PRIVATMEGLEREN

SOLE ALLÉ 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Matrikkel

Meglerinfo

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Ferdigattest

Tegninger

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sole allé 8 , 1540 VESTBY
VESTBY kommune
gnr. 9, bnr. 392, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20295-2487 **Eiendomsverdi ref nr:** QN1780

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Pettersen

NORSK EIENDOMSTAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.
Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.
Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet.
Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en boligblokk bestående av flere seksjonseiere.
Blokka har heis samt parkering i et felles garasjeanlegg i kjelleren. Det er også tilhørende bod i kjelleren.
Leiligheten holder en normal standard fra byggeår og leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Veggene er av betongskonstruksjoner som er tekket med fasade plater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig beslått.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør av tre.
Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til innglasset balkong på ca 12m² med rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

INNREDNING:
Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, mikro, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Rommet har naturlig ventilasjon.
Det er varme i gulv.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er oppført i boden med kursfortegnelse og automatsikringer.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

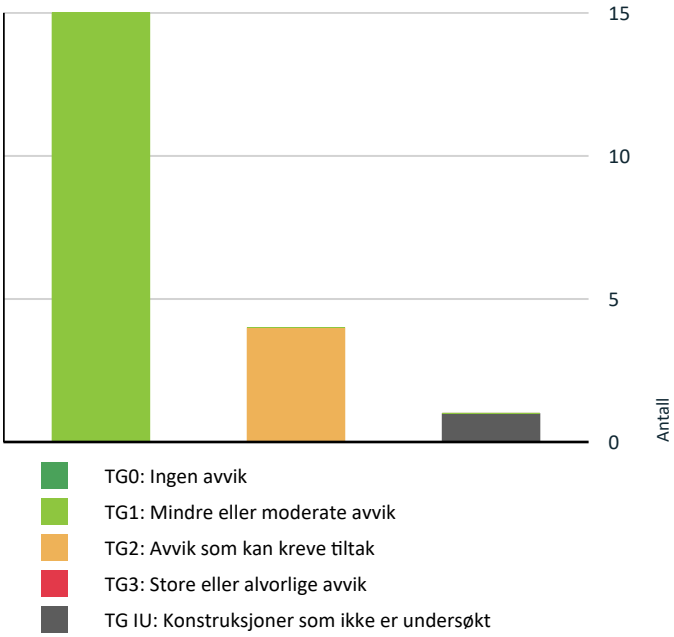
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet).
Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav.
Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres.
Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Standard
Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon. Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er av betongskonstruksjoner som er tekket med fasade plater.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig beslått.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør av tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til innglasset balkong på ca 12m² med rekkverk av glass og stål.
Det ble registrert løse gulvfiser.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, vegger og malte flater i himling.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:
For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:
Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:
Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Konsekvens:
Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.
Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder, innfelt stekeovn samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.
Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:
Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, mikro, installert komfyr med platetopp og ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

TOALETTROM
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Rommet har naturlig ventilasjon.
Det er varme i gulv.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens:
Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:
Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i boden med kursfortegnelse og automatsikringer.
Strømmåler er montert opp i felles tavlerom i bygget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.
Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.
Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.
Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.
Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.
Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar

Standard
Bygget har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

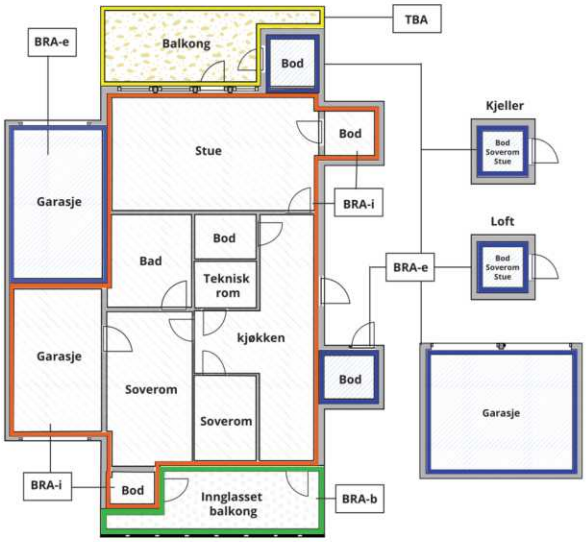
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	89		12	101	
SUM	**89**		**12**		
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad/vaskerom, entré, gang, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom		Innglasset balkong

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.
Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.
Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.
Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).
Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.
Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	5
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Chris Griseld Putro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	9	392		7	1983 m²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Sole allé 8

Hjemmelshaver

Putro Chris Griseld, Svingen Hege Putro

Eierandel

89 / 1240

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk bestående av 5 plan.
Sameiet er beliggende i boligområde på Sole i Vestby. Leiligheten er hjørnebeliggende og er beliggende sydvendt med gode lysforhold. Kort vei til Vestby sentrum og Vestby stasjon (ca. 900m) med avganger til både Moss og Oslo. Reisevei til Oslo er ca. 35 min med bil/tog. Kort avstand til barnehager og alt av skoler. Ny ungdomsskole og Vestby Arena i umiddelbar nærhet. I Vestby sentrum finnes ulike kommunale tilbud og på Vestby storsenter finner man alt av kommersielle tilbud. Vestby er en vekstkommune med div. storetableringer som Outlet og Bauhaus. Stor utvikling av Vestby sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

I kommuneplanens arealdel ligger den innenfor arealkategorien ”bebygde områder hvor arealbrukstillatelser opprettholdes”.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse prydbusker og grøntareal.
Det er parkering i et felles parkeringsanlegg.
Det er en tilhørende bod til leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QN1780

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Chris Griseld Putro	Hege Putro Svingen

Gateadresse
Sole allé 8

Poststed	Postnr
VESTBY	1540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260026

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen har vært leid ut, derfor har ikke selger bodd i den. Leiligheten har vært pent tatt vare på av samme leitakere i en lengre periode.

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: 323260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chris Griseld Putro	c8c94c2815f04849baf64 0a9c6dc955637f8b3d1	23.03.2026 11:39:56 UTC	Signer authenticated by One time code

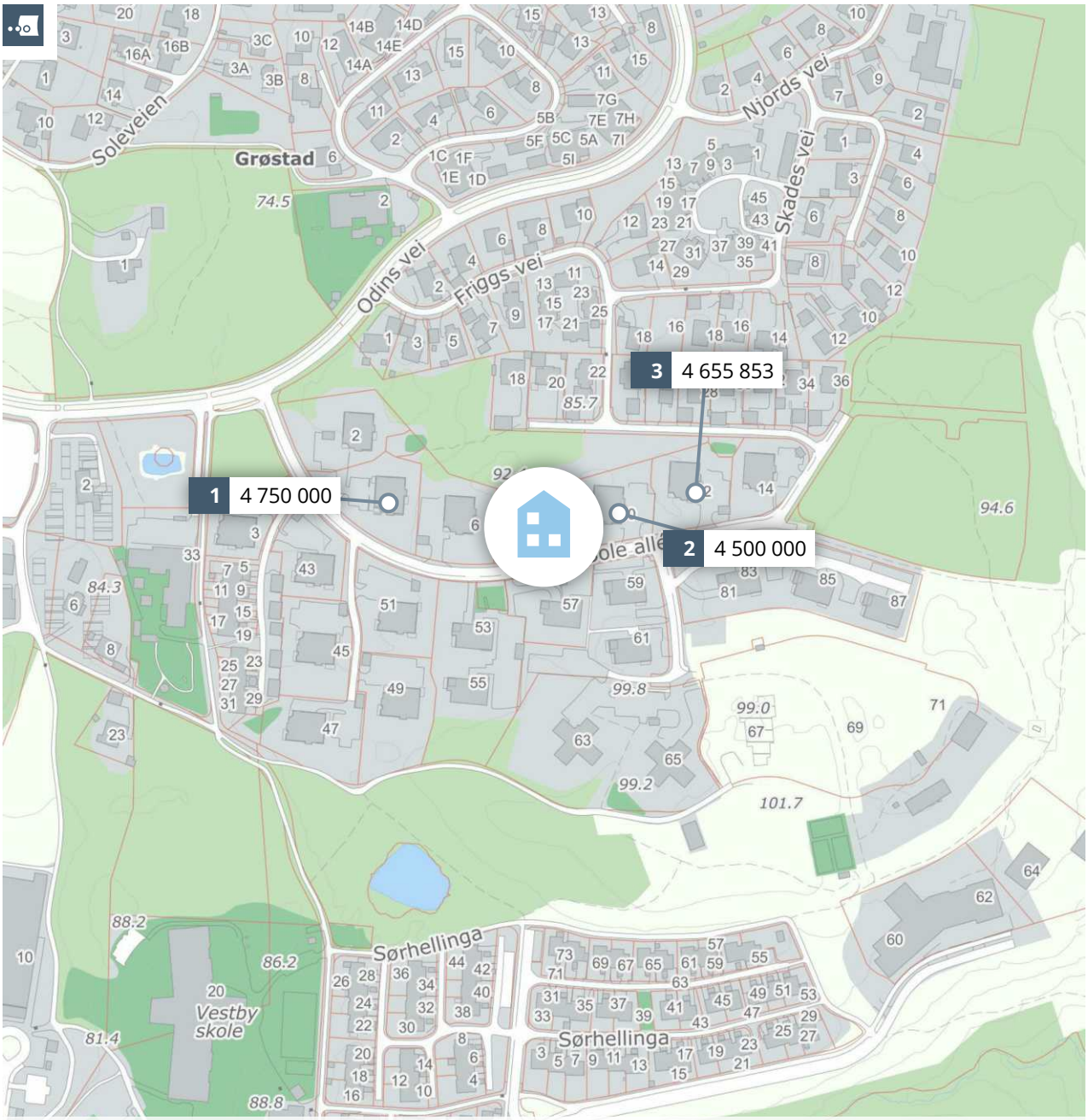
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Putro Svingen	0ddea8686ee56b810ffac 33211e290ace77990f7	23.03.2026 11:32:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260026

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SOLE ALLÉ 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 15.04.2026

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: Helle Borgund.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sole allé 8, 1540 VESTBY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 9 BNR 392 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS TANNUM

Verdivurdert til

4 890 000

-	4 890 000	54 944
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 084
Formue	30 336
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sole allé 4 82 m² 2005		3. etg	2 sov	07.04.2025	4 650 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**57 927**
2	Sole allé 10 71 m² 2007		4. etg	2 sov	10.04.2026	4 590 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**63 380**
3	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**

En velholdt og stor 3-roms selveierleilighet m/garasjeplass på Sole i Vestby.

Leiligheten ligger sentral i Vestby med kort vei til barnehage, skole, tog og daglivarebutikker, leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder følgende: entré, gang, bod, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med direkte utgang til en sørvendt innglasset balkong.

Det følger med parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

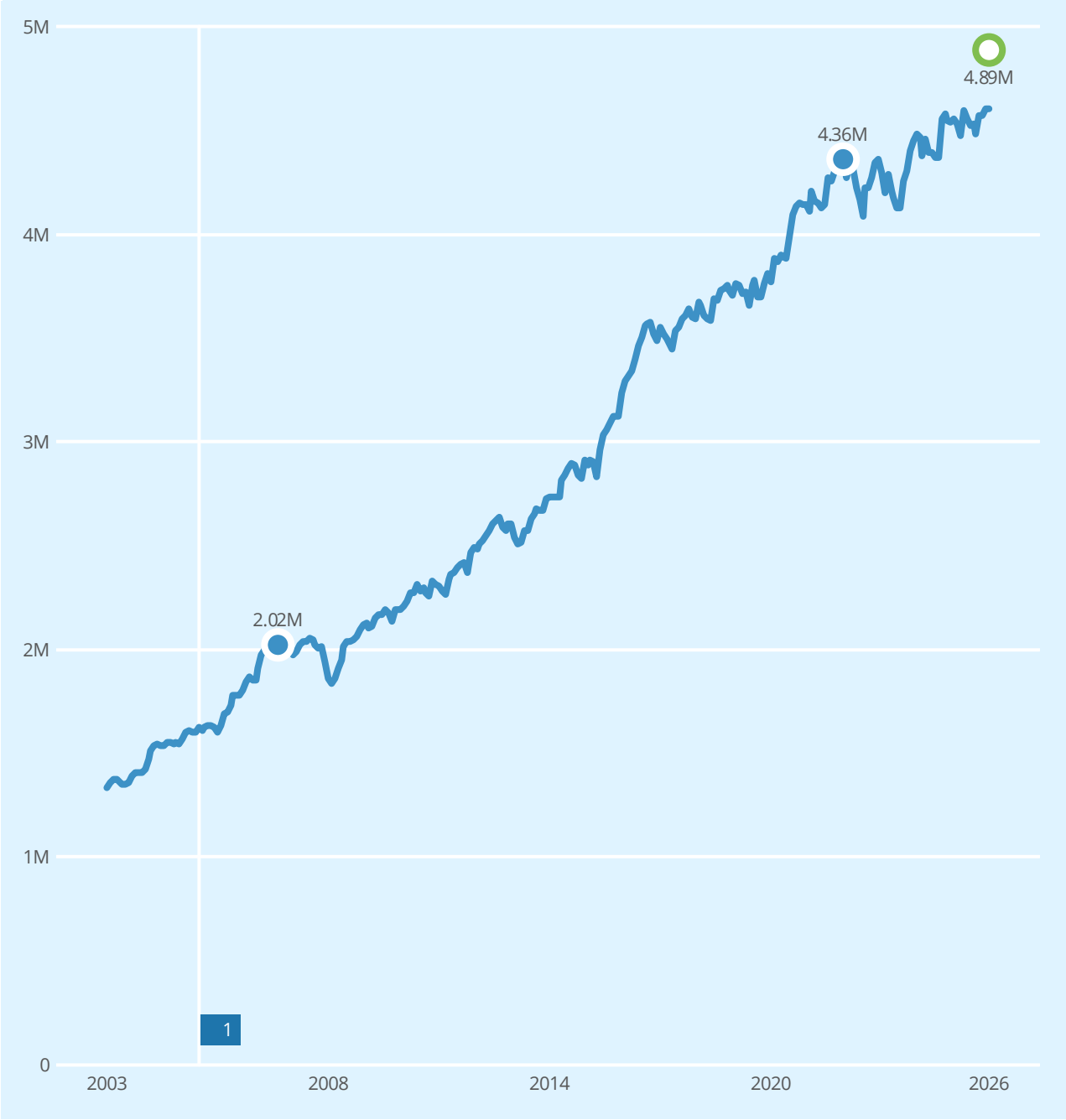
Leiligheten holder en normal standard.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.02.2022	13.06.2022	27.07.2022	4 500 000	4 350 000	10 615	4 360 615
30.07.2007		30.07.2007	-	2 020 000	-	2 020 000

Leiligheter til salgs i TANNUM grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

5.2M
4 980 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i TANNUM grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5.1M
4.9M
4.7M
4 474 000 Prisantydning i snitt
4 297 000 Salgspris i snitt
4.1M
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 316 TANNUM grunnkrets i snitt siste 6 mnd

58 927 VESTBY kommune i snitt siste 6 mnd

54 944 Sole allé 8 Totalpris 4 890 000

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 392, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Sole allé 8, gatenr 8350	**Grunnkrets:**	107	Tannum
(fra bruksenhet)	1540 Vestby	**Valgkrets:**	2	Vestby
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090201	Vestby
		Tettsted:	508	Vestby

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	12.07.2007	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	89/1 240
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 983,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/9/392	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3216/9/392/0/1	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/2	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/3	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/4	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/5	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/6	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/7	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/8	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/9	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/10	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/11	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/12	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/13	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/14	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/15	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/16	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/17	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/9/392	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3216/9/392/0/1	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/2	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/3	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/4	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/5	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/6	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/7	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/8	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/9	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/10	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/11	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/12	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/13	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/14	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/15	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/16	0,0
			Mottaker	3216/9/392/0/17	0,0
Seksjonering	Forretning:	12.07.2007	Avgiver	3216/9/392	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3216/9/392/0/7	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sole allé 8	H0304	Bolig	105,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.06.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 891,0	Igangset.till.:	06.06.2005
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 891,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	11.07.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	17
Bygningsnr:	24289664			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			486,0		486,0				
H01	5		352,0		352,0				
H02	5		352,0		352,0				
H03	4		352,0		352,0				
H04	3		349,0		349,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



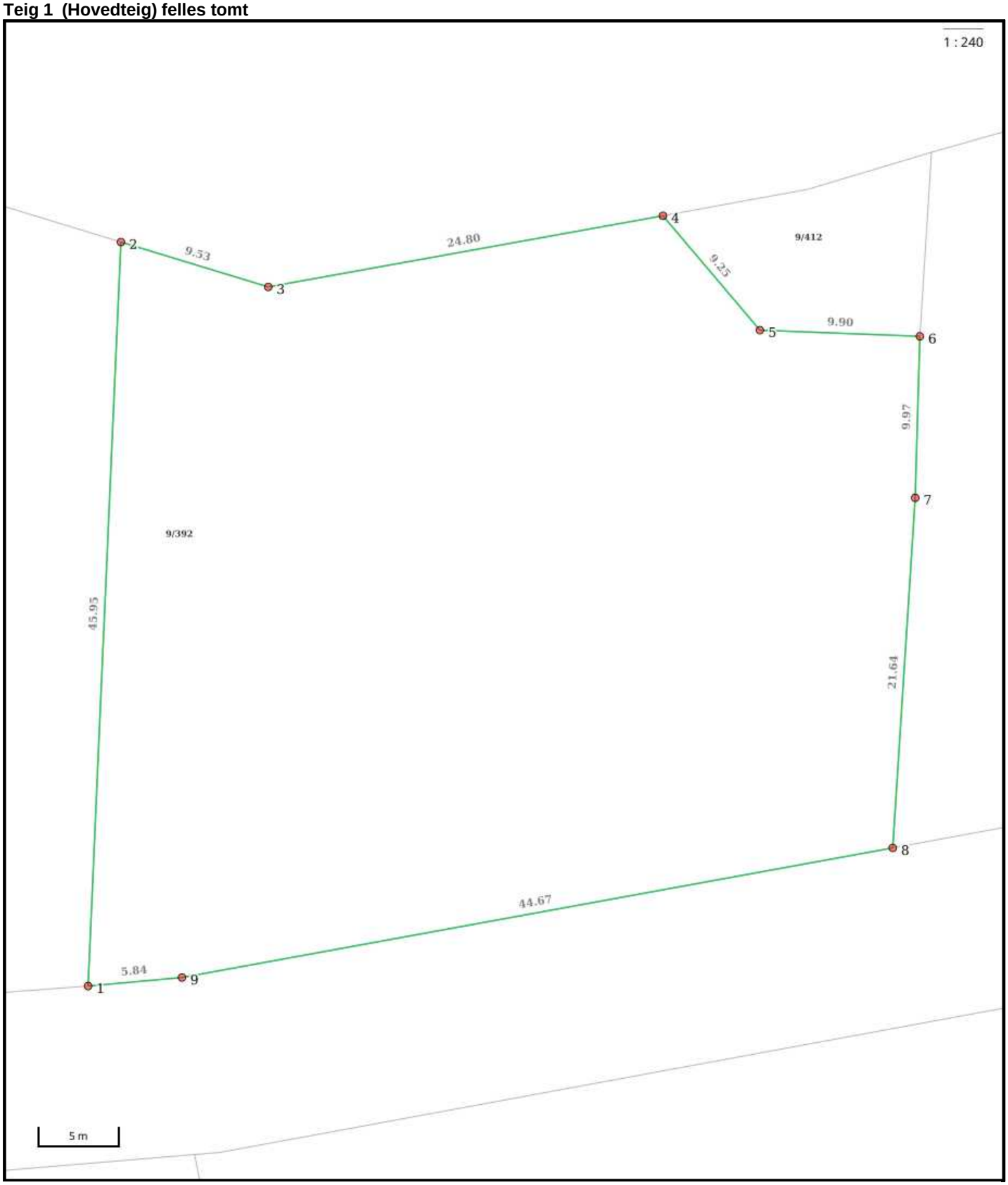
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 983,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 608 111,74	599 332,84	45,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 608 157,64	599 330,72	9,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 608 155,70	599 340,05	24,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 608 162,27	599 363,96	9,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 608 155,79	599 370,56	9,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 608 156,30	599 380,45	9,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 608 146,35	599 381,06	21,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 608 124,72	599 381,63	44,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 608 112,79	599 338,58	5,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Frontline Vestby Eiendomsmegling AS
E-post: tony.ho@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Boligsameiet Sole alle 8**

