SOLE ALLÉ 4

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Opplysninger fra forretningsfører
Vestby kommune Generell informasjon.pdf
Opplysninger fra kommunen
PlanRapport og regulering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sole allé 4, 1540 VESTBY
Selveierleilighet (i blokk):
3216-9/389/0/4

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Boligkonsult AS

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	21. mars 2025
Til stede	Selger/eier Befaringen er foretatt med utlånt nøkkel Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist datert, 24.03.2025.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Mindre svelling på innredning.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår

2005.

Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger av betong og bindingsverk, kledd med pussede og malte fasadeplater. Samt stående panel.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Tomteareal

2 542 m²

Hjemmelshaver

Irene Margrete Thøgersen
Bjarne Thøgersen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 8 mm.
Totalt avvik i etasjen er målt til 20 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Belegg i to soverom og bod.
Fliser i wc.
Trestavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. TG 1 er gitt som en helhetlig vurdering.
Interessenter oppfordres til å selv vurdere overflater da dette er en subjektiv vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,52 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt elementpipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipen var ikke tilknyttet ildsted under befaring.

Innvendige vann- og avløpsrør

TG IU

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bod/teknisk rom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i kobberrør til varmtvannsbereder.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er ikke lokalisert da det ikke var tilgjengelig nøkkel til fordelerskapet under befaringen.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Hovedstoppekran i boligen er ikke lokalisert.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Vannledninger er i denne rapporten ikke gitt tilstandsgrad da det ikke var tilgjengelig nøkkel til fordelerskapet.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2005 Kilde: Merkelapp på varmtvannsbereder.
Berederen er montert i bod/teknisk rom.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering
Merk at berederen er ca. 20 år gammel, og det bør på sikt forventes vedlikehold/utskiftning av berederen.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 1

Friskluftsventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eiers representant fra byggeår.
Produsent: Sigdal.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Sydvestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m².
Betongdekke belagt med fliser.
Rekkverk i glass/aluminium.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er fra byggeåret.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning

TG 0

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom “Nei”, hva er årsaken til dette?
Fuktmåling er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eiers representant: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert normal sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert mindre svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Wc

Sanitær TG 1

Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eiers representant: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Sikringene i sikringsskapet er fra byggeåret, men det er utført noe oppgradering i nyere tid.

Spørsmål til eiers representant: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eiers representant: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eiers representant: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eiers representant: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Montert og levert stikkontakt i kjellerbod. Strøm er hentet fra sikringsskap i leiligheten. Tilførsel ligger i sjakt (2023).

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring fra byggeår, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
2. etasje	82		15	
Sum	82	5	15	
Totalt bruksareal	102			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, bod/teknisk rom, entré/gang, wc, to soverom og stue/kjøkken		Innglasset balkong

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	79	18	Bad, entré/gang, wc, to soverom og stue/kjøkken	Bod og innglasset balkong

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323250034

Selger 1 navn
Bente Thøgersen

Gateadresse
Sole allé 4

Poststed	Postnr
Vestby	1540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Irene og Bjarne Thøgersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82808309

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: 323250034

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering rundt halvparten av bygget ble gravd opp og utbedret (Ca. 10-15 år siden). Det har ikke vært et problem siden. Avfukter ble montert i samme tidsrom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktskader i tak over leilighet i 4 etg. (Til Rune og Charlott Carlsen). Det var en forsikringssak, og ble utbedret høst 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanlig kontroll på elektrisk anlegg og ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig vedlikehold og maling av hele bygget Som tidligere nevnt reparasjon av tak over leilighet i 4.etg.

Arbeid utført av: Sameiet har ordnet med dette, da dette er fellesområder

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250034

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323250034

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: 323250034

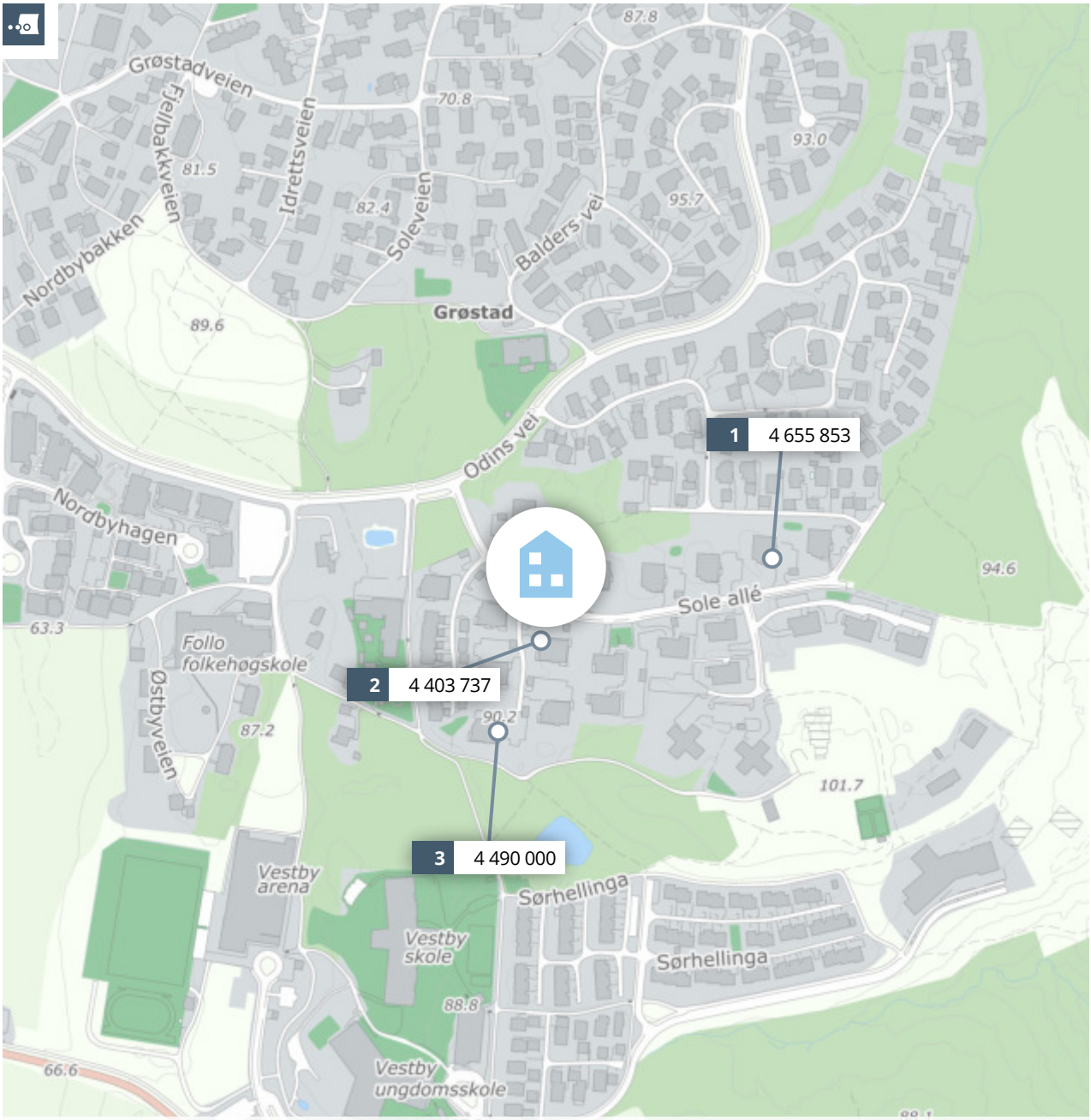
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Thøgersen	d2c85adfc10a43273c777d8 04899d78567a81eb5	24.03.2025 17:10:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 323250034

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SOLE ALLÉ 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.03.2025

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: Silje Roksvåg Byman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sole allé 4, 1540 VESTBY

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 9 BNR 389 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS TANNUM

Verdivurdert til

4 400 000

-	4 400 000	53 659
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	4 502
Formue	31 582
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

