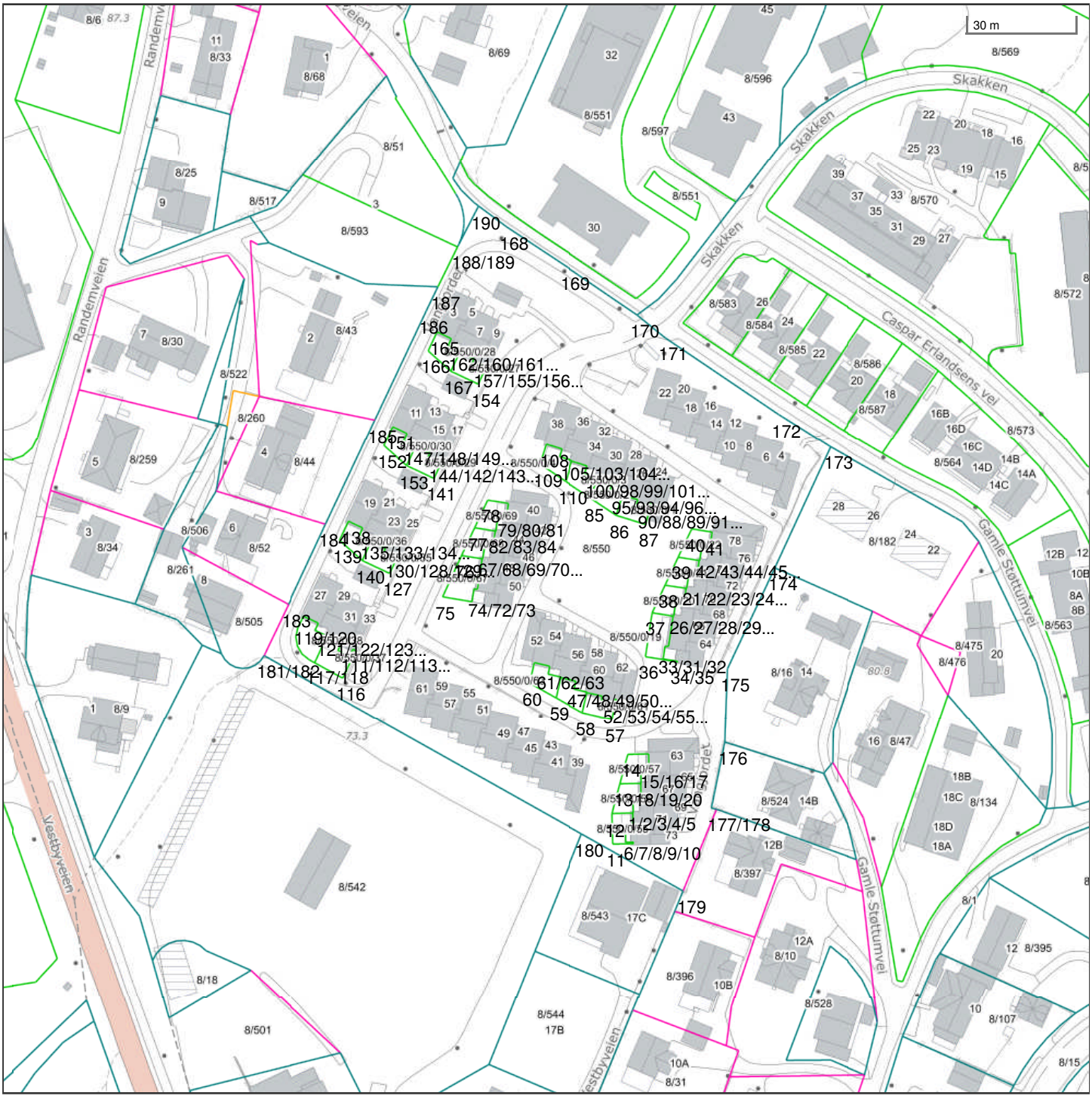
Oversiktskart for eiendom 3216 - 8/550//



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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 8/550//6