17.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.03.2026

Boligselskap:	Boligsameiet Sole alle 8
Organisasjonsnr:	991 953 981
Gnr./bnr:	9 / 392
Eier(e):	Chris Griseld Putro / Hege Putro Svingen
Seksjonsnr:	7
Adresse:	Sole allé 8, 1540 Vestby
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sa8/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/sa8/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 81229480
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører kjenner ikke til fordeling av plasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.289,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 495,– pr. md.
Vedlikeholdsfond	kr 300,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.084,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 30 336	kr 11 796

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Årsmøte
Boligsameiet Sole Alle 8
25.6.2025



Boligsameiet Sole Allé 8

Innkalling til årsmøte 2025

I henhold til sameiets vedtekter innkalles medlemmene til sameiermøte onsdag den 25.6.2025 kl. 18:00, vi tar det ute eller eventuelt i garasjen. (alle tar med stol)

Til behandling foreligger:

1. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen
2. Årsberetning for 2024
3. Regnskap for 2024
4. Budsjett for 2025
5. Valg av ny styreleder
6. Valg av ny vara til styret
7. Vedlikeholdsfond – orientering
8. Ny TV løsning?
9. Vedlikehold 2025
10. Sommerfest 2025
11. Dugnad 2025
12. Innkomne forslag
13. Eventuelt

Revidert regnskap 2024, budsjett 2024 og årsberetning 2024 blir delt ut på sameiermøte.

De som ikke er eier av leilighet, må ha skriftlig fullmakt av eier for å stemme jfr. Vedtektenes § 3-3. Ber også om at dere informerer eiere om årsmøte.

Styret i sameiet Sole Allé 8, 10.06.2025



Kay Tore Svensson
Styreleder

Årsberetning 2024 for Boligsameiet Sole Alle 8

Styret for 2024 har vært
Styreleder: Kay Tore Svensson (på valg 2025)
Styremedlemmer: Heidi Lesteberg og Stein Egil Pedersen (begge på valg 2026)
Varamedlem: Bernt Grydeland (på valg 2025)
Valgkomite: Eli Janne Lundin og Sten Anfinsen (på valg 2025)

Styremøter:
Det har i perioden vært holdt 4 styremøter samt løpende, uformell dialog på SMS og via Solibo etter behov.

Spesielle saker styret har arbeidet med i 2024

Solibo
Den nye løsningen fungerer veldig bra, informasjon kan lett sendes alle beboere.
Vi har fått satt opp forslag til budsjett som enkelt kunne godkjennes av styret i systemet.
Alle fakturaer godkjennes i løsningen og finnes i kronologisk rekkefølge lagret.

Hersleth - reklamasjoner.
De har hatt 2 befaringer og det jobbes fortsatt med reklamasjoner som vi ikke er helt i mål med.

TV løsning
Velge ny leverandør? Mange sameier bytter til Telenor. Må da graves og legges opp nytt opplegg.

Tette avløp
Vi har stadig utfordring med tette avløp, viktig at alle forebygger mot dette og **matavfall i avløpet er FORBUDT!**

Heis
Vi har fått tilbud på fiks av heis på kr. 60.000,- for 2 år siden og den virker fint fortsatt.

El-bil lading
Lader betales av beboer som ønsker det, bestilles av Vestby elektroservice og koster kr. 20 000,-

Fellesutgifter og vedlikeholdsfond.
Vedlikeholdsfondet er 31.12.24 på kr. 72 989, -, det er opprettet egen konto til dette.

Renhold
Det oppfattes av styret at dette arbeidet nå er tilfredsstillende.
Gi styret tilbakemelding om dere har noe å si på renholdet eller har ønsker.
OBS: Bod med vask skal være ÅPEN, de har utstyret sitt lagret der.

Dugnad.
Det ble ikke gjennomført årlig dugnad 2024.
Dugnad tas på frivillig basis utover sommeren 2025.

Sommerfest.
Styret lager en fest i august 2025. Forslag til dato er onsdag 13/8-25 - kl. 18.

Økonomi.
Regnskapet for 2024 gir oss sum egenkapital på kr. 301.645,-
Et overskudd på kr. 54.569,- som er lagt til egenkapitalen.

Godkjent styremøte 10.6.2025



Kay Tore Svensson
Styreleder

Årsregnskap 2024

for

Boligsameiet Sole Alle 8

Orgnr: 991 953 981

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**272 876**	**313 336**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	54 569	-56 060
Endring av egenkapital		15 600
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**54 569**	**-40 460**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**327 445**	**272 876**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	469 045	432 652
Kortsiktig gjeld	141 600	159 776
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**327 445**	**272 876**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	556 668	393 863	447 732	583 712
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 021	62 400	168 180	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**557 689**	**456 263**	**615 912**	**583 712**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	4 371	1 974	4 583	4 600
Styrehonorar	5	31 000	14 000	32 500	32 500
Forsikring		95 215	84 507	93 000	104 700
Forretningsførsel		39 945	70 473	0	41 803
Kommunale avgifter		2 532	487	0	2 900
Energi/fyring		27 046	24 154	34 488	29 400
Kabel-TV/internett		104 640	99 030	105 204	108 300
Vedlikehold	6	56 695	62 363	89 268	68 500
Vaktmestertjenester	7	66 608	48 520	119 900	75 700
Renhold	8	44 070	65 936	0	47 600
Andre driftskostnader	9	49 239	48 276	51 064	63 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**521 362**	**519 722**	**530 007**	**579 853**
DRIFTSRESULTAT		**36 327**	**-63 459**	**85 905**	**3 859**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	18 241	7 852	0	4 500
Finanskostnader			453	500	
RESULTAT FINANSPOSTER		**-18 241**	**-7 399**	**500**	**-4 500**
Resultat		**54 569**	**-56 060**	**85 405**	**8 359**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	54 569	-56 060		
SUM DISPONERING		**54 569**	**-56 060**		

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-23 394	-10 009
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	168 629	150 869
Bankinnskudd	**13**	323 810	291 792
SUM OMLØPSMIDLER		**469 045**	**432 652**
SUM EIENDELER		**469 045**	**432 652**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	301 645	247 076
Vedlikeholdsfond		25 800	25 800
SUM EGENKAPITAL		**327 445**	**272 876**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 600	159 776
SUM KORTSIKTIG GJELD		**141 600**	**159 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**469 045**	**432 653**

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	394 488
Kabel-TV/Internett	100 980
Vedlikeholdsfond	61 200
Sum innkrevde felleskostnader	**556 668**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	1 021
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 021**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 4 371.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 31 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	23 439
Drift/vedlikehold heis	27 833
Dører og porter	5 423
Sum vedlikehold	**56 695**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	65 319
Vaktmestertjenester tillegg	1 289
Sum vaktmestertjenester	**66 608**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	12 710
Renhold	31 360
Sum renhold	**44 070**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	28 039
Snøbrøyting/gressklipping	3 788
Inventar	7 420
Nøkler og låser	821
Juridisk bistand	1 563
Gave, ikke fradragsberettiget	510
Styremøter	938
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 160
Annen kostnad	1 002
Sum andre driftskostnader	**49 239**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	8 872
Kundeutbytte forsikring	9 369
Sum finansinntekter	**18 241**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	26 859
Andre forskuddsbetalte kostnader	141 770
Sum forskuddsbetalte kostnader	**168 629**

NOTE 13 - BANKINNSKUDD OG LIGNENDE

Driftskonto	250 821
Sparekonto - Vedlikeholdsfond	72 989
Sum Bankinnskudd og lignende	**323 810**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	247 076
Overført til/fra egenkapital	54 569
Opptjent egenkapital 31.12	**301 645**

Styret i Boligsameiet Sole Alle 8

Kay Tore Svensson
Styreleder

Heidi Lesteberg
Styremedlem

Stein Egil Pedersen
Styremedlem

Kontonavn	Fjorårets resultat	Resultat hittil i 2024	Estimert resultat 2024	Budsjett 2024	Foreslått budsjett 2025	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte budsjett 2025
Driftsinntekter							
Innkrevde felleskostnader	367 563	328 740	394 488	447 732	414 212		**414 212**
Kabel-TV/Internett	15 600	84 150	100 980	100 980	108 300		**108 300**
Vedlikeholdsfond	10 700	51 000	61 200	67 200	61 200		**61 200**
Sum innkrevde felleskostnader	**393 863**	**463 890**	**556 668**	**615 912**	**583 712**	**0**	**583 712**
Nøkler/portåpnere	0	1 021	1 021	0	0		**0**
Annen inntekt	62 400	0	0	0	0		**0**
Sum annen driftsrelatert inntekt	**62 400**	**1 021**	**1 021**	**0**	**0**	**0**	**0**
Sum driftsinntekter	**456 263**	**464 911**	**557 689**	**615 912**	**583 712**	**0**	**583 712**
Driftskostnader							
Styrehonorar	14 000	31 000	31 000	32 500	32 500		**32 500**
Sum styrehonorar/lønn	**14 000**	**31 000**	**31 000**	**32 500**	**32 500**	**0**	**32 500**
Arbeidsgiveravgift	1 974	4 371	4 371	4 583	4 600		**4 600**
Sum personalkostnader	**1 974**	**4 371**	**4 371**	**4 583**	**4 600**	**0**	**4 600**
Elektrisitet	24 154	22 412	28 395	34 488	29 400		**29 400**
Sum energi/fyring	**24 154**	**22 412**	**28 395**	**34 488**	**29 400**	**0**	**29 400**
Renovasjon	5 225	21 006	28 008	24 100	31 000		**31 000**
Snøbrøyting/gressklipping	0	3 788	3 788	0	3 900		**3 900**
Inventar	0	7 420	7 420	0	7 700		**7 700**
Datautstyr og -rekvisita	1 157	0	0	1 800	0		**0**
Nøkler og låser	0	821	821	0	800		**800**
Egenandeler forsikring	10 000	0	0	0	0		**0**
Dører og porter	0	5 423	5 423	0	5 600		**5 600**
Konsulenthonorar	453	0	0	0	0		**0**
Juridisk bistand	0	1 563	1 563	0	1 600		**1 600**
Annen fremmed tjeneste	16 339	0	0	0	0		**0**
Kontorrekvisita	871	0	0	800	900		**900**
Porto	246	0	0	760	250		**250**
Servicekostnad	5 945	0	0	0	0		**0**
Styremøter	0	938	938	1 000	1 000		**1 000**
Bank og kortgebyrer	5 646	4 436	5 915	5 000	6 100		**6 100**
Annen kostnad	0	1 002	1 002	15 000	5 000		**5 000**
Sum andre driftskostnader	**45 882**	**46 395**	**54 875**	**48 460**	**63 850**	**0**	**63 850**
Kommunale avgifter	487	1 899	2 532	0	2 900		**2 900**
Sum kommunale avgifter	**487**	**1 899**	**2 532**	**0**	**2 900**	**0**	**2 900**
Matteleie	3 143	8 018	12 026	0	12 400		**12 400**
Renhold	62 793	28 366	34 039	0	35 200		**35 200**
Sum renhold	**65 936**	**36 384**	**46 065**	**0**	**47 600**	**0**	**47 600**
Vedlikehold bygninger	1 776	0	0	30 000	15 000		**15 000**
Vedlikehold VVS	17 136	0	0	6 768	5 000		**5 000**
Vedlikehold elektro	3 811	0	0	0	0		**0**
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	20 406	23 439	23 439	2 500	23 500		**23 500**
Vedlikehold fellesanlegg	0	0	0	0	0		**0**
Drift/vedlikehold heis	19 234	20 233	20 233	30 000	25 000		**25 000**
Diverse vedlikeholdskostnader	0	0	0	20 000	0		**0**
Sum vedlikehold	**62 363**	**43 672**	**43 672**	**89 268**	**68 500**	**0**	**68 500**
Vaktmestertjenester	48 520	55 546	71 920	119 900	74 400		**74 400**
Vaktmestertjenester tillegg	0	1 289	1 289	0	1 300		**1 300**
Sum vaktmestertjenester	**48 520**	**56 836**	**73 210**	**119 900**	**75 700**	**0**	**75 700**
Forretningsførsel	9 832	32 770	39 324	39 324	41 803		**41 803**
Honorar regnskap	60 642	0	0	0	0		**0**
Sum forretningsførsel	**70 473**	**32 770**	**39 324**	**39 324**	**41 803**	**0**	**41 803**
Kabel-TV/internett	99 030	104 640	104 640	105 204	108 300		**108 300**
Sum kabel-TV/internett	**99 030**	**104 640**	**104 640**	**105 204**	**108 300**	**0**	**108 300**
Forsikring bygninger	84 507	95 215	95 215	93 000	104 700		**104 700**
Sum forsikring	**84 507**	**95 215**	**95 215**	**93 000**	**104 700**	**0**	**104 700**
Sum driftskostnad	**517 327**	**475 593**	**523 299**	**566 727**	**579 853**	**0**	**579 853**
Finansinntekt							
Annen renteinntekt	108	0	0	0	0		**0**
Annen finansinntekt	7 744	0	4 500	0	4 500		**4 500**
Kapitalinntekt	**7 852**	**0**	**4 500**	**0**	**4 500**	**0**	**4 500**
Finanskostnad							
Annen rentekostnad	453	0	0	500	0		**0**
Kapitalkostnader	**453**	**0**	**0**	**500**	**0**	**0**	**0**
Sum finansposter	**7 399**	**0**	**4 500**	**-500**	**4 500**		**4 500**

Notater:

Referat fra årsmøte i Sameiet Sole Allé 8

Dato: 25. juni 2025

Tid: Kl. 18:00

Sted: Uteområde ved sameiet / garasjen

Møteleder:

Referent: Marita Bless Valstad

Tilstede: Kay Tore, Ragnhild S. Ankarstrand, Berit Midtsen, Heidi Lesteberg, Eli Janne Lundin, Else Qusland, Bernt Grydeland, Marita B. Valstad

Fullmakter: (Fyll inn antall og navn etter møtet)

1. Valg av to medlemmer til å underskrive protokollen

Valgt:
– Marita B. Valstad
– Heidi Lesteberg

2. Årsberetning for 2024

Årsberetningen ble gjennomgått.
Sentrale punkter:
- 4 styremøter avholdt.
- Fortsatt arbeid med reklamasjonssaker (bl.a. Hersleth).
- God erfaring med Solibo som kommunikasjons- og faktureringsverktøy.
- Problem med tette avløp; informasjon om forebygging.
- Elbillading tilgjengelig ved bestilling.
- Ingen dugnad i 2024, tas frivillig sommeren 2025.
- Sommerfest foreslått 13. august 2025.
- Økonomisk overskudd på kr. 54.569,- lagt til egenkapitalen.

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap for 2024

- Revidert regnskap ble delt ut og gjennomgått.
- Sum egenkapital pr. 31.12.2024: kr. 301.645,-
- Vedlikeholdsfond: kr. 72.989,- på egen konto.

Regnskapet ble godkjent.

4. Budsjett for 2025

- Budsjett lagt frem i Solibo og godkjent av styret i forkant.
- Detaljer gjennomgått på møtet.

Budsjettet for 2025 ble godkjent.

5. Valg av ny styreleder

Utsettes grunnet for få oppmøtte.

6. Valg av ny vara til styret

Utsettes grunnet for få oppmøtte.

7. Vedlikeholdsfond – orientering

- Fondet står på egen konto.
- Ingen forslag til endring.

Notat: Fondets status og videre bruk ble tatt til orientering.

8. Ny TV-løsning?

- Pris for ny løsning fra Telenor: kr. 459 (tidl. 520).
- Ingen innvendinger. Praktisk info diskutert rundt bordet.

9. Vedlikehold 2025

- Tette avløp: Viktig informasjon om forebygging. **IKKE LOV Å KASTE MATRESTER ELLER FETT I AVLØP.** Dette inkluderer vasker, toalett og dusj. Utleiere er ansvarlig for å informere leietakere om dette. Det har blitt funnet blant annet purreløkbiter, beinbiter og brusk i avløp.
- Heis: Nøkkel til heisstyring ligger oppå skapet i 4. etg. Styret bes informeres ved feil eller uregelmessigheter ved heisen. Styret tar eventuell avgjørelse angående rennovering av heis.

10. Sommerfest 2025

- Forslag: Onsdag 13. august 2025 kl. 18.00

Vedtak: Dato vedtatt. Mer informasjon henges opp i gangen innen utgangen av juli.

11. Dugnad 2025

- Ingen felles dugnad i 2024, oppgaver kan fordeles frivillig. Ta kontakt med styret for å avtale oppgaver du kan gjøre.
- Oppgaver nevnt: vask av søppelcontainere, rydding i teknisk rom og vaskerom.

Vedtak: Marita, Kay og Heidi meldte seg til å ta rydding av teknisk rom og vaskerom med levering på gjennvinning av Bernt.

- Det ble foreslått en ordning der hver boenhet betaler kr 50,- per måned til en dugnadspott. Beløpet refunderes ved deltakelse på dugnad i løpet av året. Dette gir en rettferdig løsning for alle, enten man bidrar med tid eller med et lite økonomisk bidrag. Ordningen innføres.