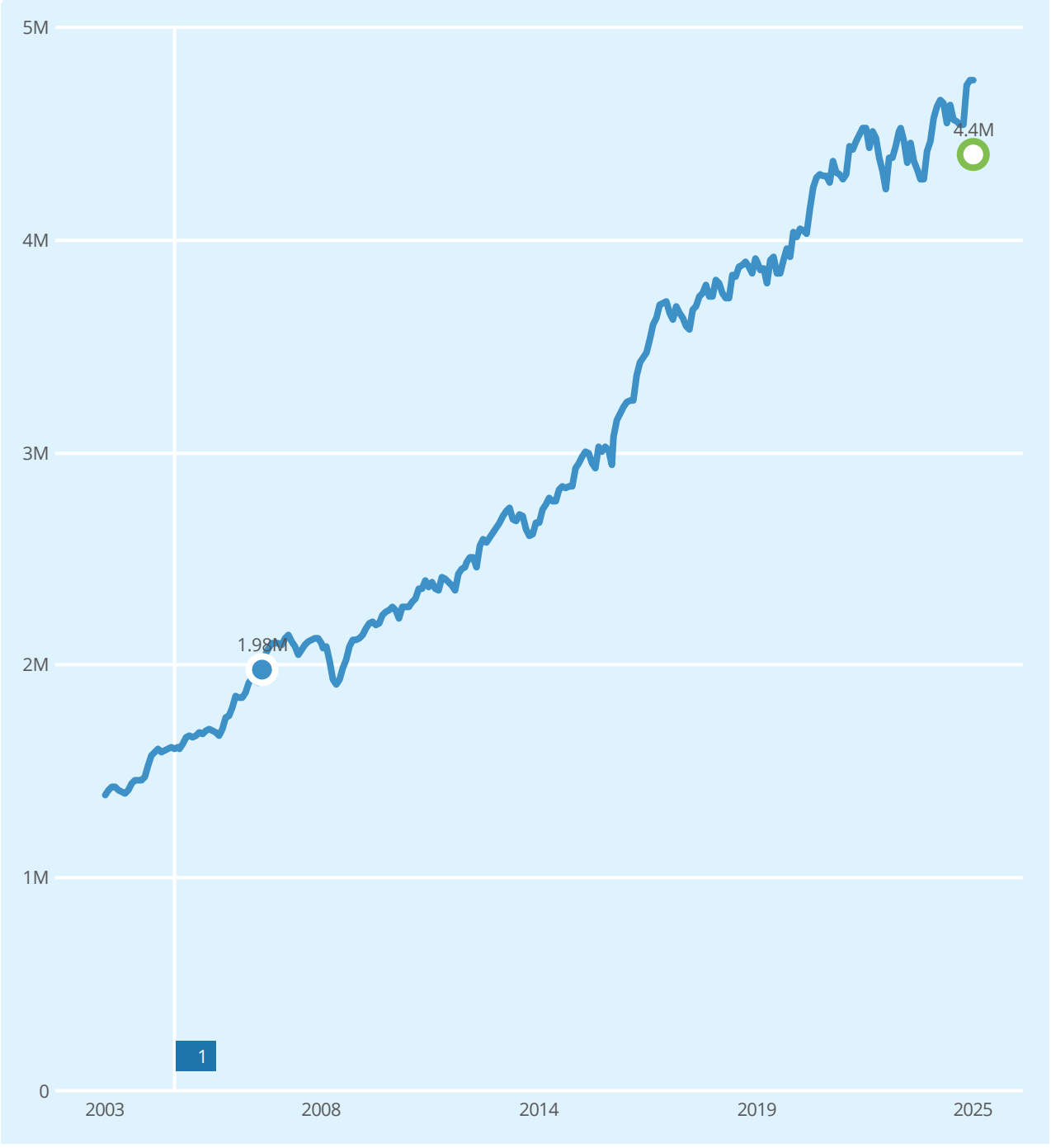
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sole allé 12 85 m²	2007	3. etg	2 sov	10.03.2025	4 750 000	**4 650 000**	5 853	4 655 853	**54 775**
2	Sole allé 51 89 m²	2010	1. etg	2 sov	18.07.2024	4 600 000	**4 400 000**	3 737	4 403 737	**49 480**
3	Sole allé 47 88 m²	2012	3. etg	2 sov	09.09.2024	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**51 023**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen.

Sole Allè 4 er en flott 3-roms leilighet med en meget sentral beliggenhet på Sole Skog i Vestby. Leiligheten har noe eldre standard, men er godt vedlikeholdt. Vi anser objektet som attraktivt i et fungerende marked.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.01.2007		18.01.2007	-	1 980 000	-	1 980 000

Leiligheter til salgs i TANNUM grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Leiligheter solgt i TANNUM grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

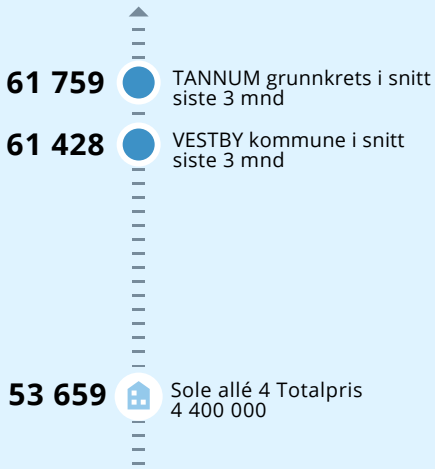


Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
323-25-0034	Silje Roksvåg Byman	99 43 65 00	12.03.2025

Salg av eierseksjon i Sole Allè 4.

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse:	Sole allé 4, 1540 Vestby
Hjemmelshaver(e):	Bjarne Thøgersen / Irene Margrete Thøgersen
Eiendom:	Gnr. 9 Bnr. 389 Snr. 4 i Vestby kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Silje Roksvåg Byman

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 9 Bnr. 389 Snr. 4 i Vestby kommune
Adresse: Sole allé 4, 1540 Vestby
Onr. 323-25-0034

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.987.- + 943.- avsetn. fond + 572.- TV/Data

Felleskostnader inkluderer Forsikring bygning, renovasjon, vaktmester

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: Ajour pr februar

Forsikret i Storebrand Polisenr 7037220 Forfall 15/1-25 Betalt 15/1-25

Andel felles gjeld kr. 5.511,- pr 31.12.24
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 31.582,- pr 31.12.24
Total formue kr. 469.159.- pr 31.12.24

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / ~~nei~~ / ~~krever styregodkjenning~~)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4.250,- inkl. mva.

Innhenting av opplysninger Kr 3.750,- -"-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: Faktura sendes megler

Styreleder i sameiet

Navn: Helge Toftner

Adresse: Solervnden 60, 1540 Vestby

Telefon: 98 26 59 50

Fax:

E-post: helge@toftner.no

Send svar til: **Silje.Byman@privatmegleren.no**

Dato og sted: 13/3-25

Moltzau Regnskap AS

Martin Westby

Forretningsførers stempel/underskrift

HUSORDENSREGLER
for
Boligsameiet Sole Allé 4

Vedtatt på årsmøte 07.03.24

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å:

- ✓ Skape gode forhold innen SA4 og omgivelsene.
- ✓ Verne om eiendom, anlegg og felles utstyr.
- ✓ Bevare et enhetlig preg på bygg og eiendom

§2. Hensynet til øvrige beboere

- Enhver eier av leilighet og/eller leietaker plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
- Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid. Tenk også på støy fra åpne vinduer og dører. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje mv) på fellesareal ute og inne senest dagen etter arrangementet.
- Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesarealer innendørs.
- Det er ikke tillatt å kaste sigarettstumper på bakken utenfor inngangspartiet.

§3. Orden i fellesområdene

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod-området.
- Lyset i bod-gangen skal slukkes når bod-området forlates.
- Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

§4. Avfallshåndtering

- Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
- Husholdningsavfallet skal kildesorteres. Avfall som ikke kan kildesorteres må brukeren selv bringe til returstasjon/avfallsdeponi.

- Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i konteiner for restavfall. Papir og plast sorteres til hver sin konteiner. Det er ikke tillatt å deponere annet enn husholdningsavfall. Dersom det ikke er plass til avfallet i konteiner, skal dette oppbevares i husstanden til konteiner er tømt. **Ting som settes i avfallsrommet utenfor konteiner blir ikke tatt med av søppelkjøreren.** Reduser volum på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes.
- For å unngå rotter og skadedyr må søl omkring konteinerne fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor inngangsdør.

§5. Forsiktighet og dugnadsarbeid

- Garasjeport og utgangsdør skal alltid være stengt.
- Ingen dørselgere eller andre som ber om adgang til blokk eller fellesområder skal slippes inn dersom de ikke har avtale med en beboer på forhånd.
- Det må vises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.
- Sameier er ansvarlig for enhver skade man måtte påføre eiendommen.
- Beboere skal verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
- Styret har anledning til å innkalle alle sameiere til dugnad når det er behov for felles innsats.

§6. Terrasser, fasade og uteområder

- Markiser og utvendige persienner tillates kun med de fargekoder for som er godkjent av styret.
- Det skal ikke bores eller spikres i den pussede fasaden utvendig, faren er at vann da trenger inn i fasaden og ødelegger fasaden.
- Klesvask kan henges til tørk på terrasse, dog ikke slik at det er synlig over rekkverk.
- Ved bruk av lys på terrasse skal det kun benyttes lys som ikke er sterkt, blinker eller er til sjenanse for andre. Dette gjelder også ved pynting til høytider.
- Kun nasjonalflagg kan monteres i dertil egnet oppheng til høytid eller ved markering. Vanlige regler for flagging skal benyttes.

§7. Postkasseskilt

- Hver enkelt sameier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas.

§8. Arbeider som innebærer fare for lekkasje

- Arbeider som berører røropplegg på bad, vaskerom og kjøkken må kun utføres av autorisert firma for å hindre fare for lekkasje.
- Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal utbedres omgående.
- Gjenstander som kan forårsake tette avløpsrør skal ikke kastes i vask eller WC.

§9. Signalanlegg for TV, radio, data og telefon

- Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.
- For at anlegget for distribusjon av elektriske signaler (tv, radio med mer) skal fungere optimalt, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for tv og radio).
- Utvendige antenne, parabol eller annet er ikke tillatt.

§10. Brannforebyggende sikkerhet

For den enkelte:

- Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og én eller flere røykvarslere i den seksjonen sameieren rår over. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
- Røykvarslerne utløser IKKE blokkens alarmanlegg.
- Brannvarsleren som er montert i hver leilighet utløser blokkens alarmanlegg og har innebygd alarmsignal.
- Ved eventuell brann skal man umiddelbart varsle brannvesen på telefon **Brann 110**, ikke benytte heisen, men primært oppholde seg inne i leiligheten eller på terrassen til brannvesenet er på plass og leder evakuering, jf. Branninstruksen.
- Rengjøring av vifte over kjøkkenbenk skal utføres jevnlig.
- Bruk av grill kan kun foregå på terrasse eller utenfor blokka i god avstand fra biler og søppelkasser. Det tillates kun bruk av elektrisk- eller gassgrill. Grilling skal ikke foregå etter kl. 22:00.
- Oppbevaring av gass eller brennbare væsker er forbudt innvendig i leilighet eller i kjellerbod.
- Gassovner som brukes innendørs må følge leverandørens instruks for bruk.