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	14 974,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608948,72	**Øst**	598526,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608879,6	598554,86	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,49	
2	6608879,49	598552,61	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
3	6608875,89	598552,79	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
4	6608875,88	598552,64	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
5	6608875,83	598552,64	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
6	6608871,37	598552,87	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,47	
7	6608871,26	598550,72	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
8	6608867,67	598550,9	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,59	
9	6608867,78	598553,05	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
10	6608867,34	598553,07	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,44	
11	6608867,11	598547,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,79	
12	6608875,53	598546,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,43	
13	6608883,79	598548,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,50	
14	6608891,99	598550,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
15	6608892,28	598556,63	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,80	
16	6608887,86	598556,85	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,43	
17	6608887,75	598554,6	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
18	6608884,15	598554,78	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
19	6608884,14	598554,63	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
20	6608884,08	598554,64	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,06	
21	6608941,83	598568,66	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,49	
22	6608942,11	598566,42	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,26	
23	6608938,53	598565,97	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
24	6608938,55	598565,82	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
25	6608938,49	598565,81	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,06	
26	6608934,04	598565,25	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,49	
27	6608934,33	598563,02	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
28	6608930,75	598562,56	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
29	6608930,77	598562,41	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
30	6608930,72	598562,41	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	

31	6608922,28	598561,34	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	8,51	
32	6608922,34	598560,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	0,96	
33	6608918,77	598559,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,60	
34	6608918,26	598563,95	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,05	
35	6608918,12	598563,93	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,14	
36	6608919,31	598555,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
37	6608931,49	598556,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,28	
38	6608939,2	598559,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,42	
39	6608947,03	598563,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,55	
40	6608954,96	598566,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,70	
41	6608954,21	598572,65	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,76	
42	6608949,61	598572,06	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,64	
43	6608949,89	598569,84	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,24	
44	6608946,32	598569,38	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
45	6608946,33	598569,23	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
46	6608946,28	598569,23	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
47	6608912,03	598535,87	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,49	
48	6608909,82	598535,43	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
49	6608909,11	598538,96	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
50	6608908,96	598538,94	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
51	6608908,95	598538,99	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
52	6608908,08	598543,36	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,46	
53	6608905,97	598542,94	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
54	6608905,26	598546,47	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
55	6608907,37	598546,89	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
56	6608907,29	598547,27	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,39	
57	6608901,62	598546,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,78	
58	6608903,28	598537,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
59	6608907,23	598530,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,48	
60	6608911,16	598522,88	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
61	6608916,86	598524,02	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,81	
62	6608915,98	598528,36	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,43	
63	6608913,78	598527,91	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
64	6608913,07	598531,45	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
65	6608912,92	598531,42	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
66	6608912,91	598531,47	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	

67	6608948,48	598511,65	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,49	
68	6608948,77	598509,41	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,26	
69	6608945,19	598508,95	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
70	6608945,21	598508,8	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
71	6608945,16	598508,79	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
72	6608936,66	598507,68	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	8,57	
73	6608936,78	598506,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,95	
74	6608933,22	598506,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,59	
75	6608934,36	598498,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,26	
76	6608945,9	598503,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,56	
77	6608953,67	598506,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,50	
78	6608961,39	598509,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,44	
79	6608960,68	598515,67	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,82	
80	6608956,25	598515,09	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,47	
81	6608956,54	598512,85	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,26	
82	6608952,96	598512,38	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
83	6608952,98	598512,24	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,14	
84	6608952,93	598512,23	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
85	6608962,63	598538,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,50	
86	6608958,13	598545,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,50	
87	6608955,86	598554,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,45	
88	6608961,54	598555,62	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,90	
89	6608961,65	598555,24	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,40	
90	6608959,57	598554,71	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
91	6608960,54	598551,2	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,64	
92	6608962,62	598551,77	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,16	
93	6608963,82	598547,47	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,46	
94	6608963,83	598547,43	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,04	
95	6608963,98	598547,47	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,16	
96	6608964,94	598543,99	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
97	6608967,11	598544,6	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
98	6608968,32	598540,26	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,51	
99	6608968,33	598540,22	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,04	
100	6608968,47	598540,26	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
101	6608969,44	598536,78	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
102	6608971,61	598537,39	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	