12. Innkomne forslag

- Vaskematter: Kay sjekker priser og eventuell leverandørbytte.
- Forslag om å bygge utebod under terrasse/søppelskur – vaktmester kan utføre arbeidet: Heidi ser om det blir behov og ev muligheter
- Automatisk døråpnere: finne noen som kan søke NAV om dette - må meldes og evt. utstyr vurderes.
- Honorar til styremedlemmer – forslag om å øke.

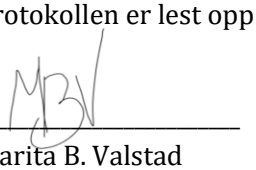
Vedtak:
– Utebod: Vi venter med dette til vi ser behovet nærmere etter rydding av teknisk rom.
– Honorar: Utsettes grunnet for få oppmøtte.

13. Eventuelt

- Stor papp må kastes på gjenvinning. **SØPPEL MÅ SORTERES RIKTIG.** Ta felles ansvar for at vi skal ha det fint rundt oss. Ikke sortert søppel kan medføre kostnader for sameiet.
- Flere beboere har meldt om forstyrrende støy, blant annet kraftige dunkelyder i vegger/ gulv/tak. Styret minner om viktigheten av å vise hensyn til naboer, særlig på kveldstid. Ved gjentatte klager vil styret vurdere videre oppfølging.

Underskrifter

Protokollen er lest opp og godkjent.



Marita B. Valstad



Heidi Lesteberg

Referat fra ekstraordinært årsmøte Sole allé 8

Dato:11.09.25
Tid: 1800
Sted: Garasjen
Referent: Heidi Lesteberg

Tilstedet på møte:
Kay Tore Svensson, Stein Egil Pedersen, Eli-Janne Lundin, Marianne Leikarnes, Berit Midtsem, Ragnhild Ankarstrand, Else Ausland, Heidi Lesteberg

På agendaen:
1 Kay Tore ble igjen valgt til styreleder og blir sittende i 2 år fremover

2 Det ble bestemt at styremedlemmene får økt styrehonorar fra 3.000 til 6.000 kr

3 Det ble bestemt at vi går for Telenord sitt tilbud om fibernett, sammen med de andre blokkene

Andre saker som ble tatt opp:
4 Brannserviceavtalen skal komme i orden og undertegnes

5 Merke opp parkeringsplasser, så de blir synlig og plass til flere biler

6 Fjerne mose på asfalt, så den ikke blir ødelagt

7 Lekeplassen er i gang med reparasjon for at den skal bli forsvarlig

8 Ytterdøren trenger en permanent løsning for å holdes oppe, montere en dørkrok på innsiden eller utsiden. Vaktmester kan ordnet dette.

9 Rydde boden i garasjen så det blir pass til utstyr som står i teknisk rom. Vaktmester og de som trenger det må komme frem.

10 Sommerfesten erstattes med en høstfest 02.10. og blir avholdt i garasjen. Håper flere av de nye beboerne ønsker å komme så vi kan bli bedre kjent. Ta med egen mat og drikke. Det blir muligheter for grilling.

Underskrifter

Heidi Lesteberg
Eli-Janne Lundin

Årsregnskap 2024

for

Boligsameiet Sole Alle 8

Orgnr: 991 953 981

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**272 876**	**313 336**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	54 569	-56 060
Endring av egenkapital		15 600
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**54 569**	**-40 460**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**327 445**	**272 876**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	469 045	432 652
Kortsiktig gjeld	141 600	159 776
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**327 445**	**272 876**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	556 668	393 863	447 732	583 712
Annen driftsrelatert inntekt	3	1 021	62 400	168 180	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**557 689**	**456 263**	**615 912**	**583 712**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	4 371	1 974	4 583	4 600
Styrehonorar	5	31 000	14 000	32 500	32 500
Forsikring		95 215	84 507	93 000	104 700
Forretningsførsel		39 945	70 473	0	41 803
Kommunale avgifter		2 532	487	0	2 900
Energi/fyring		27 046	24 154	34 488	29 400
Kabel-TV/internett		104 640	99 030	105 204	108 300
Vedlikehold	6	56 695	62 363	89 268	68 500
Vaktmestertjenester	7	66 608	48 520	119 900	75 700
Renhold	8	44 070	65 936	0	47 600
Andre driftskostnader	9	49 239	48 276	51 064	63 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**521 362**	**519 722**	**530 007**	**579 853**
DRIFTSRESULTAT		**36 327**	**-63 459**	**85 905**	**3 859**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	18 241	7 852	0	4 500
Finanskostnader			453	500	
RESULTAT FINANSPOSTER		**-18 241**	**-7 399**	**500**	**-4 500**
Resultat		**54 569**	**-56 060**	**85 405**	**8 359**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	54 569	-56 060		
SUM DISPONERING		**54 569**	**-56 060**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-23 394	-10 009
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	168 629	150 869
Bankinnskudd	**13**	323 810	291 792
SUM OMLØPSMIDLER		**469 045**	**432 652**
SUM EIENDELER		**469 045**	**432 652**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	301 645	247 076
Vedlikeholdsfond		25 800	25 800
SUM EGENKAPITAL		**327 445**	**272 876**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 600	159 776
SUM KORTSIKTIG GJELD		**141 600**	**159 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**469 045**	**432 653**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	394 488
Kabel-TV/Internett	100 980
Vedlikeholdsfond	61 200
Sum innkrevde felleskostnader	**556 668**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	1 021
Sum annen driftsrelatert inntekt	**1 021**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 4 371.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 31 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	23 439
Drift/vedlikehold heis	27 833
Dører og porter	5 423
Sum vedlikehold	**56 695**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	65 319
Vaktmestertjenester tillegg	1 289
Sum vaktmestertjenester	**66 608**

NOTE 8 - RENHOLD

Mattleie	12 710
Renhold	31 360
Sum renhold	**44 070**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	28 039
Snøbrøyting/gressklipping	3 788
Inventar	7 420
Nøkler og låser	821
Juridisk bistand	1 563
Gave, ikke fradragsberettiget	510
Styremøter	938
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 160
Annen kostnad	1 002
Sum andre driftskostnader	**49 239**

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	8 872
Kundeutbytte forsikring	9 369
Sum finansinntekter	**18 241**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	26 859
Andre forskuddsbetalte kostnader	141 770
Sum forskuddsbetalte kostnader	**168 629**

NOTE 13 - BANKINNSKUDD OG LIGNENDE

Driftskonto	250 821
Sparekonto - Vedlikeholdsfond	72 989
Sum Bankinnskudd og lignende	**323 810**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	247 076
Overført til/fra egenkapital	54 569
Opptjent egenkapital 31.12	**301 645**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SOLE ALLE 8 991953981 Norge

Signert med Norsk BankID

31-03-2025 07:58:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kay Tore Svensson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1852826

Kay Tore Svensson
Styreleder
kay@barra.no
+4792414592

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 109.247.76.190

HEIDI LESTEBERG Norge

Signert med Norsk BankID

08-04-2025 09:53:00 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Heidi Lesteberg
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1278058

Heidi Lesteberg
h.lesteberg@gmail.com
+4792820088

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.93.40

STEIN EGIL PEDERSEN Norge

Signert med Norsk BankID

30-03-2025 16:22:38 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Stein Egil Pedersen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5992-4-2547296

Stein Egil Pedersen
steinep56@gmail.com
+4790185990

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.63.115

C) Lys og oppvarming av fellesarealer.
D) Kostnader ved forretningsførsel.
E) Kostnader til avfallsavgifter.*
F) Bidrag til grøntanlegg på reguleringsområdet Sole Skog 4.*
G) Avsetning til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier skal innbetale et å konto beløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet 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. Jfr. Eierseksjonsloven § 26.

§ 5-2. Innvendig vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Ved innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal styrets samtykke innhentes før igangsettelse. Likeså ansvar for at forskriftsmessig brannvarsler og slokkeutstyr finnes i leiligheten og fungerer.

§ 5-3. Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er Sameiets ansvar.

§ 5-4. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlig å konto beløp for dekning av Sameiets utgifter eller avsettes av årets overskudd i vedlikeholds regnskapet. Vedlikeholdsfondets midler disponeres kun av sameiermøtet og kan ikke benyttes til annet enn ekstraordinært vedlikehold og utbedring av Sameiets felles eiendom. Det kan således ikke benyttes til vedlikehold av leiligheter, til løpende utgifter eller dekning av underskudd på Sameiets normale drift.

§ 5-5. Husordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre husordensregler.

§ 5-6. Pålegg om salg
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 26.

§ 5-7. Fravikelse
Medfører sameiernes 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 tvangfullbyrdelsesloven.

§ 5-8. Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

§5-9. Utvendige installasjoner
Alle utvendige installasjoner og endringer skal ha et helhetlig uttrykk. Alle slike skal godkjennes av styret før igangsetting. Parabolantenner tillates ikke.

Disse vedtekter erstatter vedtektene godkjent på sameiermøtet 01.mars 2012
og ble godkjent på sameiermøtet den 7. juni 2023
O O O O O O O O O O

Bekreftes:
Vestby 7. juni 2023

Styret i Boligsameiet Sole Alle 8

Kay Tore Svensson
Styreleder

Marita Bless Valstad
Styremedlem

Stein Egil Pedersen
Styremedlem

Vedtekter for Boligsameiet Sole Allé 8

Godkjent på sameiermøte 7. juni 2023

Kap.1. NAVN OG FORMÅL

§ 1-1. Navn
Sameiets navn er Boligsameiet Sole Allé 8. I disse vedtekter heretter benevnt som Sameiet. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer: 991953981.

Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen gnr. 9 bnr. 392 i Vestby kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring ved seksjonering. Sameiet er fordelt på 17 seksjoner, alle seksjonene er boligseksjoner.

§ 1-2. Formål
Formålet ved Sameiet er å:
1. Ivareta driften av Sameiet
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 sameiemøte.

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 eventuelle husordensregler. I tillegg plikter sameieren å nytte seksjonen slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe eller skade for eiere/brukere av andre seksjoner.

§ 2-2. Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier og har full råderett over sin seksjon, kan ikke selges til firmaer som skal drive med utleie se dog § 2-3 og 2-4. Eier av garasjeplass skal bare låne eller leie denne ut til beboere i sameiet.

§ 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 leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Kap. 3. SAMEIEMØTE

§ 3-1. Ordinært sameiermøte – mandat innkalling.
Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet. Styret innkaller til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 14 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Saker som ønskes behandlet må være levert styret minst 7 dager før møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning og regnskap.

For at et forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2. Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det. De må samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 14 dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan ekstraordinært sameiermøte innkalles med en kortere frist. Lovens korteste frist er 3 dager.

§ 3-3. Stemmerett – fullmakt
På sameiermøtet har sameiere stemmerett med 1-stemme for hver seksjon de eier. Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, men kan utstedes for en periode på inntil to år. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

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

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av regnskapet.
3. Budsjett.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av både styremedlemmer og formann særskilt.
6. Valg av medlemmer til valgkomité.
7. Årlig vedlikeholdsprogram.
8. Andre saker som nevnt i innkallingen samt forslag fra sameierne.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut sammen med innkallingen, jfr. § 3-1 til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på sameiermøtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen og underskrives av to av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

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

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbelt stemme.

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 sameiere i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
E. Samtykke til endring av formål for en eller flere brukerenheter fra boligformål til et annet eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd.
G. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
H. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

A. At eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.
B. Innføring av vedtaksbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten 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 sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående om eget ansvar eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet 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
Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og ett varamedlem. Ett av styrets medlemmer skal være leder. Styret velges av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder. Varamedlem har møterett og talerett på styremøtene, men ikke stemmerett unntatt når han/hun møter som medlem av styret.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlem velges for 2 år. Slik at styreleder og varamedlem velges på oddetall (2011, 2013 etc.) mens styremedlemmene velges på partall år (2010, 2012 etc.). Gjenvalg kan finne sted.

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 sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel samt sende årsmelding, ajourført liste over tillitsvalgte (på fastsatt skjema), oppdaterte vedtekter til Enhetsregisteret og regnskap til Regnskapsregisteret. Lese av og sende inn målerstand for den enkelte leilighets og sameiets strømmåler så lenge sameiet har fellesmåling av strøm.

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.

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

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

§ 4-2. Stemmeregler – ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederes 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 styret 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 sameiermøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 4-5. Revisor
Revisor skal velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

§ **4-6. Valgkomité**
Valgkomiteen velges av sameiermøtet og består av to medlemmer som velges for to år ad gangen slik at et medlem velges hvert år. Gjenvalg kan finne sted.

§ 4-7. Styrets ansvar for sikkerhet.
Det er styrets ansvar å etterleve og oppdatere sameiets sikkerhets instruks og sørge for at beboerne kjenner den og egne plikter for at vi skal ha best mulig sikkerhet.

Kap. 5. ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1. 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.

enova

Energiattest



Adresse **Sole allé 8, 1540 VESTBY**	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276784**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **24289664**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **392**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 171 kWh**



Sole allé 8, 1540 VESTBY

Detaljering

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

Sole allé 8, 1540 VESTBY

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	392	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Sole allé 8, 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	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 983 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_2 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 983 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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** 1 983 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3

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.

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	392	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Sole allé 8, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	30 176,75 kr
Sum	**30 176,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 660 l (inkl. løsning for matavfall)	25%	1 stk.	29572.50	1/1	0 %	29 572,50 kr	7 393,13 kr
Papp/papir/kartong 660 l	25%	2 stk.	477.50	1/1	0 %	955,00 kr	238,75 kr
Glass- og metallemb. 240 l m/innkast	25%	1 stk.	456.25	1/1	0 %	456,25 kr	114,06 kr
Plastemballasje 660 l	25%	2 stk.	477.50	1/1	0 %	955,00 kr	238,75 kr
					Sum	**31 938,75 kr**	**7 984,69 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	392	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Sole allé 8, 1540 VESTBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Vann; forbruk (avreg.årsoppgjør)	6 167,52 kr
Vann; Akonto målt forbruk	4 180,30 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	3 823,48 kr
Avløp; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-5 792,35 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 114,58 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	4 155,96 kr
Vann; innbetalt (avreg.årsoppgjør)	-5 015,35 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 271,50 kr
Fastgebyr avløp, leilighet	1 211,50 kr
Avløp; forbruk (avreg.årsoppgjør)	7 123,02 kr
Vann; Akonto målt forbruk	3 845,88 kr
Fastgebyr vann, leilighet	1 169,78 kr
Sum	**23 255,82 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp, leilighet	15%	1	2352.90	1/1	0 %	2 352,90 kr	588,22 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann, leilighet	15%	1	2307.36	1/1	0 %	2 307,36 kr	576,84 kr
Avløp; Akonto målt forbruk	15%	191	40.94	1/1	0 %	7 819,54 kr	1 954,88 kr
Vann; Akonto målt forbruk	15%	191	42.09	1/1	0 %	8 039,19 kr	2 009,80 kr
					Sum	**20 518,99 kr**	**5 129,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.03.2026

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	392	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Sole allé 8, 1540 VESTBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
75021369	1249	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	190

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

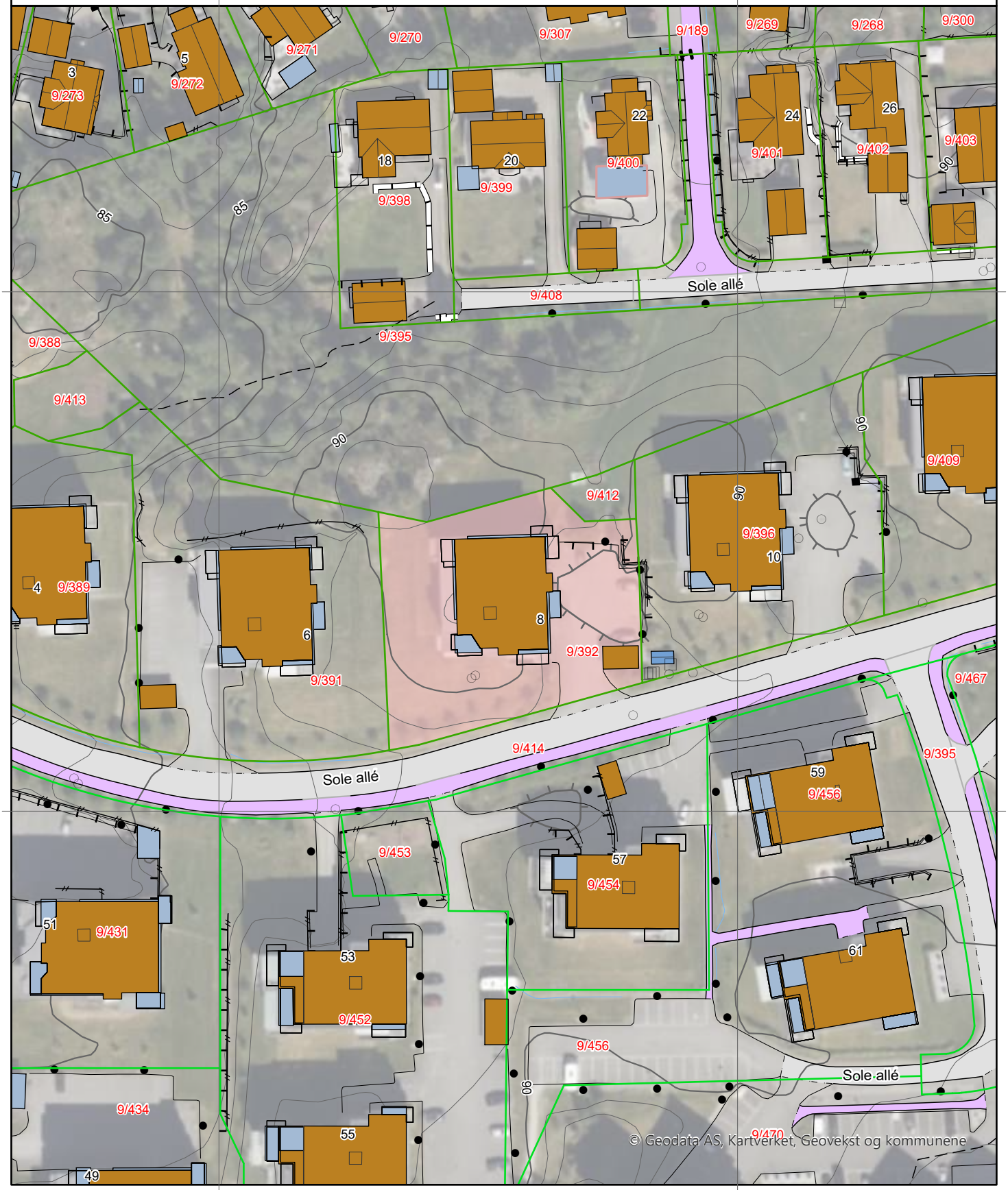
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/9/392/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/9/392/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.3.2026



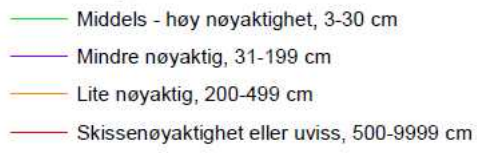
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