Fellesområder

- Hver etasje og boligseksjon er en branncelle.
- Det er montert røykdetektor i øverste trapperom og ved inngangsparti i hver etasje.
- Ved røykutvikling lukker branndør fra trappegang inn til gang foran leiligheter. Heisen stopper. Takluke i øverste trappegang åpner, og en stor vifte i kjeller blåser frisk luft opp trapp for å fjerne røyk. Trappene skal derfor være fritt for røyk.
- Styret annonserer og avholder brannøvelse hvor alle plikter å delta.

§11. Bil, parkering og lading

- I garasje er det montert felles stikkontakt. Denne kan benyttes av alle beboere, men skal kun brukes til kortere opplading av batterier og til støvsuging.
- Både ute og inne tillates det kun enkelt vedlikehold på bil eller lignende.
- Vannkran utenfor blokka kan benyttes til bilvask som kun kan skje utendørs.

- Parkeringsplassene innendørs er meget små og til dels vanskelige å bruke. Alle skal tilstrebe å parkere slik at ikke andre sjeneres. De som har plass inne, skal primært bruke den og ikke oppta plass ute.
- Utleie eller bruk av bilplass inne kan kun tillates til kjøretøy som brukes av beboere i sameiet. Utvendige plasser tillates kun benyttet av personer som har tilhørighet som beboer eller gjest i SA 4.
- **Når man kjører ut av garasjen er det viktig å se porten til den har gått ned for å unngå at uvedkommende går inn.**
- Det skal ikke hensettes biler eller annet utstyr på parkeringsplass. Uregistrerte kjøretøy eller annet utstyr vil bli fjernet for eiers regning og risiko senest 4 uker etter at varsel er gitt.
- Ladestasjon for lading av elbil/hybrid skal benyttes og installeres etter styrets godkjenning. Benytt søknadsskjema.

§12. Brudd på husordensreglene

- Dersom sameier/beboer har synspunkter på brudd på husordensreglene eller andre forhold som oppfattes som sjenerende kan man på høflig måte rette seg direkte til den det gjelder. Vedkommende er kanskje ikke selv klar over forholdet. Problemet kan løses ved samtaler partene imellom.
- Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§13. Erstatningsansvar

- Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.
- Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den som har forårsaket skaden.

_____ siste _____

Søknad/avtale om montering av ladestasjon for elbil/hybrid

Jf. Vedtektenes § 6-11.

Til styret i Boligsameiet Sole Allé 4

Undertegnede_____Telefon_____

Adresse (leil.nr)_____E-mailadresse:_____

søker med dette om montering av ladepunkt for elbil/hybrid på garasjeplass _____.

Ønsket ladestasjon er:_____

som tilfredsstiller minimumskravet MODE 3, TYPE 2, med jordfeilvern TYPE B. Ladestasjonen har mulighet for lastbegrensning og kan tilknyttes laststyring.

Strøm til ladestasjonen hentes fra 1) ☐ egen boenhet

2) ☐ utleiers boenhet

Søkeren bærer alle kostnader ved etablering og vedlikehold av ladepunktet, og for forbruk av ladestrøm.

Søker planlegger å benytte autorisert elektrikerfirma _____

til installasjonen, og samsvarserklæring vil bli sent styret etter ferdig installasjon.

Søkeren forplikter seg til å få utført kontroll av ladestasjonen av godkjent elektriker minst annet hvert år, og ellers rette seg etter offentlige regler og forskrifter for elbil-lading, samt sameiets egne regler.

Vestby _____

_____

Søkers underskrift

Søknaden er godkjent av styret den _____

Samsvarserklæring er mottatt den _____

Se sameiets retningslinjer for etablering av ladepunkt på baksiden av arket.

KRAV VEDR. LADING AV ELBIL I GARASJE – BOLIGSAMEIET SOLE ALLÉ 4
Beboere som vurderer kjøp av elbil, må sette seg godt inn i kravene listet nedenfor. Ta kontakt med styret dersom du/dere ønsker en utdyping av de enkelte punktene, eller er usikker på noe.

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

2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til lading må hentes fra egen boenhet og trekkes opp av godkjent elektriker.

3. Det må settes opp en fastmontert ladestasjon tilpasset bilen. Minimumskrav er følgende: MODE 3, TYPE 2, med jordfeilvern TYPE B, eller bedre/tryggere og overspenningsvern.

4. Ladepunktet skal ha mulighet for lastbegrensning og kunne tilknyttes laststyring.

5. Styret skal motta kopi av godkjente papirer etter utført arbeid.

6. Bruk av skjøteledning er STRENGT FORBUDT, også om bilen står ute på parkeringsplassen.

7. Godkjent elektriker skal utføre kontroll av ladestasjonen minimum én gang annethvert år. Elbileier forplikter seg til å følge opp dette. Styret ønsker kopi av samsvarserklæring etter utført kontroll.

8. Dersom bilen har vært involvert i en ulykke eller lignende, må eier være helt sikker på at batteripakke eller andre komponenter ikke er skade før bilen på nytt kan lades i garasjen.

9. Det kan komme nye offentlige reguleringer vedrørende lading av elbil i garasje, som *kan* medføre at styret må komme med nye krav til elbileiere, selv etter kjøp.

Vedtekter
for
Boligsameiet Sole Allé 4
Org. nr. 990 696 187

Vedtatt på årsmøte 07.03.24

Kap. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1 - 1. Navn
Sameiets navn er *Boligsameiet Sole Allé 4*. I disse vedtekter heretter benevnt som sameiet.

Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen gnr. 9 bnr. 389 i Vestby kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring ved seksjonering. Sameiet er fordelt på 17 seksjoner. Alle er boligseksjoner. Til hver boligseksjon er det tilknyttet en bod, og for de fleste en garasjeplass. Øvrige deler av eiendommen er fellesareal.

§ 1 - 2. Formål
Formålet ved sameiet er å:
1. Ivareta driften av sameiet og sameiets eiendom
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfeller der det er tvil om hvorvidt en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiermøte.

Kap. 2 RÅDERETT

§ 2 - 1. Faktisk råderett
Bruksenheten kan kun nyttes til boligformål.

I tillegg kommer retten til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanligvis brukt til.

Sameieren plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eierne/brukere av andre seksjoner.

§ 2 – 2. Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier og har full råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog §§ 2-3 og 2-4.

§ 2 - 3. Godkjenning av sameiere og leietakere
Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon, må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle, når det foreligger saklig grunn til det.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet kan oppløses ved overgang til felles sameie med øvrige sameier på reguleringsfelt B3 på Sole 4 i Vestby.

§ 2 – 4. Sameiets panterett i den enkelte seksjon
De øvrige sameierne har, for krav mot den enkelte sameieren som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kap. 3 ÅRSMØTE

§ 3 - 1. Ordinært årsmøte – mandat innkalling.
Årsmøtet er sameiets øverste organ.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.
Styret innkaller til ordinært årsmøte, med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.
Innsendte forslag og styrets eventuelle egne forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal også følge med innkallingen.

§ 3 - 2. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 8, høyst 20 dagers varsel.
Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles med en kortere frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

§ 3 - 3. Stemmerett – fullmakt
I årsmøtet har sameierne stemmerett med - 1- stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte.
Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3 - 4. Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av regnskapet.
3. Budsjett.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg av både styremedlemmer og leder særskilt.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møteleder og minst én av de tilstedeværende sameiere, valgt på årsmøtet, skal signere protokollen.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møte.

§ 3 - 5. Stemmeregler – ugildhet
Ved avstemminger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
E. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, annet ledd annet punktum.
F. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
G. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

A. At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
B. Innføring av vedtaksbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen.
C. Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget ansvar eller nærståendes ansvar.

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

Kap. 4 STYRET M.V.

§ 4 – 1. Styrets sammensetning og oppgaver

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer, med ett varamedlem.
Et av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt og behøver ikke være sameier. Styret velger innen sin midte en nestleder.

Styremedlemmene velges for 2 år om gangen, slik at halvparten av medlemmene er på valg hvert år. Ved starten avgjøres det, om nødvendig, ved loddtrekning ett medlemmer som bare velges for ett år. I tilfelle et av det sittende styrets medlemmer velges til styreleder (for 2 år), skal et nytt styremedlem velges for dette medlemmets gjenværende periode.
Varamedlemmet velges for ett år om gangen.
Gjenvalg kan finne sted.

Et styremedlem har rett til å fratre før tjenestetiden er ute når særlige forhold foreligger, f.eks. salg av egen eierseksjon.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers stå for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med bestemmelsene gitt i, eller i medhold av, regnskapsloven.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Ved ekstern styreleder må honoraret godkjennes av årsmøtet før vedkommende kan bli valgt.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal signeres av alle deltagende styremedlemmer. Signeringen kan skje elektronisk.

§ 4 – 2. Stemmeregler – ugildhet

Styret er beslutningsdyktig, når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4 – 3. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styrets leder, samt ett styremedlem gis fullmakt av årsmøtet til å representere sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.[1]

Kap. 5 REGNSKAP

§ 5 – 1. Forretningsfører
Sameiet kan ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører i samsvar med Eierseksjonsloven § 61.

Kap. 6 ANDRE BESTEMMELSER

§ 6 – 1. Fellesutgifter
Utgiftene av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameiebrøkene med unntak av poster merket med *. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Som felles kostnader anses bl. a;

A) Forsikring av eiendommen.
B) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og eiendommen for øvrig.
C) Lys og oppvarming av fellesarealer.
D) Kostnader ved forretningsførsel.
E) Kostnader til avfallsavgifter. *
F) Bidrag til grøntanlegg på reguleringsområdet Sole skog 4. *
G) Felles TV- og Internettavtale. *

Den enkelte sameier skal, etter vedtak av styret eller årsmøtet, innbetale et á-konto beløp som betales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt,
jf. Eierseksjonsloven § 38.