103	6608972,81	598533,06	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,49	
104	6608972,83	598533,01	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
105	6608972,97	598533,05	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
106	6608973,94	598529,58	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
107	6608976,11	598530,18	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
108	6608977,33	598525,78	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,57	
109	6608971,74	598524,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,81	
110	6608967,13	598531,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,61	
111	6608920,71	598470,27	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,43	
112	6608918,78	598469,42	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,11	
113	6608917,33	598472,71	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
114	6608919,25	598473,56	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,10	
115	6608918,88	598474,38	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,90	
116	6608911,15	598470,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,46	
117	6608915,22	598463,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,89	
118	6608916	598461,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,72	
119	6608924,77	598458,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,31	6,88
120	6608928,01	598459,64	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,57	
121	6608926,18	598463,8	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,54	
122	6608924,16	598462,91	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,21	
123	6608922,71	598466,21	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
124	6608922,57	598466,15	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
125	6608922,54	598466,23	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,09	
126	6608922,49	598466,21	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
127	6608940,44	598483,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
128	6608945,73	598485,52	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,77	
129	6608945,87	598485,19	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,36	
130	6608943,91	598484,32	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,14	
131	6608945,36	598481,03	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
132	6608947,33	598481,9	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
133	6608949,13	598477,81	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,47	
134	6608949,15	598477,76	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,05	
135	6608949,28	598477,83	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
136	6608950,74	598474,52	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,62	
137	6608952,8	598475,43	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
138	6608954,57	598471,41	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,39	

139	6608949,23	598469,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,83	
140	6608943,79	598475,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
141	6608967,01	598494,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
142	6608972,31	598497,13	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,78	
143	6608972,45	598496,8	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,36	
144	6608970,48	598495,93	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
145	6608971,93	598492,64	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
146	6608973,9	598493,5	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
147	6608975,69	598489,43	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,45	
148	6608975,83	598489,49	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,15	
149	6608977,31	598486,13	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,67	
150	6608979,37	598487,04	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
151	6608981,14	598483,02	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,39	
152	6608975,81	598480,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,82	
153	6608970,37	598487,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
154	6608993,59	598506,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,38	
155	6608998,88	598508,73	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	5,77	
156	6608999,03	598508,4	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,36	
157	6608997,06	598507,54	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
158	6608998,51	598504,24	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,60	
159	6609000,49	598505,07	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,15	
160	6609002,27	598501,04	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,41	
161	6609002,3	598500,98	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,07	
162	6609002,43	598501,04	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	0,14	
163	6609003,89	598497,74	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	3,61	
164	6609005,95	598498,64	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	2,25	
165	6609007,72	598494,62	10 cm	Mur (MU)	Hushjørne (90)	4,39	
166	6609002,38	598492,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,83	
167	6608996,94	598498,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,44	
168	6609037,27	598513,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,62	
169	6609026,52	598530,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,36	
170	6609013,84	598550,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,50	
171	6609007,81	598558,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,92	
172	6608987,34	598590,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,16	
173	6608978,69	598604,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,00	
174	6608944,76	598590,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,95	

175	6608916,56	598577,87	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,81	
176	6608896,07	598577,65	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,49	
177	6608877,73	598574,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,62	
178	6608877,49	598575,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,45	
179	6608854,65	598567,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,44	
180	6608869,69	598538,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,37	
181	6608916,82	598448,76	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	101,37	
182	6608917,06	598448,9	200 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,28	
183	6608931,13	598455,23	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,43	
184	6608953,57	598465,03	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,49	
185	6608982,86	598477,98	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,03	
186	6609013,34	598491,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,31	
187	6609020,17	598494,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,50	
188	6609031,335	598499,688	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,31	
189	6609032,24	598500,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,00	
190	6609042,79	598505,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,73	

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	550	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Vangjordet 30, 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/13759/KPLAN2023_Bestemmelser_2.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 244 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 15 125 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 116 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0219
Navn	VANGTUNET
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/981/0219_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 817 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B7
	Delareal 910 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B6
	Delareal 3 692 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 2 843 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 1 016 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4
	Delareal 740 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 23 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 58 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** f_GS
	Delareal 329 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** f_F
	Delareal 538 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** f_V
	Delareal 758 m^2 **Formål** Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse **Feltnavn** f_G
	Delareal 192 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** f_VG
	Delareal 1 087 m^2 **Formål** Gangveg/gangareal/gågate **Feltnavn** f_GA

	Delareal 283 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L2
	Delareal 1 099 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L1
	Delareal 206 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L3
	Delareal 1 659 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

Id	0030
Navn	RANDEM
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12026/Vedlegg%202%20-%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb-5

Id	0128
Navn	STØTTUMVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1022/0128_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb 1

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vangjordet 30, 1543 Vestby
Gnr. 8, Bnr. 550, Snr. 6, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323251064

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Malin Edvardsen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 482 03 195

E-post: malin.edvardsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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