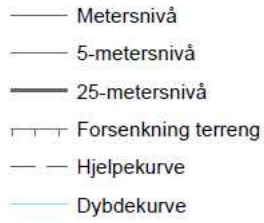


Eiendomsgrenser





Høydekurver







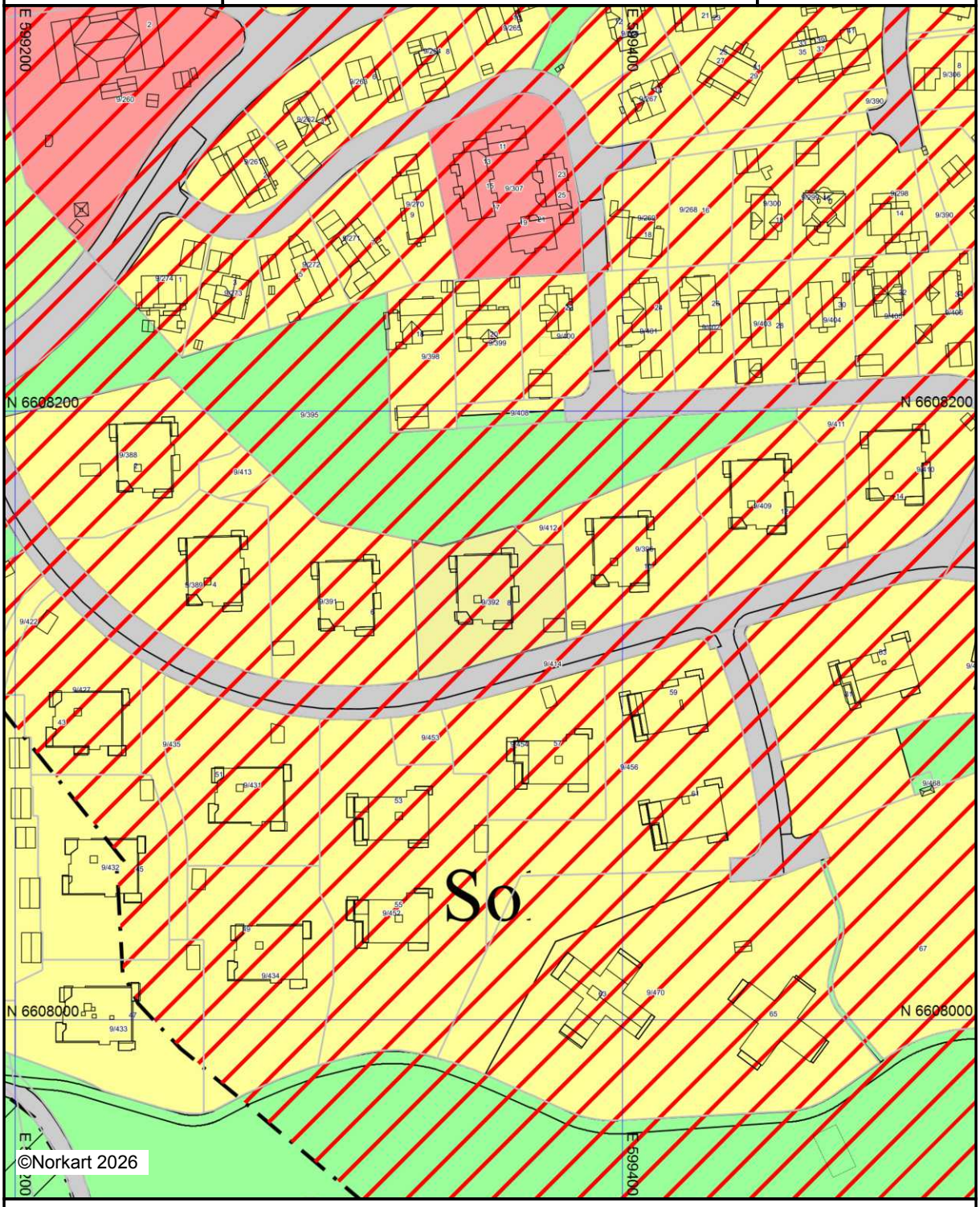
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/392/0/7
Adresse: Sole allé 8
Utskriftsdato: 17.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



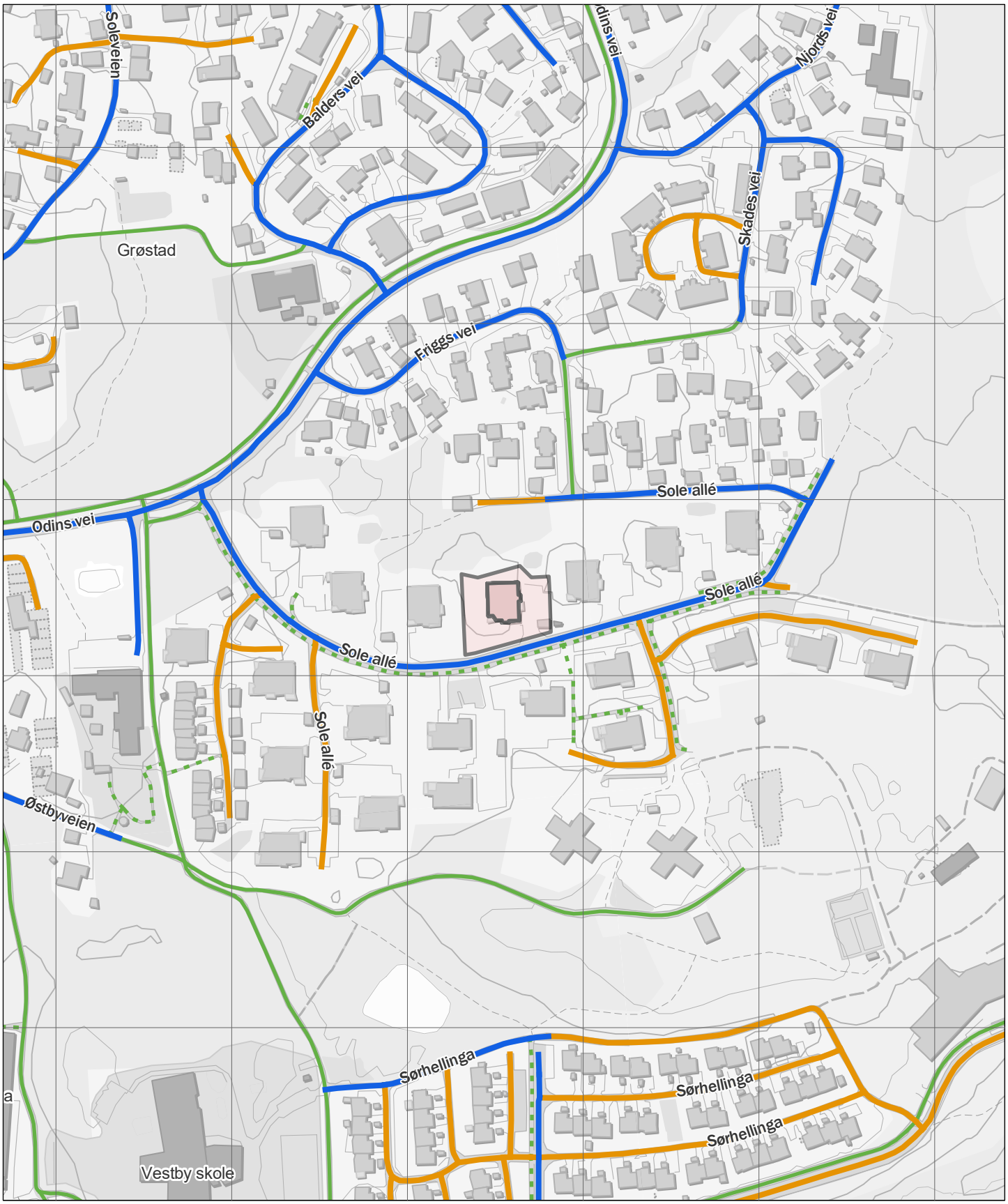
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/392/0/7
Adresse: Sole allé 8, 1540 VESTBY

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet

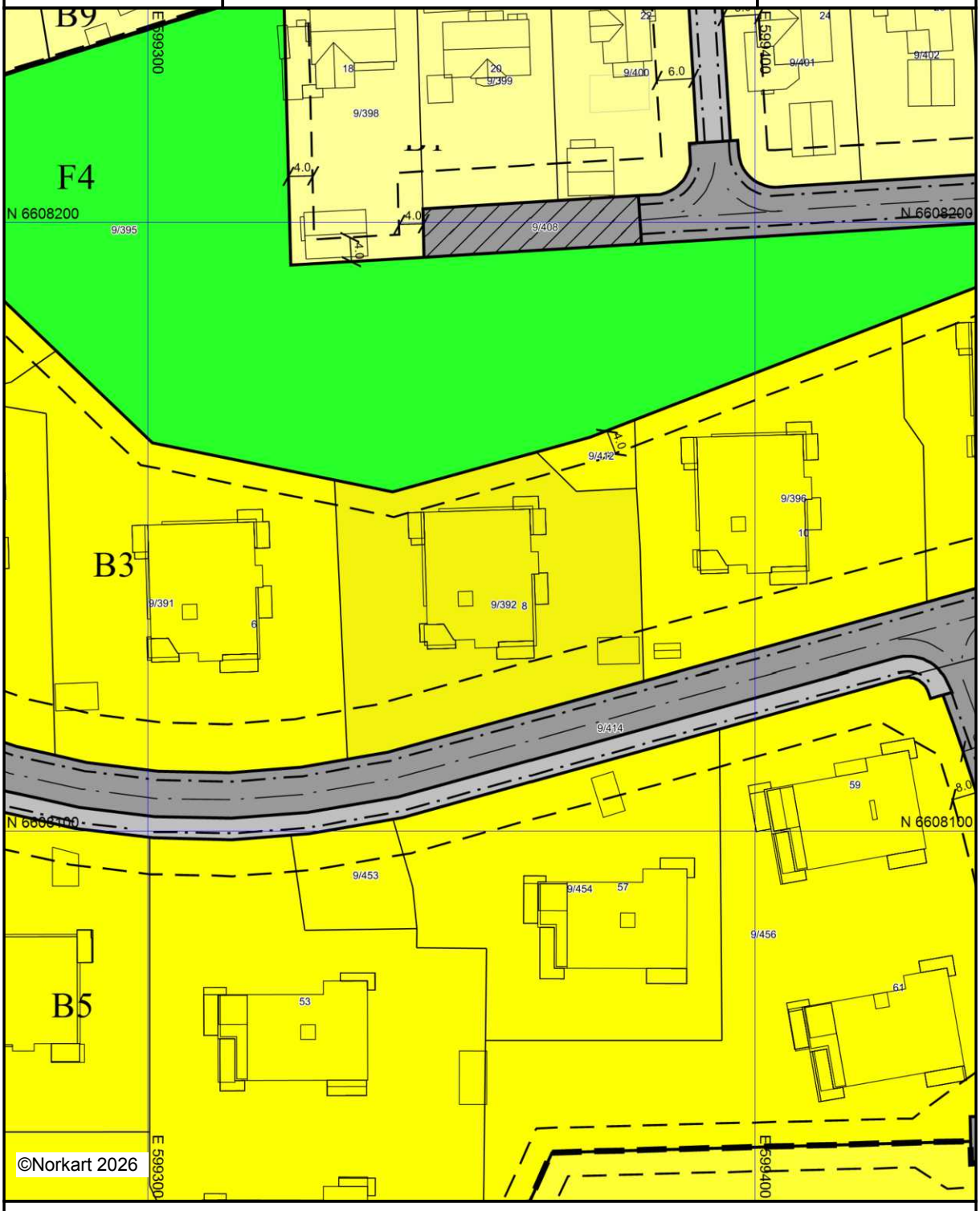
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/392/0/7
Adresse: Sole allé 8
Utskriftsdato: 17.03.2026
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
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Hersleth Entreprenør As
Såner

1550 HØLEN

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 9/392		04/1265 -9	10552/07	11.07.2007

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

Eiendom/adresse	*Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.*
Sole Skog IV, Bygning 4 B3	***GNR 9/392***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: **Oppføring av blokkbebyggelse**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
02.07.07	**Hersleth Entreprenør AS**

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtak nr.
Planutvalget	**06.06.05**	**DS PL 0129/05**
Planutvalget	**08.11.05**	**DS PL 0312/05**

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

for Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Siw Gjøsund
Overingeniør bygg

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

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Hersleth Entreprenør As
Såner

1550 HØLEN

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 009/0392		04/1265 - 7	12820/06	30.10.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3 er gitt for

Eiendom/adresse	*Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.*
Sole Skog IV, Bygning 4 B3	***GNR 009/0392***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Oppføring av blokkbebyggelse

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
23.10.2006	**Hersleth Entreprenør AS**

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtak nr.
Planutvalget	**06.06.05**	**DS PL 0129/05**
Planutvalget	**08.11.05**	**DS PL 0312/05**

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

Hele bygget

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2007.
Etterflikk ifbm befaringer
Finplanering, tilsåing og beplantning Våren 2007

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Siw Gjøsund
Siw Gjøsund
Overingeniør bygg

Kopi:
Tiltakshaver:
Såner Invest As, Kleverveien 3, 1540 VESTBY
Venke, her

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Utvalg			**Dato**
Plan- og miljøutvalget			17.06.2014
Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 9/392	10/1318-7	Rut Ingebrigtsen	Ja

Sak DS PLM 436/14
GNR 9 BNR 392 - SOLE ALLÉ 8 - FERDIGATTEST - OVERBYGGING AV RENOVASJONSBEHOLDERE

Eiendom/adresse	*Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.*
Sole Allé 8, 1540 Vestby	***GNR 9/392***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Overbygg renovasjonsbeholdere

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra Sameiet Sole allè 8, datert 10.06.2014, mottatt 11.06.2014.

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	05.10.2010	DS PLM 372/10

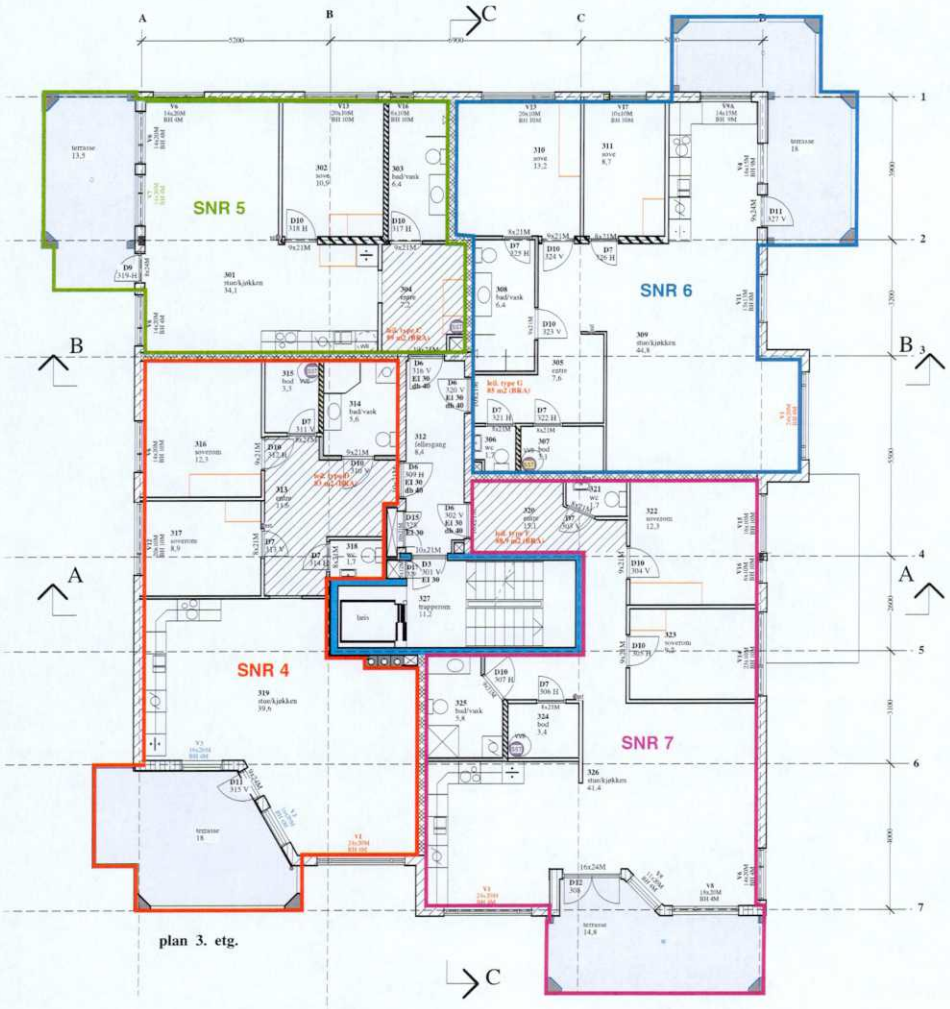
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Rut Ingebrigtsen
Konsulent

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Sameiet Sole Allé 8 v/ Jan Ankarstrand, Sole Allé 8, 1540 VESTBY
Andre
Geodataavdelingen, her



plan 3. etg.

Gulv-varme

Betong 200 mm. EI 60

Vegg type 1. 238 mm.
Dobbel stender, 6 lag gips.
EI 60. 58 db.

Vegg type 2. 258 mm.
Dobbel stender, 5 lag gips.
+1 lag gips robust
EI 60. 58 db.

Vegg type 4. 122 mm.
Stender 70, 4 lag gips.
43 db

Vegg type 5. 96 mm.
Stender 70, 3 lag gips.

Vegg type 6. 109 mm.
Stender 70, 3 lag gips.

Vegg type 7. 216 mm.
Dobbel stender 70, 2 lag gips

Vegg type 8. 139 mm.
Stender 100, 3 lag gips.

Yttervegg: A. 275 mm.
198 mm bindv. 1 lag gips
1 GU. 90mm steinull. 5 mm
puss.

Yttervegg: B. 275 mm.
198 mm bindv. 1 lag gips
1 GU. 35mm lekter.
20mm trepanel.