§ 6 – 2. Varmepumper
En sameier kan etter innsendt søknad godkjent av styret, installere varmepumpe for sin eierseksjon. Søknaden fylles ut på fastsatt skjema.

§ 6 – 3. Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, jf. Eierseksjonsloven § 32.

Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse.

§ 6 – 4. Vedlikeholdsfond
Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige

[1] 07.03.24 Beløpsgrense fastsettes ved neste revisjon

vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige á-konto-beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 6 – 5. Husordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre husordensregler.

§ 6 – 6. Pålegg om salg
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 38.

§ 6 – 7. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven, Kap.13.

§ 6 – 8. Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

§ 6 – 9. Utvendige installasjoner
Alle utvendige installasjoner skal ha et helhetlig uttrykk. Alle slike installasjoner skal fremmes for styret. Parabolantenner tillates ikke.

§ 6 – 10. **Garasjeplasser – ladepunkt for elbil/hybrid**
Kjøretøy som parkeres i garasjeanlegget skal være forsikret. Ubenyttet parkeringsplass kan bare leies ut for eiere eller leiere av sameiet.

Et eventuelt ladepunkt for elbil/hybrid skal installeres slik som er bestemt for sameiet. Utfylt søknadsskjema skal godkjennes av styret før installasjonen iverksettes.

§ 6 – 11. Utleie
Sameier som leier ut sin seksjon, plikter innen 8 dager etter at leieforholdet starter å informere styret om hvem som leier leiligheten og for hvor lenge.

----------Slutt

Innkalling til årsmøte i

Boligsameiet Sole Allé 4

torsdag 7. mars 2024 kl. 19:00 i Sole Allé 4, garasjen

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og referent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder og referent.

Saker til behandling

1. **Styrets årsberetning 2023**
2. **Årsregnskap for 2023**
3. **Budsjett for 2024**
4. **Fastsettelse av styrehonorar for 2023**
5. **Vedtektsendringer**
6. **Endringer Husordensregler**
7. **Opprettelse av vedlikeholdsfond**
8. **Valg**

Vestby 15.02.2024

Helge Toftner

Helge Toftner
Styreleder

Etter årsmøtet inviterer styret til en pølsefest. Alle tar med seg det drikket de ønsker

Vedlegg:
Styrets årsberetning
Årsregnskap 2023
Budsjett 2024
Forslag til reviderte Vedtekter
Forslag til reviderte Husordensregler
Fullmaktsskjema

Årsmøte 2024 for Boligsameiet Sole Allé 4

Saksliste:

1. **Konstituering**
    a. Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
    Antall sameiere representert:_____
    Herav antall fullmakter:_____
    Antall fremmøtte:_____

    b. Valg av møteleder og referent
    Møteleder:
    Referent:

    c. Godkjenning av innkalling og saksliste
    Innkallingen er _____
    Sakslisten er _____

    d. Valg av 2 sameiere til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
    Sameier I:
    Sameier II:

2. **Årsmelding og regnskap for 2023**
    a. Gjennomgang av årsmelding og årsregnskap.
    Årsmelding.
    Årsmelding 2023 følger vedlagt. Årsmeldingen dekker i hovedsak aktiviteter etter 27. juni 2023 ettersom styret har hatt liten eller ingen tilgang til det forrige styrets oppgaver og handlinger første halvår 2023.
    Styret foreslår at Årsmelding 2023 tas til orientering.

    Regnskap.
    Fullstendig regnskap med balanse følger vedlagt.
    Styret foreslår at Årsregnskap 2023 med tilhørende revisjonsberetning godkjennes.

3. **Budsjett for 2024**
    a. Styret viser til orienteringen om budsjett 2024 som ble sendt ut i desember 2023. Det har ikke oppstått nye situasjoner som tilsier endringer i budsjettet.
    Styret foreslår at budsjettet for 2024 tas til orientering.

4. **Styregodtgjørelse**
    a. Styrehonorar ekstern styreleder
    Styrehonoraret til styreleder for inneværende periode er tidligere vedtatt på kr. 45.000. Styreleder er valgt for 2 år og vil også i neste periode (2024) akseptere et honorar på kr. 45.000.

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner honorar til ekstern styreleder på kr. 45.000 for neste periode.

b. Styrehonorar til øvrige styremedlemmer
Styret foreslår at det godkjennes et styrehonorar til øvrige styremedlemmer og varamedlemmer på kr. 10.000 som fordeles etter styrets eget ønske.

5. **Vedtektsendringer**
Det er eierseksjonsloven som regulerer sameier, men det er et krav at det er lokale vedtekter for å fastslå hvordan sameiet ønsker å agere i de forhold hvor det finnes alternativer. Styret mener derfor at vedtektene kun skal inneholde det mest relevante for den daglige driften, og ikke ta med seg situasjoner som mest sannsynlig aldri vil inntreffe i sameiet. Derved blir vedtektene lettere å lese/håndtere. Styret har tatt utgangspunkt i vedtektene slik de opprinnelig var utformet. Vedtektene skal ikke inneholde detaljer som (ofte) endrer seg, det overlates enten til husordensreglene eller separate prosedyrer/skjemaer.
Styret foreslår at årsmøtet vedtar de fremlagte vedtekter for sameiet.

6. **Endringer Husordensregler**
Husordensreglene er gjennomgått for å samordne disse med vedtektene og aktuelle situasjoner.
Styret foreslår at årsmøtet vedtar de fremlagte Husordensregler for sameiet.

7. **Opprettelse av vedlikeholdsfond**
Etter årets vedlikeholdsreparasjon av fasaden, er det neppe behov for ytterligere vedlikehold før i 2027-28. Firmaet Lasse Holst har laget et fellestilbud til flere (like) sameier for samtidig utførelse i 2028. Kostnadsjustert tilbudssum er kr. 820.000, noe lavere dersom bare ett strøk maling er tilstrekkelig. Sameiene har god erfaring med tilbyderen, men har ikke bundet seg til noen kontrakt.
Det er tre måter å finansiere fremtidig vedlikehold på:
i) Lån på utførelsestidspunktet,
ii) Sameierne betaler sin andel på utførelsestidspunktet, eller
iii) Innbetaling til vedlikeholdsfond.

Styret fraråder alternativ i): dyrt, og alternativ ii) er neppe realistisk for flere av sameierne (kostnad pr leilighet fra kr. 57.000 til kr. 82.000).
Med alternativ iii) Vil månedlig innbetaling til fondet bli fra kr. 648 til kr. 1.397 etter at vi har overført kr. 120.000 til fondet fra egenkapitalen.
Styret fremmer forslag om å opprette vedlikeholdsfond etter alternativ iii).

8. **Valg**
Styret har fungert som valgkomité.
Ett styremedlem og varamedlem er på valg.
Valgkomiteen foreslår Ole Martin Ostorp valgt som styremedlem for 2 år.
Valgkomiteen foreslår Ole Haglerød gjenvalgt som varamann for ett år.

Referat fra
Årsmøte 2024 for Boligsameiet Sole Allé 4
7. mars 2024

1. **Konstituering**
   a. Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter

Antall sameiere representert:	9
Herav antall fullmakter:	3
Antall fremmøtte:	8

   b. Møteleder og referent ble valgt ved akklamasjon.

Møteleder:	Helge Toftner
Referent:	Helge Toftner

   c. Godkjenning av innkalling og saksliste
   Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

   d. Valg av 2 sameiere til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

Sameier I:	Ole Martin Ostorp
Sameier II:	Ole Jørgen Schau

2. **Årsmelding og regnskap for 2023**
   a. **Årsmelding.**
   Det ble gitt ros til styret for arbeidet som er blitt utført.
   Ordstyreren orienterte om pågående og fremtidige prosjekter.
   Årsmelding 2023 tas til orientering uten andre merknader.

   Regnskap.
   Ordstyrer orienterte om at sameiet ikke er lovpålagt intern eller ekstern revisor, men at sameiet benyttet autorisert regnskapsfirma. Sammen med styrets kontroll av bankkonti, mener styret det er utført tilstrekkelig egenkontroll av regnskapet.
   Årsregnskap 2023 ble enstemmig godkjent

3. **Budsjett for 2024**
   a. Det ble (korrekt) etterlyst en forhånds-orientering om størrelsen på reguleringen av felleskostnadene minst én måned før endring. Årsmøtet ønsket også at selv større kostnader ble kostnadsført direkte (slik som indikert i budsjettet).
   Budsjettet for 2024 ble tatt til orientering.

4. **Styregodtgjørelse**
   a. **Styrehonorar til ekstern styreleder på kr. 45.000 for neste periode ble vedtatt.**

   b. **Styrehonorar til øvrige styremedlemmer og varamedlemmer på kr. 10.000 for siste periode ble enstemmig vedtatt. Styret fordeler selv beløpet internt.**

5. **Vedtektsendringer**
   Endringer i fremlagt forslag:
   § 3 – 4, pkt. 5: ordet «formann» endres til «leder».
   § 4 – 3: Ved neste revisjon skal det innarbeides en beløpsgrense på styrets fullmakt.
   § 6 – 10: Siste setning skal lyde: «Ubenyttet parkeringsplass kan bare leies ut for eiere eller leiere av sameiet.»
   Med ovennevnte endringer ble det fremlagte forslaget til nye vedtekter for sameiet enstemmig vedtatt.

6. **Endringer Husordensregler**
   Det ble foreslått å installere en *timer* på lysbryteren i bodgangen.
   Det fremlagte forslaget til Husordensregler for sameiet ble enstemmig vedtatt.

7. **Opprettelse av vedlikeholdsfond**.
   Årsmøtet ønsket ikke at fondet skulle være øremerket til fasadevedlikehold, men kunne brukes til andre større og uforutsette kostnader som kunne komme i perioden.
   Med ovenstående forutsetning ble forslaget om å opprette vedlikeholdsfond etter alternativ iii) – månedlig innbetaling til fondet – enstemmig vedtatt.

8. **Valg**
   Ole Martin Ostorp ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.
   Ole Haglerød ble enstemmig gjenvalgt som varamann for ett år.

   Nytt styre er:

Helge Toftner	styreleder
Charlotte Karlsen	styremedlem
Ole Martin Ostorp	Styremedlem
Ole A Haglerød	Varamedlem

Helge Toftner	Ole Jørgen Schau	Ole Martin Ostorp
Ordstyrer og referent	**Sameier**	**Sameier**

Boligsameiet Sole Allé 4
STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Styret
Forrige ordinære årsmøte i *Boligsameiet Sole Allé 4* ble avholdt 27.06.2023 . Styret har etter dette bestått av følgende medlemmer:

Helge Toftner	styreleder (ekstern)
Charlotte Karlsen	nestleder
Britt Bogdanoff	styremedlem
Oscar Laudal	varamedlem
Ole Haglerød	varamedlem

Generelt om sameiet
Boligsameiet Sole Allé 4 er et boligsameie for Sole Allé 4; Gnr. 9, Bnr. 389 i Vestby kommune, bestående av 17 seksjoner. Sameiet har som formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for eierne.
Sameiet har egen nettside: https://sa4.lettstyrt.no. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon for eiere, beboere og styret. Det er også her eiere/beboere kan ta/tar kontakt med styret.

Overlevering fra forrige styre
Styreleder for første halvår 2023 fungerte dårlig, og det har vist seg umulig å få til overlevering av informasjon og effekter fra forrige styre til sittende styre. Det er derfor lite som kan sies om virksomheten første halvår 2023. Styret kjenner til at en taklekkasje ble oppdaget i februar og at den er midlertidig utbedret.

Forretningsførsel og revisjon
Moltzau Regnskap AS har vært regnskapsansvarlig for boligsameiet.
Sameiet er ikke lovpålagt å ha revisor, hverken intern eller ekstern, og har derfor ikke revidert regnskapet. Styret har selv gransket regnskapet og avstemt bankkonto mot kontoutskrift.

Forsikring
Eiendommen er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring. Forsikringen inkluderer styreforsikring, men omfatter IKKE innbo og løsøre i den enkelte leilighet.
Egenandel ved skader på eiendommen er kr. 10.000,-.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Sameiet har ingen ansatte.
Styret har 66/33 kjønnsfordeling, med to mannlige varamedlem. Varamedlemmet/ne har også deltatt i styremøtene. Sameiet fremmer likestilling og vil forhindre forskjellsbehandling som er i strid med lov mellom kjønnene.

Styret har et aktivt forhold til HMS-forskriften. Det er ikke funnet avvik i dette driftsåret, men styret har gjennomført noen preventive tiltak:

- Branninstruksen er oppdatert.
- Vi har gjennomført en evakueringsøvelse.
- Svakheter/mangler ved brannvarsling er registrert og tiltak er igangsatt for å oppgradere systemet.

- «Postkasse» med refleksvest og beboerliste ved evakuering er satt opp.

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av andre halvår. I tillegg er noen saker avgjort pr. e-post, men dokumentert i påfølgende styremøte. Der er avholdt ekstraordinært årsmøte den 14.08.23 for å få en signert protokoll fra det ordinære årsmøtet.

Det har vært et svært aktivt halvår for styret. Av styrets oppgaver og saker nevnes:

- Innsamling og systematisering av tidligere styreinformasjon.
- Etablering av styreverktøy (Lettstyrt) for dokumentasjon og arkiv av sameiets legale dokumenter, samt informasjon/kommunikasjon med sameiere og beboere og eksterne leverandører.
- Gjennomføring av vedlikeholds-reparasjoner fasade.
- Anskaffelse av krukker og planter til inngangspartiet.
- Tilstedeværelse ved service/kontroll heis, el-anlegg, gulvvarme.
- Innhentet tilbud på fremtidig vedlikeholdsoppgaver av fasade – vask, algemiddel, reparasjoner, maling, inkl. møter med tilbydere.
- Møte med tilbydere for ulike tiltak som er/skal gjennomføres (reparasjon av taklekkasje, oppgradering av brannvarslingsanlegg, motorisering av takluke …).
- Installert sensorer for automatisk styring av avfukteranlegg i bod (og garasje).

Kommentarer til årsregnskapet
Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et riktig uttrykk for sameiets finansielle utvikling og stilling, samt resultatet av virksomheten for 2023. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Driftsinntekter var til sammen kr. 559.306, mens driftskostnadene var kr. 568.237 som gir et driftsunderskudd på **kr. 8.931,** mot budsjettert overskudd på kr. 26.500.
Disponible midler viser sameiets likviditet og var pr. 31.12.2023 kr. 374.169,11.

Med bakgrunn i ovennevnte redegjørelse vil styret foreslå at det utarbeidede resultatregnskap, balanse og noter for 2023 fastsettes som boligsameiets regnskap for 2023.

Styret i Boligsameiet Sole Allé 4
Vestby 15.02.2024

Helge Toftner
Styreleder

Charlotte Karlsen
Styremedlem

Britt Bogdanoff /s/
Styremedlem

VESTBY KOMMUNE GENERELL INFORMASJON.PDF

Vestby kommune
Postadresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00
E-post: post@vestby.kommune.no

Dato: 18.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

0000 Produktnavn

Gnr:	**9**	Bnr:	**389**	Fnr:		Snr:	**4**
Adresse:	**Sole allé 4, 1540 VESTBY**						

Planer under arbeid

Ligger eiendommen under område som skal reguleres?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bevaring

Ligger eiendommen innenfor bevaringsområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Er bygninger registrert i SEFRAK-register?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bygninger

Mangler det dokumenter for noen av tiltak på eiendommen.	Ja ☐	Nei ☒

Ulovlige tiltak.	Ja ☐	Nei ☒
Byggesaker under behandling.	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Bopliktområde

Ligger eiendommen innenfor bopliktområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Fjærnvarme

Ligger eiendommen innenfor fjærnvarmeområde ?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Annet relevant informasjon

Merknad: Faresone: 310 - Ras- og skredfare

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Utvalg	**Dato**
Plan- og miljøutvalget	29.05.2015

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 9/389	06/2227-7	Betina Osmani	Ja

Sak DS PLM 459/15
GNR 9 BNR 389 - SOLE ALLÉ 4 - FERDIGATTEST - INNGLASSING AV TERRASSE

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Sole Allé 4 1540 Vestby	***GNR 9/389**/***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Innglassing av terrasse

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Roald Lossius, datert 26.05.15, mottatt 28.05.15
- Kontrollerklæring datert 26.05.15, mottatt 28.05.15.

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	26.01.07	DS PLM 31/07

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

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Betina Osmani
Konsulent

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Ole-Jørgen Schau, Sole Allé 4, 1540 VESTBY
Andre:
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her
Movar IKS, avd Husholdningsrenovasjon, renovasjon@movar.no

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Hersleth Entreprenør As
Såner

1550 HØLEN

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 009/0389		04/1170	15995/07	01.11.2007

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

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Sole Alle	***GNR 009/0389***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **Boligblokk**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
14.08.2006	**Hersleth Entreprenør AS**

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtak nr.
Planutvalget	**28.09.05**	**DS PL 0258/05**
Planutvalget	**11.10.04**	**DS PL 0297/04**
Planutvalget	**13.07.04**	**DS PL 0189/04**

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

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

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Christin Westby
Konsulent

Kopi:
Tiltakshaver:
Såner Invest As, Klevervn 3, 1540 VESTBY
Andre
Venke, her
Christin, her

Vestby kommune

Tillatelse til tiltak uten krav om ansvarsrett

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Utvalg
Plan- og miljøutvalget

Dato
12.05.2011

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 9/389	11/691-2	Marianne Røed	Ja

Sak DS PLM 233/11
GNR 9 BNR 389 SOLE ALLÈ 4 - TILLATELSE TIL TILTAK INNBYGGING UNDER TERRASSE TIL SØPPELBOD

Søknad om tillatelse til innbygging under veranda til søppelbod godkjennes med plassering som vist på kart, tegningsnummer 1, og med utforming som vist på tegninger, tegningsnummer 2-5.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaks dato.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt 05.05.2011. Det søkes om tillatelse til innbygging under veranda for søppelbod med BRA 10,5 m². Søppelboden skal utføres som eksisterende treverk med samme farge som på bygningen for øvrig.

Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Sole skog IV, og er regulert til blokkbebyggelse.

Estetikk
Tiltakets utforming vurderes i forhold til plan og bygningslovens § 29-2. Det er ikke funnet forhold som tilsier at tiltaket ikke kan godkjennes.

Bygningssjefens vurdering
Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Det foreligger ingen nabomerknader. Bygningssjefens konklusjon er at søknaden godkjennes.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

FERDIGATTEST

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver utarbeide og innsende anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Øvrige betingelser:

- Byggegebyr skal betales. Regning ettersendes

Gebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr kr 1720**,-** sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune.