Bicas 32

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: SÅNER INVEST AS

TOTALENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør

Bygn. 04

PLAN 3. ETASJE
SOM BYGD TEGNING

Målestokk: 1:100

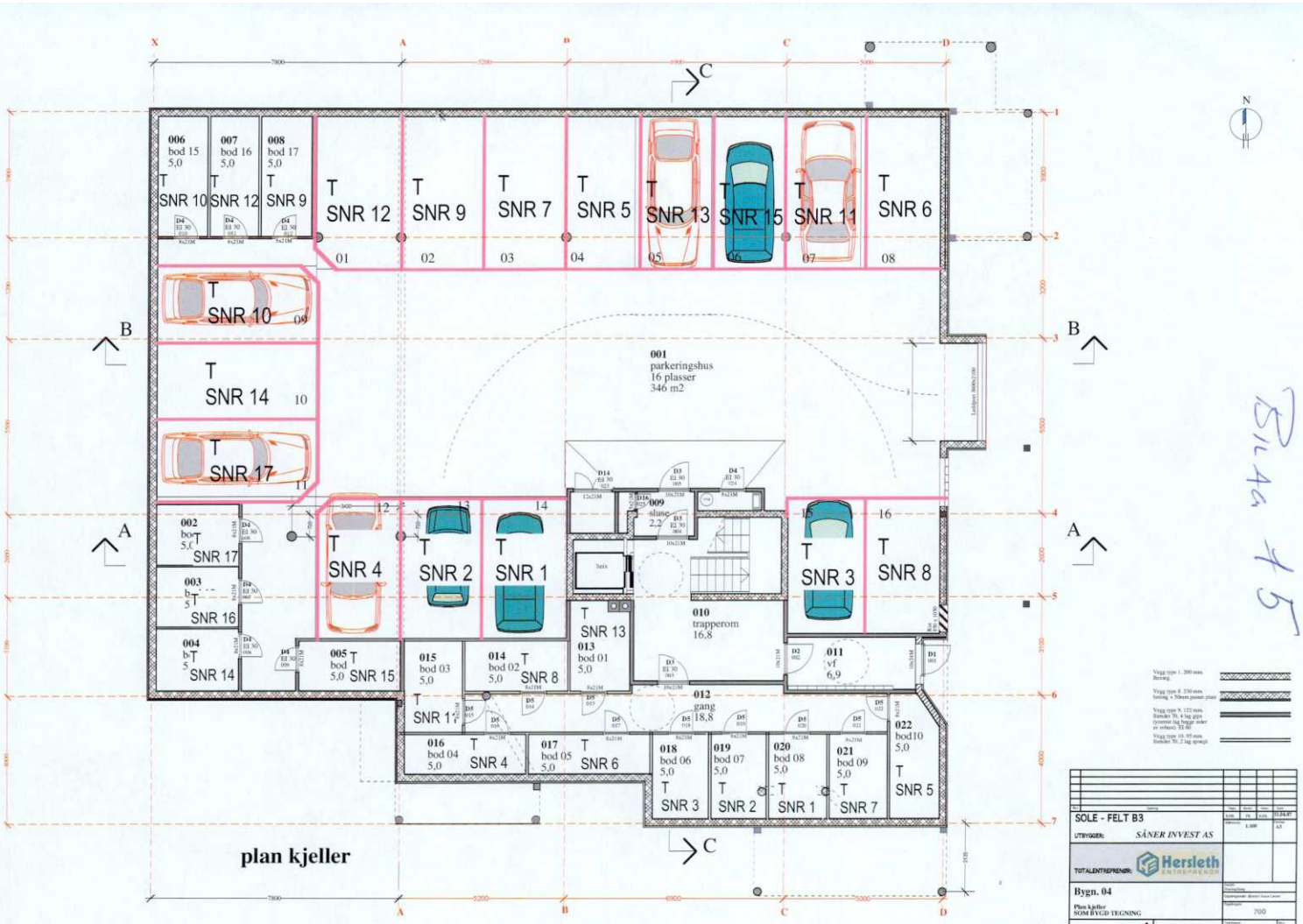
Format: A3

Dato: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET

A-734-414



plan kjeller

Bilag 45

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: SÅNER INVEST AS

TOTALENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør

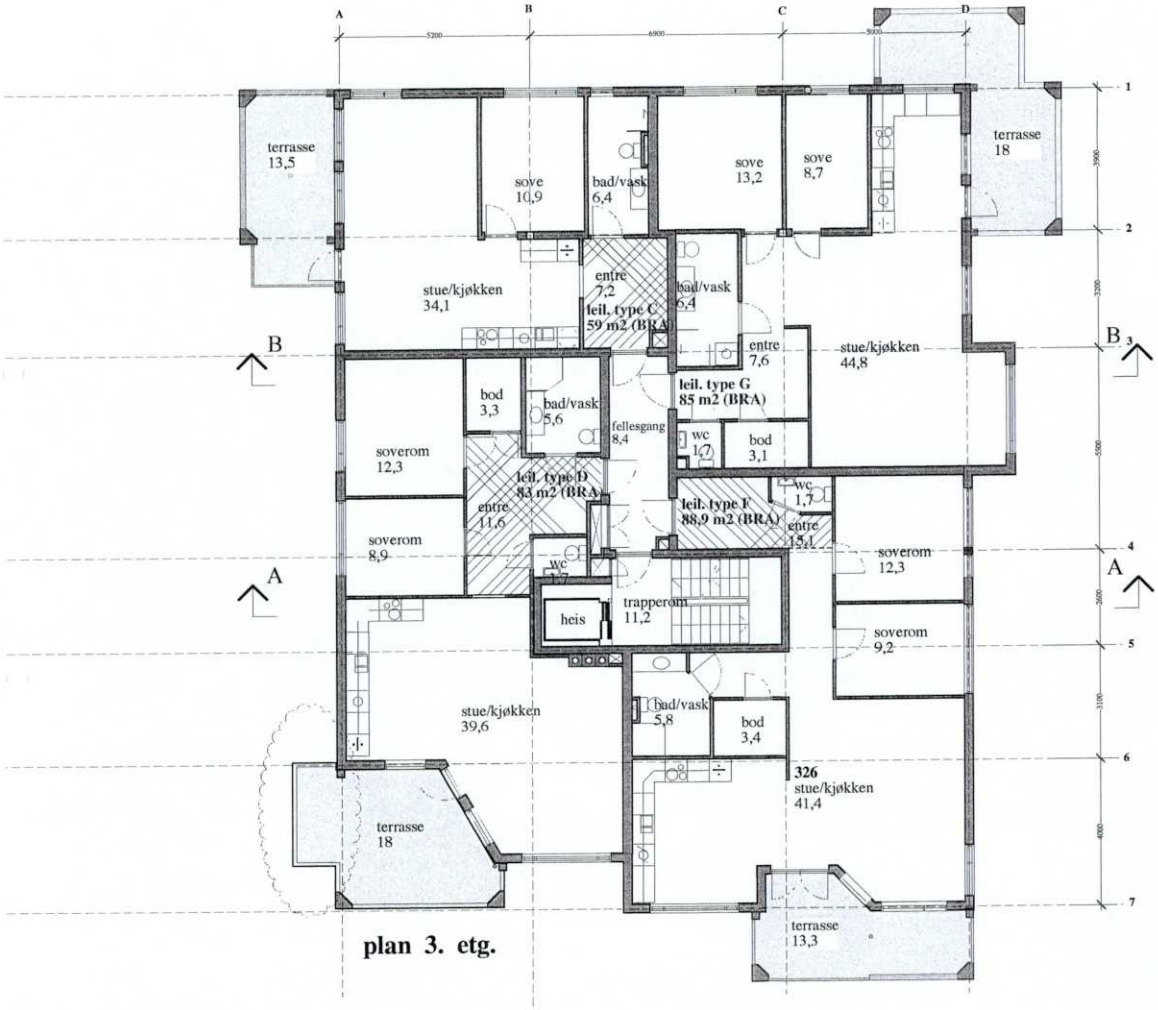
Bygn. 04

Plan kjeller
SOM BYGD TEGNING

700

SWECO GRØNER ARKITEKTHUSET

A-734-411

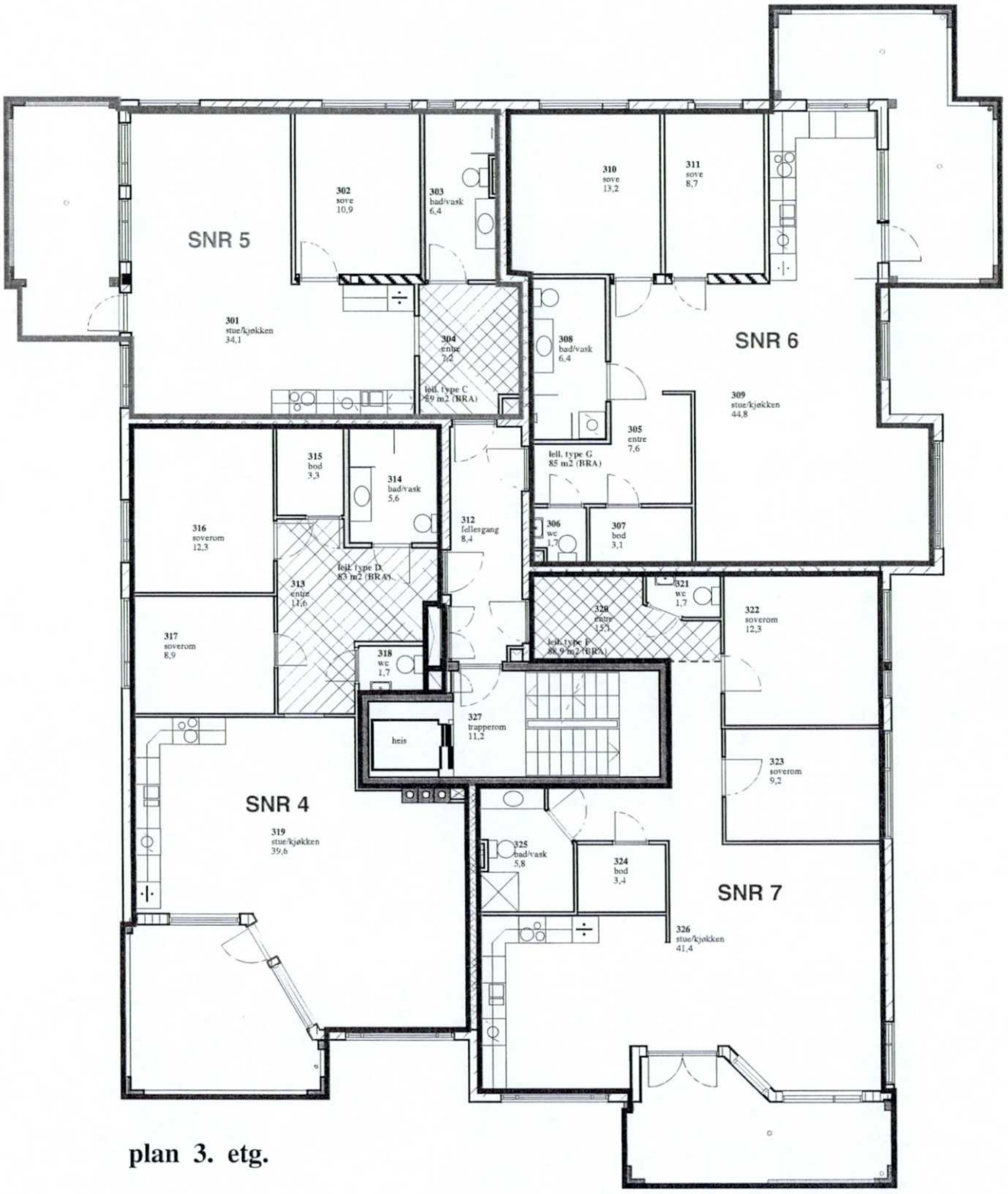


plan 3. etg.

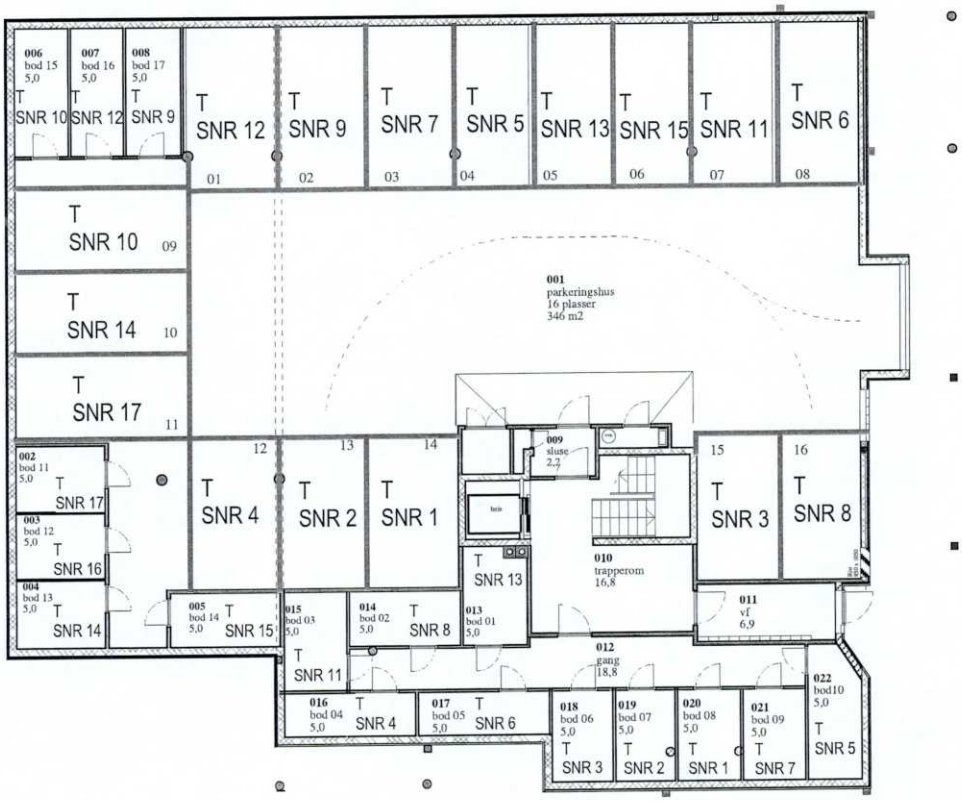
- 1 NOV. 2005

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 8/11-05 MF
Sak: DSPL 032/05
Tegningsnr.: 17

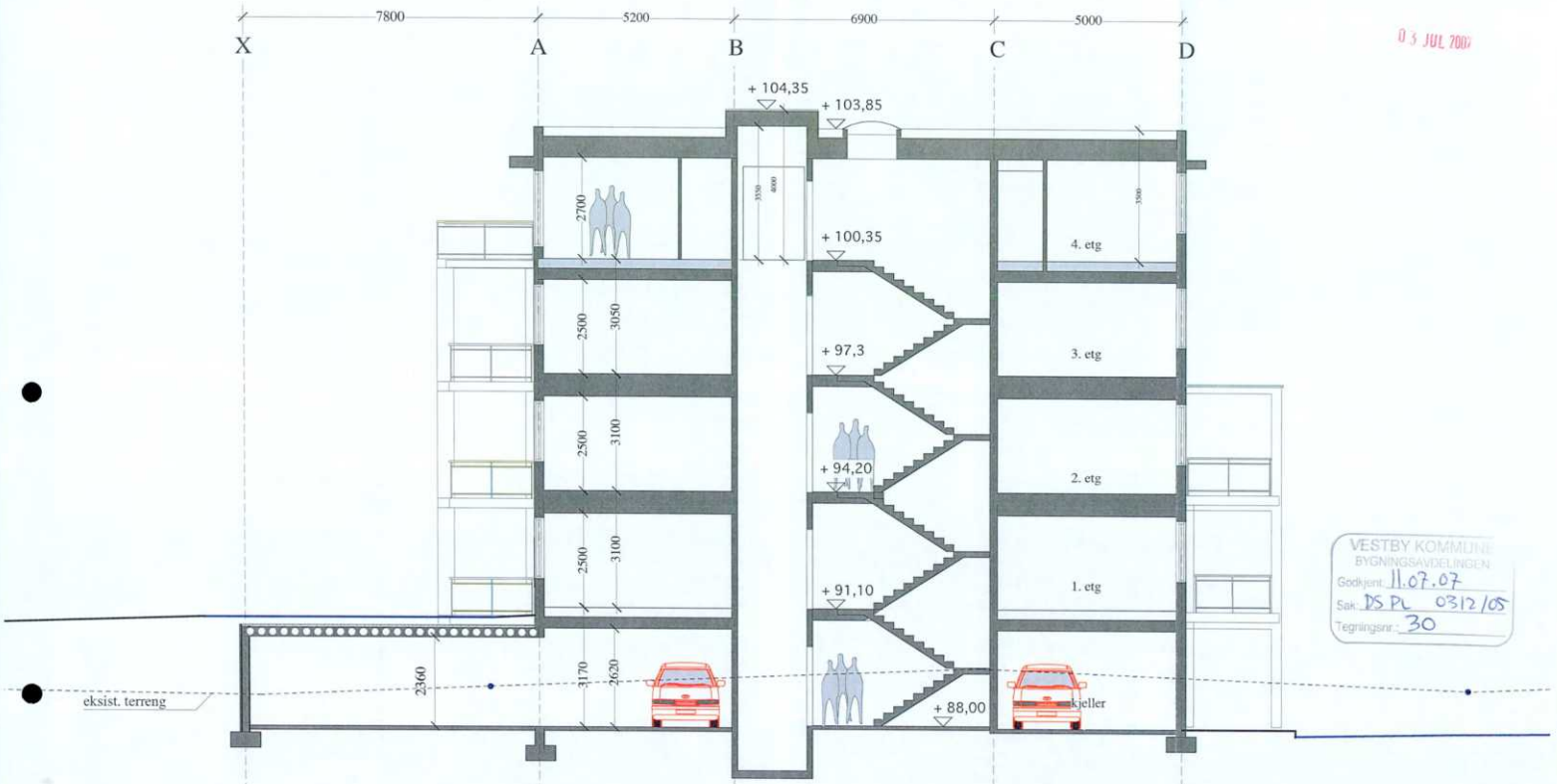
A	Søkn. av endring av tillatelse Endret bebygg.	KHK	VT	KHK	27.10.2005
Rev.	Dato	Tegn.	Kontr.	Godk.	Dato
SOLE - FELT B3		KHK	VT	KHK	25.04.2005
		Målestokk: 1:100			Format: A3
UTBYGGER: SÅNER INVEST AS					
TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR		Vedlegg			E 8
Bygn. 04					
PLAN 3. ETASJE Søknad om tillatelse til tiltak					
					Gnr/Bnr: 700
SWECO GRØNER	ARKITEKTHUSET Hval H. Knudsen AS				Tegningsnr.: A-734-414 Rev.: A


SNR 5
301
stue/kjøkken
34,1
302
sove
10,9
303
bad/vask
6,4
304
entre
7,2
lell. type C
59 m2 (BRA)
310
sove
13,2
311
sove
8,7
308
bad/vask
6,4
SNR 6
309
stue/kjøkken
44,8
305
entre
7,6
lell. type G
85 m2 (BRA)
306
wc
1,7
307
bod
3,1
315
bod
3,3
314
bad/vask
5,6
312
fellesgang
8,4
316
soverom
12,3
lell. type D
83 m2 (BRA)
313
entre
14,6
317
soverom
8,9
318
wc
1,7
328
entre
15,1
lell. type F
88,9 m2 (BRA)
321
wc
1,7
322
soverom
12,3
heis
327
trapperom
11,2
323
soverom
9,2
SNR 4
319
stue/kjøkken
39,6
325
bad/vask
5,8
324
bod
3,4
SNR 7
326
stue/kjøkken
41,4

plan 3. etg.



plan kjeller HUS 4



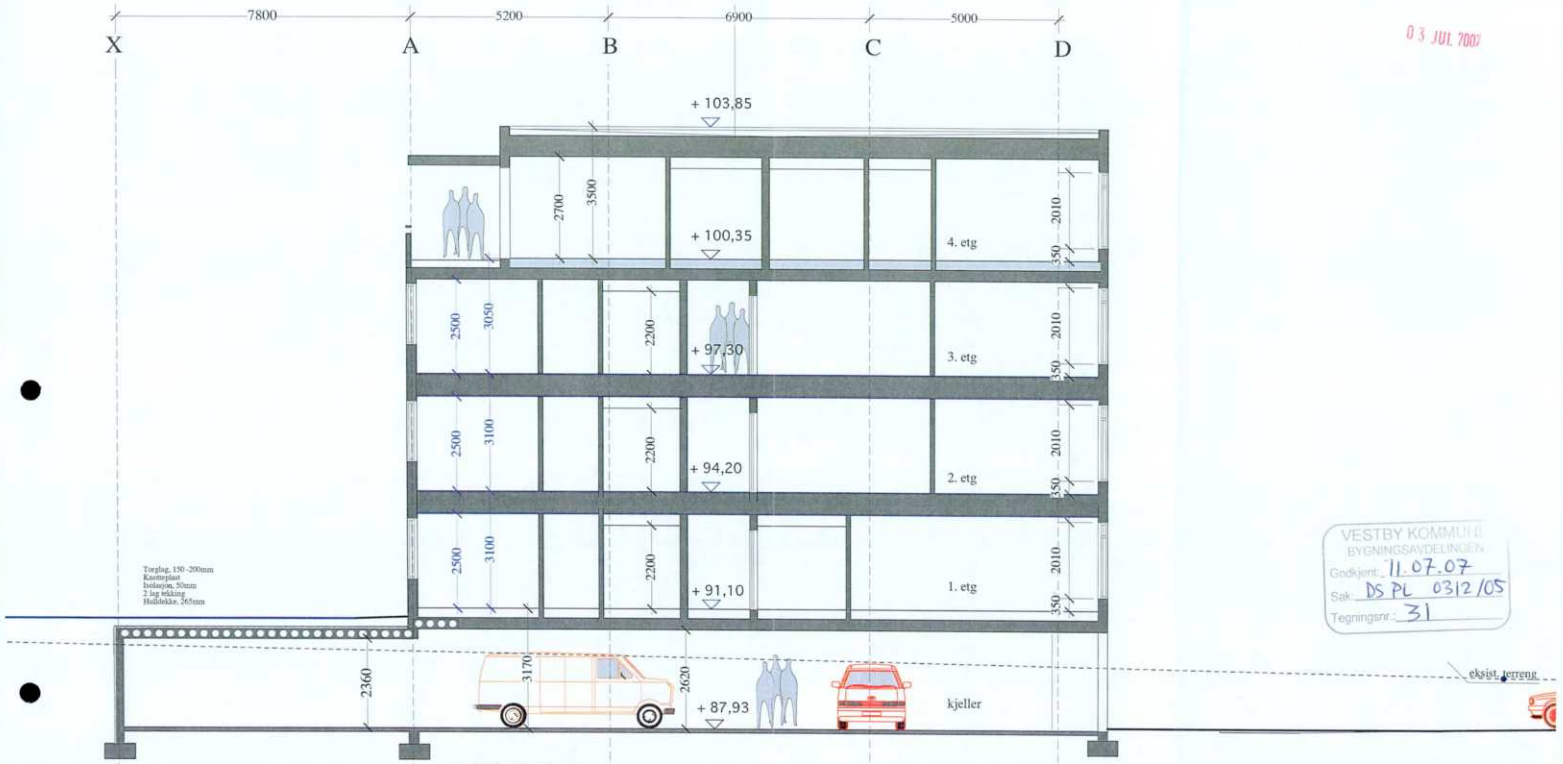
0 3 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Søk: DS PL 0312/05
Tegningsnr.: 30

SNITT A-A

SOLE - FELT B3			
UTBYGGER: SÅNER INVEST AS			
TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR			
Bygn. 04			
SNITT A-A SOM BYGD TEGNING			
SWECO GRØNER / ARKITEKTHUSET			

Rev. | Endring | Tegn. | Kontr. | Godk. | Dato
RØK | VT | RØK | 11.04.2007
Målestokk: 1:100 | Format: A3
Vedlegg | E16
Sak/Dokumentnr.: 700
Tegningsnr.: A-734-420 | Rev.



SNITT B-B

03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Sak: DS PL 0312/05
Tegningsnr.: 31

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Godk.	Dato
		KHK	VT	KHK	11.04.2007

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:100 Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Bygn. 04

SNITT B-B
SOM BYGD TEGNING

Godkj. Byggeledelse

Oppdragsleder: Øystein Steve Larsen

Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER | ARKITEKTHUSET Knut H. Knudsen AS

Tegningsnr.: A-734-421 Rev.



fasade mot syd

03. JUL. 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 11.07.07
Sak: DS PL 0312/05
Tegningsnr.: 32

Rev	Endring	Tegn.	Kontr.	Appr.	Dato
		EØL	FK	EØL	11.04.2007

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:100

Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E12

Bygn. 04

FASADE MOT SYD
SOM BYGD TEGNING

Dato/Dr. Dronning Eing

Oppdragsleder: Øystein Stene Larsen

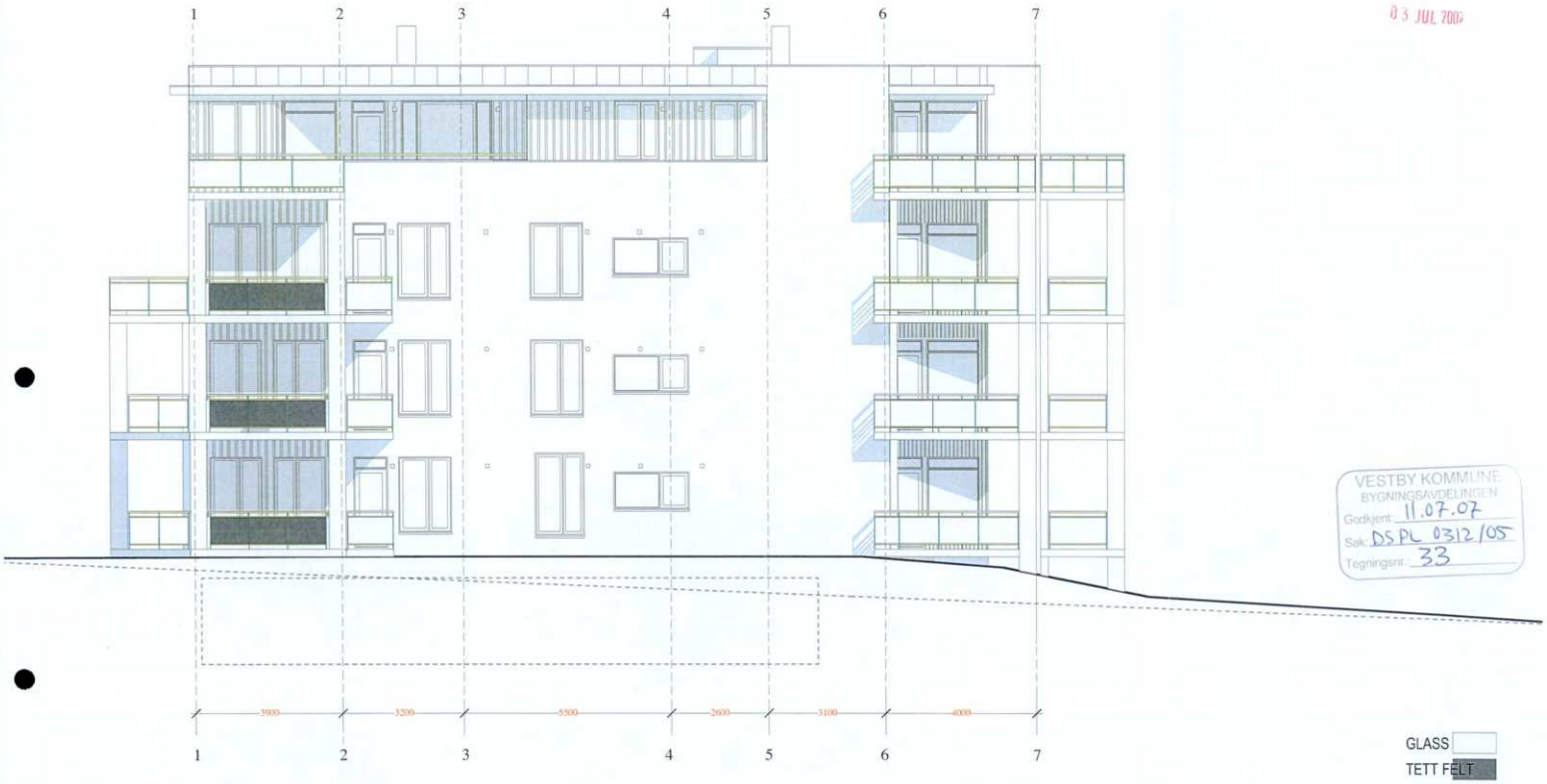
Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET Knut H. Knutsen AS

Tegningsnr.: A-734-425

Rev.



03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Sak: DSPL 0312/05
Tegningsnr: 33

GLASS
TETT FELT

fasade mot vest

+80

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Ansv.	Dato
		KHK	FK	KHK	11.4.2007

SOLE - FELT B3

Målestokk: 1:100

Format: A3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Sjedlog

613

Bygn. 04

FASADE MOT VEST
SOM BYGD TEGNING

Dato/Tegningsdag: Byttet Steve Larsen

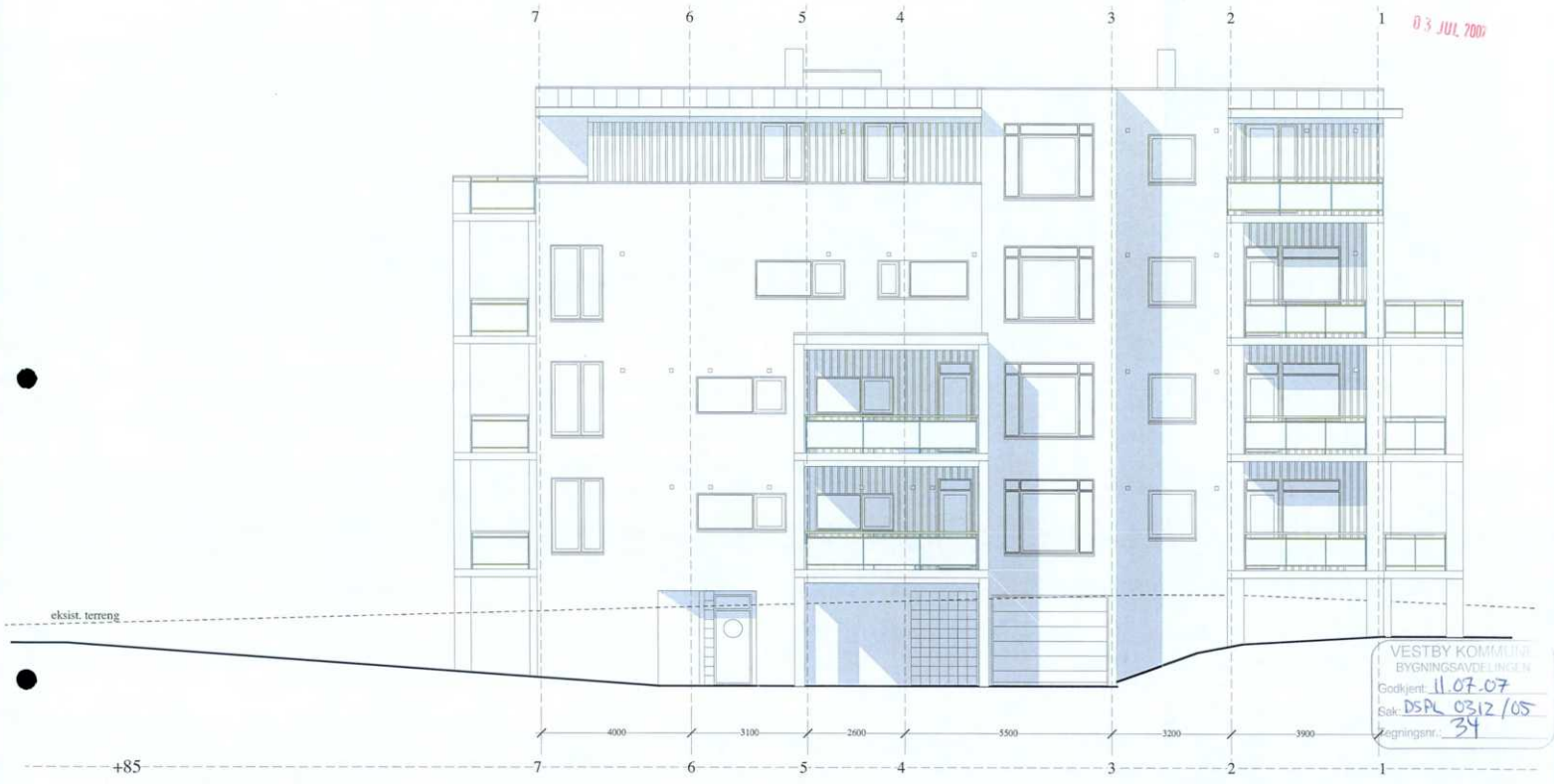
Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET Knut H. Knutsen AS

Tegningsnr.: A-734-426

Rev.



03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Sak: DSPL 0312/05
Tegningsnr.: 34

fasade mot øst

Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Godk.	Dato
		KOS	FR	EHK	11.04.2007

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:100

Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E14

Bygn. 04

FASADE MOT ØST
SOM BYGD TEGNING

Gjeldende Dimensjonering

Oppdragsleder: Øystein Steve Larsen

Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET Knut H. Knutsen AS

Tegningsnr.: A-734-427

Rev.

03 JUL 2007



fasade mot nord

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Sak: DS PL 0312/05
Tegningsnr.: 35

+80

Rev	Endring	Tegn.	Kontr.	Godk.	Dato
		KHK	TK	KHK	11.04.07

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:100

Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E/S

Bygn. 04

FASADE MOT NORD
SOM BYGD TEGNING

Dimensjoner: Øystein Steve Larsen

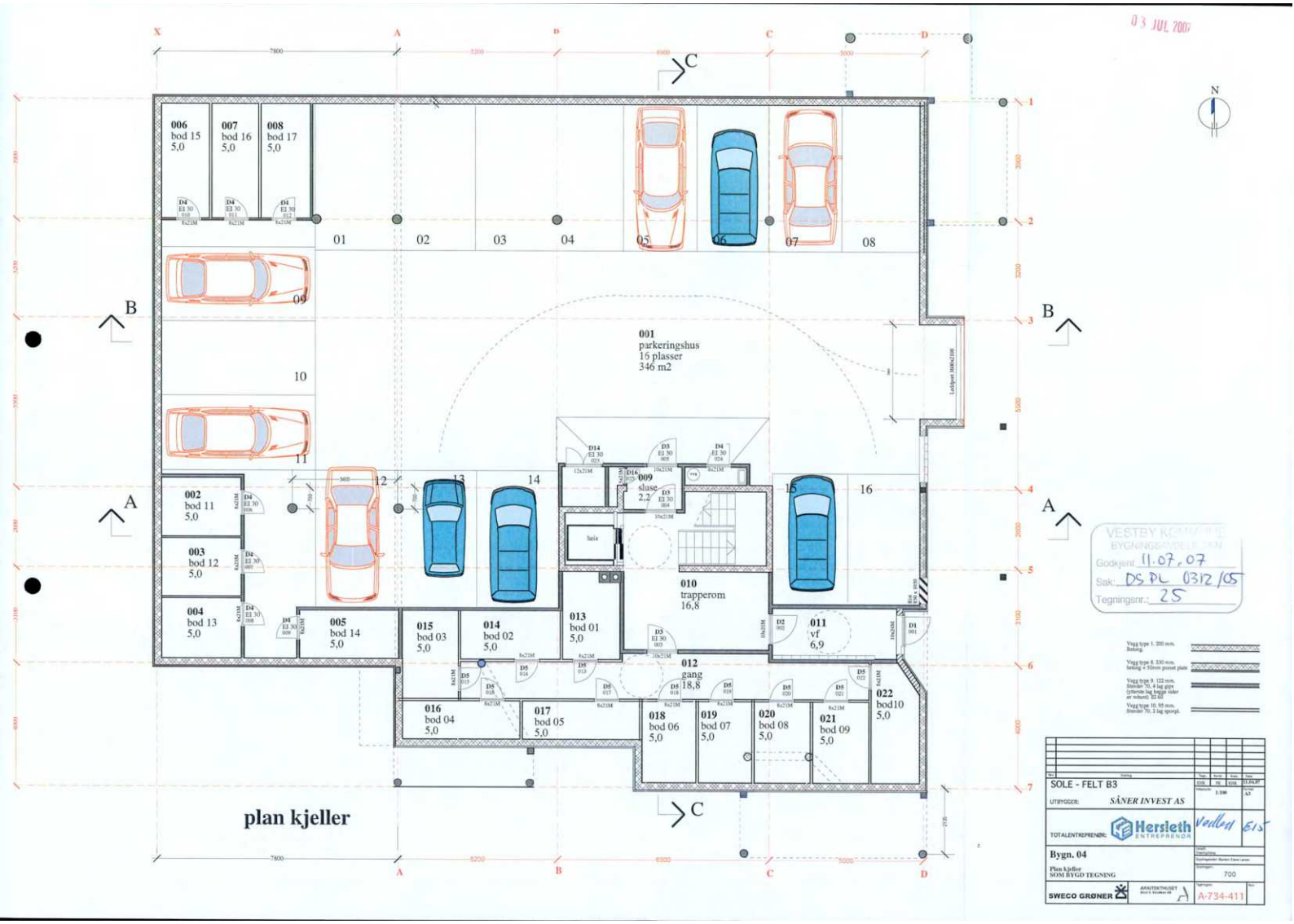
Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET Rolf H. Knudtsen AS