Klagerett

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett".
Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Vestby kommunes bygningsavdeling, 12.05.2011

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Marianne Røed
juridisk konsulent

Utskrift sendes:

Tiltakshaver:
Boligsameiet Sole Allè 4, Sole Allè 4, 1540 VESTBY m/opplysninger om klageadgang

VEDLEGG 3



plan 3. etg.



plan kjeller HUS 2

Vedlegg 6

15 NOV 2006

nr2



fasade mot syd

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 13/7-04
Sak DS Pl. 189/04

30 JUNI 2004

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E12

Bygn. 02

FASADE MOT SYD
Søknad om tillatelse til tiltak

Målestokk 1:100 | Format A3

700

SWECO GRØNER | ARKITEKTHUSET

A-732-225

nr 3



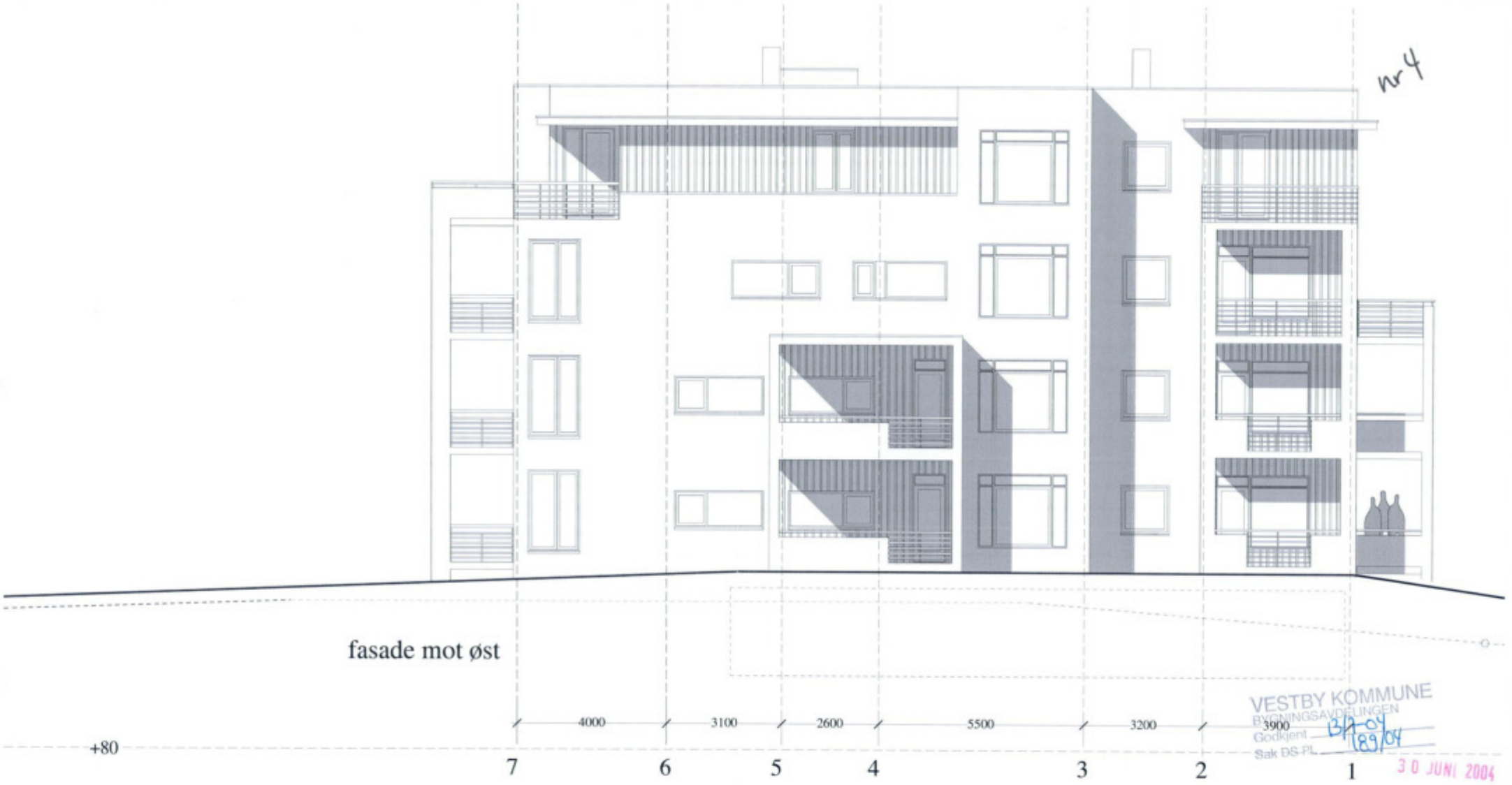
VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 13/7-04
Sak DS PL 189/04

30 JUNI 2004

fasade mot vest

SOLE - FELT B3				
UTBYGGER: SÅNER INVEST AS				
TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR				Vedlegg E13
Bygn. 02				
FASADE MOT VEST Søknad om tillatelse til tiltak				700
SWECO GRØNER	ARKITEKTHUSET			A-732-226

nr 4



fasade mot øst

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 3/7-04
Sak BS-PL 189/04

30 JUNI 2004

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
		KHK	VS	KHK	28.06.2004

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:100

Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E14

Bygn. 02

FASADE MOT ØST
Søknad om tillatelse til tiltak

Tegningsnr.: 700

SWECO GRØNER — ARKITEKTHUSET Knut H. Knudsen AS

Tegningsnr.: A-732-227

Rev.:



VS

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 13/7-04
Sak DS PL 189/04

30 JUNI 2004

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Godk.	Dato
		KHK	VS	KHK	25.06.2004

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:100

Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E15

Bygn. 02

FASADE MOT NORD
Søknad om tillatelse til tiltak

Oppdragsleder: Øystein Steve Larsen

Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET Knut H. Knudtsen AS

Tegningsnr.: A-732-228

Rev.:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vestby kommune: Seksjon 3216-9/389/0/4

Norkart
Utskriftsdato: 12.03.2025 16:38

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	30.11.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	83/1233	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	9/389, 9/389/0/1, 9/389/0/2, 9/389/0/3, 9/389/0/4, 9/389/0/5, 9/389/0/6, 9/389/0/7, 9/389/0/8, 9/389/0/9, 9/389/0/10, 9/389/0/11, 9/389/0/12, 9/389/0/13, 9/389/0/14, 9/389/0/15, 9/389/0/16, 9/389/0/17
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/389, 9/389/0/1, 9/389/0/2, 9/389/0/3, 9/389/0/4, 9/389/0/5, 9/389/0/6, 9/389/0/7, 9/389/0/8, 9/389/0/9, 9/389/0/10, 9/389/0/11, 9/389/0/12, 9/389/0/13, 9/389/0/14, 9/389/0/15, 9/389/0/16, 9/389/0/17
Seksjonering Seksjonering	30.11.2006			9/389, 9/389/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THØGERSEN IRENE MARGRETE F160738*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOLE ALLÉ 4 1540 1540 VESTBY	Bosatt (B)
THØGERSEN BJARNE F210433*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOLE ALLÉ 4 1540 1540 VESTBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sole allé 4	H0301	9/389/0/4	99	3	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sole allé 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1540 VESTBY	Kirkesogn	02090201 Vestby
Grunnkrets	107 Tannum	Tettsted	508 Vestby
Valgkrets	2 VESTBY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	24288382		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.11.2005

1: Bygning 24288382: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 30.11.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1629
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1629
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.07.2004	18.08.2005
Igangsettingstillatelse	11.10.2004	25.08.2005
Tatt i bruk	30.11.2005	01.12.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sole allé 4	H0301	9/389/0/4	99	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	359	0	359	0	0	0
H03	4	316	0	316	0	0	0
H02	5	310	0	310	0	0	0
H01	5	310	0	310	0	0	0
U01	0	334	0	334	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 9/389

Bruksnavn		Beregnet areal	2541.5
Etablert dato	09.07.2004	Historisk oppgitt areal	2541,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [x] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608143	599249	0	Ja	2541.5	

Utskriftsdato: 12.03.2025

Eiendomskart for eiendom 3216 - 9/389//4



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	2 541,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608143	**Øst**	599249	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608150,53	599219,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,62	
2	6608142,96	599226,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,50	
3	6608113,43	599280,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,41	120,08
4	6608112,33	599284,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,77	131,30
5	6608168,59	599283,23	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,28	
6	6608171,28	599267,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,34	
7	6608174,29	599260,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,15	
8	6608167,95	599253,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,43	
9	6608158,46	599228,88	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,52	
10	6608158,06	599213,71	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,18	

PLANRAPPORT OG REGULERING

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

Utskriftsdato: 12.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	389	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Sole allé 4, 1540 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	01.01.0001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/12158/KPLAN2023_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 532 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 2 541 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0139
Navn	SOLE SKOG IV
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/1105/0139_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 2 532 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