Tegningsnr.: A-734-428

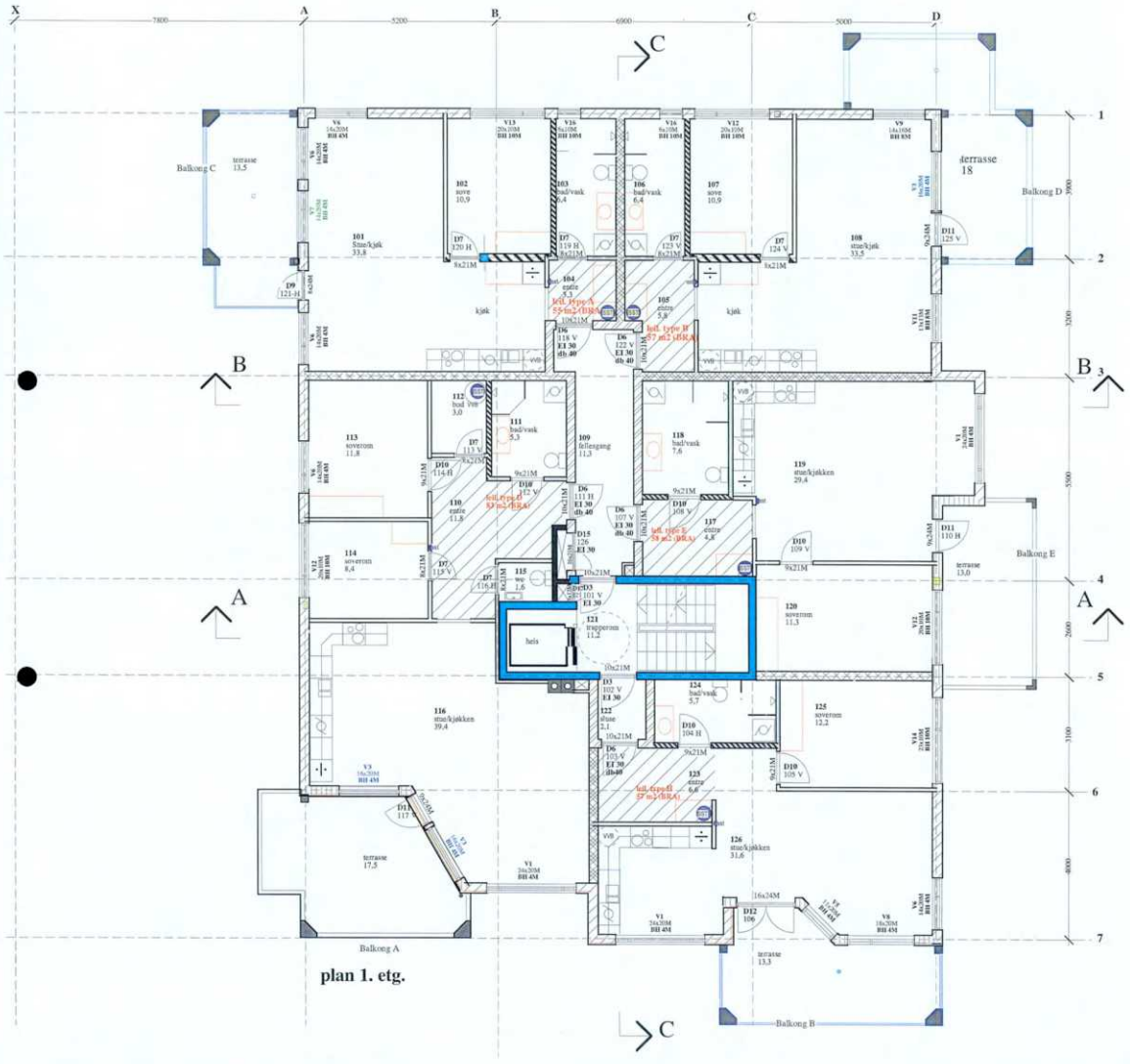
Rev:



03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 11.07.07
Sak: DS PL 0312/05
Tegningsnr.: 25

SOLE - FELT B3
UTBYGGER: SÅNER INVEST AS
TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR
Bygn. 04
Plan kjeller
SOM BYGD TEGNING
SWECO GRØNER
A-734-411



03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Søk: DS PL 0312/05
Tegningsnr: 26

Gulv-varme

Betong,200 mm. EI 60

Vegg type 1, 238 mm.
Dobbel stender, 6 lag gips.
EI 60, 58 db.

Vegg type 2, 238 mm.
Dobbel stender, 5 lag gips.
+1 lag gips robust
EI 60, 58 db.

Vegg type 4, 122 mm.
Stender 70, 4 lag gips.
43 db

Vegg type 5, 96 mm.
Stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 6, 109 mm.
Stender 70, 3 lag gips.

Vegg type 7, 216 mm.
Dobbel stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 8, 139 mm.
Stender 100, 3 lag gips.

Yttervegg: A, 275 mm.
198 mm bindv. 1 lag gips
1 GU. 50mm steinull, 5 mm
puss.

Yttervegg: B, 275 mm.
198 mm bindv. 1 lag gips
1 GU. 35mm lekter.
20mm trepanel.

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: SÅNER INVEST AS

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Bygn. 04

PLAN 1. ETASJE
SOM BYGD TEGNING

Målestokk: 1:100

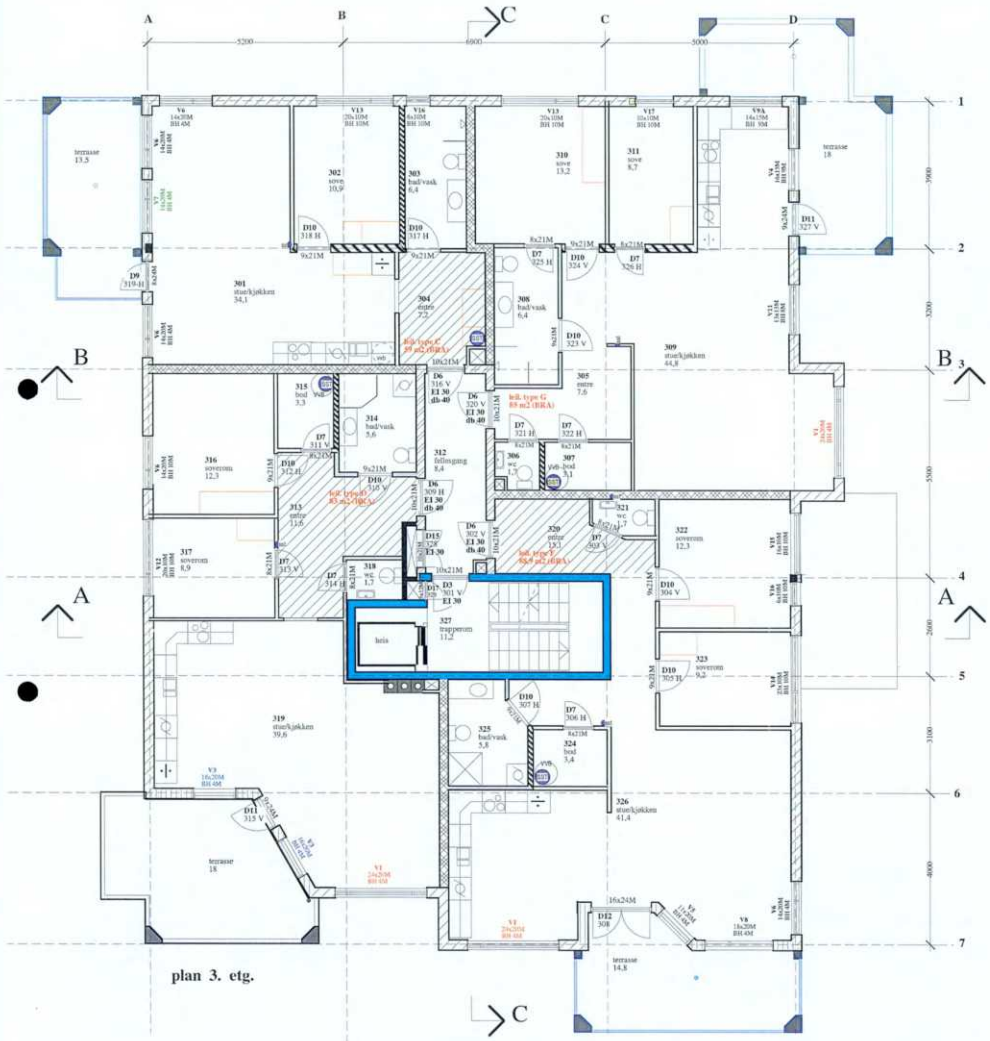
Format: A3

Tegningsnr: 700

SWECO GRØNER

ARKITEKTTEGNET

A-734-412



03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent 11.07.07
Sak: DSPL 0312/05
Tegningsnr. 28

Galv-varme

Betong,200 mm. EI 60

Vegg type 1. 238 mm. Dobbel stender, 6 lag gips. EI 60, 58 db.

Vegg type 2. 238 mm. Dobbel stender, 5 lag gips. +1 lag gips robust EI 60, 58 db.

Vegg type 4. 122 mm. Stender 70, 4 lag gips. 43 db

Vegg type 5. 96 mm. Stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 6. 109 mm. Stender 70, 3 lag gips.

Vegg type 7. 216 mm. Dobbel stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 8. 139 mm. Stender 100, 3 lag gips.

Yttervegg: A. 275 mm. 198 mm bindv. 1 lag gips 1 GU. 50mm steinull, 5 mm puss.

Yttervegg: B. 275 mm. 198 mm bindv. 1 lag gips 1 GU. 35mm lekter. 20mm trepanel.

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør

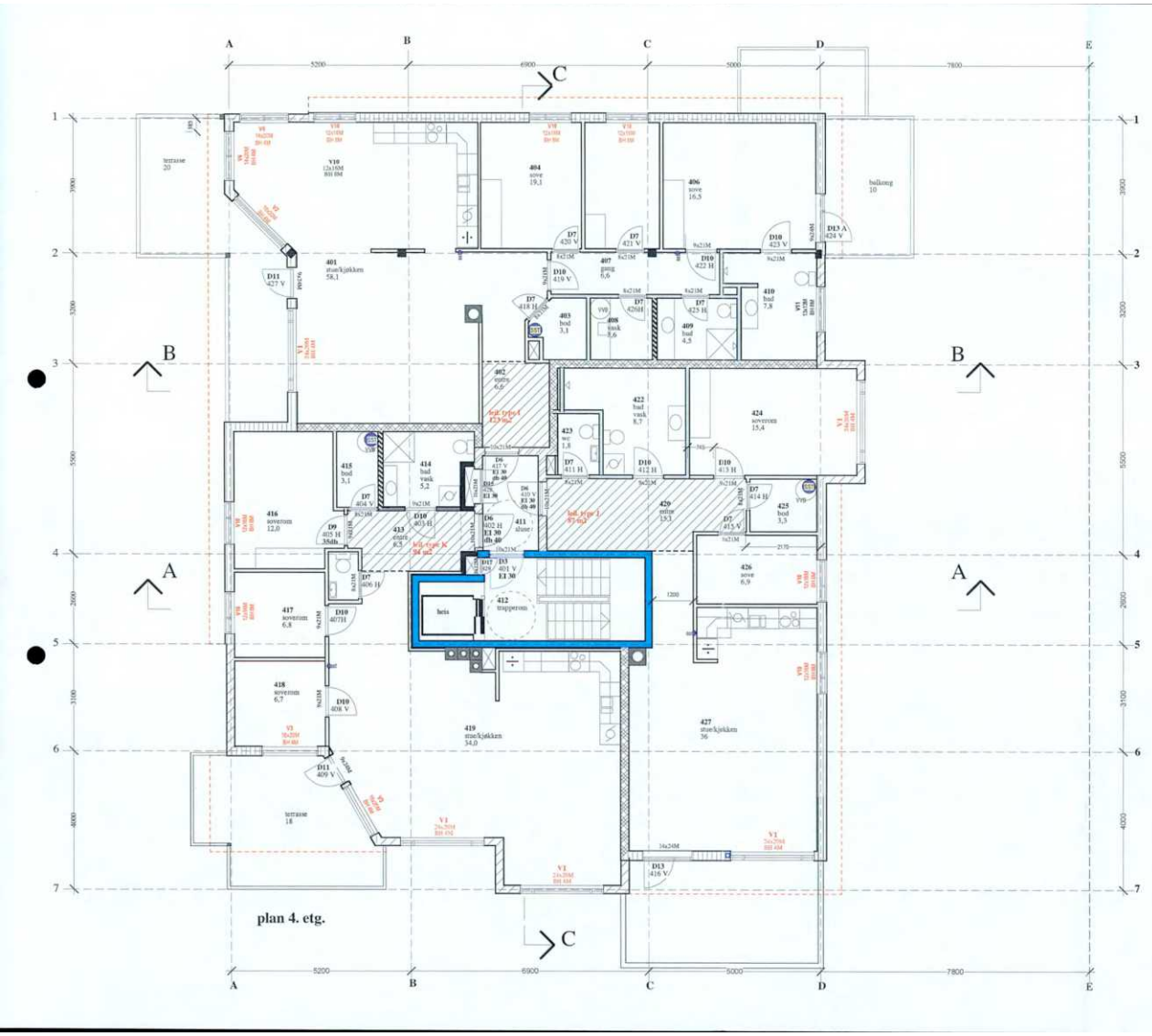
Bygn. 04

PLAN 3. ETASJE
SOM BYGD TEGNING

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET

Dato: 13.04.2007
Målestokk: 1:100
Format: A3
Tegnet: Vidlert
Kontrollert: E8
Arkivkode: 700
Tegningsnr.: A-734-414



03 JUL 2007

N

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Sak: DSPL 0312/05
Tegningsnr.: 29

Gulv-varme

Betong,200 mm. EI 60

Vegg type 1. 238 mm.
Dobbel stender, 6 lag gips.
EI 60, 58 db.

Vegg type 2. 258 mm.
Dobbel stender, 5 lag gips.
+1 lag gips robust
EI 60, 58 db.

Vegg type 4. 122 mm.
Stender 70, 4 lag gips.
43 db

Vegg type 5. 96 mm.
Stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 6. 109 mm.
Stender 70, 3 lag gips.

Vegg type 7. 216 mm.
Dobbel stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 8. 139 mm.
Stender 100, 3 lag gips.

Yttervegg: A. 275 mm.
198 mm bindv. 1 lag gips
1 GU. 50mm steinull, 5 mm
puss.

Yttervegg: B. 275 mm.
198 mm bindv. 1 lag gips
1 GU. 35mm lekter.
20mm trepanel.

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: SÅNER INVEST AS

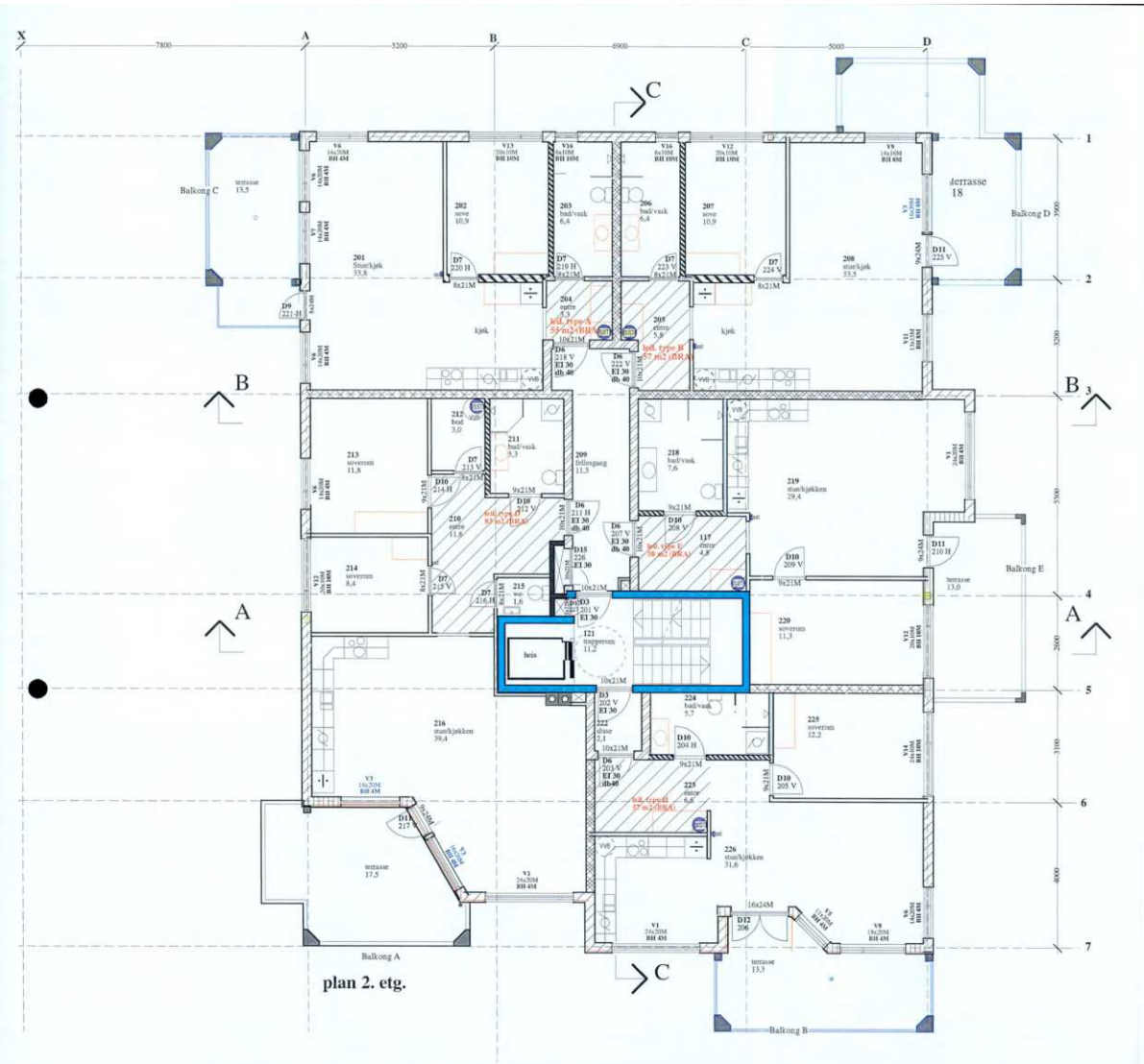
TOTALENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør

Bygn. 04

Plan 4. etasje
SOM BYGD TEGNING

SWECO GRØNER

Dato: 11.04.2007
Målestokk: 1:100
Format: A3
Godkjent: 09
Tegningsnr.: 700
Tegningsnr.: A-734-415



03 JUL 2007

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 11.07.07
Søk: DS PL 0212/05
Tegningsnr.: 27

Gulv-varme

Betong 200 mm. EI 60

Vegg type 1. 238 mm. Dobbel stender, 6 lag gips. EI 60, 58 db.

Vegg type 2. 238 mm. Dobbel stender, 5 lag gips. +1 lag gips robust EI 60, 58 db.

Vegg type 4. 122 mm. Stender 70, 4 lag gips. 43 db

Vegg type 5. 96 mm. Stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 6. 109 mm. Stender 70, 3 lag gips.

Vegg type 7. 216 mm. Dobbel stender 70, 2 lag gips.

Vegg type 8. 139 mm. Stender 100, 3 lag gips.

Ytervegg: A. 275 mm. 198 mm bindv. 1 lag gips 1 GU. 50mm steinull, 5 mm pass.

Ytervegg: B. 275 mm. 198 mm bindv. 1 lag gips 1 GU. 35mm lekter. 20mm trepanel.

SOLE - FELT B3

UTBYGGER: SÅNER INVEST AS

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

Vedlegg E7

Bygn. 04

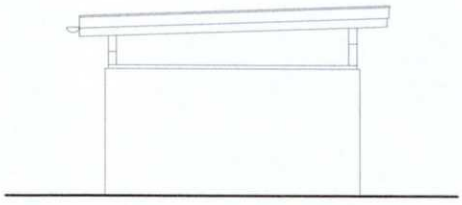
PLAN 2. ETASJE
SOM BYGD TEGNING

Målestokk: 1:100
Format: A3
Dato: 11.04.2007
Tegningsnr.: 700

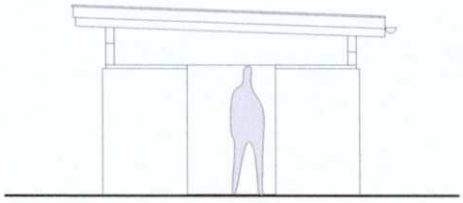
SWECO GRØNER — ARKITEKTHUSET

A-734-413

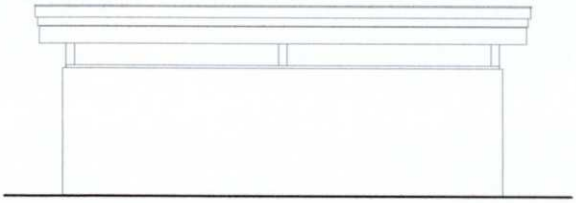
Vedlegg 2 10 SEP 2010



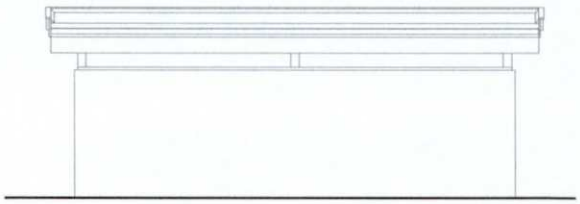
FASADE ~~SYD~~ Øst



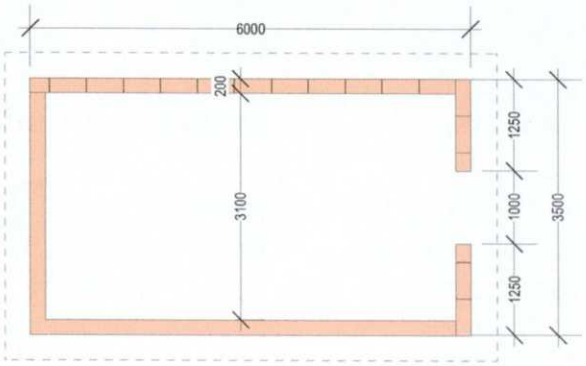
FASADE ~~ØST~~ Vest



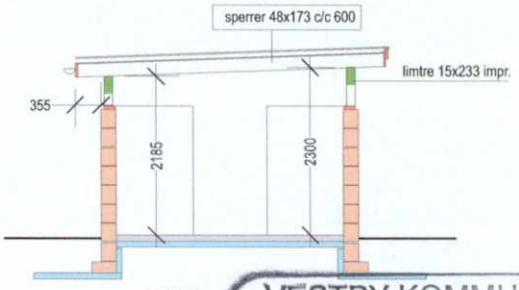
FASADE NORD



FASADE ~~VEST~~ Syd



PLAN



SNITT

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 04/10-10 Cwe
Sak: 10/1318
Tegningsnr.: 2

Rev.	Ant.	Dato.	Revisjon.	Sign.

Tegningen gjelder
SOLE ALLE
Avfallshus

Skisseforslag

Dato: **25.08.2010**

Målestokk: **1:100**

Måleenhet: mm

Prosjekterende
ARKITEKTHUSET
Knut H. Knudtsen AS
Postboks 117, Raveien 2, 1431 Ås
telefon 64 94 24 24 fax 64 94 31 72
E-post: knut@arkitekt-knudtsen.no www. arkitekt-knudtsen.no

Tegnet: KHK

Kontrollert: FK

Prosjekt nr: 761

Tegning nr: 010

Rev.:

Sole allé 8

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 1.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	15 min 11.8 km

SPORT

Follo folkehøyskole	7 min
Vestby Arena	8 min
Family Sports Club Vestby	11 min
Gym 1540	15 min

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	16 min
Oslo Fashion Outlet	7 min
Boots apotek Vestby	11 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	16 min
Vestby Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestbytorget Linje 530, 531, 532, 533, 540	9 min 0.8 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Østbydammen barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Solerunden barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km
Støttumveien barnehage (0-5 år) 56 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vestby	10 min
Rema 1000 Vestby	10 min

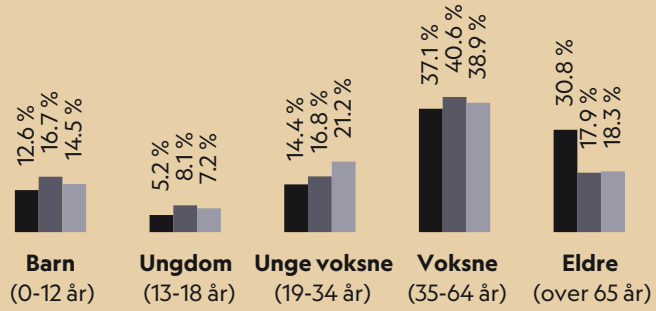
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

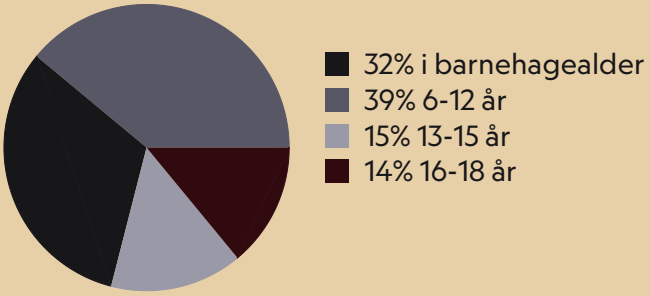
Coop Extra Vestby	10 min
Rema 1000 Vestby	10 min

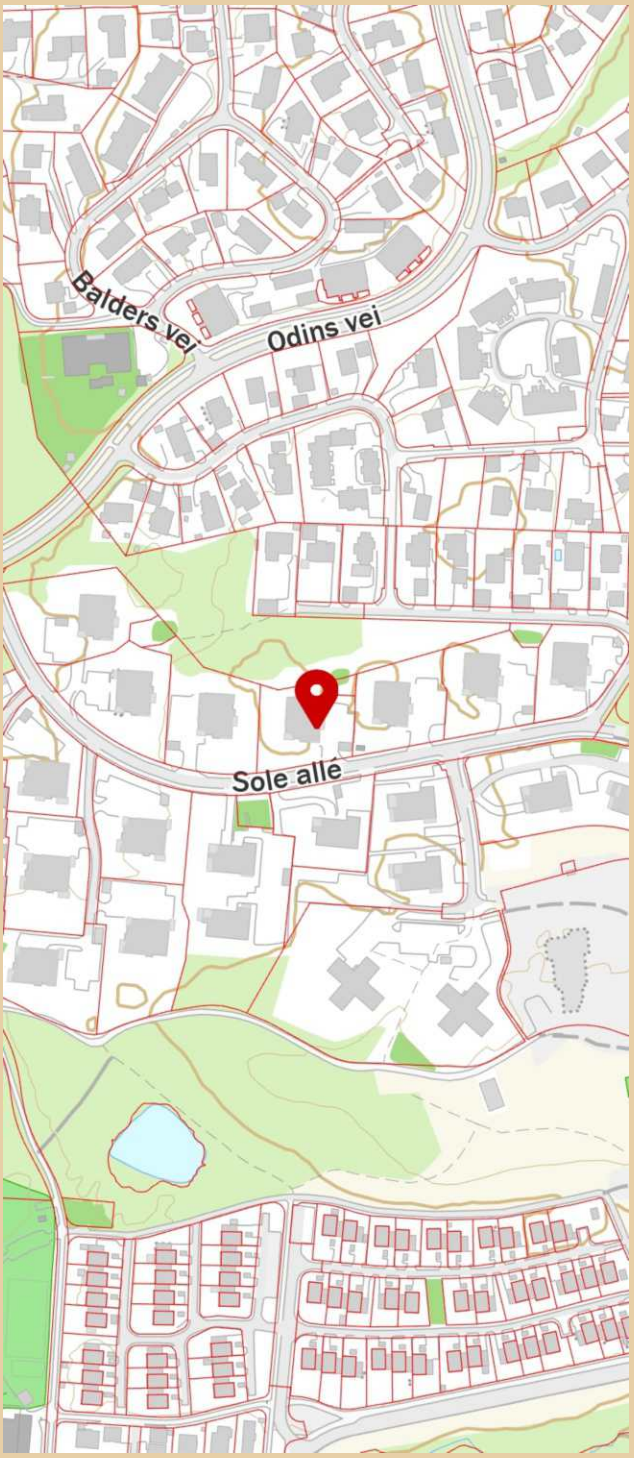
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tannum	1 108	568
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Sole allé 8

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 1.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	15 min 11.8 km

SPORT

Follo folkehøyskole	7 min
Vestby Arena	8 min
Family Sports Club Vestby	11 min
Gym 1540	15 min

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	16 min
Oslo Fashion Outlet	7 min
Boots apotek Vestby	11 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	16 min
Vestby Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestbytorget Linje 530, 531, 532, 533, 540	9 min 0.8 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

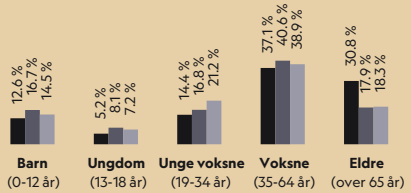
BARNEHAGER

Østbydammen barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Solerunden barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km
Støttumveien barnehage (0-5 år) 56 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

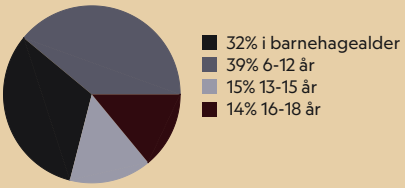
Coop Extra Vestby	10 min
Rema 1000 Vestby	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tannum	1 108	568
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

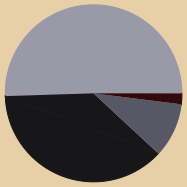
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Vestby	10 min
Rema 1000 Vestby	10 min

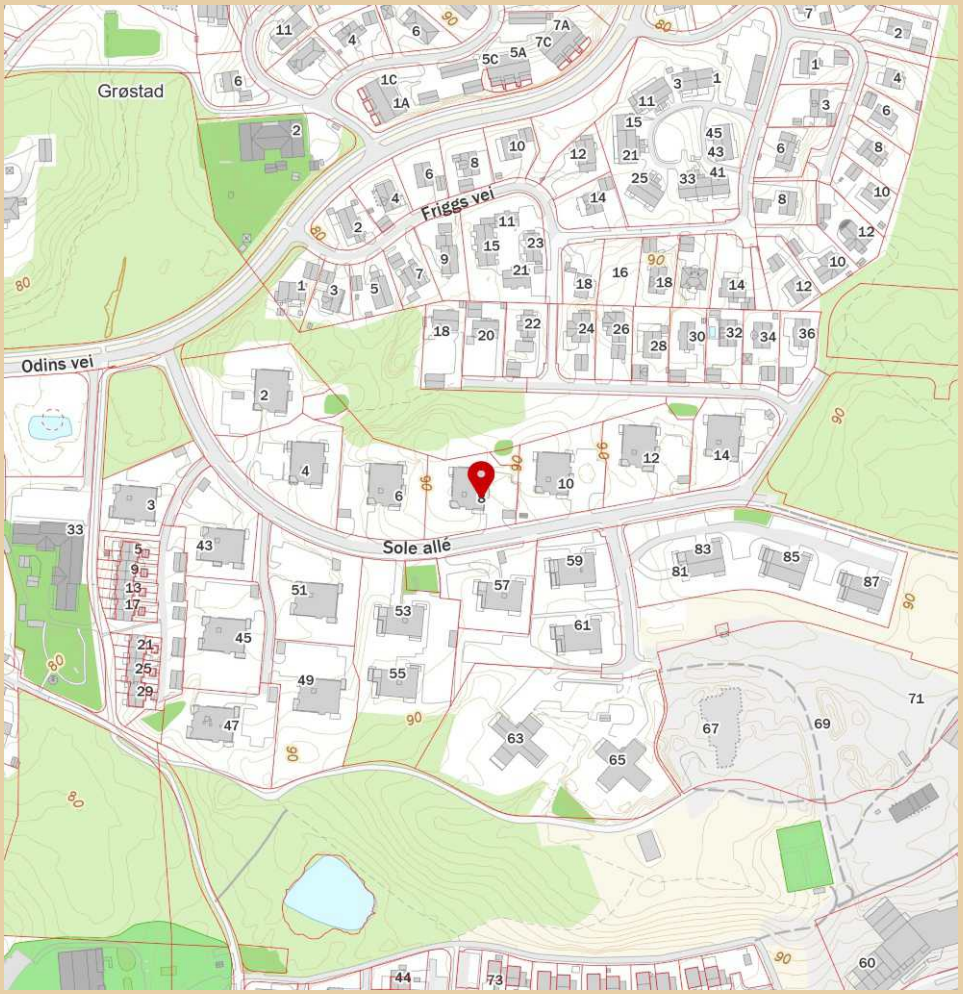
SIVILSTAND

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

BOLIGMASSE



- 38% enebolig
- 10% rekkehus
- 51% blokk
- 2% annet



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

Sole allé 8

SKOLER

Vestby skole (1-7 kl.) 552 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 1.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	15 min 11.8 km

SPORT

Follo folkehøyskole	7 min
Vestby Arena	8 min
Family Sports Club Vestby	11 min
Gym 1540	15 min

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	16 min
Oslo Fashion Outlet	7 min
Boots apotek Vestby	11 min
Apotek 1 Vestby Storsenter	16 min
Vestby Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestbytorget Linje 530, 531, 532, 533, 540	9 min 0.8 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

BARNEHAGER

Østbydammen barnehage (1-5 år) 55 barn	4 min 0.4 km
Solerunden barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km
Støttumveien barnehage (0-5 år) 56 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

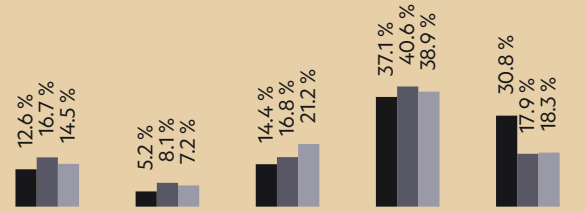
Coop Extra Vestby	10 min
Rema 1000 Vestby	10 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

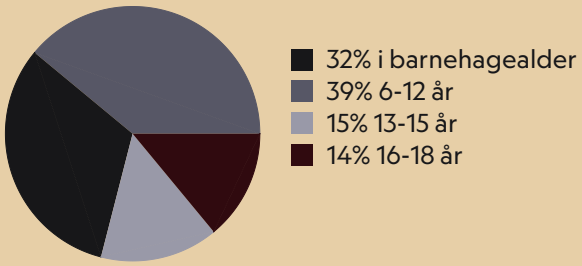
Coop Extra Vestby	10 min
Rema 1000 Vestby	10 min

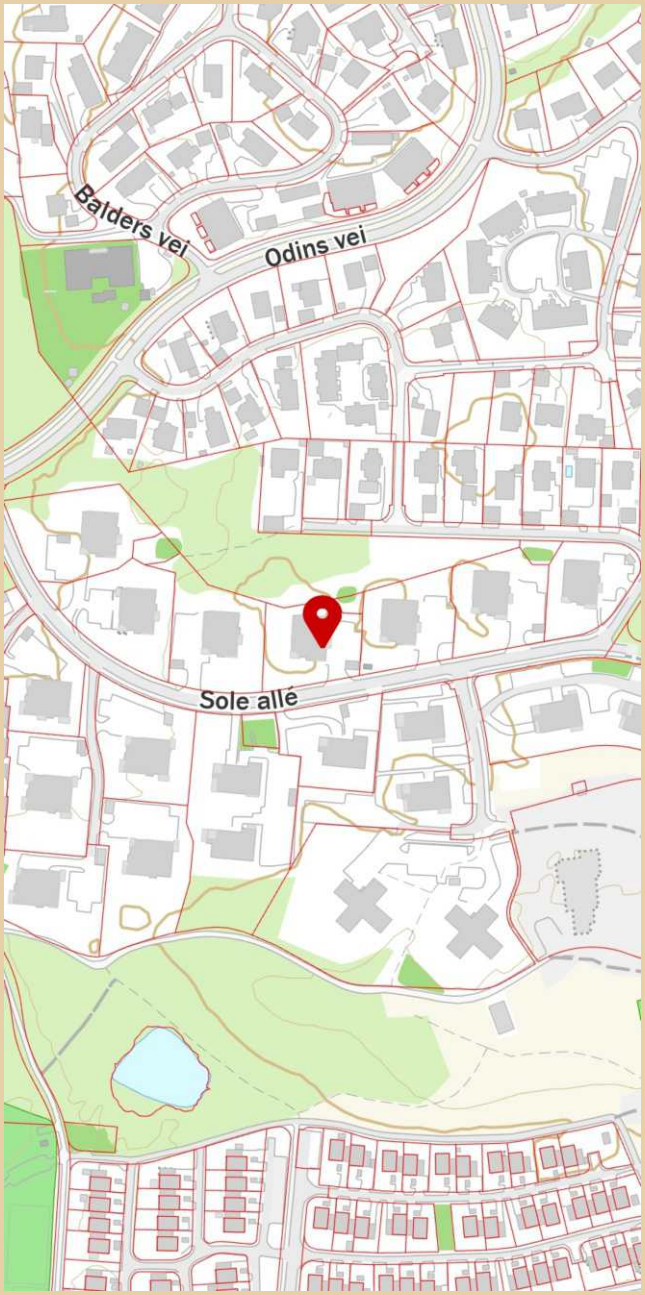
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tannum	1 108	568
Kommune: Vestby	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sole allé 8, 1540 Vestby
Gnr. 9, Bnr. 392, Snr. 7, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: Tony Ho

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 916 42 593

E-post: tony.ho@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.