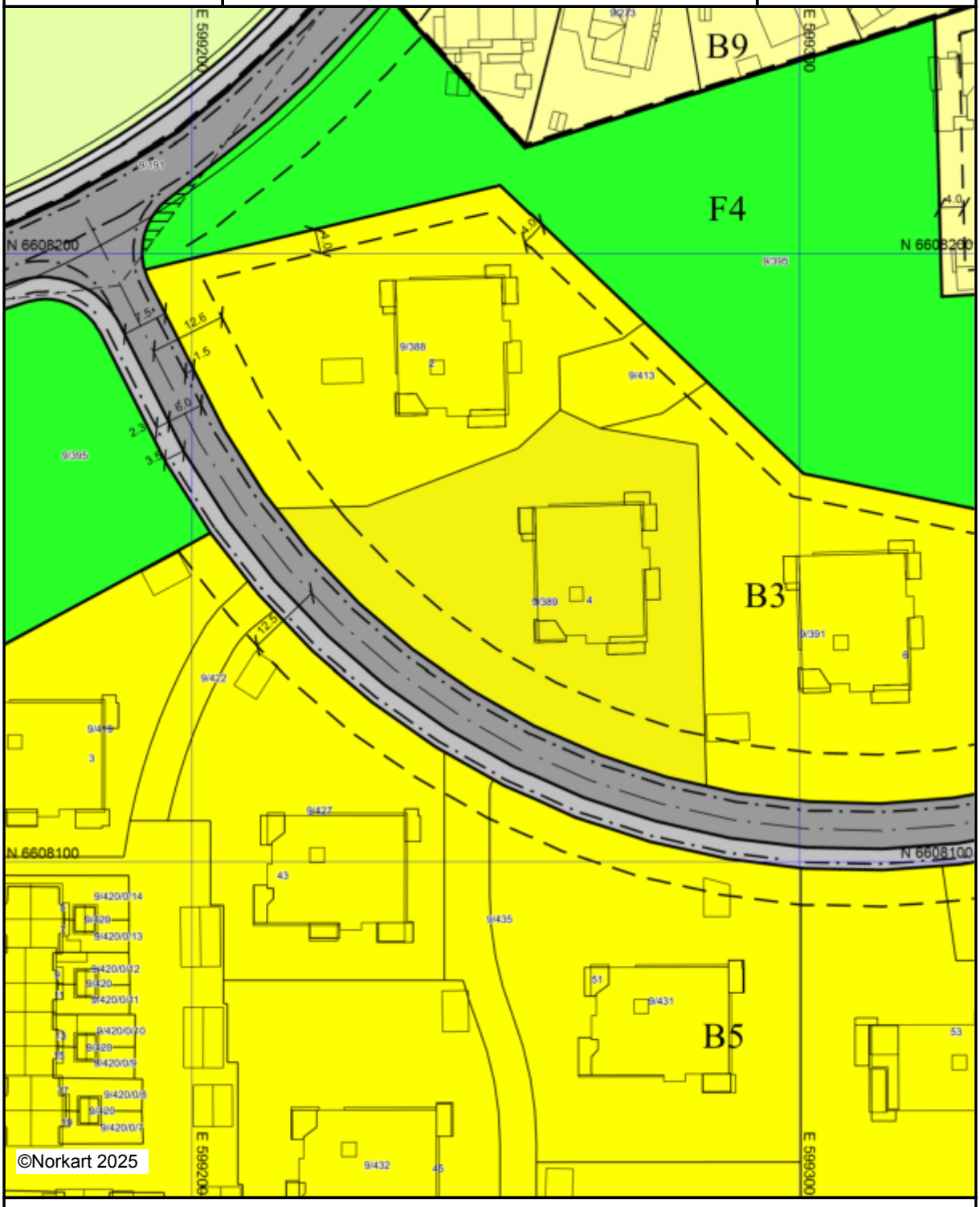
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/389/0/4
Adresse: Sole allé 4
Utskriftsdato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

Vestby kommune

Sole Skog IV – Detaljregulering – Bestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 8.9.2003. Teknisk endring (1) av plansjefen 19.4.2004 (Mål gangvei og farge fotgjengerovergang). Endret (2) av kommunestyret 5.9.2005 (Endret atkomst for B15 og B1/B2, endret grad av utnytting for B1/B2 m.m.). Endret (3) av kommunestyret 5.9.2005 (Ny barnehage O2 m.m.). Teknisk endring (4) av plansjefen 22.9.2005 (Tekniske tilpasninger av planendring (3) ny barnehage m.m.). Mindre vesentlig endring (5) av planutvalget 13.2.2006 (Justering av skoletomt, rundkjøring og gang- og sykkelvei). Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 10.11.2006 (Justering av nordlig grense område O1). Mindre vesentlig endring (7) av plansjefen 5.2.2007 (Også tillatt med småhusbebyggelse i B5). Mindre vesentlig endring (8) av plansjefen 11.02.2008 (Også tillatt med småhusbebyggelse i B8-B11). Mindre vesentlig endring (9) av plansjefen 14.03.2008 (Endret arealpåskrift O1, slettet arealpåskrift B12, B13, B14, B16). Mindre vesentlig endring (10) av plansjefen 10.4.2008 (Endret avkjørsel/parkering til skoletomt). Mindre vesentlig endring (11) av plansjefen 2.2.2009 (Endring av plangrense mot plan 0175 Sole skog barnevernsinstitusjon). Mindre vesentlig endring (12) av plansjefen 7.10.2009 (B9 endres til frittliggende eneboligbebyggelse. Ny lekeplass LP1). Mindre vesentlig endring (13) av bygningssjefen 2.11.2009 (Minste netto tomteareal senkes til 600 m2 for B9). Mindre endring (14) av bygningssjefen 20.6.2013 (Reduksjon av parkeringskrav innenfor B5, B6 og B7). Mindre endring (15) av PLM 26.8.2016 (Endret veitrasé for samlevei, g/s-vei, atkomstveier for B10 og B11, rundkjøring og turveier). Mindre endring (16) av plansjefen 8.3.2017 (Endret atkomstvei inn til B10 og B11 fra felles til offentlig, regulert inn snuhorn og to områder for teknisk infrastruktur)

§ 1 Fellesbestemmelser

Søknad og melding

Sammen med søknader og meldinger skal det innsendes en situasjonsplan som viser eksisterende bygninger, adkomst, plass til garasje, og biloppstillingsplass. Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes på situasjonsplanen. Sammen med søknad om tillatelse til deling skal situasjonsplanen i tillegg vise byggemuligheter. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak og melding om arbeid skal situasjonsplanen i tillegg vise omsøkt bebyggelse, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder, opparbeidelse av friområder, lekeplasser, veier, parkeringsplasser m.m. Om nødvendig skal det innsendes beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i byggeperioden. I områder for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal situasjonsplanen omfatte hele delområdet (B1, B2 osv) samt friområder m.m. Før søknad om tillatelse til tiltak på feltene B10, B11, B12, B13, B14, B15 og B16 skal en trafikksikkerhetsplan godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal dokumentere en sikkerhetsmessig betryggende løsning for parkering, avkjørsler, fartsbegrensende tiltak, skilting, veisperrer m.m., spesielt med hensyn til problemstillinger ved vei under bygning.

Utforming
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Området skal samlet fremstå med et helhetlig uttrykk.

Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet når ikke annet er bestemt (jf.
§2 om garasjer). Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grøntstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygning er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger, forhold til veier, nabogrenser, møneretninger og liknende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg, skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og verdifull vegetasjon.

Vassdrag
Åpne strekninger av bekker, elver, vann og dammer skal opprettholdes.

Kabler
Alle nye kabler og ledninger (lavspentanlegg, telenett o.l.) skal legges i bakken.

Lekeplasser
Det skal være maksimalt 150 meter fra bolig til nærmeste lekeplass (gjelder ikke for B9). Lekeplassene skal opparbeides som et minimum ferdig planert, tilsådd, beplantet og med sandkasse, huske, benk og gjerde mot vei.

Rekkefølge
Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger før tilhørende deler av friområdene, lekeplassene, gang- og sykkelveier innenfor delområdene er ferdig opparbeidet.

§2 Område for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (område B1, B2, B9 og B4a, B4b og B15)

Type bebyggelse
I område B1, B2 og B9 skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. I område B4a, B4b og B15 skal det oppføres frittliggende eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70m² kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller

allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av boligen, dersom virksomheten ikke vil være av en vesentlig belastning for området.

Utforming og plassering
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader og møne i bygningens lengderetning. Størrelsen, form og materialbruk på garasjer, uthus o.l. skal være tilpasset boligen. Ved garasjer plassert vinkelrett på vei, skal det være minst 5 meter fra regulert veigrunn. Garasje plassert parallelt med vei kan tillates plassert inntil 1,5m fra regulert veigrunn.

Tomteareal
Innenfor B1, B2, B4a, B4b og B15 er minste netto tomteareal 700 m². Innenfor B9 er minste netto tomteareal 600 m2. For tomannsboliger er minste netto tomteareal 1100 m² eller 550 m² for hver parsell.

Grad av utnytting
I område B1 og B2 er tillatt bebygd areal %-BYA=23%. I område B9 er tillatt bebygd areal %BYA=25%. I område B4a, B4b og B15 er tillatt bruksareal T-BRA=300m² og tillatt bebygd areal %-BYA=30%. Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6m. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18 m² bebygd areal pr. krevet biloppstillingsplass. Garasje, uthus o.l. tillates med samlet bebygd areal (BYA) på inntil 50 m².

Høyder
Maksimal gesimshøyde er 5,5m og maksimal mønehøyde er 7,5m. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 4,0m og maksimal mønehøyde 6,0m. Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittnivå rundt bygningen.

§3 Område for blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (område B3, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14 og B16)

Type bebyggelse
I områder B3, B6, B7, kan det oppføres blokkbebyggelse/terrassert blokkbebyggelse. I områder B12, B13, B14 og B16 kan det oppføres terrassert blokkbebyggelse.

I område B5, B8, B10, B11 kan det oppføres blokkbebyggelse/terrassert blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse.

Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av boligen, dersom virksomheten ikke vil være av en vesentlig belastning for området.

Grad av utnytting
I områder B3, B5, B7 og B8 er tillatt bebygd areal %-BYA= 30 % for blokkbebyggelse/ terrassert blokkbebyggelse og 30 % for konsentrert småhusbebyggelse.
I område B6 er tillatt bebygd areal %-BYA=20%.

I områder B10, B11, B12, B13, B14, B16 er tillatt bebygd areal %-BYA=35% for blokkbebyggelse/terrassert blokkbebyggelse og 30 % for konsentrert småhusbebyggelse.

Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 18m² bebygd areal pr. krevet biloppstillingsplass.

Høyder
For blokkbebyggelse/terrassert blokkbebyggelse gjelder: I områder B3, B5, B7 og B8 er maksimal gesims- og mønehøyde 15 meter, dog maks bebygd 4 etg + inntrukket toppetg. I område B6 er maksimal gesims- og mønehøyde 24 meter, dog maks bebygd 7 etg. + inntrukket toppetg. I områder B10, B11, B12, B13, B14 og B16, er maksimal gesims- og mønehøyde 15 meter, dog maks 4 etasjer med anledning til underetasje.
For konsentrert småhusbebyggelse gjelder: I områder B5, B8, B10 og B11 er maksimal gesimshøyde/mønehøyde 7,5meter/9 meter ved saltaksløsning. Ved flattaksløsning er maksimal gesimshøyde/mønehyde 9 meter.

Parkering
For områdene B5, B6 og B7 gjelder følgende parkeringskrav:
For 3 roms leiligheter og større: 1,8 p-plasser

For 1-2 roms leiligheter: 1 p-plass

Parkeringsplasser på terreng skal ikke reserveres.

§4 Friområde

Området skal benyttes til rekreasjon, turveier, anlegg for lek, idrett og sport o.l. Det skal legges vekt på at eksisterende vegetasjon bevares. I områdene ned mot Fallentinbekken skal i hovedsak all eksisterende vegetasjon bevares. Allmennheten skal ha adgang til området med tilhørende anlegg. Mindre tekniske anlegg som trafokiosker o.l. i tilknytning til boligområdene tillates etablert.

§5 Grønnstruktur

Offentlig turvei TV skal ryddes og anlegges i en bredde på 2,5 meter.
Område G skal fungere som en vegetasjonsskjerm mellom B10 og B11, og B12.
Området skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Felles turveier TV1 og TV2 er felles for eiendommer innenfor B10 og B11.

§6 Samferdselsanlegg

Offentlige kjøreveier, fortau, og gang- og sykkelveier skal anlegges som vist på plankartet. Gang- og sykkelvei mellom B1/B2 og Friggs vei kan benyttes som midlertidig adkomst for B1 og B2 fram til 1.6.2007.
Felles kjørevei V3 er felles for eiendommer innenfor B12.

S1 og S2 kan benyttes til snøopplag.

§7 Område for offentlige bygninger

I område O1 kan oppføres skole og barnehage. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %. Det tillates bebygd 2 fulle etg. + inntrukket 3.etg og underetg.

I område O2 kan oppføres offentlig barnehage. Tillatt bebygd areal %-BYA=20 %.

§8 Spesialområde - Privat vei

Privat vei skal anlegges som vist på plankartet. Bygninger kan plasseres over vei som vist i planen.

§9 Spesialområde - økologisk biotop

Innenfor området SF1 skal det ikke foretas terrenginngrep eller noen form for hugst eller rydding.

§10 Spesialområde bevaring (KV1)

Ingen inngrep i grunnen må finne sted uten at det foreligger tillatelse etter kulturminnelovens § 8, 1.ledd.

§11 Fellesområde – Felles lekeplass for barn

Lekeplass LP1 skal være felles for alle eiendommer innenfor B8 og B9.

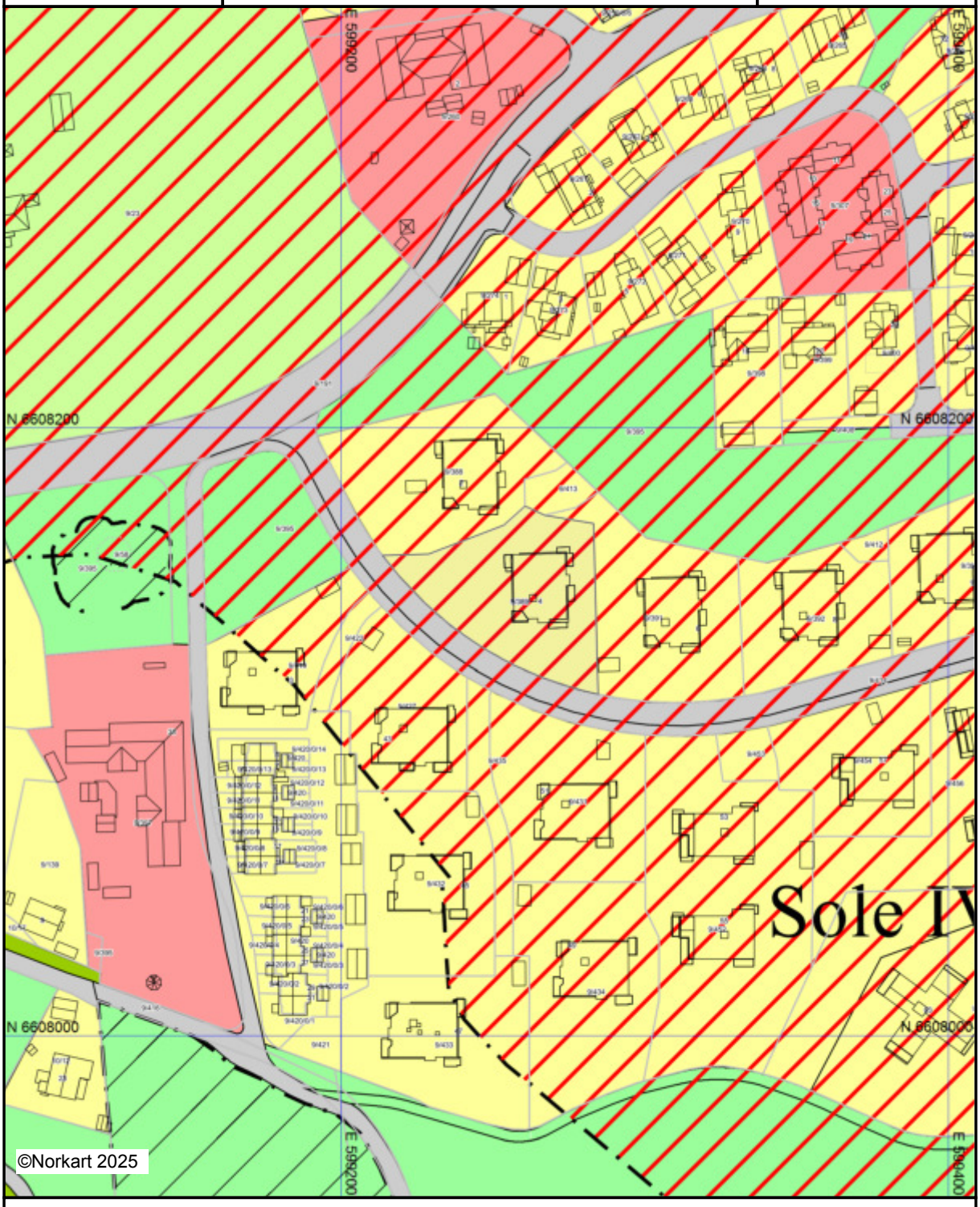
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/389/0/4
Adresse: Sole allé 4
Utskriftsdato: 12.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

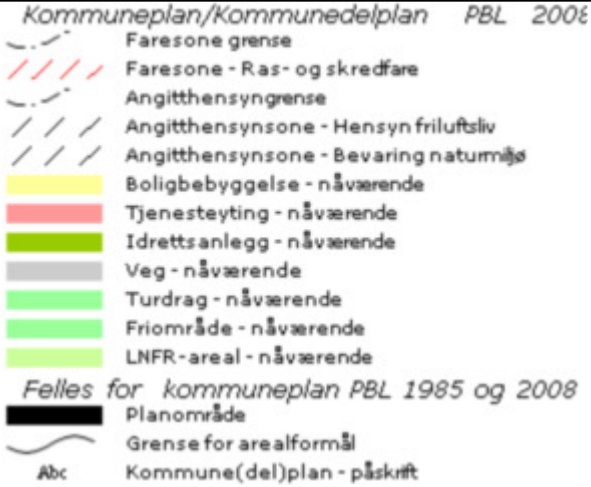
UTM-32



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 200

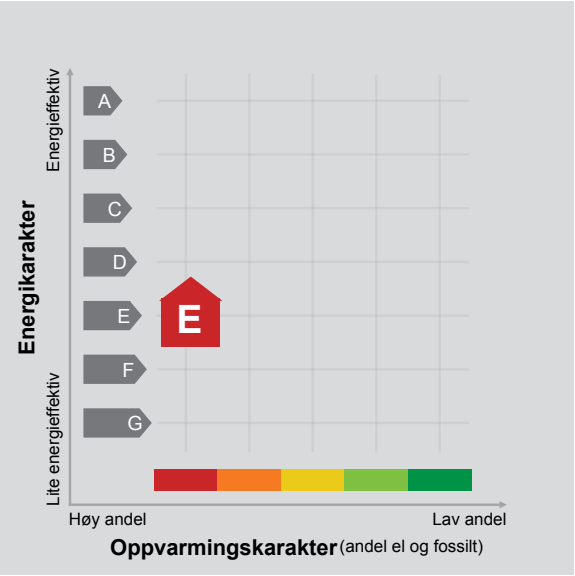


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sole allé 4
Postnummer	1540
Sted	VESTBY
Kommunenavn	Vestby
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	389
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24288382
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-93300
Dato	17.03.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sole allé 4
Gnr. 9 Bnr. 389 Snr. 4 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
323-25-0034

Meglerforetak: Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Silje Roksvåg Byman
Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 99 43 65 00
E-post: Silje.Byman@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater