PRIVATMEGLEREN

# SOLE ALLÉ 15

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

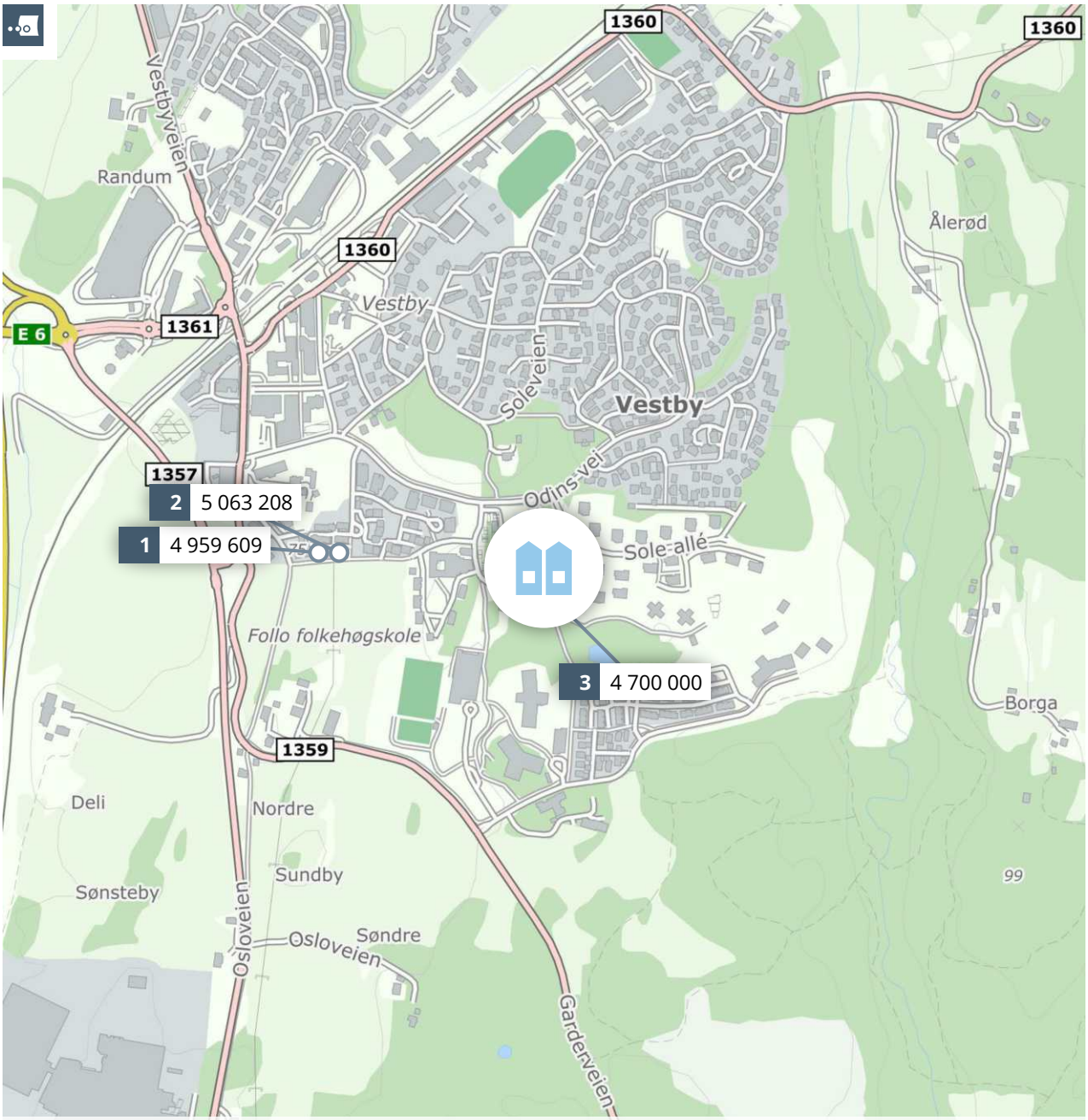
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SOLE ALLÉ 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 11.05.2026

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: Malin Edvardsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sole allé 15, 1540 VESTBY

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 9 BNR 420 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS TANNUM

Verdivurdert til

**4 800 000**

| 0 | 4 800 000 | 58 537 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 82 m² | 5 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |

| | |
|---|---|
| Tomt | 107 m² |
| Byggeår | 2008 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 229 |
| Formue | 67 738 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nordbyhagen 53 | | | | | | | | | |
| | 94 m² | 2006 | 6 726 m² | 3 sov | 19.01.2026 | 5 000 000 | **4 900 000** | 59 609 | 4 959 609 | **52 762** |
| 2 | Nordbyhagen 63 | | | | | | | | | |
| | 94 m² | 2007 | 6 726 m² | 3 sov | 28.04.2025 | 4 790 000 | **5 000 000** | 63 208 | 5 063 208 | **53 864** |
| 3 | Sole allé 27 | | | | | | | | | |
| | 87 m² | 2008 | 90 m² | 3 sov | 19.01.2026 | 4 690 000 | **4 700 000** | 0 | 4 700 000 | **54 023** |

Et meget attraktivt og velholdt rekkehus i blindvei på populære Sole skog i Vestby. Rekkehuset inneholder kjøkken i eget rom, stue og spisestue i åpen løsning. Utgang til vestvendt terrasse fra stue. Videre har boligen toalettrom, bad og vaskerom/bod, 3 soverom samt loft og sportsbod.

Carport med EL-bil lader samt biloppstillingsplass. Hus, sportsbod og carport er malt i 2025.

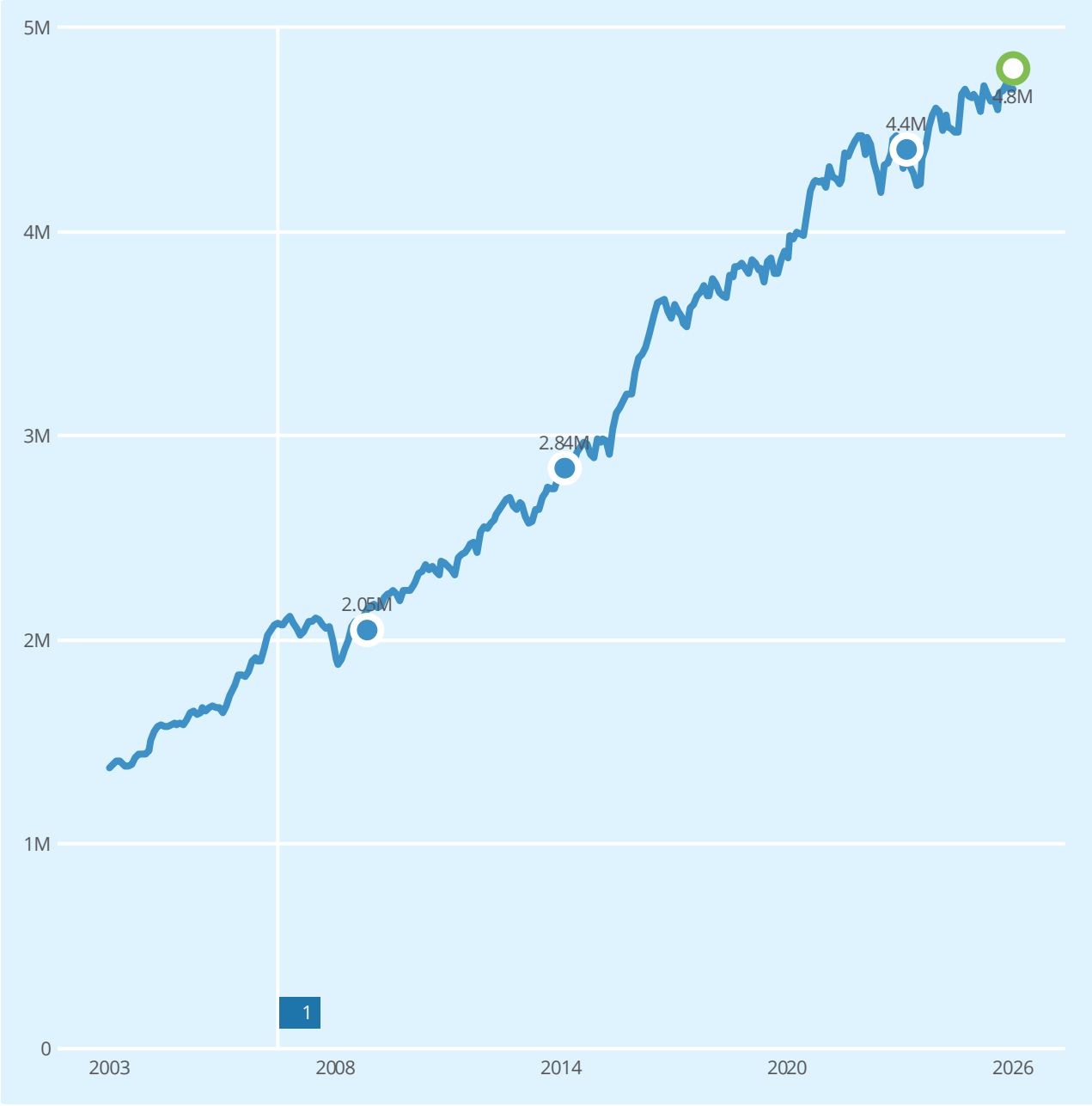
Boligen ligger i et meget barnevennlig område med kun 3 min å gå til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg mm. Videre er det ca. 8 min å gå til Vestby sentrum hvor det ligger ytterligere servicetilbud og togstasjon. Fra Oslo S er det kun 22 min til Vestby stasjon.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.08.2023 | 28.08.2023 | 30.10.2023 | 4 450 000 | 4 400 000 | 0 | 4 400 000 |
| 01.10.2014 | 14.10.2014 | 26.11.2014 | 2 840 000 | 2 840 000 | 622 | 2 840 622 |
| 03.09.2009 | | 03.09.2009 | - | 2 050 000 | - | 2 050 000 |

# Rekkehus til salgs i VESTBY kommune nå

**8**
rekkehus til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

**55**
dager

# Rekkehus solgt i VESTBY kommune siste 6 mnd

**15**
rekkehus solgt

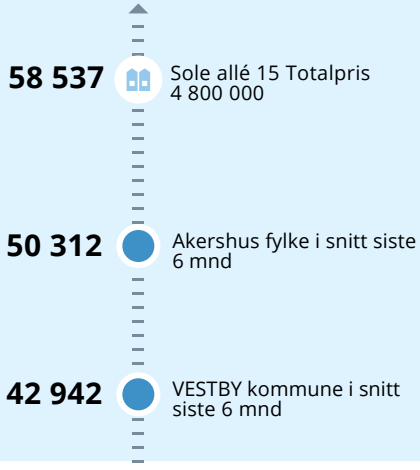



Solgt i snitt i løpet av

**75**
dager

for 1.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

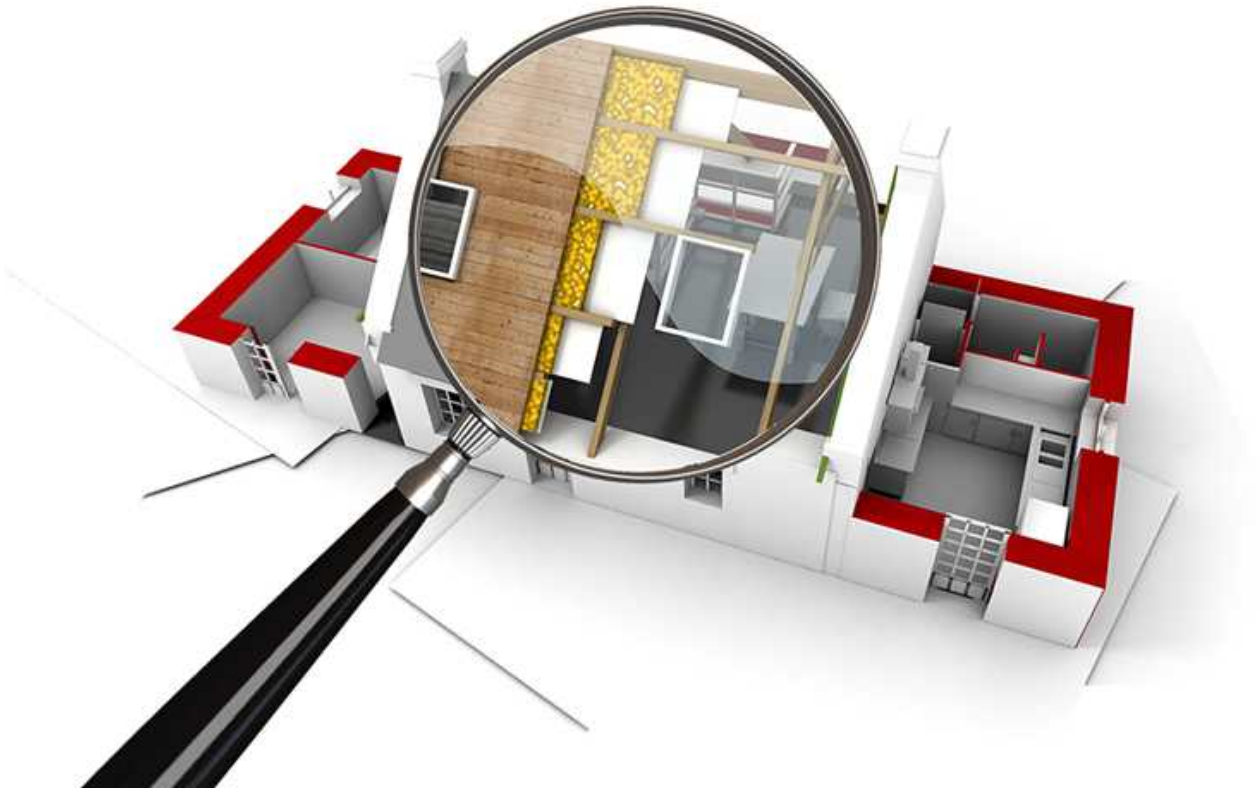
Rekkehus

Sole allé 15 , 1540 VESTBY

VESTBY kommune

gnr. 9, bnr. 420, snr. 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 82 m²**



**Befaringsdato:** 06.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1892 **Eiendomsverdi ref nr:** VJ1008

**Foretak:** Takst & Bygningskontroll AS **Takstingeniør:** Øyvind Støle

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

# Takst & Bygningskontroll AS

Takstingeniør/Tømrermester

**Rapportansvarlig**

Øyvind Støle

post@takst-bk.no
419 32 720

Medlem av NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad i 2-etasje. Varmefolie på stue, kjøkken og gang. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

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

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

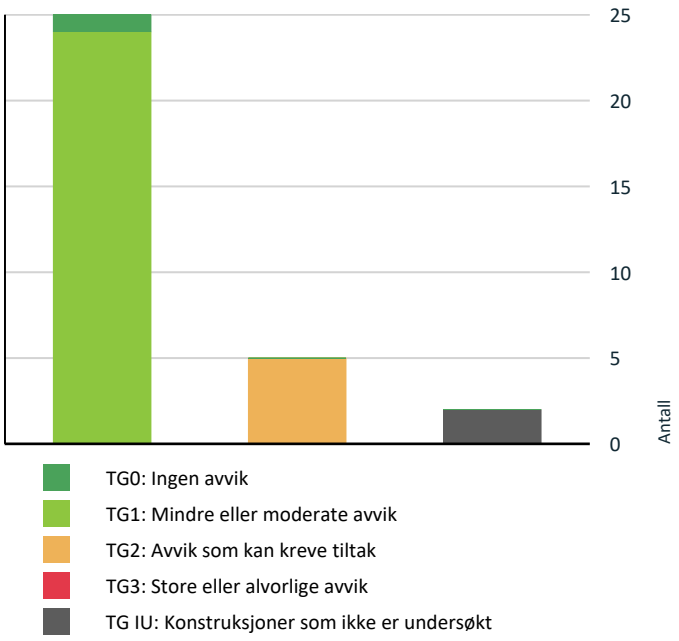
**Rekkehus**

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

Tegninger av 03.09.2008. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bod/Teknisk rom > Ventilasjon** Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
2008

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Boligen har ett normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen svært begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Taket har noen partier uten snøfangere. Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør monteres snøfangere på de aktuelle takpartiene for å redusere risikoen for snøras som kan føre til personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere øker faren for at snø og is raser ned fra taket, noe som kan utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko for mennesker og dyr.



Mangler snøfanger

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loft er delvis inspisert siden loft ikke har gangbart gulv over hele. Det bemerkes at det var mye innbo/løsøre på loft som begrenset inspeksjon av loft. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

## TG 1 Dører - 2

**Beskrivelse**

Bygningen har malte balkongdører i tre.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til terrasse på ca 18 kvm.
Utgang fra soverom i 2-etasje til balkong på ca 5,2 kvm.

Terrassen og balkong er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegger på sidene. Strøm og utelys.

**Vurdering av avvik:**
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har synlige skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Skjevhetene bør rettes opp for å sikre konstruksjonens stabilitet og funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere deformasjon, redusert levetid og eventuelle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Trebjelkelag og støpt plate på grunn. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.
2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som er iht instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom og i entre.

## VÅTROM

2 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra 2021 jf faktura fra HMH Cement og Flis AS. Dokumentasjon: Faktura fra HMH Cement og Flis og Storm Elektro AS.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 35 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør utføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.



Uvist hvor tett det er rundt rør

2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport




Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

## 2 ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

### Generell

**Beskrivelse**

Rommet er en bod/teknisk rom, innredet som et vaskerom, og ikke et våtrom.
Rommet har vinylbelegg på gulv med sluk. Opplegg for vaskemaskin.

## 2 ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er ingen ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har ingen ventilasjon. Siden rommet er innredet som vaskerom bør det etableres ventilering av rommet.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

# KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

# Tilstandsrapport



Mindre skade på front

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom har malte slette flater på vegger, og laminat på gulv. Innredet med håndvask, høyskap, panelovn og vannklosett. Mekanisk ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Utenom bad, toalettrom og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for brannskader.

## TG IU Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på bad i 2-etasje. Varmefolie på stue, kjøkken og gang. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

## 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.*

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.
   **Hovedanlegget er fra byggeår.**

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**

   **Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.**
   **Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.**

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?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

9. 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?

# Tilstandsrapport

**Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.**

**Generell kommentar**

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

### TG IU Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som boligen har.

### TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje i rekke



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
2008

**Kommentar**
I følge eier.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Del av felles garasje på ca 16 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Led port i front med elektrisk åpner. El-bil lader montert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

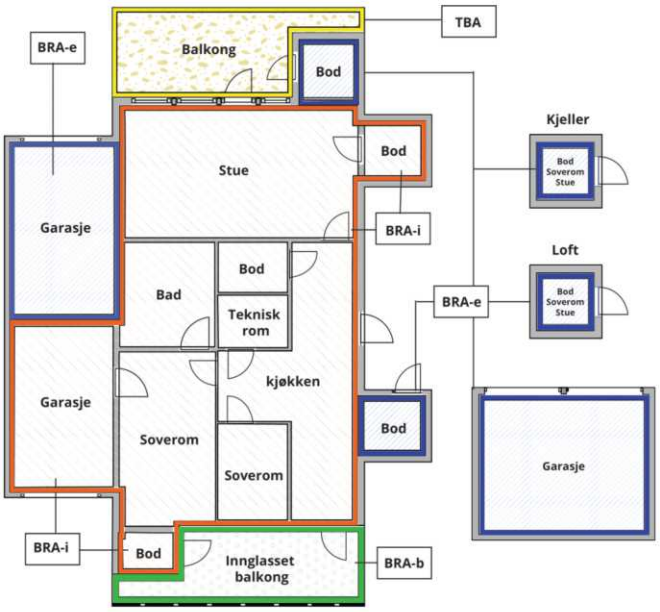
## Hva er måleverdig areal?

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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 41 | | | 41 | 5 |
| 1 Etasje | 41 | 5 | | 46 | 18 |
| **SUM** | **82** | **5** | | | **23** |
| **SUM BRA** | **87** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Gang, bad, bod/teknisk rom, 3 soverom | | |
| 1 Etasje | Entré, gang, kjøkken, toalettrom, stue | Utvendig bod | |

**Kommentar**

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Tegninger av 03.09.2008. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

## Garasje i rekke

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **16** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.5.2026 | Øyvind Støle | Takstingeniør |
| | Julia-Srishti B Slettmoen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3216 VESTBY | 9 | 420 | | 9 | 107.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sole allé 15

**Hjemmelshaver**
Slettmoen Julia-Srishti Barsjø, Slettmoen Markus Barsjø

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Vestby | Oppdragsnr. | 323260038 |
| Addresse | Sole allé 15 | | |
| Postnr. | 1540 | Sted | VESTBY |
| Selgers navn | Markus Barsjø Slettmoen | | |
| Selgers navn | Julia-Srishti B Slettmoen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2,5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Vet ikke

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Tidligere eier totalrenoverte badet i 2021 - faglært utførelse.Omlegging av vaskemaskin fra bad til bod

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Kvitteringer og fakturaer fra kjøp fra ulike parter og aktører som utførte arbeidet.Aktører: Storm vvs asStorm elektro asHMH cement as Moss

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Total renovering

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Total renovering

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Gjort arbeid i henhold til omgjøring / total renovering av bad.Lagt varmekabler.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Hentet fra boligmappa

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Nye skillevegger på begge sider.Liten vegg satt opp i 2024Stor vegg satt opp av nabo i 2025 - kledning på skillevegg utført 2026 gjennom egeninnsats

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Egeninnsats og nabo

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Din ventilasjonArbeid utført mellom februar-mars.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja - ingen avik, kun renset vifte

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Felles utstyrsbod i sameie.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Observert og tatt 2 mus i romjula 2025. Tiltak: musefeller. Ingen flere mus observert.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.05.2026

Signert av *Markus Barsjø Slettmoen*

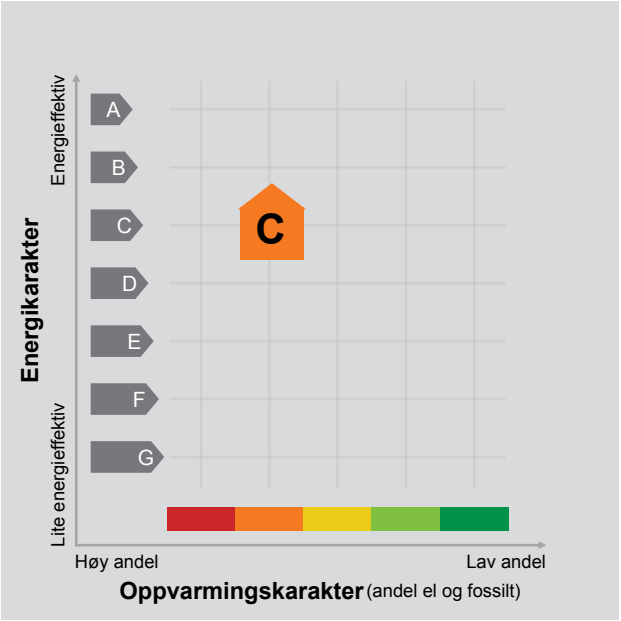
Signert av *Julia-Srishti B Slettmoen*

Initialer selger:
M B
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sole allé 15 |
| Postnummer | 1540 |
| Sted | VESTBY |
| Kommunenavn | Vestby |
| Gårdsnummer | 9 |
| Bruksnummer | 420 |
| Seksjonsnummer | 9 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 24294447 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 9bdb302a-1ff9-402a-b602-29bffe15b1fe |
| Dato | 10.08.2023 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**BORI BBL**
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 16.04.26
Vår ref.: 585 / 9
Meglers ref.: 323260038

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 9 | **Bolignr** | |
| **Boligselskap** | 585 ØSTBYDAMMEN BOLIGSAMEIE | **Etasje** | 1.etg |
| **Adresse** | Sole allé 15, 1540 VESTBY | **Oppr.ant.rom** | 4 |
| **Eier(e)** | Julia-Srishti Barsjø Slettmoen, Markus Barsjø Slettmoen | **Bygningstype** | Rekkehus |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 16.04.26: kr 3 229,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-04 | 2026-05 | 2026-06 | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 1 275 | 1 275 | 1 275 | 1 275 | 1 275 | 1 275 |
| Felleskostnader 2 | 589 | 589 | 589 | 589 | 589 | 589 |
| Kabel tv/ bredbånd | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 | 459 |
| Strøm EL bil | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| Vedlikeholdsavsetning | 556 | 556 | 556 | 556 | 556 | 556 |
| **Total** | 3 229 | 3 229 | 3 229 | 3 229 | 3 229 | 3 229 |

## Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 585 ØSTBYDAMMEN BOLIGSAMEIE (orgnr. 993534668) |
| **Antall enheter** | 14 |
| **Styrets e-post** | korab_21@hotmail.com |
| **Styreleder** | Korab Krasniqi (40570057) |
| **Forsikring** | Gjensidige Forsikring ASA (Polise 79210679) |
| **Festet tomt** | Nei |
| **Gnr/Bnr** | 9/420 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Ingen |
| **Styregodkjenning** | Ja |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 0,00 | **Andre inntekter** | kr 2 586,00 |
| **Formue** | kr 67 738,00 | **Utgifter** | kr 0,00 |

## Merknader

Ny seksjonseier skal godkjennes av styret i sameiet i flg vedtekter.

# HUSORDENSREGLER FOR ØSTBYDAMMEN BOLIGSAMEIE I VESTBY
## Gjelder fra 26.3 2014.

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

**§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på området.

**§2. Hensyn til øvrige beboere**

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder i Sameiet.

Enhver sameier og/eller leietaker plikter å påse at rekkehuset brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23:00 og 07:00. Utendørs skal det være stille kl 23:00 søndag-torsdag, og innen kl 01:00 fredag-lørdag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, tenk også på støy fra åpne vinduer og dører.

Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Det er ikke tillatt å benytte egen eiendom eller fellesarealer til lagring av skrot, eller andre gjenstander som er til sjenanse for andre beboere, og som hindrer at området fremstår som ryddig og pent. Det er ikke tillatt å benytte sameiets plasser for gjesteparkering til langtidsparkering av biler. Det er tillatt med maksimalt 2 biler pr. seksjon parkert på Sameiets område, hvorav en bil skal være parkert i carport/garasje. Farlig materiale som giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy og skadedyr, skal ikke oppbevares på den enkelte eiendom eller på fellesarealene.

Trær skal plantes slik at de ikke er til sjenanse for naboer og ikke skjermer for sollys på platting/veranda. Ved nabokonflikt knyttet til trær, kan et samlet styre, etter samtale med begge parter, konkludere med en løsning som begge parter plikter å følge

Båndtvang for hunder gjelder hele året på Sameiets område. Likevel kan unntak tillates når det helt klart ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det tillates nødvendig adgang gjennom hagene for beboere i Sameiet.

Montering av varmepumpe tillates kun ved forhåndsgodkjenning av styret og etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for å skjerme naboer for støy i tilfredsstillende grad.

Av hensyn til sikkerheten er maksimal fartsgrense 15 km/time for biltransport på sameiets område.

**§3. Helhetlig utseende**

Det er viktig at sameiet framstår med et helhetlig utseende. Postkassen skal være hvit og plassert på sportsboden som på de andre rekkehusene. Som solskjerming tillates markiser, utvendige persienner og screens. Ved markiser skal fargekode 320030 benyttes, ved utvendige

persienner skal fargekode 58 benyttes, screens skal være sorte og ved utvendig maling skal det benyttes oljedekkbeis S-5000.

Hekk som plantes i Sameiets yttergrenser mot blokkene og offentlig vei skal være av typen thuja smaragd . Maksimal høyde på hekk skal være 150-160 cm.

Det tillates bygging av platting på bakkeplan på vestsiden utenfor nr. 5-19 inntil samme størrelse og med samme type rekkverk som hos nr. 15, og malt i samme farge som huset for øvrig.

Øvrige endringer som påvirker helheten på utseendet til sameiet, skal godkjennes av styret.

**§4. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal sorteres i forhold til kildesortering og legges i rett avfallscontainer. Beboerne plikter å sette seg inn i hvordan avfall skal sorteres og lære opp alle husstandens medlemmer i dette. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne, skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volum på avfallet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. For å unngå tilstrømning av skadedyr, må søl omkring avfallscontainerne unngås og fjernes umiddelbart.

Styret innkaller sameierne 2 ganger i året til vask av containere.

**§5. Brannforebyggende sikkerhetstiltak**

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes brannslange/brannslokkingsapparat og en eller flere røykvarslere i hvert rekkehus. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne varslere minst én gang pr. år.

**§6. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke selv klar over forholdet. Problemet kan løses gjennom direkte samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å innkalle til ekstraordinært sameiemøte i sakens anledning.

**§7. Erstatningsansvar**

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

**§8. Utleie/salg av rekkehus**

Ved salg eller utleie av rekkehus skal kontaktinformasjon til kjøper/leietaker gis til styret, slik at styret til enhver tid har en oppdatert kontaktinformasjon til beboerne i sameiet.

# Vedtekter
# for
# Østbydammen Boligsameie

## Kap. 1 NAVN OG FORMÅL

### § 1-1 Navn
Sameiets navn er Østbydammen Boligsameie, i vedtektene heretter benevnt som sameiet.

Sameiet består av de respektive boligseksjoner av eiendommen gnr. 9 bnr. 420 i Vestby Kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring ved seksjonering. Sameiet er fordelt på 14 seksjoner. Alle er boligseksjoner.

### § 1-2 Formål
Formålet ved sameiet er å:

1. Ivaretar driften av sameiet og sameiets eiendom.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivaretar alle andre saker av felles interesser.

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

## Kap. 2 RÅDERETT

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

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

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

## § 2-2 Rettslig råderett

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

## § 2-3 Uteområde (teiger) og midlertidig enerett

Arealet fra boligens vestside fram til gangvei mot barnehagen i boligens bredde, samt arealet på siden av endeseksjonene (teiger) tilhører den enkelte seksjon med full råderett og vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder for arealet i boligens bredde fra boligens østside frem til veien (som er fellesområde).

For Sole Alle 21-31, gjelder følgende: Sole Allé 31 har midlertidig enerett på parkering rett utenfor egen sportsbod. Sole Allé 29 og 27 har midlertidig enerett på parkering på de to neste plassene mellom carport-rekkene. Sole Allé 25 og 23 har midlertidig enerett på parkeringsplasser mellom de to neste carport-rekkene (rett overfor gangveien ned mot barnehagen). Sole Allé 21 har midlertidig enerett for parkering mellom de to nederste garasjene.

Uavhengig av det foregående, ønsker seksjonseierne at Østbydammen Boligsameie skal være et sameie med romslighet, og at det skal være et trygt og godt sted for barn å vokse opp. Det betyr at barn skal gis retten til normal lek som går foran de rettigheter som settes for midlertidig enerett. Dette betyr bl.a. at lek og ballspill foran carportene er tillatt, og øvrig normal lek, inkl. løping over «hagene» på vestsiden av boligene er tillatt. Videre betyr det ved behov, at parkering kan benyttes på andres «del av fellesareal med midlertidig enerett» hvis man spør. Hvis man ikke selv bruker plassen, har man plikt til å svare ja. Frakt av tunge gjenstander, inkl. gressklipper o.l. over teiger og fellesareal med midlertidig enerett er tillatt uten forutgående varsel.

## § 2-4 Godkjenning av seksjonseiere 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.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## § 2-5 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De øvrige seksjonseierne har, for krav mot den enkelte seksjonseieren som følge av leieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

# Kap. 3 ÅRSMØTE

## § 3-1 Ordinært årsmøte – mandat innkalling.

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller til ordinært årsmøte, med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på 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 årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være som beskrevet i innkallingen.

## § 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere 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 årsmøte med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan ekstraordinært årsmøte innkalles med en kortere frist enn 8 dager. Lovens korteste frist er da 3 dager.

## § 3-3 Stemmerett – fullmakt (gjelder årsmøtet og ekstraordinært årsmøte)

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

## § 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøtet 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 leder særskilt.

6. Årlig vedlikeholdsprogram
7. Andre saker som nevnt i innkallingen.

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

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

Det skal under møteleders ansvar, føres protokoll over alle sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

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

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne 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 § 20.
G. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

H. Endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever at de seksjonseiere det gjelder uttrykkelig sier seg enig i:

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter, krever at alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig i vedtaket.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres 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 seksjonseierne og ett av styrets tre medlemmer kan velges blant andre enn seksjonseierne. De to andre skal være seksjonseiere. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte en nestleder.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Ett styremedlem velges ett år senere enn de andre for å sikre kontinuitet (dvs. styreleder og ett styremedlem er på valg år 1, og ett styremedlem er på valg år 2 osv.). Gjenvalg kan finne sted.

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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 seksjonseierne 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 å tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør styreleders 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 og ett styremedlem gis fullmakt av styret til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøte eller styret.

### § 4-4 Revisor

Revisor skal velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

## Kap.5. VEDLIKEHOLD

### § 5-1. Innvendig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

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

### § 5-2 Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold som maling, beising, utskifting av skadde panelbord og vinduer/dører, vedlikehold av verandaer, piper og luftekanalanlegg o.l. er den enkelte seksjonseiers ansvar. Endeseksjonene har plikt til vedlikehold av gavlvegg.

Det enkelte rekkehus har plikt til i fellesskap å vedlikeholde felles boder og carport innvendig og utvendig.
Felles ledningsnett og rør inn til huset er et ansvar for de seksjonseierne som bebor det enkelte hus. Det samme gjelder for takrenner og nedløpsrør.
Sameiet kan koordinere felles innkjøp av maling, materialer m.v., for å bevare sameiets enhetlige preg.
Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel, la dette utføres for seksjonseierens regning.

Nylegging av tak på hus og tak på carporter samt asfalt på fellesområder som følge av slitasje/elde er Sameiets ansvar, jfr. § 5-3. Skader på tak på hus/carporter er seksjonseiers ansvar. Skader på asfalt er Sameiets ansvar, dog med regress mot eventuell skadevolder.

### § 5-3 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det månedlige akonto beløpet for dekning av sameiets utgifter. Innskuddet skal fordeles etter sameiebrøken og justeres iht. konsumprisindeksen hvert år.

Innbetalinger til Vedlikeholdsfondet skal ikke brukes til å dekke ordinære driftsutgifter, men skal uavkortet gå til fondet, jfr. § 5-2. Innbetalinger bokføres ikke som inntekter, men direkte mot fondet i balansen.

Utbetaling fra Vedlikeholdsfondet krever at styret i forkant innhenter 2/3-dels flertallsbeslutning fra Årsmøtet.

Midler på Vedlikeholdsfondet skal plasseres på høyrentekonto hos Sameiets bankforbindelse. Disposisjonsrett til kontoen skal være et samlet styre med tillegg av revisor.

## Kap. 6 SKADER/FORSIKRING

### § 6-1 Ansvarsfordeling forsikringsskader

Sameiet tegner og betaler huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig og ytre skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Skade som skyldes ytre forhold hvor sameiet har ansvar, dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier tegner og betaler forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

# Kap. 7 ANDRE BESTEMMELSER

## § 7-1 Fellesutgifter

Utgiftene av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameiebrøkene med unntak av poster merket med *) som deles likt. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Som felles kostnader anses bl.a.;

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

Den enkelte seksjonseier skal innbetale et akonto beløp etter vedtak av styret eller årsmøtet 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 § 38.

## § 7-2 Ladbare biler

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret har tilrettelagt for felles ladesystem i garasjene, hvor hver seksjon disponerer ett ladepunkt. Det er ikke tillatt å benytte noe annet system eller strømforsyning for lading av biler. Lading av elbiler/hybrider fra felles strømanlegg i garasjen betales av hver seksjonseier med for tiden kr. 180,- pr. måned pr. ladbar bil. Styret har fullmakt til å justere beløpet i takt med endringer i forbruk og priser. Betaling foretas gjennom felleskostnader.

Gjennomsnittlig årsforbruk på felles strømanlegg uten ladbare biler har i perioden 2012-2014 vært 3200 kWh. Frem til ladesystemet er klart til bruk, avregnes strømforbruk årlig for seksjonseiere som har eid ladbar bil dette året i forhold til hvor mange måneder de har eid bilen. En måned regnes fra den 1. i måneden uavhengig av når den ladbare bilen ble anskaffet. Seksjonseierne plikter å varsle styret om anskaffelse av ladbar bil.

Når ladesystemet er klart til bruk, betaler hver seksjon som disponerer ladbar bil det beløpet som styret til enhver tid fastsetter. Det gjøres en årlig avregning.

Infrastrukturen for ladesystemet eies av Sameiet og Sameiet bærer vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Ladepunktene eies av seksjonseierne og seksjonseierne bærer vedlikeholds- og reparasjonskostnader. Ladepunktene er å anse som en fast installasjon, og skal ikke fjernes, f.eks. ved salg av seksjonen eller annet.

Styret fastsetter regler for lading av biler som blir et vedlegg til Husordensreglene.

**§ 7-3 Husordensregler**
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre husordensregler.

**§ 7-4 Pålegg om salg**
Hvis en seksjonseier, til tross advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

**§ 7-5 Fravikelse**
Medfører seksjonseierens oppførsel for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

**§ 7-6 Eierseksjonsloven**
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

**§ 7-7 Utvendige installasjoner**
Alle utvendige installasjoner skal ha et helhetlig uttrykk. Alle slike installasjoner skal fremmes for styret. Parabolantenner tillates ikke.

**§ 7-8 Observatørstatus**
Såner Invest AS skal ha innsynsrett i den delen av styrets arbeide som omhandler fellesarealer og sameiets yttergrenser for å sikre en helhetlig tenkning rundt de avsatte friområder på reguleringsområdet Sole 4.

---

Vestby, 22. april 2020






# Østbydammen Boligsameie
# 1540 Vestby

## INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Dato: Torsdag 30. april 2026
Tid: kl. 18:00 – 20:00
Sted: **Vestby Kulturkvartal, 3 etg. Møterom «Ruffen - 3300»**

**Agenda**

1. Åpning og konstituering av årsmøtet, herunder godkjenning av innkalling og valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Årsberetning for 2025
3. Årsregnskap for 2025
4. Budsjett for 2026
5. Godtgjørelse til styret
6. Valg av styremedlem
7. HMS og brannsikkerhet
8. Årlig vedlikeholdsprogram
9. Utbedring av vannbord og vindskier i hele sameie

Frist for innmelding av saker til årsmøtet var 21. mars 2026.

Vestby, 15. april 2026

for Styret i Østbydammen Boligsameie

Styreleder

**VEDLEGG TIL AGENDA**

2. **Årsberetningen for 2025** er vedlagt.

3. **Årsregnskapet for 2025** er vedlagt i innkalling her. Se kommentarer i årsberetningen.

4. **Budsjettet for 2026** er vedlagt i oversikten Resultatregnskap 2025 i innkalling her, se i bilde.

5. **Godtgjørelse til styret**
   Godtgjørelse til styremedlemmer foreslås uendret kr. 5.000 pr. år til styremedlemmer og kr. 10.000 til styreleder pr. år. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

6. **Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor**
   Det må velges ett nytt styremedlem for 2 år. Styret oppfordrer seksjonseiere som leier ut til å ta aktivt del i styret.

   **Kandidat som stiller til valg:**

   - Styremedlem – Annie Johannessen i Nr. 23 stiller som kandidat for 2 år.

   Frist for å sende inn kandidater var 10. april 2026.

7. **HMS og brannsikkerhet**
   Styret er opptatt av brannsikkerhet, og har siden 2023 hatt en avtale med Norsk Brannvern AS for årlig kontroll av alle seksjoner. Styret informerer om innholdet i avtalen og minner om branninstruksen i HMS-planen, vedlegg A og B. Styret oppfordrer til gjennomføring av brannøvelser i hver seksjon.

8. **Årlig vedlikeholdsprogram**
   Det skal utføres maling av utsatte flater som vindskier, vannbord, verandaer o.l. Flater som står værutsatt og har behov for to nye strøk skal males.
   Styret kjøpte inn maling i 2025 og fikk levert **10 liter Jotun Optimal** til hver seksjon. Dette er samme malingstype som ble benyttet ved forrige maling. Ved behov for mer maling må dette kjøpes inn av den enkelte seksjonseier. Utstyr som pensler, maskeringstape o.l. anskaffes også av hver enkelt seksjon.
   Opprinnelig frist for ferdigstillelse var **31.08.2025**. Denne fristen utsettes til **31.08.2026**, da maling kun er utført på seksjon nr. 5 og 27.
   - Dekking av tak på redskapsbod. Styret ber om at noen kan ta ansvar for denne jobben.
   - Dugnad blir gjennomført tirsdag 5. mai og torsdag 7. mai. Restavfall tømmes tirsdag 5. mai, så pass på at det ikke legges restavfall den dagen slik at vi kan vaske containerne.

     Oppgavene er:
     - Etterfylle bark over grøfter til ladesystemet
     - Luke og fjerne busker
     - Vaske containere
     - Koste asfalt
     - Beplantning i urner
     - Rydde uteareal, både felles og ved inngangspartier.
     - Andre oppgaver som foreslås

## Pkt. 3 Årsregnskap 2025 og Pkt. 4. Budsjett 2026

Komplett årsregnskap sendes som vedlegg til innkallingen.

### Resultatregnskap 2025

**Østbydammen boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 530 529 | 475 839 | 493 218 | 533 734 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 6 326 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **530 529** | **482 165** | **493 218** | **533 734** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 22 820 | 22 820 | 22 820 | 22 820 |
| Avskrivninger | 7 | 0 | 7 457 | 0 | 0 |
| Konsulenttjenester | 3 | 34 470 | 32 800 | 35 040 | 36 350 |
| Kontingenter | | 2 200 | 2 130 | 2 237 | 2 130 |
| Rep og vedlikehold | 4 | 46 877 | 25 152 | 126 682 | 125 219 |
| Forsikringer | | 54 687 | 42 400 | 46 640 | 60 156 |
| Energi og fyring | | 49 960 | 49 987 | 43 800 | 48 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 83 420 | 87 728 | 92 070 | 81 869 |
| Driftskostnader | 5 | 81 486 | 42 433 | 45 422 | 56 600 |
| Andre driftskostnader | 6 | 61 214 | 65 745 | 64 604 | 75 162 |
| **Sum driftskostnader** | | **437 134** | **378 651** | **479 315** | **508 306** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **93 395** | **103 514** | **13 903** | **25 428** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 37 158 | 31 531 | 3 300 | 4 000 |
| **Sum finansposter** | | **37 158** | **31 531** | **3 300** | **4 000** |
| **Årsresultat** | | **130 553** | **135 045** | **17 203** | **29 428** |
| Overført til annen egenkapital | 8 | 4 858 | 19 783 | 0 | 0 |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond | 8 | 125 695 | 115 262 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **130 553** | **135 045** | **0** | **0** |

**Linjen «Overført til annen egenkapital» viser overskudd/underskudd fra driften.**
**Linjen «Overført til/fra vedlikeholdsfond» viser sparing til utskifting av tak og asfalt**

## Påmelding til årsmøte i Østbydammen Boligsameie 2026

Vi ber om at alle svarer på om de kommer på Årsmøtet eller ikke. Svar på e-post med innkallingen til styreleder Korab Krasniqi **senest 20. april 2026** (korab_21@hotmail.com)

Alternativt kan denne siden fylles ut, signeres og legges i postkassen til Sole Allé 5.

Undertegnede, som eier av seksjon med adresse Sole Allé nr. _____, vil delta på årsmøtet den 30. april 2026 på **Vestby Kulturkvartal, 3 etg. møterom «Ruffen – 3300»**

…… ……
Sted/dato Eiers underskrift

## Fullmakt

_____
(Fullmektigens navn med blokkbokstaver)

Gis fullmakt til å møte og avgi stemme for min eierandel på årsmøtet i Østbydammen Boligsameie den 30.4 2026.

…… ……
Sted/dato Eier (fullmaktsgivers) underskrift

# 585 Østbydammen Boligsameie

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 30.04.2026

Sted: Vestby Kulturkvartal, 3.etg. Møterom Ruffen - 3300

6 av 14 mulige stemmegivere var representert.

5 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

---

## Sak 1: Konstituering

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**

Korab Krasniqi velges som møteleder. Robert Reed og Christopher Meldre signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

---

## Sak 2: Styrets årsberetning for 2025

Lagt frem av styret.

**Alternativ 1** - **Enstemmig vedtatt**

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Årsregnskap for 2025

Inntekter: 530.529 (mot budsjett 493.218)

Resultat fra driften: kr. 4.858 (mot budsjett 17.203)
Resultat til vedlikeholdsfond: 125.695 (mot budsjett 92.682)

Inntekter, kostnader og resultat fra driften ble omtrent som budsjettert. Sparing til vedlikehold ble høyere enn budsjett pga. renteinntekter på kr. 33.128,- som tilføres fondet.

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Årsregnskapet for 2025 og styrets forslag til disponering av resultatet godkjennes.

**Mot**: 0 stemmer

---

## Sak 4: Budsjett for 2026

Styret viser til utsendt budsjett for 2026 som viser inntekter på kr. 533.734 og et resultat på kr. 29.428.

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer

---

## Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar for 2026-2027 settes til kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 til hvert av de to styremedlemmene. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for neste periode settes samlet til kr. 20.000.

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 6: Valg av styremedlem

Styretsleder, et styremedlem og revisor er ikke på valg.

Ragnhild Vee (nr. 29) har vært styremedlem det siste året og har meddelt at hun ikke ønsker å stille til gjenvalg.

Kandidater:
• Styremedlem – Annie Johannessen i Nr. 23 stiller som kandidat for 2 år.

| **Styremedlem (2 år)** | |
|---|---|
| Annie Johannessen | **Enstemmig valgt** |

## Sak 7: HMS og brannsikkerhet

Styret er opptatt av brannsikkerhet, og har siden 2023 hatt en avtale med Norsk Brannvern AS
for årlig kontroll av alle seksjoner. Styret informerer om innholdet i avtalen og minner om branninstruksen i HMS-planen, vedlegg A og B. Styret oppfordrer til gjennomføring av brannøvelser i hver seksjon. HMS-plan sendes ut på nytt fra styret.

**Innsenders forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Styrets forslag

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 8: Årlig vedlikeholdsprogram

Årlig vedlikeholdsprogram
Det skal utføres maling av utsatte flater som vindskier, vannbord, verandaer o.l. Flater som står værutsatt og har behov for to nye strøk skal males.
Styret kjøpte inn maling i 2025 og fikk levert 10 liter Jotun Optimal til hver seksjon. Detteer samme malingstype som ble benyttet ved forrige maling. Ved behov for mer maling må dette kjøpes inn av den enkelte seksjonseier. Utstyr som pensler, maskeringstape o.l. anskaffes også av hver enkelt seksjon.
Opprinnelig frist for ferdigstillelse var 31.08.2025. Denne fristen utsettes til 31.08.2026, da maling kun er utført på seksjon nr. 5 og 27.
• Dekking av tak på redskapsbod. Styret ber om at noen kan ta ansvar for denne jobben.
• Dugnad blir gjennomført tirsdag 5. mai og torsdag 7. mai. Restavfall tømmes tirsdag 5. mai, så pass på at det ikke legges restavfall den dagen slik at vi kan vaske containerne.
Oppgavene er:
• Etterfylle bark over grøfter til ladesystemet
• Luke og fjerne busker
• Vaske containere
• Koste asfalt
• Rydde uteareal, både felles og ved inngangspartier.
• Andre oppgaver som foreslås

**Innsenders forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Styrets forslag

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 9: Utbedring av vannbord og vindskier i hele sameie

Lagt frem av styret.
Årsmøtet i 2025 besluttet at styret skulle innhentet priser for utbedring av vannbord og vindskier.

Vannbord og vindskier i sameie har behov for utbedring men ikke kritisk nivå.
Styret har innhentet priser på jobben som er kr. 85 000,- + tilleggsarbeid for maling av vegg på tak. Se vedlagt tilbud.

Sameie har ikke penger til dette utbedring per i dag. Styret foreslår å øke fellesutgifter med kr. 313,- per måned i periode på 2 år / 24 måneder. Oppstart på økning av fellesutgifter for å spare til dette utbedring er 1.juni.2026.

**Styrets forslag** - **Enstemmig vedtatt**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bruke på inntil kr.105 000,- til å utbedre vannbord og vindskier i hele sameie, samt maling av vegg opp på tak når summen er spart inn.
Sameie har ikke penger til dette utbedring per i dag. Styret foreslår å øke fellesutgifter med kr. 313,- per måned i periode på 2 år / 24 måneder. Oppstart på økning av fellesutgifter for å spare til dette utbedring er 1.juni.2026.

**Mot**: 0 stemmer

# Ordinært årsmøte 30.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Reed, Robert** | **2026-04-30** |

Identifikasjon

bankID Reed, Robert

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Krasniqi, Korab** | **2026-04-30** |

Identifikasjon

bankID Krasniqi, Korab

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **PETTERSEN, CHRISTOPHER MELDRE** | **2026-04-30** |

Identifikasjon

bankID PETTERSEN, CHRISTOPHER MELDRE

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





# Østbydammen Boligsameie
# 1540 Vestby

## INNKALLING TIL ÅRSMØTE

| | |
|---|---|
| Dato: | Onsdag 30. april 2025 |
| Tid: | kl. 18:00 – 19:30 |
| Sted: | **Vestby Kulturkvartal, 3 etg. Møterom «Ruffen - 3300»** |

**Agenda**

1. Åpning og konstituering av årsmøtet, herunder godkjenning av innkalling og valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Årsberetning for 2024
3. Årsregnskap for 2024
4. Budsjett for 2025
5. Godtgjørelse til styret
6. Valg av styremedlemmer og revisor
7. HMS og brannsikkerhet
8. Sommerfest 2025
9. Årlig vedlikeholdsprogram

Frist for innmelding av saker til årsmøtet var 21. mars 2025. Det er ikke mottatt noen saker.

Vestby, 19. april 2025

for Styret i Østbydammen Boligsameie

Styreleder

**VEDLEGG TIL AGENDA**

2. **Årsberetningen for 2024** er vedlagt.

3. **Årsregnskapet for 2024** er vedlagt. Se kommentarer i årsberetningen.

4. **Budsjettet for 2025** er vedlagt i oversikten Resultatregnskap 2024. Sameiet fikk en regning på bortkjøring av 7 lass med snø i januar på kr. 37.143,75,-. Fjerning av snø var nødvendig for å gi tilgang til tømming av avfallscontainere og parkeringsplasser. Styret har vedtatt å øke

felleskostnadene med kr. 20.000 i perioden juni – desember for å dekke inn deler av kostnaden. Budsjettet viser et overskudd på kr. 17.203,- og med denne ekstra innbetalingen vil resultatet i år 2025 bli omtrent 0,-. Det blir sendt ut et eget varsel om økningen.

5. **Godtgjørelse til styret**
   Godtgjørelse til styremedlemmer foreslås uendret kr. 5.000 pr. år til styremedlemmer og kr. 10.000 til styreleder pr. år. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

6. **Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor**
   Styreleder planlegger å selge sin bolig i løpet av 2025. For å sikre kontinuitet og kompetanseoverføring til ny styreleder, velger styrets leder å trekke seg. Det må derfor velges ny styreleder, to styremedlemmer og revisor.
   Frist for å sende inn kandidater var 10. april 2025.

   **Kandidater som stiller til valg:**

   - Styrets leder – Korab Krasniqi i nr. 5 stiller som kandidat for 2 år.
   - Styremedlem – Rakel Bjørvik i nr. 11 stiller som kandidat for 2 år.
   - Styremedlem – Ragnhild Vee i nr. 29 stiller som kandidat for ett år.
   - Varamedlem – Markus Barsjø Slettmoen i nr. 15 stiller som kandidat for 2 år.
   - Revisor – Srinivas Krishna i nr. 21 stiller som kandidat fra 2 år.

7. **HMS og brannsikkerhet**
   Styret er opptatt av brannsikkerhet, og har siden 2023 hatt en avtale med Norsk Brannvern AS for årlig kontroll av alle seksjoner. Styret informerer om innholdet i avtalen og minner om branninstruksen i HMS-planen, vedlegg A og B. Styret oppfordrer til gjennomføring av brannøvelser i hver seksjon.

8. **Sommerfest 2025**
   Styret planlegger en fest i sameiet i august da styret anser at sommerfesten er særlig viktig for nye som flytter inn, og at en fest i året bedrer samholdet i gata. Vi håper at så mange som mulig har lyst til å delta.

9. **Årlig vedlikeholdsprogram**
   Maling av utsatte flater som vindskier, vannbord, verandaer o.l. som står utsatt og som har behov for 2 nye strøk. Styret kjøper inn 7 x 10 liter Jotun Optimal maling som ble benyttet sist, dvs. 5 liter til hver seksjon. Ved behov for mer maling, kjøpes dette inn av seksjonseier. Utstyr som pensler, maskeringstape o.l. kjøpes inn av hver enkelt seksjon. Maling skal være utført innen 31. august 2025.
   - Dekking av tak på redskapsbod. Styret ber om at noen kan ta ansvar for denne jobben.
   - Det kan bli kjøpt inn noe felles hageutstyr i 2025.
   - Dugnad blir gjennomført tirsdag 13. mai og torsdag 15. mai. Restavfall tømmes tirsdag 13. mai, så pass på at det ikke legges restavfall den dagen slik at vi kan vaske containerne.
     i. Oppgavene er:
        - Etterfylle bark over grøfter til ladesystemet
        - Luke og fjerne busker
        - Vaske containere
        - Koste asfalt
        - Beplantning i urner
        - Rydde uteareal, både felles og ved inngangspartier.
        - Andre oppgaver som foreslås

## Pkt. 3 Årsregnskap 2024 og Pkt. 4. Budsjett 2025

Komplett årsregnskap sendes som vedlegg til innkallingen.

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 475 839 | 486 958 | 479 834 | 493 218 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 6 326 | 14 778 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **482 165** | **501 736** | **479 834** | **493 218** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 22 820 | 18 256 | 22 820 | 22 820 |
| Avskrivninger | 8 | 7 457 | 22 369 | 7 456 | 0 |
| Konsulenttjenester | 4 | 32 800 | 30 035 | 33 508 | 35 040 |
| Kontingenter | | 2 130 | 1 990 | 1 990 | 2 237 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 25 152 | 70 370 | 118 362 | 126 682 |
| Forsikringer | | 42 400 | 36 359 | 39 268 | 46 640 |
| Energi og fyring | | 49 987 | 56 865 | 48 000 | 43 800 |
| Kabel-TV og telefoni | | 87 728 | 83 095 | 88 080 | 92 070 |
| Driftskostnader | 6 | 42 433 | 23 026 | 43 000 | 45 422 |
| Andre driftskostnader | 7 | 65 745 | 41 017 | 50 720 | 64 604 |
| **Sum driftskostnader** | | **378 651** | **383 382** | **453 204** | **479 315** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **103 514** | **118 354** | **26 630** | **13 903** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 31 531 | 20 079 | 2 500 | 3 300 |
| **Sum finansposter** | | **31 531** | **20 079** | **2 500** | **3 300** |
| **Årsresultat** | | **135 045** | **138 433** | **29 130** | **17 203** |
| Overført til annen egenkapital | 9 | 19 783 | 36 607 | 0 | 0 |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond | 9 | 115 262 | 101 826 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **135 045** | **138 433** | **0** | **0** |

**Linjen «Overført til annen egenkapital» viser overskudd/underskudd fra driften.**
**Linjen «Overført til/fra vedlikeholdsfond» viser sparing til utskifting av tak og asfalt**

# Påmelding til årsmøte i Østbydammen Boligsameie 2025

Vi ber om at alle svarer på om de kommer på Årsmøtet eller ikke. Svar på e-post med innkallingen til styreleder Nils Haugland **senest 25. april 2025** (nils.haugland@kellox.no) eller på SMS til 4820 6000.

Alternativt kan denne siden fylles ut, signeres og legges i postkassen til Sole Allé 27.

Undertegnede, som eier av seksjon med adresse Sole Allé nr. _____, vil delta på årsmøtet den 30. april 2025 kl. 18:00 på **Vestby Kulturkvartal, 3 etg. møterom «Ruffen – 3300»**

…… ……

Sted/dato Eiers underskrift

## Fullmakt

_____

(Fullmektigens navn med blokkbokstaver)

Gis fullmakt til å møte og avgi stemme for min eierandel på årsmøtet i Østbydammen Boligsameie den 30.4 2025.

…… ……

Sted/dato Eier (fullmaktsgivers) underskrift

# ÅRSBERETNING ØSTBYDAMMEN BOLIGSAMEIE 2024

**Styret har siden april 2024 bestått av**
Styreleder: Nils Haugland
Nestleder: Markus Barsjø Slettmoen
Styremedlem: Lena Hæhre
Varamedlem: Korab Krasniqi
Revisor: Srinivas Krishna

Fra oktober 2024 har Korab Krasniqi trådt inn som styremedlem til erstatning for Lena Hæhre. Forretningsfører i 2024 har vært Bori Bbl. Styret har gjennom året løpende fulgt opp regnskapet og hatt kontakt med forretningsfører. Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden. I tillegg har styret hatt jevnlig kontakt.

I året som har gått har styret bl.a. behandlet/gjennomført følgende saker:

**Status forretningsfører:** Styret opplever at samarbeidet med forretningsfører er godt. Forretningsfører hos Bori Bbl er Tonje Frøne.

**Kommentar årsregnskap 2024:** Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 19.783,- fra driften, og kr. 115.262,- foreslås overført til vedlikeholdsfond for bytte av tak og asfalt iht. vedtektene.
Årsaken til overskuddet er behov for å bygge opp likviditeten i sameiet til mellom 3 og 6 måneders felleskostnader som er anbefalt nivå. Sameiet hadde kr. 157.000 på driftskontoen pr. 31.12.24 som utgjør ca. 3,8 måneders felleskostnader.
Sparing til vedlikeholdsfond utgjorde kr. 115.262,- som inkluderer renteinntekter på sparekontoen med kr. 28.030,-.

Egenkapitalen til Sameiet er på kr. 832.210,- ved utgangen av året, som består av egenkapital til drift på kr. 199.685, og vedlikeholdsfond på kr. 632.525. Sameiet har ikke gjeld, annet enn til leverandører løpende gjennom året.

Styret foreslår følgende disponering av overskuddet:

| | |
|---|---|
| Overført til egenkapital | kr. 19.783,- |
| Overført til vedlikeholdsfond | kr. 115.262,- |
| Sum disponering | kr. 135.045,- |

Styret bekrefter at alle nødvendige opplysninger knyttet til driftsåret 2024 er formidlet til forretningsfører.

**Vedlikeholdsfond:** Etter at Årsmøtet i 2017 vedtok å begynne å spare til utskifting av tak og asfalt, har Sameiet pr. 31.12.24 spart kr. 632.252,- som står på sameiets høyrentekonto i BoligBanken ASA.

**Vedlikehold:** Vi fikk trimmet ned tuja-hekken som går langs fellesområdene, i tillegg til arbeidet som ble gjort på Rusken-dugnaden og det som hver enkelt seksjonseier har gjennomført i privat regi.

**HMS og Brannvern:** Det er gjennomført kontroll av Norsk Brannvern i februar 2024 ang. brannvernrutiner og -utstyr. Batterier til brannvarslere ble skiftet. Styret mottok rapport etter kontrollen, og det var ingen avvik. Det har ikke blitt rapportert andre avvik innenfor HMS i 2024.

**Rusken-dugnad:** I begynnelsen av mai kostet vi fellesområdene, luket og fjernet busker og vasket avfalls-containerne – en viktig oppgave! Redskapsboden ble utbedret.

**Sommerfest:** 24. august 2024 ble det holdt sommerfest i den øverste garasjerekka. Som vanlig kjøpte styret inn noe drikke, mens alle tok med mat de ønsket å grille samt tilbehør. Oppmøtet var godt, og det ble en hyggelig kveld hvor vi fikk møte flere nye naboer.

Vestby, 5. mars 2025

Styret i Østbydammen Boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| *Nils Haugland* | *Markus Barsjø Slettmoen* | *Korab Krasniqi* |
| Styreleder | Nestleder | Styremedlem |

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2024

**Østbydammen boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 475 839 | 486 958 | 479 834 | 493 218 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 6 326 | 14 778 | 0 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **482 165** | **501 736** | **479 834** | **493 218** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 22 820 | 18 256 | 22 820 | 22 820 |
| Avskrivninger | 8 | 7 457 | 22 369 | 7 456 | 0 |
| Konsulenttjenester | 4 | 32 800 | 30 035 | 33 508 | 35 040 |
| Kontingenter | | 2 130 | 1 990 | 1 990 | 2 237 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 25 152 | 70 370 | 118 362 | 126 682 |
| Forsikringer | | 42 400 | 36 359 | 39 268 | 46 640 |
| Energi og fyring | | 49 987 | 56 865 | 48 000 | 43 800 |
| Kabel-TV og telefoni | | 87 728 | 83 095 | 88 080 | 92 070 |
| Driftskostnader | 6 | 42 433 | 23 026 | 43 000 | 45 422 |
| Andre driftskostnader | 7 | 65 745 | 41 017 | 50 720 | 64 604 |
| **Sum driftskostnader** | | **378 651** | **383 382** | **453 204** | **479 315** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **103 514** | **118 354** | **26 630** | **13 903** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 31 531 | 20 079 | 2 500 | 3 300 |
| **Sum finansposter** | | **31 531** | **20 079** | **2 500** | **3 300** |
| **Årsresultat** | | **135 045** | **138 433** | **29 130** | **17 203** |
| Overført til annen egenkapital | 9 | 19 783 | 36 607 | 0 | 0 |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond | 9 | 115 262 | 101 826 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **135 045** | **138 433** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2024

**Østbydammen boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 8 | 0 | 7 457 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 7 457 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | | 625 245 | 517 263 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 625 245 | 517 263 |
| **Sum anleggsmidler** | | **625 245** | **524 719** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 76 830 | 63 950 |
| Kundefordringer | | 282 | 15 590 |
| Sum fordringer | | 77 112 | 79 540 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 157 247 | 167 648 |
| **Sum omløpsmidler** | | **234 359** | **247 188** |
| **SUM EIENDELER** | | **859 604** | **771 907** |

# Balanse 31.12.2024



| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 9 | 199 685 | 179 902 |
| Vedlikeholdsfond | 9 | 632 525 | 517 263 |
| **Sum egenkapital** | | **832 210** | **697 165** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 27 394 | 69 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 4 778 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 27 394 | 74 743 |
| **Sum gjeld** | | **27 394** | **74 743** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **859 604** | **771 907** |

Østbydammen boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| Nils Haugland<br>Styrets leder | Markus Barsjø Slettmoen<br>Styremedlem | Korab Krasniqi<br>Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

| | | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| 3600 | Generelle Felleskostnader | 350 472 | 353 592 | 350 472 | 362 736 |
| 3625 | Vedlikeholdsfond | 87 408 | 84 576 | 87 362 | 92 682 |
| 3632 | Strøm | 37 959 | 48 790 | 42 000 | 37 800 |
| **Sum felleskostnader** | | **475 839** | **486 958** | **479 834** | **493 218** |

### Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 0 | 10 000 | 0 | 0 |
| El bil/ladeanlegg | 6 326 | 4 778 | 0 | 0 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **6 326** | **14 778** | **0** | **0** |

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og | 20 000 | 16 000 | 20 000 | 20 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 820 | 2 256 | 2 820 | 2 820 |
| **Sum lønnskostnader** | **22 820** | **18 256** | **22 820** | **22 820** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerhonorar | 32 800 | 30 035 | 32 908 | 34 440 |
| Andre forvaltningstjenester | 0 | 0 | 600 | 600 |
| **Sum konsulenttjenester** | **32 800** | **30 035** | **33 508** | **35 040** |

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold utvendig anlegg | 18 922 | 17 440 | 24 500 | 27 500 |
| Andre vedlikeholdskostnader | 0 | 32 800 | 0 | 0 |
| Vedlikehold eiendom | 0 | 14 180 | 0 | 0 |
| Vedlikehold brannsikring | 6 230 | 5 950 | 6 500 | 6 500 |
| Avsetning vedlikeholdsfond | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **25 152** | **70 370** | **31 000** | **34 000** |

## Note 6 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 42 433 | 23 026 | 43 000 | 45 422 |
| **Sum driftskostnader** | **42 433** | **23 026** | **43 000** | **45 422** |

## Note 7 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Søppeltømming/container | 52 408 | 39 052 | 40 920 | 55 104 |
| Verktøy og redskaper | 7 576 | 0 | 0 | 0 |
| Inventar | 0 | 316 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøt | 0 | 0 | 600 | 300 |
| Velferdskostnader | 4 561 | 449 | 8 000 | 8 000 |
| Bank og kortgebyrer | 1 200 | 1 200 | 1 200 | 1 200 |
| **Sum andre driftskostnader** | **65 745** | **41 017** | **50 720** | **64 604** |

## Note 8 Anleggsmidler

| | Ladeanlegg |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 111 847 |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 111 847 |
| | |
| Årets av- og nedskr. pr 31.12. | 7 457 |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12 | 104 390 |
| | |
| Bokført verdi pr.31.12 | 0 |
| | |
| Anskaffelsesår | 2019 |

## Note 9 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 697 165 | 558 805 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 19 783 | 36 607 |
| Overført til vedlikeholdsfond | 115 262 | 101 826 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 832 210 | 697 239 |
| Vedlikeholdsfond 31.12 | 632 525 | 632 525 |
| Annen egenkapital 31.12 | 199 685 | 179 902 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **832 210** | **697 165** |

## Note 10 Arbeidskapital

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **172 446** | **113 543** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 135 045 | 138 433 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 7 457 | 22 369 |
| Fradrag for vedlikeholdsavsetninger | 0 | -74 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -107 982 | -101 826 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 149 781 | 160 729 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **206 965** | **172 446** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 234 359 | 247 188 |
| - Kortsiktig gjeld | 27 394 | 74 743 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **206 965** | **172 446** |

# 585 Årsregnskap 2024.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Slettmoen, Markus Barsjø** | **2025-03-05** |

Identifikasjon

bankID Slettmoen, Markus Barsjø

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Krasniqi, Korab** | **2025-03-05** |

Identifikasjon

bankID Krasniqi, Korab

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Haugland, Nils** | **2025-03-05** |

Identifikasjon

bankID Haugland, Nils

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# HMS-PLAN
# for
# Østbydammen Boligsameie

Oppdatert: Mai 2026



## Sole Allé 5 – 31, 1540 Vestby

## 1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET

### 1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Alle sameier er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS-lovgivningen.

Styret i sameier har etter loven ansvar på vegne av laget til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av sameieloven eller annen lovgivning som sameier er underlagt. Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de benytter konsulenter til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til beboere er styrets plikt å gjøre seksjonseier eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter vedtekter, lov og forskrift.

I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften § 4) skal den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. For borettslag og sameier vil dette si styreleder i samarbeid med beboere.

### 1.2 SAMEIETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID

Østbydammen Boligsameie vil prioritere arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å høyne kvaliteten på vårt daglige arbeid, øke trivselen og for å unngå skader på personer og eiendom.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Sameiets arbeid og tjenester skal oppfylle andelseiernes krav til kvalitet og service, både i dag og i fremtiden

Sameiets HMS- mål er:

- Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet
- Alle beboere skal ha gjort risikovurdering av sine egne boliger
- Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene.
- Tilrettelegge slik at beboere får gjennomført internkontroller jevnlig

HMS arbeid skal skje hver dag!

## 2. HMS I HVERDAGEN

### 2.1 OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET

Sameiet skal ha aktuelle lover og forskrifter tilgjengelig for alle beboere. Ansvarlig for HMS-planen er Styret ved styreleder og HMS-ansvarlig.

### 2.2 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER

Slike oppdrag innebærer ikke HMS-ansvar for Sameiet, men Sameiet har etter internkontrollforskriften § 6 ansvar for å sikre at oppdragstagere, har tilfredsstillende internkontroll. Det skal ved oppdrag av omfattende karakter, som særlig kan medføre eksponering i forhold til arbeidsrisiko mv., bes om samsvarserklæring ihht. HMS-regelverket.

### 2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER

Styret står ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører. Beboere har til enhver tid plikt til å melde fra til Styret om ting de oppdager eller mistenker kan være farlig.

Styret har ansvar for å prioritere sakene etter viktighets-/farlighetsgrad.

## 2.4 OM ARBEIDSDOKUMENTET

Dette dokumentet skal revideres årlig, og om det er noen endringer skal de meldes via infoskriv til alle beboere.

- Det nye styrets kontaktinformasjon og ansvarsområder skal stå i dokumentets beredskapslister
- Dette dokumentet deles ut til alle beboere første gang etter det er ferdig, og deretter til nye beboere. Dokumentet sendes regelmessig ut til alle beboere på e-post.
- Styret kan, ved behov, dele ut internkontrollskjemaer til beboere.

Arbeidsdokumentet skal inneholde:

- Liste over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer, og eventuelle telefonlister, slik at alle vet hvor de skal henvende seg.
- Arbeidsplan/prioriteringsplan for styret, med dato for planlagt ferdigstillelse
- Referat fra forrige års HMS-arbeid inngår i protokoll fra Årsmøtet.

HMS er et fast punkt på Årsmøtet hvor de viktigste punktene fra denne HMS-planen gjennomgås. Den reviderte HMS-plan oppdateres etter hvert Årsmøte og sendes ut til seksjonseierne/beboerne.

# 3. ORGANISASJONSSTRUKTUR

## 3.1 FAKTA OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 534 668, ligger i Vestby kommune og har adresse Sole Allé 5, 1540 Vestby. Sameiet består av 14 rekkehus fordelt på 2 bygg, uteboder og 5 garasjebygg. Sameiet ble bygget i 2007-2008. Tomten har gårdsnummer 9, bruksnummer 420 og er på 2.547,4 m2. Første innflytting skjedde i juni 2008.

### 3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling basert på kjønn eller bakgrunn.

### 3.1.2 KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

#### Styret består av følgende personer valgt på årsmøtet 30. april 2026

- Styrets leder: Korab Krasniqi, Tel: 40570057, epost: Korab_21@hotmail.com
- Styremedlem: Rakel Bjørvik, Tel: 48126114, epost: rakbjoer@online.no
- Styremedlem: Annie johannessen, Tel: 95175419, epost: annie_johannessen@hotmail.com
- Varamedlem: Markus Barsjø Slettmoen, m: 902 55 385, epost: markus-1@live.no

## 3.2 HVEM KONTAKTER DU NÅR?

| TEMA | BESKRIVELSE | KONTAKT |
|---|---|---|
| Akutt vannlekkasje | Akutt vannlekkasje: Steng stoppekraner.<br><br>Styret må informeres | Nærmeste Rørlegger |

| | | |
|---|---|---|
| Skade i leiligheten | Etter lekkasje, frost mv | Kontakt sameiets forsikringsmegler.<br>Varsle styret. |
| Fuktskjolder i tak, vegger mv. | | Kontakt sameiets forsikringsmegler. |
| Vedlikehold av sanitærutstyr | Skift pakninger ved behov<br><br>Rengjør sluk minst to ganger pr år! | Bruk autorisert fagperson ved tilkobling av utstyr |
| Ladeboks | Zaptec | 919 03 676 / www.Zaptec.com/no |
| Postkasse | Hvitt med svart skrift, rektangulært liggende (58x93mm). | https://skilthandelen.no/<br><br>eller www.flytteportalen.no |
| Garasjeport | | Kontakt garasjeportleverandør. (Seksjonseierne har selv bestilt dette) |
| Søppelkontainere | | Styret |
| TV-Signaler/ digital dekoder | Feilmelding og/eller Abonnement-spørsmål | Telenor 09000 |
| Vaktmester | Sameiet har ikke vaktmester | |

### 3.2.2 FORSIKRING

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom forsikringsmegleren som forretningsfører Bori bbl til enhver tid velger. Siden 2019 har dette vært Söderberg & Partners, tidligere Norwegian Broker. For tiden er bygningene forsikret i **Gjensidige** forsikring med **polisenummer 79210679.**

Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også hussopp, styreansvar og dugnadsarbeid. Seksjonseierne oppfordres til å sette seg inn i dekningene. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Dette må hver beboer ordne selv.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest

mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Söderberg & Partners, telefon 95478317 eller e-post post@soderbergpartners.no. Man kan også kontakte Gjensidige på www.gjensidige.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar iht. vedtektene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring tilkommer en egenandel som for tiden er på kr 10.000,-. Egenandel betales iht. vedtektenes § 6-1.

### 3.2.3 INFORMASJON TIL BEBOERE

Sameiet informerer sine beboere gjennom bruk av e-post.

Nye beboere (eiere, leiere) mottar fra styret en velkomst e-post som inneholder viktig og nødvendig informasjon.

### 3.2.4 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE

| AKTIVITET | FRIST | ANSVAR |
|---|---|---|
| HMS-rutiner oppdateres | Årlig (innen utgangen av mai) | Styret |
| Handlingsplan | Mai | Styret |
| HMS Mål | Mai | Styret v/HMS ansvarlig |
| HMS Rapport | Mai | Styret v/HMS ansvarlig |
| Dugnad | Mai/oktober | Styret v/dugnadsansvarlig |
| Rømningsveier | Fortløpende | Den enkelte beboer |
| Branninstruks | Årlig (innen utgangen av mai) | Styret v/HMS ansvarlig |
| Kontroll av brannutstyr/ egenmontert røykvarsler | Årlig | Den enkelte beboer |
| Oppdatering av lover og Forskrifter | Årlig (innen utgangen av mai) | Styret v/HMS ansvarlig |

### 3.2.5 BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I ØSTBYDAMMEN BOLIGSAMEIE

I forbindelse med drift av sameiet behandler styret personopplysninger om seksjonseiere, andre beboere, ansatte hos samarbeidspartnere og lignende. Nedenfor finner du informasjon om rutiner for behandling av personopplysninger i sameiet, herunder hvilke personopplysninger som samles inn, hvorfor sameiet gjør dette og de registrertes rettigheter knyttet til behandlingen av personopplysningene.

Behandlingsansvarlig for personopplysningene Østbydammen Boligsameie, organisasjonsnummer 993 534 668 er den til enhver tid valgte styreleder (se pkt. 3.1.2).

**1. Hvorfor samler vi inn personopplysninger og hva slags informasjon samler vi inn**

Personopplysninger om andelseierne: Opplysningene som behandles er navn, adresse, epost, telefonnummer, personopplysninger som eventuelt fremkommer av den enkelte henvendelse.

Behandlingen skjer både fordi den er nødvendig for å oppfylle en rettslig forpliktelse (eierseksjonsloven), samt for å ivareta sameiets interesse av forsvarlig drift av sameiet. Eksempler på formål kan være avholdelse av årsmøte, fakturering av felleskostnader og oppfølgning av mislighold. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvernhensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger om leiere/andre brukere av boligen: Opplysningen som behandles er navn, adresse, epostadresse, telefonnummer og personopplysninger som eventuelt fremkommer av den enkelte henvendelse.

Behandlingen er nødvendig både for å oppfylle en rettslig forpliktelse (eierseksjonsloven samt ivareta sameiets interesse av forsvarlig drift av sameiet. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvernhensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger om ansatte hos samarbeidspartnere: Opplysninger som behandles er navn, epostadresse og evt. annen kontaktinformasjon.

Behandlingen av personopplysninger skjer på grunnlag av en interesseavveining. Behandlingen er nødvendig for drift av sameiet. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvernhensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger knyttet til epostkommunikasjon med andre: Navn, epostadresse, samt eventuelle personopplysninger som fremgår av eposten. Behandlingen skjer på grunnlag av en interesseavveining. Behandlingen er nødvendig i forbindelse med den daglige driften av sameiet. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvernhensyn ikke overstiger denne interessen.

**2. Utlevering av personopplysninger til andre**

Sameiet gir ikke personopplysningene videre til andre med mindre det foreligger et lovlig grunnlag for slik utlevering.

Sameiet bruker databehandlere til å samle inn, lagre eller på annen måte behandle personopplysninger på sameiets vegne. I slike tilfeller har vi inngått avtaler for å ivareta informasjonssikkerheten i alle ledd av behandlingen. Vi benytter oss av følgende databehandlere per i dag:

*Forretningsføreravtale med boligbyggelaget: BORI BBL, www.bori.no*

**3. Lagringstid**

Sameiet lagrer personopplysninger så lenge det er nødvendig for det formål personopplysningene ble samlet inn for.

I henhold til eierseksjonsloven skal det føres årsmøteprotokoll og protokoll over styresaker. Personopplysninger som fremkommer her ikke slettes.

**4. Tilgang og sikring av opplysningene**

Sameiet skal sørge for forsvarlig oppbevaring av personopplysninger slik at ikke uvedkommende har tilgang til dem. Pc, mobiltelefon og andre plattformer hvor det lagers informasjon har passordbeskyttet tilgang.

All korrespondanse, avtaler og andre dokumenter skal arkiveres i Portalen.

**5. Rettigheter for de registrerte**

Personene sameiet har registrert opplysninger om kan i utgangspunktet ha rett til å kreve innsyn, retting og sletting av opplysningene, men det kan være unntak for dette. Mer informasjon om rettigheter finnes på www.datatilsynet.no.

# 4. HMS PROSEDYRER

## 4.1 RISIKOFORHOLD

Alle som utfører arbeid for Sameiet, skal alltid foreta en sikker jobbanalyse i forkant av påbegynt arbeid for å redusere eventuelle uheldige situasjoner.

#### 4.1.1 SIKKER JOBB ANALYSE

De mest kritiske aktivitetene/områdene i Sameiet er

- Arbeid som utføres med maskinelt utstyr
- Skiftning av lyspærer over 3 meters høyde
- Håndtering av kjemikalier/plantevernmidler
- Maling av vegger over 3 meters høyde

Sjekkliste for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer

Hvis det oppstår nestenulykker, feil eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks og meddeles styrets leder.

#### 4.1.2 RISIKOKARTLEGGING

Sameiet har egne rutiner for å kartlegge og avdekke eventuelle risikomomenter, problemer, feil og mangler for å forbedre HMS standarden.

# 5. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER

## 5.1 DUGNAD

Det vil avholdes dugnad minst en gang i året, men dugnadsansvarlig kan kalle inn til dugnader hvis andre behov oppstår. Den faste dugnaden skal avholdes i forkant av 17. mai.

## 5.2 LEKEPLASSENE OG LEKEPLASSUTSTYR

Sameiet har ikke ansvar for lekeplassen øverst i sameiet. Dette ansvaret ble overført til Sole Bolig AS før år 2020.

## 5.3 VEDLIKEHOLD

Styret har ansvar for å utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan som innebærer arbeid på de deler av bygninger og fellesarealer som er spesifisert i vedtektene. Beboer har også et eget vedlikeholdsansvar, for både indre og ytre arealer. For mer informasjon: se Sameiets vedtekter og husordensregler.

### 5.3.1 VÅTROM OG VENTILASJON

Den enkelte seksjonseier har ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart, på seksjonseiers regning, dersom ikke annet er avtalt. Feil og mangler som har betydning for øvrige beboere, må varsles styret snarest.

### 5.3.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

Den enkelte seksjonseier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det seksjonseieren selv som må bekoste autorisert elektroinstallatør. Styret må informeres.

## 5.4 SKADEDYRSBEKJEMPELSE

Seksjonseier/beboer er ansvarlig for å overvåke egen bolig med hensyn til insekter, maur, rotter etc.

Naboer skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autoriserte personell har lov til å benytte skadedyrsbekjempende midler av meget giftig art. Seksjonseiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr, skal melde dette til styret.

# 6. AVFALLSRUTINER

## 6.1 SORTERING AV AVFALL

Avfall i Sameiet skal sorteres. Les denne brosjyren og lær opp familiemedlemmer: https://www.movar.no/images/renovasjon/husholdningsrenovasjon/102969-Movar_sorteringsfolder_03.pdf

Se også: https://movar.no/ for mer informasjon om avfall og sortering.

### 6.1.1 PAPP OG PAPIR

Papp og papir kastes i containere merket papp/papir. Store esker rives opp i små mindre deler.

### 6.1.2 METALL OG GLASS

Glass og metall kastes i egen container. OBS: kun metall og glass som brukes til innpakking av matvarer. Det skal ikke kastes plastposer her – kun glass og metall.

### 6.1.3 HUSHOLDNINGSAVFALL

Alt restavfall skal kastes i poser som knytes og kastes i container merket restavfall.

Er containerne fulle, ta avfallet med deg hjem igjen, og legg det ut når containeren er tømt. Det er ikke lov å sette i fra seg avfall utenfor søppelcontainerne.

Link til tømmekalender Vestby kommune: https://movar.no/kalender.html

### 6.1.4 PLAST

Plastemballasje kastes i container merket plast.

### 6.1.5 HAGEAVFALL

Det er ikke tillatt å kaste hageavfall i skrenter, skogholt og lignende. Hageavfall kan leveres gratis på Vestby Gjenvinningsstasjon.

### 6.1.6 SPESIALAVFALL

Elektroniske artikler kan enten leveres til Vestby Gjenvinningsstasjon eller hos leverandøren av produktet som er pliktig til å ta det imot. Lyspærer, batterier og annet småelektrisk kan ofte leveres i nærmeste butikk. Malingrester, kjemikalier, bygningsartikler m. m leveres til en gjenbruksstasjon.

### 6.1.7 Matavfall

Alt matavfall skal kastes i poser som knytes og kastes i container merket matavfall.

## 6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER

Det forventes at leverandører som benyttes av og i Sameiet tar med seg emballasje og kildesorterer dette.

# 7. INTERNETT OG KABEL-TV

## 7.1 INTERNETT OG LINEÆR TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor AS som leverandør av signaler til Internett og TV. Se mer informasjon her: Telenor.no / 09000

Sameiet har en såkalt Frihet L som gjør at man kan velge mellom tv og internetthastighet til samme pris:

# 8. VARER OG TJENESTER

## 8.1 AVTALER

Sameiet har avtaler med følgende bedrifter

| **Område** | **Hvem** | **Telefon/epost** |
|---|---|---|
| Forsikring, avt.nr. 79210679 | Norwegian Broker/Gjensidige | 95478317 |
| Forretningsfører | Bori bbl v/Tonje Frøne | 6389 0200 |
| Snøbrøyting/strøing | H. Fjeldstad | 6494 6654 |
| Renovasjon | Movar | 69 20 85 50 / 69 26 21 10 |
| Brannvern | Norsk Brannvern AS | 32 27 35 28 |
| TV og Internett | Telenor | 09000 |

## 8.2 KONTAKTER

| **Hvem** | **Telefon** |
|---|---|
| Vestby kommune servicetorget | 64 98 01 00 |
| Legevakten | 116 117 |

# 9. BRANN OG ULYKKER

## 9.1 Mål med brannvern

Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører personskade eller skade på bygning eller inventar.

### 9.1.1 Målsetninger for brannsikkerhetsarbeidet

Alle beboere skal være kjent med Sameiets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instrukser og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr. Alle beboere skal også være aktive i revisjon av brannsikkerhetsarbeidet med å melde inn forslag til ønskede prosedyrer.

Sameiet skal være vedlikeholdt av en slik karakter at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lav. Sameiet skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie til enhver tid.

## 9.2 Årlig kontroll

Sameiet har avtale med for tiden Norsk Brannvern AS som gjennomfører en årlig kontroll av slukkemidler, bytter batterier i røykvarslere og gjennomfører en funksjonstest av disse, samt informerer om gode brannverntiltak. Arbeidet dokumenteres med en rapport til styret. Pr. april 2024 oppfylte alle seksjoner kravene til røykvarslere og slukkingsutstyr.

## 9.3 BEREDSKAP

Beredskapsplan for beboere revideres ved behov og deles ut årlig til alle boenheter. Nye

beboere mottar beredskapsplan sammen med HMS-plan ved innflytting.

### 9.3.1 Styrets arbeid etter brann og større ulykker

Styret/styremedlem kontakter beboeren som har hatt brann eller ulykke, og avklarer at det er sendt melding til forsikringsselskapet, første virkedag etter ulykken inntreffer.

Styret/styremedlem som er tilgjengelig og mottar beskjed om brann eller ulykke, avtaler med forsikringsselskapet om snarlig opprydning på/rundt området, samt påfylling av brannslukningsapparater som har vært i bruk.

Styret informeres om ulykken og følgene ved første styremøte etter at ulykken inntraff. Ved ulykker med katastrofal utgang skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

## 9.4 VERNEUTSTYR

### 9.4.1 BRANNVERNUTSTYR

Seksjonseier/beboer har selv ansvar for å ha tilstrekkelig med brannvernutstyr/slokkeutstyr.

### 9.4.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR

Beboere og eksterne leverandører er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig.

## 9.5 BRANNINSTRUKS

Alle nye beboere får branninstruksen når de flytter inn i Sameiet.

# 10. HANDLINGSPLAN

Hvert år utarbeides en handlingsplan for HMS. Dette gjøres av styret og HMS-ansvarlig.

Handlingsplanen tar utgangspunkt i HMS-planen og vedlikeholdsplan og gjeldende risikovurdering. Handlingsplanen kontrasigneres når arbeidet er utført.

| **Aktivitet** | **Frist** | **Ansvar** | **Utført** |
|---|---|---|---|
| Vårdugnad | Juni | Styret | |
| Bytte batteri brannvarslere | Juni | Beboere/Norsk Brannvern | |
| Kontroll av brannslukningsutstyr | Juni | Beboere/Norsk Brannvern | |
| Oppfordre til brannøvelse | Juni | Styret | |

Vedlegg
A – Beredskapsplan
B – Branninstruks

# BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER I ØSTBYDAMMEN BOLIGSAMEIE

1. VARSLE RETTE INSTANS: BRANN 110

POLITI 112

AMBULANSE 113

Du skal oppgi: **HVEM** du er
**HVA** som har skjedd
**HVOR** du er

## *2. HJELP BEBOERE SOM TRENGER DET*

- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver rekkehuset?
- Er det rekkehus med beboere som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

## *3. BEGRENS SKADENE*

- Start slokking hvis mulig
- Varsle beboere i nærheten om eventuell evakuering
- Rydd plass til utrykningskjøretøyene

## *4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE SLIK AT DE IKKE KJØRER FEIL*

## *5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA*

- Slik at hjelpepersonellet får gjort jobben sin
- Følg instrukser gitt av hjelpepersonell

## *6. KONTAKT STYRET*

# BRANNINSTRUKS

*når brannalarmen går*

*Redde – Varsle – Slukke*

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
3. SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

**Er alarmen utløst i eget rekkehus skal du:**

- Søke årsak til at brannalarmen ble utløst
- Ved brann varsle personer i fare ved å rope: «BRANN! BRANN!»
- Varsle brannvesenet ved å ringe 110
- Forsøke å slukke hvis tilrådelig
- Lukke dører og vinduer og forlate rekkehuset.
- Varsle naboer!
- Møte opp på parkeringsplassen.

**Møteplass:** Parkeringen ved avfallscontainerne
**Adresse :** Sole Allé 19-21, Vestby

# Protokoll fra ekstraordinært årsmøte – Østbydammen boligsameie

06.10.22 kl. 18:00, Sole Alle 27, Vestby

1. **Åpning og konstituering av årsmøtet:**
   - 4 seksjonseiere var representert
   - Valg av møteleder: Nils Haugland
   - Valg av sekretær: Nils Haugland
   - Valg av to personer til å underskrive protokollen sammen med møteleder: Srinivas Krishna og Yousif Ramo.
   - Innkallingen ble godkjent.

2. **Valg av styremedlem**

Som følge av at styremedlem Alexander Erlandsen har flyttet, ble det avholdt valg av nytt styremedlem. Stina Østlund, seksjonseier i nr. 17, ble enstemmig valg som nytt styremedlem frem til neste ordinære årsmøte i 2023.

Nils Haugland i nr. 27 fortsetter som styreleder og Gjertrud Mathiesen i nr. 19 fortsetter som styremedlem frem til årsmøtet i 2024. Ellen Eyde i nr. 15 fortsetter som varamedlem.

3. **Valg av revisor**

Som følge av at Stina Østlund ble valgt inn som styremedlem, ble det avholdt valg av ny revisor som erstatning for henne. Srinivas Krishna, seksjonseier i nr. 25, ble enstemmig valgt som ny revisor.

Ingen flere saker.

-o0o-

Nils Haugland
Styrets leder

Srinivas Krishna

Yousif Ramo

# 585 Østbydammen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 30.04.2025

Sted: Vestby Kulturkvartal, 3.etg. Møterom Ruffen - 3300
8 av 14 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - Vedtatt med 8 stemmer

> Styreleder Nils Haugland velges til møteleder. Markus Barsjø Slettmoen og Lars Kristensen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 2: Styrets årsberetning

Det vises til utsendte årsberetning for 2024

**Styrets forslag** - Vedtatt med 8 stemmer

> Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 3: Årsregnskap 2024

Inntekter: 482.165 (mot budsjett 479.834)

Resultat fra driften: kr. 19.783 (mot budsjett 29.130)
Resultat til vedlikeholdsfond: 115.262 (mot budsjett 87.362)

Inntekter, kostnader og resultat fra driften ble omtrent som budsjettert. Sparing til vedlikehold ble høyere enn budsjett pga. renteinntekter på kr. 28.030,- som tilføres fondet.

**Styrets forslag** - Vedtatt med 8 stemmer

Årsregnskapet for 2024 og styrets forslag til disponering av resultatet godkjennes.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 4: Budsjett for 2025

Styret viser til utsendt budsjett for 2025 som viser inntekter på kr. 493.218 og et resultat på kr. 17.203. Aktiviteter er beskrevet i innkallingen under sak 4. Styret har besluttet å øke felles kostnadene i perioden juni - desember 2025 med kr. 20.000 som utgjør ca. kr. 200,- pr. seksjon pr. måned i perioden.

**Alternativ 1** - Vedtatt med 8 stemmer

Budsjettet for 2025 ble tatt til etterretning.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar for 2025-2026 settes til kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 til hvert av de to styremedlemmene. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

**Styrehonorar** - Vedtatt med 8 stemmer

Styrehonorar for neste periode settes samlet til kr. 20.000.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 6: Valg av styreleder, styremedlemmer og revisor

Styreleder planlegger å selge sin bolig i løpet av 2025. For å sikre kontinuitet og kompetanseoverføring til ny styreleder, velger styrets leder å trekke seg. Det må derfor velges ny styreleder, to styremedlemmer og revisor.

Kandidater:

Styrets leder – Korab Krasniqi i nr. 5 stiller som kandidat for 2 år.
Styremedlem – Rakel Bjørvik i nr. 11 stiller som kandidat for 2 år.
Styremedlem – Ragnhild Vee i nr. 29 stiller som kandidat for ett år.
Varamedlem – Markus Barsjø Slettmoen i nr. 15 stiller som kandidat for 2 år.
Revisor – Srinivas Krishna i nr. 21 stiller som kandidat fra 2 år.

**Styreleder (2 år)**

Korab Krasniqi Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Styremedlem (2 år)**

Rakel Bjørvik Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Styremedlem (ett år)**

Ragnhild Vee Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Varamedlem (2 år)**

Markus Barsjø Slettmoen Valgt

Totalt antall stemmer: 8

**Revisor (2 år)**

Srinivas Krishna Valgt

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 7: HMS og brannsikkerhet

Styret er opptatt av brannsikkerhet, og har siden 2023 hatt en avtale med Norsk Brannvern AS for årlig kontroll av alle seksjoner. Styret informerer om innholdet i avtalen og minner om branninstruksen i HMS-planen, vedlegg A og B. Styret oppfordrer til gjennomføring av brannøvelser i hver seksjon. HMS-plan sendes ut på nytt fra styret.

**Alternativ 1** - Vedtatt med 8 stemmer

Styrets informasjon og innstilling tas til etterretning.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 8: Sommerfest 2025

Styret planlegger en fest i sameiet i august. Festen ble avlyst ifjor p.g.a. manglende tilbakemelding fra beboerne. Det er særlig viktig for nye som flytter inn, og styret har stor tro på at en fest i året bedrer samholdet i gata.

**Alternativ 1** - Vedtatt med 8 stemmer

Det ble vedtatt å arrangere GATEfest den 30. august 2025 i øverste carport.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 9: Årlig vedlikeholdsprogram

Iht. vedtektene skal årlig vedlikeholdsprogram behandles på årsmøtet. Aktuelle tiltak i år er:
- Maling av utsatte steder på fasader, verandaer og vannbord/vindskier. Styret kjøper inn 5 liter
maling pr. seksjon. Maling skal være utført innen 31. august 2025.
- Takpapp på redskapsboden
- Etterfylle bark over grøfter til ladesystemet
- Luke og fjerne busker
- Vaske containere
- Koste asfalt
- Beplantning urner
- Rydde uteareal, både felles og ved inngangspartier
- Andre oppgaver som foreslås

Dugnad gjennomføres 13. og 15 mai 2025.

**Alternativ 1** - Vedtatt med 8 stemmer

Styrets plan for vedlikehold ble vedtatt.
Årsmøtet besluttet at alle utvendige flater (vegger, verandaer mm.) skal males med Jotun

Optimal med fargekode S-5000-N. Rundstokk på veranda skal ikke males, men pusses og oljes.
Slitte flater skal males med to strøk. Mindre slitte flater skal males med ett strøk.
Flere vannbord og vindskier er råtne og må byttes innen to år. Disse trengs ikke males nå.
Hvis vannbord eller vindskier er i god stand, skal de males med to strøk. Også garasjene og utebodene skal males.
Maling skal gjennomføres innen 31. august 2025.

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

# Ordinært årsmøte 30.04.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kristensen, Lars A.Ørum** | **2025-05-06** |

Identifikasjon

bankID Kristensen, Lars A.Ørum

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Haugland, Nils** | **2025-05-06** |

Identifikasjon

bankID Haugland, Nils

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Slettmoen, Markus Barsjø** | **2025-05-06** |

Identifikasjon

bankID Slettmoen, Markus Barsjø

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskriftsdato: 15.04.2026

# 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.** | 420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
| **Adresse** | Sole allé 15, 1540 VESTBY | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **42292750** | 2358 | 08.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 109 |

| | |
|---|---|
| **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.

Utskriftsdato: 15.04.2026

# 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.** | 420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
| **Adresse** | Sole allé 15, 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 | 59 256,00 kr |
| **Sum** | **59 256,00 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% | 2 stk. | 29572.50 | 1/1 | 0 % | 59 145,00 kr | 14 786,25 kr |
| Papp/papir/kartong 660 l | 25% | 4 stk. | 477.50 | 1/1 | 0 % | 1 910,00 kr | 477,50 kr |
| Glass- og metallemb. 370 l m/innkast | 25% | 2 stk. | 456.25 | 1/1 | 0 % | 912,50 kr | 228,13 kr |
| Plastemballasje 660 l | 25% | 4 stk. | 477.50 | 1/1 | 0 % | 1 910,00 kr | 477,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **63 877,50 kr** | **15 969,38 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.

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

## *Eiendomsdata (Seksjon)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 107.2 |
| Etablert dato | 04.11.2008 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 09.09.2025 | Antall teiger | 2 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 82/1178 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 9/420, 9/420/0/1, 9/420/0/2, 9/420/0/3, 9/420/0/4, 9/420/0/5, 9/420/0/6, 9/420/0/7, 9/420/0/8, 9/420/0/9, 9/420/0/10, 9/420/0/11, 9/420/0/12, 9/420/0/13, 9/420/0/14 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 9/420, 9/420/0/1, 9/420/0/2, 9/420/0/3, 9/420/0/4, 9/420/0/5, 9/420/0/6, 9/420/0/7, 9/420/0/8, 9/420/0/9, 9/420/0/10, 9/420/0/11, 9/420/0/12, 9/420/0/13, 9/420/0/14 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 23.10.2008<br>04.11.2008 | 08/1549 | | 9/420 (-1610,6), 9/420/0/1 (205,5), 9/420/0/2 (86,2), 9/420/0/3 (89,6), 9/420/0/4 (94,9), 9/420/0/5 (102,9), 9/420/0/6 (115,9), 9/420/0/7 (100), 9/420/0/8 (112,3), 9/420/0/9 (107,2), 9/420/0/10 (118,8), 9/420/0/11 (108,7), 9/420/0/12 (116,8), 9/420/0/13 (90,7), 9/420/0/14 (161,1)<br>9/395, 9/419, 9/421, 9/422, 9/427 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 27.06.2006<br>06.10.2010 | 06/662 | Tinglyst<br>02.11.2010 | 9/395 (-7549,6), 9/414 (7549,5)<br>9/189, 9/191, 9/388, 9/389, 9/391, 9/392, 9/394, 9/396, 9/397, 9/400, 9/401, 9/402, 9/403, 9/404, 9/405, 9/406, 9/407, 9/408, 9/409, 9/410, 9/411, 9/416, 9/418, 9/419, 9/420, 9/420/0/1, 9/420/0/2, 9/420/0/3, 9/420/0/4, 9/420/0/5, 9/420/0/6, 9/420/0/7, 9/420/0/8, 9/420/0/9, 9/420/0/10, 9/420/0/11, 9/420/0/12, 9/421, 9/422, 9/427, 9/431, 9/435 |

### *Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6608067.27 | 599161.03 | | Ja | 46 | |
| Eiendomsteig | 6608065.71 | 599179.23 | | Nei | 61.2 | |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| SLETTMOEN MARKUS BARSJØ<br>F081197***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Sole allé 15<br>1540 VESTBY | Bosatt (B) |
| SLETTMOEN JULIA-SRISHTI BARSJØ<br>F290696***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Sole allé 15<br>1540 VESTBY | Bosatt (B) |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Sole allé 15 | H0101 | 9/420/0/9 | 86 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

## Adresse

### Vegadresse: Sole allé 15

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 24294447 | | Rekkehus (131) | Ferdigattest (FA) | 01.06.2011 |

### 1: Bygning 24294447: Rekkehus (131), Ferdigattest 01.06.2011

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 86 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 86 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 55 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 31.05.2007 | 10.08.2007 | |
| Igangsettingstillatelse | 31.05.2007 | 18.08.2008 | |
| Midlertidig brukstillatelse | 01.07.2008 | 18.08.2008 | |
| Ferdigattest | 01.06.2011 | 14.06.2011 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Sole allé 15 | H0101 | 9/420/0/9 | 86 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 43 | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 43 | 0 | 43 | 0 | 0 | 0 |

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 9/420

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 2547.4 |
| Etablert dato | 13.04.2007 | Historisk oppgitt areal | 4158 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 7 |
| Bruk av grunn | | | |

| Arealmerknader | |
|---|---|

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

## *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6608051 | 599183 | 0 | Ja | 2472.2 | |
| Eiendomsteig | 6608090.55 | 599182 | 0 | Nei | 13.2 | |
| Eiendomsteig | 6608079.46 | 599182.1 | 0 | Nei | 12.9 | |
| Eiendomsteig | 6608069.26 | 599182.15 | 0 | Nei | 12.8 | |
| Eiendomsteig | 6608058.91 | 599182.94 | 0 | Nei | 13 | |
| Eiendomsteig | 6608038.83 | 599191.98 | 0 | Nei | 11.5 | |
| Eiendomsteig | 6608026.38 | 599192.19 | 0 | Nei | 11.8 | |

# Vestby kommune
Plan, bygg, geodata

Arkitekthuset Knudtsen AS
Pb. 117

1431 ÅS

| Arkivkode | Saksnummer | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| GNR 9/420 | 07/997-24 | Line Gulbrandsen | 01.06.2011 |

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

| *Eiendom/adresse* | *Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.* |
|---|---|
| ***Sole Allé 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 og 19*** | ***GNR 9/420*/Seksjonsnr. 7 – 14** |
| **1540 Vestby** | |

**Spesifikasjon:** Tiltakets / byggets art: **REKKEHUS**

| *Dato sluttkontroll* | *Kontrollansvarlig* |
|---|---|
| 18.06.2008 | Østfold Rør AS |
| 19.06.2008 | Leif Grimsrud AS |
| 06.04.2011 | Hersleth Entreprenør AS |

| **Vedtak fattet av** | **Vedtak dato** | **Vedtak nr.** |
|---|---|---|
| Planutvalget | 31.05.2007 | DS PL 228/07 |
| Plan- og miljøutvalget | 01.07.2008 | DS PLM 287/08 |
| Plan- og miljøutvalget | 24.11.2008 | DS PLM 567/08 |

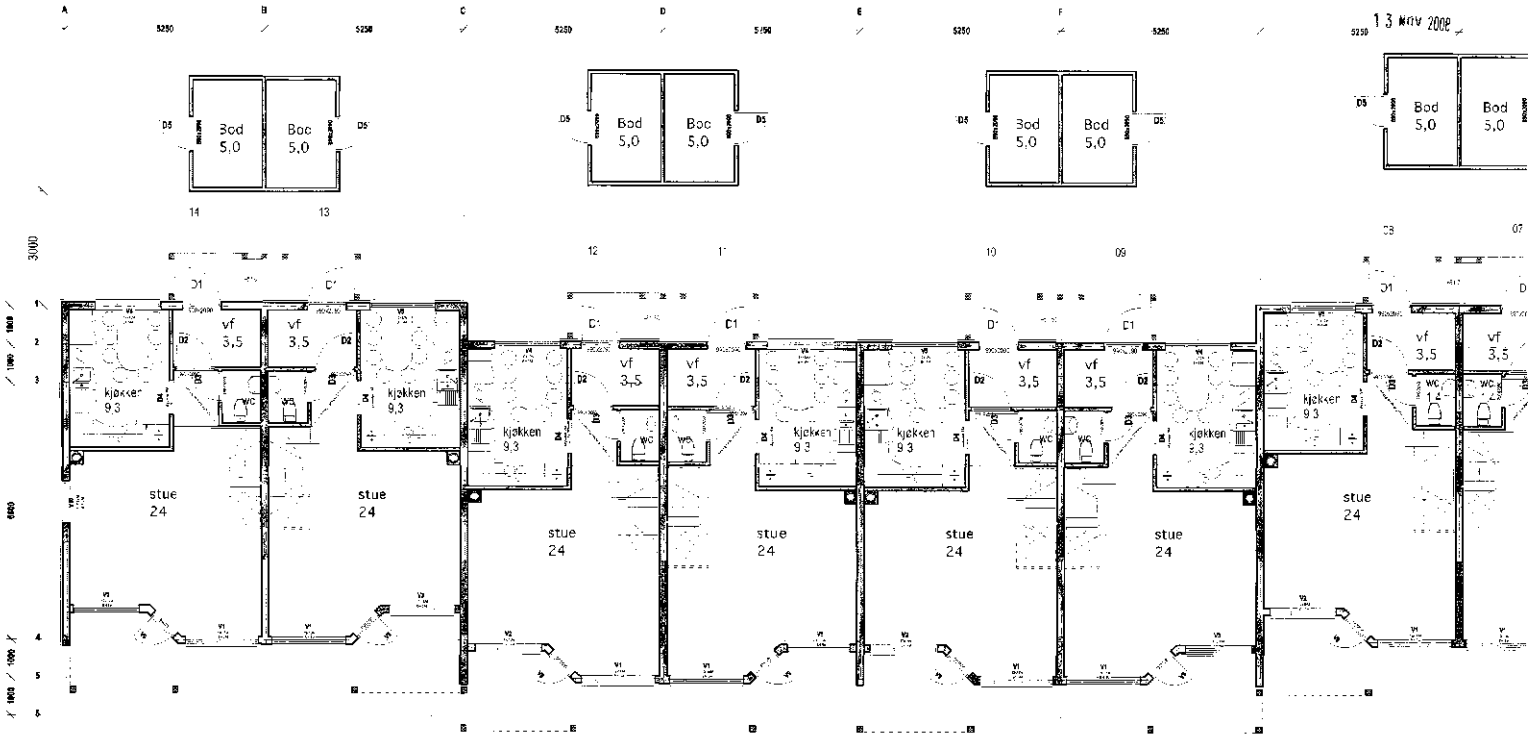
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Line Gulbrandsen
Juridisk konsulent

**Kopi sendt til:**
Tiltakshaver: *Såner Invest AS, Kleververeien 3, 1540 VESTBY*
Andre:
*Kommunalteknikk, her*
*Geodataavdelingen, her*




PLAN 1. ETASJE

3 roms leilighet, 87,8 m2 (BRA)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | | KOR | JE | 13.01.2008 |
| 2 | | KOR | KR | 21.10.2007 |
| 1 | | KOR | KR | 05.10.2007 |
| A | | KOR | KR | 28.09.2007 |
| Rev. | | Kontr. | Godk. | Dato |

SOLE - FELT B5

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

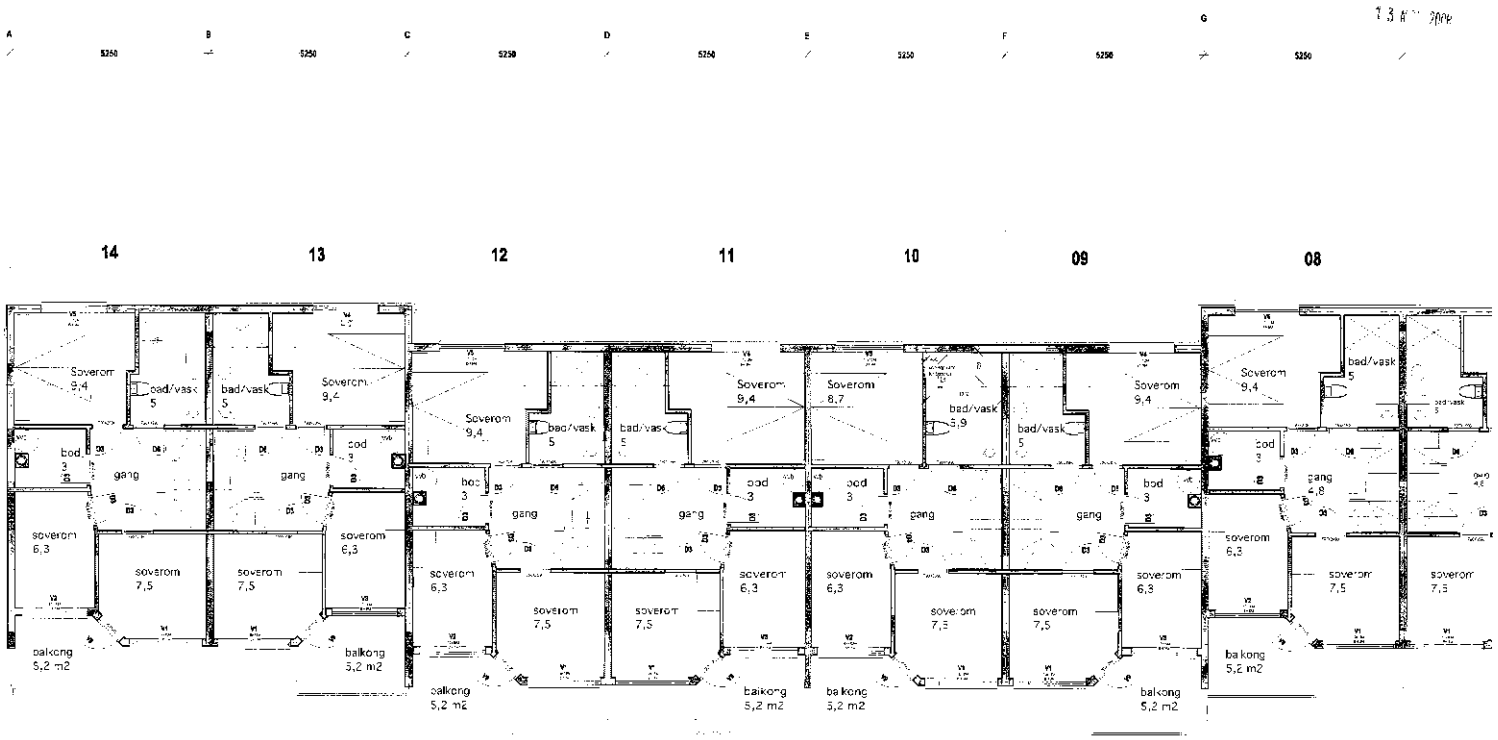
**Rekkehus 2.** 07 til 14

Plan 1. etasje
ARBEIDSTEGNING

SWECO GRØNER

ARKITEKTKONTOR

| | | |
|---|---|---|
| Målestokk | 1:100 | A3 |
| Prosjektnr. | 700 | |
| Tegningsnr. | A-738-151 | E |




PLAN 2. ETASJE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| G | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 24.04.2008 |
| F | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 18.02.2008 |
| E | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 13.01.2008 |
| D | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 21.12.2007 |
| C | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 10.10.2007 |
| B | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 19.09.2007 |
| A | [illegible] | [illegible] | [illegible] | 29.08.2007 |

SOLE - FELT B5

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

**Rekkehus 2.** #7 til 14

Plan 2. etasje
ARBEIDSTEGNING

Målestokk: 1:100

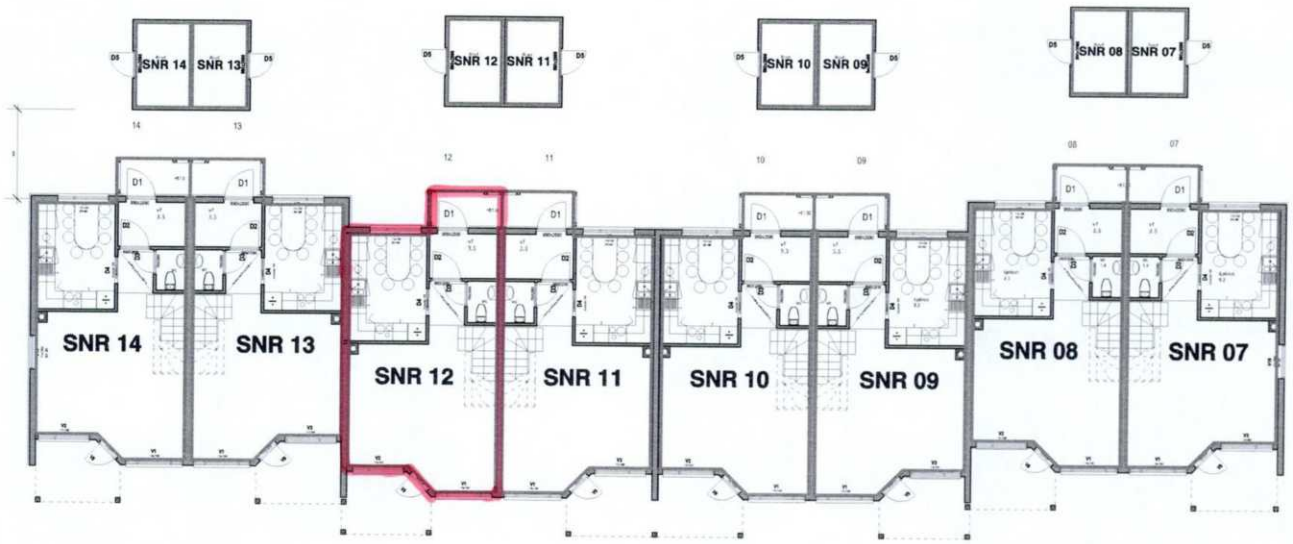
Papirformat: A3

700

SWECO GRØNER

ARKITEKTHUSET

Tegningsnr.: A-738-152 G




Gnr 9
Bnr 420
Snr 12
Sole Allé 9
1. etg.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| E | Endret dør romskjæring | KWL | AE | KWL | 13.01.2008 |
| D | Flytter hus 13 - 14 | KWL | AE | KWL | 31.10.2007 |
| C | Fjern kjeller - endre | KWL | AE | KWL | 9.10.2007 |
| B | Endret størrelse skyvedør. Justert plassering pipeler | KWL | AE | KWL | 19.09.2007 |
| A | ARBEIDSTEGNING | KWL | AE | KWL | 20.08.2007 |
| Rev. | Endring | Tegn. | Kontr. | Godkj. | |
| | | KWL | AE | KWL | 10.01.2007 |

SOLE - FELT B5

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

**Rekkehus 2.** 07 til 14

Plan 1. etasje
ARBEIDSTEGNING

Målestokk: 1:50 | Format: A0

Dato: 700

SWECO GRØNER | ARKITEKTHUSET | A | A-738-151 | E

3 SEP 2008

46.




PLAN 2. ETASJE

Gnr. 9
Bnr 420
Snr 12
Solealle 9
2. etg.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| F | TILVALG BADEROM HUS 8 OG 14 | KVB | AE | KVB | 27.02.2008 |
| E | Endret iht. nr stam | KVB | AE | KVB | 13.01.2006 |
| D | Rettet bus 13-14 | KVB | AE | KVB | 21.10.2005 |
| C | Fjernt skap i soverom | KVB | AE | KVB | 7.10.2005 |
| B | Endret stamtrer sprinkler | KVB | AE | KVB | 19.09.2005 |
| A | ARBEIDSTEGNING | KVB | AE | KVB | 30.08.2005 |
| Rev | Beskrivelse | Tegn | Kontr | Godkj | Dato |

SOLE - FELT B5

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR

**Rekkehus 2.** 07 til 14

Plan 2. etasje
ARBEIDSTEGNING

Målestokk 1:50 | Format A0

Dato Tegningsfil: Bestillingsnavn: Øystein Stave Larsen

Tegningsnr. 700

SWECO GRØNER | ARKITEKTHUSET

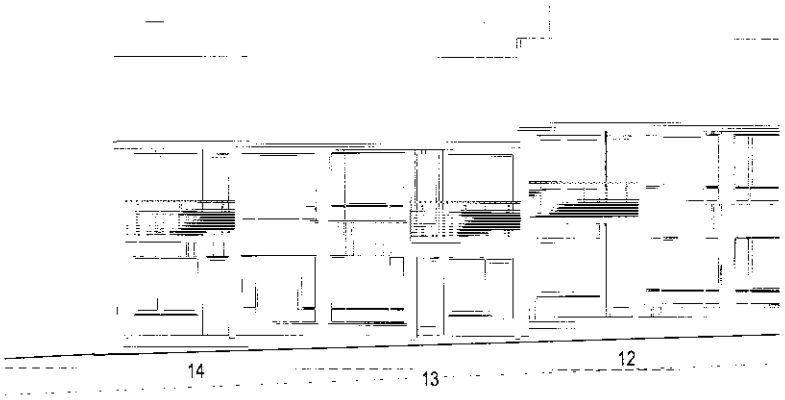
Tegningsnr. A-738-152 | Rev. F

3 SEP 2008

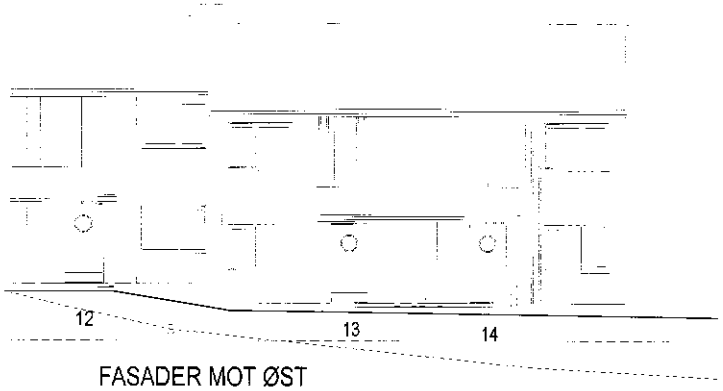
47.

13 NOV 2008

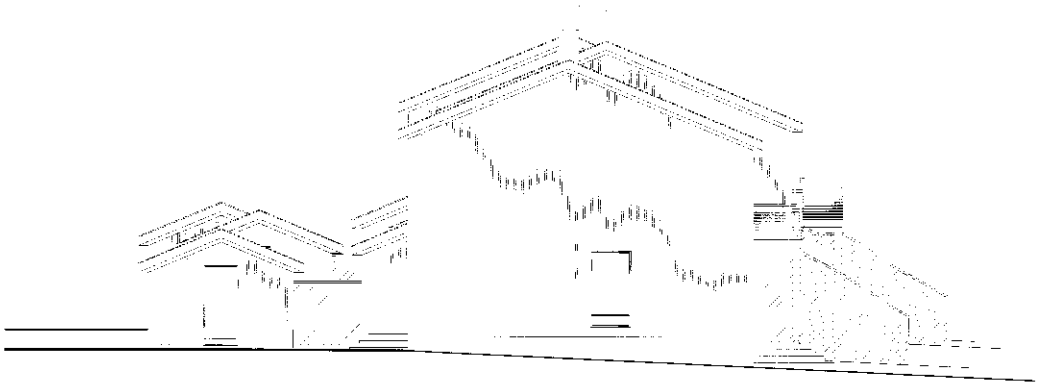
**E3**




FASADE MOT VEST

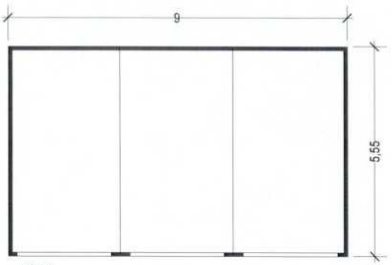



FASADER MOT ØST

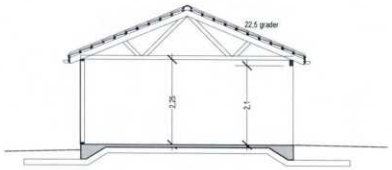


FASADER MOT NORD (mot syd, speilvendt)

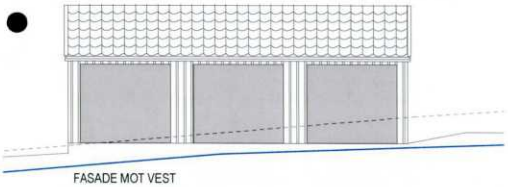
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| A | Rekkehus 13-14. 2 mønehøyder | KOR | AIK | 31.10.2007 |
| Rev. | Endring | Tegn | Kontr | Godkj. Dato |
| SOLE - FELT B5 | | KOR | AIK | 30.01.2007 |
| UTBYGGER: SÅNER INVEST AS | | Målestokk: 1:100 | | Format: A3 |
| TOTALENTREPRENØR: Hersleth ENTREPRENØR | | | | |
| **Rekkehus 07 til 14** | | | | Dokumentnr. |
| FASADER<br>SØKNAD OM TILTAK | | | | Dokumentnavn: System Standard Arkitekt |
| | | | | Prosjektnr. 700 |
| SWECO GRØNER | ARKITEKTHUSET Knut H. Knutsen A/S | | | Tegningsnr. A-738-157 Rev. A |



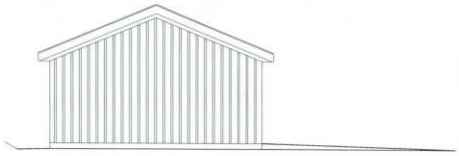

PLAN



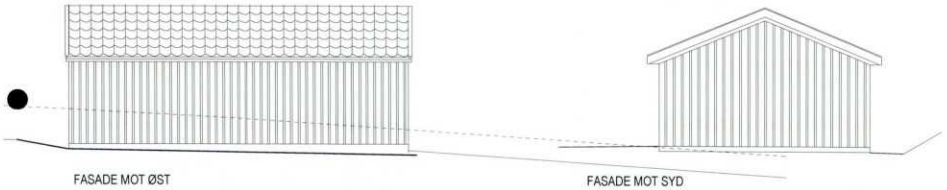

SNITT



FASADE MOT VEST

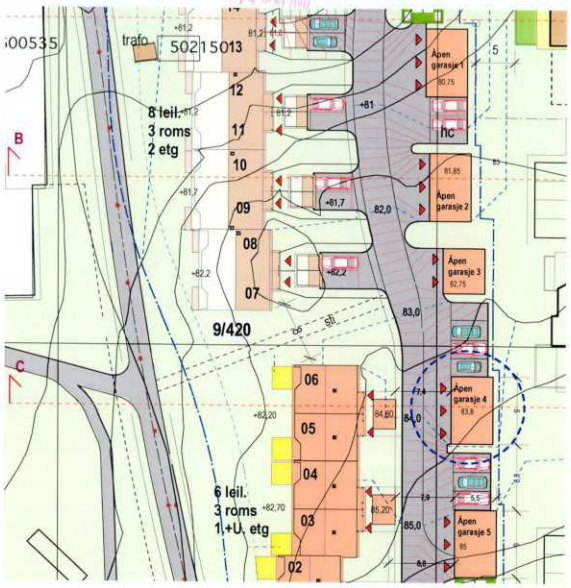


FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

FASADE MOT SYD




SITUASJONSPLAN mål 1:500

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 31/5-07 LC
Sak: 07/1458
Tegningsnr.:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rev. | Endring | Tegn. | Kontr. | Ansv. | Dato |
| | | KHK | AK | KHK | 10.01.2007 |

SOLE - FELT B5

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

TOTALENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør

**Rekkehusområde**

GARASJE 4
SØKNAD OM TILTAK

Målestokk: 1:100 1:500

Format: A3

Dato iht. Dimensjonslinje

Oppdragsleder: Øystein Stüve Larsen

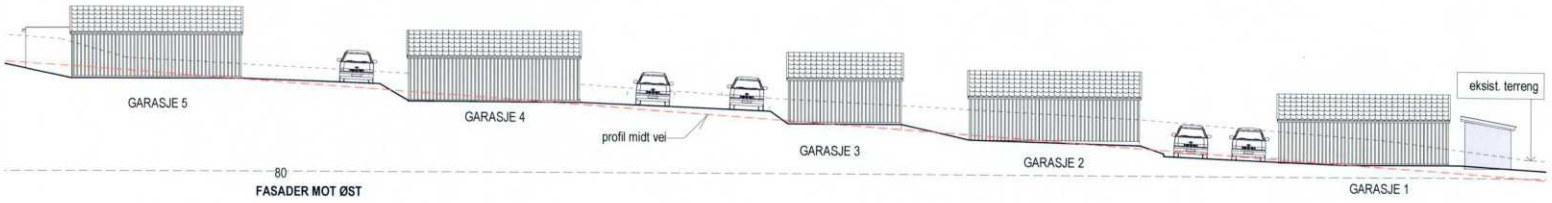
Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER

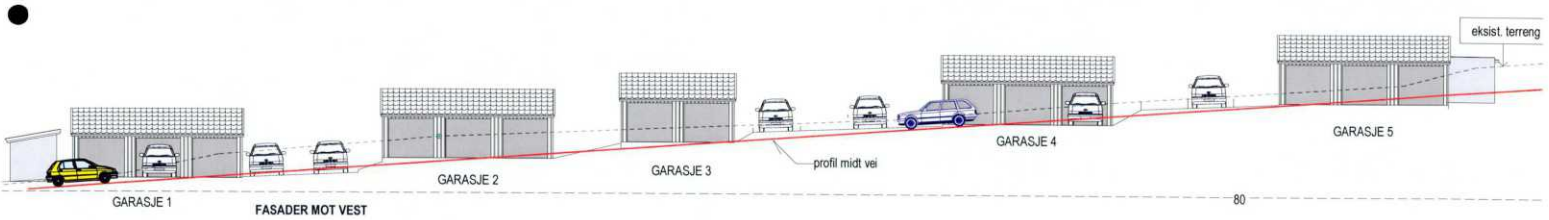
ARKITEKTHUSET Knut H. Knutsen AS

Tegningsnr.: A-738-163

Rev.




**FASADER MOT ØST**




**FASADER MOT VEST**

VESTBY KOMMUNE
BYGNINGSAVDELINGEN
Godkjent: 31/5-17
Sak: 07/498
Tegningsnr.: 2

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rev. | Endring | Tegn. | Kontr. | Godkj. | Dato |
| | | KHK | AK | KHK | 26.02.20 |

SOLE - FELT B5

UTBYGGER: *SÅNER INVEST AS*

Målestokk: 1:200

Format: A3

TOTALENTREPRENØR: Hersleth Entreprenør

**Rekkehusområde**

GARASJER, FASADER I SAMMENHENG
SØKNAD OM TILTAK

Oppdragsnr.: 700

SWECO GRØNER | ARKITEKTHUSET Knut H. Knudtsen AS

Tegningsnr.: A-738-165

Rev.:

# Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Såner Invest AS
Kleververeien 3

1540 VESTBY

| Arkivkode | Deres ref. | Saksnr. | Løpenr. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| GNR 9/420 snr 7-14 | | 07/997-3 | 7970/07 | 30.05.2007 |

**GNR 9 BNR 420 SNR 7-14 - SOLE B5 -**
**GODKJENT MELDING GARASJE 1**

Deres melding om mindre byggearbeid er godkjent.
Melding om tiltak ble mottatt her den 14.05.2007.

Arbeidene omfatter oppføring av garasje 1 49,9 m2 BYA, med plassering som vist på kart, tegningsnr 1, og med utforming som vist på tegning, tegningsnr 2.

Arbeid må være igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

De må gi skriftlig melding til bygningsavdelingen når arbeid igangsettes og når arbeid er ferdig. Bruk gjerne vedlagt svarslipp.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeid blir utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Skifte av eier eller tiltakshaver under arbeidet skal straks meldes til kommunen.

Regning for behandlingsgebyr, kr.6020,- blir ettersendt.

Med hilsen,
bygningsavdelingen

for Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Lilian Olsson
Overingeniør bygg

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.


| Postadresse | Besøksadresse | Telefon | Telefax | Bankgirokonto | Postgirokonto |
|---|---|---|---|---|---|
| Postboks 144 | Rådhuset, Rådhusgt.1 | 64 98 01 00 | 64 98 0101 | 1613.07.00342 | 0808 5349709 |
| 1541 Vestby | 1540 Vestby | E-post: post@vestby.kommune.no | | http://www.vestby.kommune.no | |

# Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Såner Invest AS
Kleververeien 3

1540 VESTBY

| Arkivkode | Deres ref. | Saksnr. | Løpenr. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| GNR 9/420 snr 7-14 | | 07/997 -4 | 7972/07 | 30.05.2007 |

**GNR 9 BNR 420 SNR 7-14 - SOLE B5 -**
**GODKJENT MELDING GARASJER 2**

Deres melding om mindre byggearbeid er godkjent.
Melding om tiltak ble mottatt her den 14.05.2007.

Arbeidene omfatter oppføring av garasje med 49.9 m2 BYA, med plassering som vist på kart, tegningsnr 1, og med utforming som vist på tegning, tegningsnr 2.

Arbeid må være igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

De må gi skriftlig melding til bygningsavdelingen når arbeid igangsettes og når arbeid er ferdig. Bruk gjerne vedlagt svarslipp.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeid blir utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Skifte av eier eller tiltakshaver under arbeidet skal straks meldes til kommunen.

Regning for behandlingsgebyr, kr.6.020,- blir ettersendt.

Med hilsen,
bygningsavdelingen

for Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Lilian Olsson
Overingeniør bygg

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.


| Postadresse | Besøksadresse | Telefon | Telefax | Bankgirokonto | Postgirokonto |
|---|---|---|---|---|---|
| Postboks 144 | Rådhuset, Rådhusgt.1 | 64 98 01 00 | 64 98 0101 | 1613.07.00342 | 0808 5349709 |
| 1541 Vestby | 1540 Vestby | E-post: post@vestby.kommune.no | | http://www.vestby.kommune.no | |

# Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Såner Invest AS
Kleververeien 3

1540 VESTBY

| Arkivkode | Deres ref. | Saksnr. | Løpenr. | Dato |
|---|---|---|---|---|
| GNR 9/420 snr 7-14 | | 07/997 -5 | 7974/07 | 30.05.2007 |

**GNR 9 BNR 420 SNR 7-14 - SOLE B5 -**
**GODKJENT MELDING GARASJE 3**

Deres melding om mindre byggearbeid er godkjent.
Melding om tiltak ble mottatt her den 14.05.2007.

Arbeidene omfatter oppføring av garasje 3 med 33.3 m2 BYA, med plassering som vist på kart, tegningsnr 1, og med utforming som vist på tegning, tegningsnr 2

Arbeid må være igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

De må gi skriftlig melding til bygningsavdelingen når arbeid igangsettes og når arbeid er ferdig. Bruk gjerne vedlagt svarslipp.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeid blir utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Skifte av eier eller tiltakshaver under arbeidet skal straks meldes til kommunen.

Regning for behandlingsgebyr, kr.6.020.- blir ettersendt.

Med hilsen,
bygningsavdelingen

for Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Lilian Olsson
Overingeniør bygg

Vedlegg: Svarslipper for igangsetting og ferdigmelding.


| Postadresse | Besøksadresse | Telefon | Telefax | Bankgirokonto | Postgirokonto |
|---|---|---|---|---|---|
| Postboks 144 | Rådhuset, Rådhusgt.1 | 64 98 01 00 | 64 98 0101 | 1613.07.00342 | 0808 5349709 |
| 1541 Vestby | 1540 Vestby | E-post: post@vestby.kommune.no | | http://www.vestby.kommune.no | |

Utskriftsdato: 15.04.2026

# Eiendomskart for eiendom 3216 - 9/420//9

## Teig 1 av 9




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

# Teig 1 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 11,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608026,38 | **Øst** | 599192,19 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608028,48 | 599193,64 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,99 | |
| 2 | 6608028,45 | 599190,49 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,15 | |
| 3 | 6608026,43 | 599190,52 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,02 | |
| 4 | 6608024,69 | 599190,54 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,74 | |
| 5 | 6608024,73 | 599193,68 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,14 | |
| 6 | 6608026,49 | 599193,66 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,76 | |

# Teig 2 av 9




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

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

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

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

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

# Teig 2 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 61,20 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608065,71 | **Øst** | 599179,23 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608064,39 | 599177,09 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,99 | |
| 2 | 6608067,49 | 599177,1 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,10 | |
| 3 | 6608067,49 | 599177,94 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,84 | |
| 4 | 6608069,54 | 599177,94 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,05 | |
| 5 | 6608069,47 | 599180,99 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 6 | 6608067,4 | 599180,98 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,07 | |
| 7 | 6608067,4 | 599184,12 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,14 | |
| 8 | 6608069,47 | 599184,14 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,07 | |
| 9 | 6608069,47 | 599190,57 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,43 | |
| 10 | 6608064,21 | 599190,47 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,26 | |
| 11 | 6608064,39 | 599178,08 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,39 | |

# Teig 3 av 9 (hovedteig)




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

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

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

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

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

## Teig 3 av 9 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 2 472,20 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608051 | **Øst** | 599183 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608045,93 | 599166,91 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,03 | 60,84 |
| 2 | 6608045,6 | 599179,02 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,11 | |
| 3 | 6608043,12 | 599178,91 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,48 | |
| 4 | 6608042,28 | 599178,01 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,23 | |
| 5 | 6608039,13 | 599177,98 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,15 | |
| 6 | 6608035,96 | 599177,95 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,17 | |
| 7 | 6608035,43 | 599178,81 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,01 | |
| 8 | 6608032,95 | 599178,75 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,48 | |
| 9 | 6608030,36 | 599178,81 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,59 | |
| 10 | 6608029,74 | 599177,9 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,10 | |
| 11 | 6608026,53 | 599177,87 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,21 | |
| 12 | 6608023,25 | 599177,85 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,28 | |
| 13 | 6608022,72 | 599178,55 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,88 | |
| 14 | 6608020,3 | 599178,49 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,42 | |
| 15 | 6608020,28 | 599180,58 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,09 | |
| 16 | 6608018,01 | 599180,64 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,27 | |
| 17 | 6608017,33 | 599180,08 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,88 | |
| 18 | 6608013,77 | 599180,07 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,56 | |
| 19 | 6608010,44 | 599180,05 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,33 | |
| 20 | 6608009,91 | 599180,58 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,75 | |
| 21 | 6608007,21 | 599180,58 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,70 | |
| 22 | 6608007,15 | 599188,3 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,72 | |
| 23 | 6608010,84 | 599188,3 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,69 | |
| 24 | 6608010,85 | 599189,51 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,21 | |
| 25 | 6608013,77 | 599189,49 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,92 | |
| 26 | 6608016,71 | 599189,46 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,94 | |
| 27 | 6608016,69 | 599188,33 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,13 | |
| 28 | 6608020,21 | 599188,34 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,52 | |
| 29 | 6608020,23 | 599186,17 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,17 | |
| 30 | 6608023,46 | 599186,2 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,23 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6608023,47 | 599187,21 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,01 | |
| 32 | 6608026,44 | 599187,25 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,97 | |
| 33 | 6608029,34 | 599187,29 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,90 | |
| 34 | 6608029,35 | 599186,25 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,04 | |
| 35 | 6608032,85 | 599186,28 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,50 | |
| 36 | 6608036,27 | 599186,31 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,42 | |
| 37 | 6608036,28 | 599187,37 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,06 | |
| 38 | 6608039,16 | 599187,37 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,88 | |
| 39 | 6608041,79 | 599187,37 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,63 | |
| 40 | 6608041,81 | 599186,35 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,02 | |
| 41 | 6608045,54 | 599186,38 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,73 | |
| 42 | 6608045,52 | 599195,38 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,00 | |
| 43 | 6608039,19 | 599195,44 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,33 | |
| 44 | 6608032,6 | 599195,59 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,59 | |
| 45 | 6608026,49 | 599195,59 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,11 | |
| 46 | 6608020 | 599195,65 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,49 | |
| 47 | 6608015,73 | 599195,59 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,27 | |
| 48 | 6608015,77 | 599192,46 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,13 | |
| 49 | 6608013,67 | 599192,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,10 | |
| 50 | 6608011,75 | 599192,43 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,92 | |
| 51 | 6608011,73 | 599195,48 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 52 | 6608006,24 | 599195,38 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,49 | |
| 53 | 6608006,24 | 599200 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,62 | |
| 54 | 6608011,95 | 599200 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,71 | |
| 55 | 6608016,29 | 599208,95 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,95 | |
| 56 | 6608019,64 | 599208,95 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,35 | |
| 57 | 6608028,97 | 599208,95 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,33 | |
| 58 | 6608028,97 | 599208,32 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,63 | |
| 59 | 6608046,85 | 599208,32 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,88 | |
| 60 | 6608046,85 | 599207,52 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,80 | |
| 61 | 6608066,93 | 599207,52 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 20,08 | |
| 62 | 6608066,93 | 599205,81 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 1,71 | |
| 63 | 6608076,6 | 599205,81 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,67 | |
| 64 | 6608076,6 | 599205,17 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,64 | |
| 65 | 6608080,44 | 599205,17 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,84 | |
| 66 | 6608092,8 | 599205,17 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,36 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 67 | 6608092,8 | 599203,02 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,15 | |
| 68 | 6608106,69 | 599203,02 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,89 | |
| 69 | 6608106,69 | 599195,98 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,04 | |
| 70 | 6608106,69 | 599189,76 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,22 | |
| 71 | 6608100,76 | 599188,76 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,01 | |
| 72 | 6608100,76 | 599156,2 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 32,56 | |
| 73 | 6608085 | 599156,61 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 15,77 | |
| 74 | 6608084,98 | 599162,65 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,04 | |
| 75 | 6608090,44 | 599162,44 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,46 | |
| 76 | 6608090,49 | 599159,67 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,77 | |
| 77 | 6608097,71 | 599159,41 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,22 | |
| 78 | 6608097,66 | 599189,58 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 30,17 | |
| 79 | 6608090,39 | 599189,63 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,27 | |
| 80 | 6608085 | 599189,58 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,39 | |
| 81 | 6608079,67 | 599189,74 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,33 | |
| 82 | 6608074,81 | 599189,68 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,86 | |
| 83 | 6608074,81 | 599190,63 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,95 | |
| 84 | 6608069,47 | 599190,57 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,34 | |
| 85 | 6608064,21 | 599190,47 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,26 | |
| 86 | 6608064,19 | 599191,83 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,36 | |
| 87 | 6608058,91 | 599191,72 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,28 | |
| 88 | 6608053,57 | 599191,93 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,34 | |
| 89 | 6608053,54 | 599178,06 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 13,87 | |
| 90 | 6608056,37 | 599178,06 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,83 | |
| 91 | 6608056,37 | 599179,14 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,08 | |
| 92 | 6608058,95 | 599179,14 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,58 | |
| 93 | 6608061,51 | 599179,16 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,56 | |
| 94 | 6608061,5 | 599178,08 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,08 | |
| 95 | 6608064,39 | 599178,08 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,89 | |
| 96 | 6608064,39 | 599177,09 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,99 | |
| 97 | 6608067,49 | 599177,1 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,10 | |
| 98 | 6608067,49 | 599177,94 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,84 | |
| 99 | 6608069,54 | 599177,94 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,05 | |
| 100 | 6608072,35 | 599177,95 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,81 | |
| 101 | 6608072,35 | 599177,01 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,94 | |
| 102 | 6608074,84 | 599177,04 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,49 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 103 | 6608077,24 | 599177,04 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,40 | |
| 104 | 6608077,24 | 599177,88 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,84 | |
| 105 | 6608079,79 | 599177,88 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,55 | |
| 106 | 6608082,1 | 599177,88 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,31 | |
| 107 | 6608082,1 | 599177,06 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,82 | |
| 108 | 6608084,95 | 599177,07 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,85 | |
| 109 | 6608085,06 | 599178,06 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,00 | |
| 110 | 6608088,11 | 599178,07 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 111 | 6608088,11 | 599178,94 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,87 | |
| 112 | 6608090,46 | 599178,95 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,35 | |
| 113 | 6608093 | 599178,96 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,54 | |
| 114 | 6608092,98 | 599178,09 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,87 | |
| 115 | 6608095,78 | 599178,1 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,80 | |
| 116 | 6608095,88 | 599169,6 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,50 | |
| 117 | 6608093,37 | 599169,55 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,51 | |
| 118 | 6608092,72 | 599168,98 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,86 | |
| 119 | 6608090,59 | 599168,97 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,13 | |
| 120 | 6608088,13 | 599168,97 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,46 | |
| 121 | 6608087,77 | 599169,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,60 | |
| 122 | 6608084,95 | 599169,47 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,82 | |
| 123 | 6608084,95 | 599168,77 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,70 | |
| 124 | 6608082,91 | 599168,71 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,04 | |
| 125 | 6608082,19 | 599167,97 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,03 | |
| 126 | 6608079,73 | 599167,92 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,46 | |
| 127 | 6608077,55 | 599167,88 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,18 | |
| 128 | 6608077,26 | 599168,3 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,51 | |
| 129 | 6608074,86 | 599168,4 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,40 | |
| 130 | 6608072,3 | 599168,4 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,56 | |
| 131 | 6608071,76 | 599167,91 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,73 | |
| 132 | 6608069,48 | 599167,9 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,28 | |
| 133 | 6608067,09 | 599167,89 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,39 | |
| 134 | 6608066,65 | 599168,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,71 | |
| 135 | 6608064,45 | 599168,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,20 | |
| 136 | 6608064,42 | 599169,6 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,15 | |
| 137 | 6608061,63 | 599169,55 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,79 | |
| 138 | 6608061,22 | 599168,88 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,79 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 139 | 6608058,89 | 599168,88 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,33 | |
| 140 | 6608056,62 | 599168,89 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,27 | |
| 141 | 6608056,14 | 599169,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,74 | |
| 142 | 6608053,49 | 599169,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,65 | |
| 143 | 6608053,45 | 599163,86 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,59 | |
| 144 | 6608046,89 | 599166,53 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,08 | |

# Teig 4 av 9 (hovedteig)




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

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

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

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

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

# Teig 4 av 9 (hovedteig)

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 46,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608067,27 | **Øst** | 599161,03 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608064,45 | 599168,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,75 | |
| 2 | 6608066,65 | 599168,45 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,20 | |
| 3 | 6608067,09 | 599167,89 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,71 | |
| 4 | 6608069,48 | 599167,9 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,39 | |
| 5 | 6608069,68 | 599158,39 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,51 | |
| 6 | 6608064,62 | 599159,7 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,23 | 77,93 |

# Teig 5 av 9




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

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

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

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

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

# Teig 5 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 12,90 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608079,46 | **Øst** | 599182,1 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608081,94 | 599184,13 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,32 | |
| 2 | 6608082,02 | 599180,93 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,20 | |
| 3 | 6608079,77 | 599180,94 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,25 | |
| 4 | 6608077,9 | 599180,95 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,87 | |
| 5 | 6608077,92 | 599184,1 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,15 | |
| 6 | 6608079,62 | 599184,11 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,70 | |

# Teig 6 av 9




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

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

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

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

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

# Teig 6 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 12,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608069,26 | **Øst** | 599182,15 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608071,45 | 599184,16 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,98 | |
| 2 | 6608071,45 | 599180,99 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,17 | |
| 3 | 6608069,47 | 599180,99 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,98 | |
| 4 | 6608067,4 | 599180,98 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,07 | |
| 5 | 6608067,4 | 599184,12 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,14 | |
| 6 | 6608069,47 | 599184,14 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,07 | |

# Teig 7 av 9




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

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

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

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

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

# Teig 7 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 13,00 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608058,91 | **Øst** | 599182,94 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608061,04 | 599184,64 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,08 | |
| 2 | 6608061,1 | 599181,47 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,17 | |
| 3 | 6608058,91 | 599181,47 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,19 | |
| 4 | 6608056,94 | 599181,47 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,97 | |
| 5 | 6608056,93 | 599184,61 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,14 | |
| 6 | 6608058,96 | 599184,62 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,03 | |

# Teig 8 av 9




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

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

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

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

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

# Teig 8 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 13,20 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608090,55 | **Øst** | 599182 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608092,48 | 599183,98 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,09 | |
| 2 | 6608092,53 | 599180,71 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,27 | |
| 3 | 6608090,39 | 599180,68 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,14 | |
| 4 | 6608088,49 | 599180,66 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,90 | |
| 5 | 6608088,45 | 599183,93 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,27 | |
| 6 | 6608090,39 | 599183,95 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,94 | |

# Teig 9 av 9




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

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

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

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

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

# Teig 9 av 9

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 11,50 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6608038,83 | **Øst** | 599191,98 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6608041 | 599193,65 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,81 | |
| 2 | 6608041,04 | 599190,57 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,08 | |
| 3 | 6608039,14 | 599190,57 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,90 | |
| 4 | 6608037,25 | 599190,57 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,89 | |
| 5 | 6608037,25 | 599193,6 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,03 | |
| 6 | 6608039,19 | 599193,62 | 100 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,94 | |

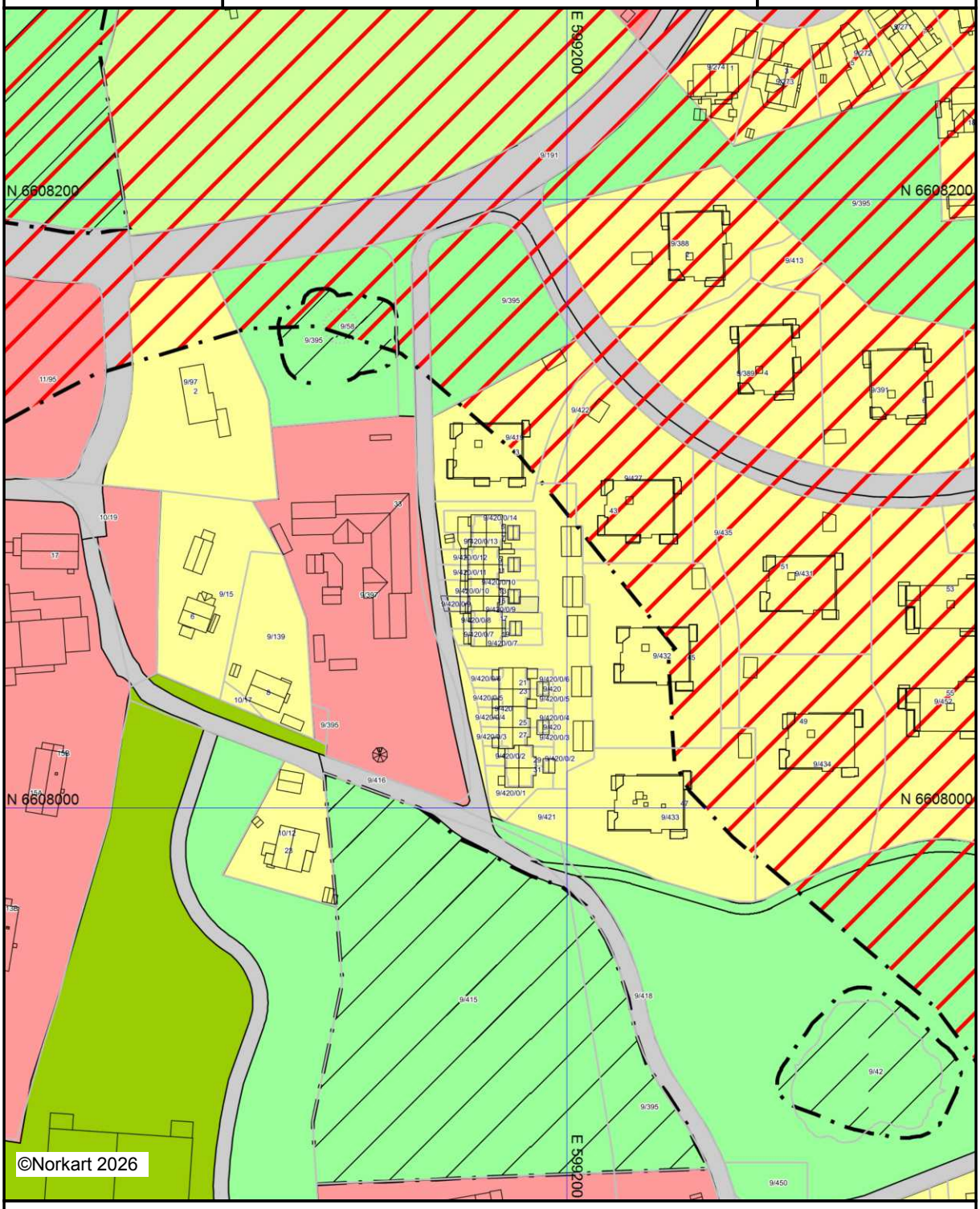
Vestby kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 9/420/0/9
Adresse: Sole allé 15
Utskriftsdato: 15.04.2026
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

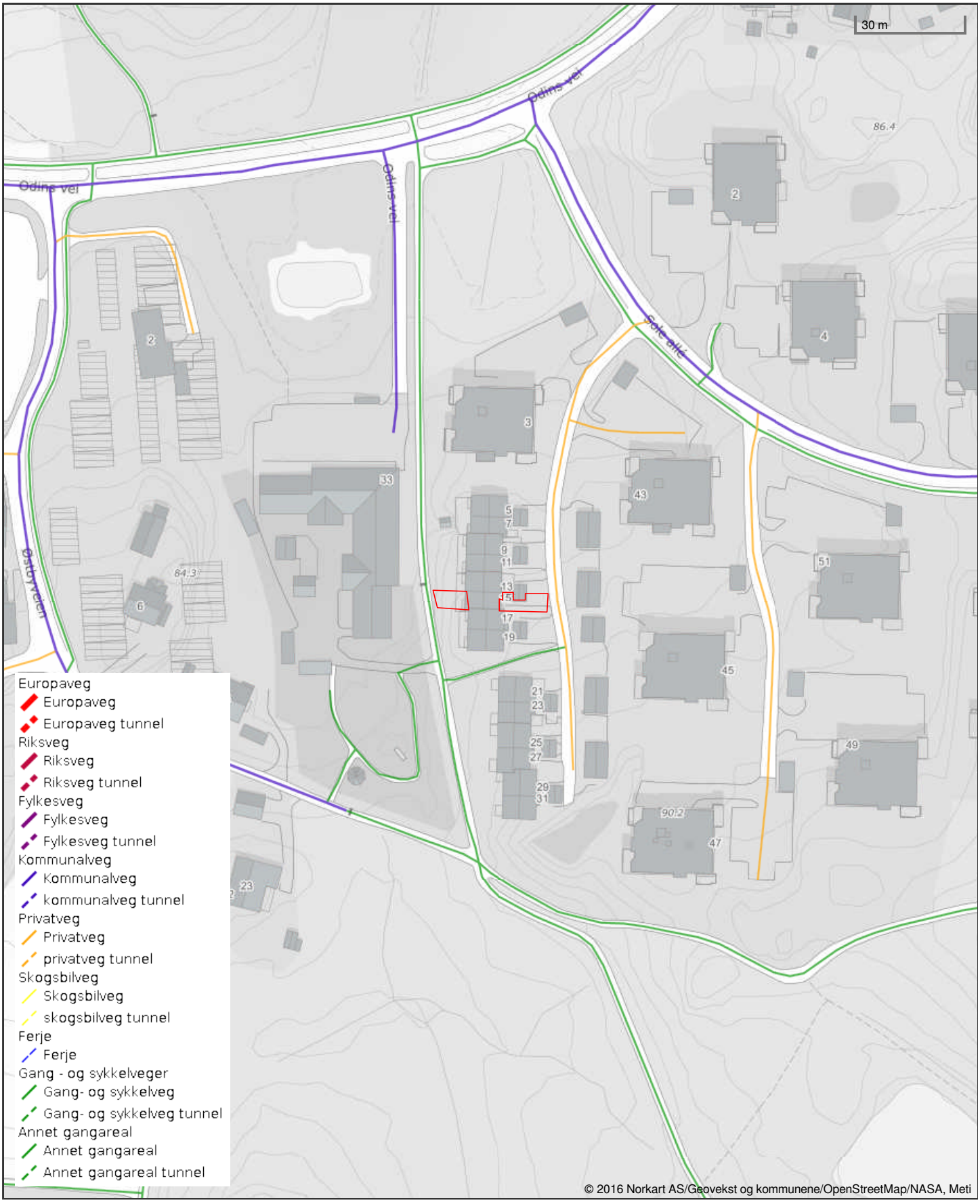
*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*




*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

Utskriftsdato: 15.04.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3216 - 9/420//9




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

Vestby kommune

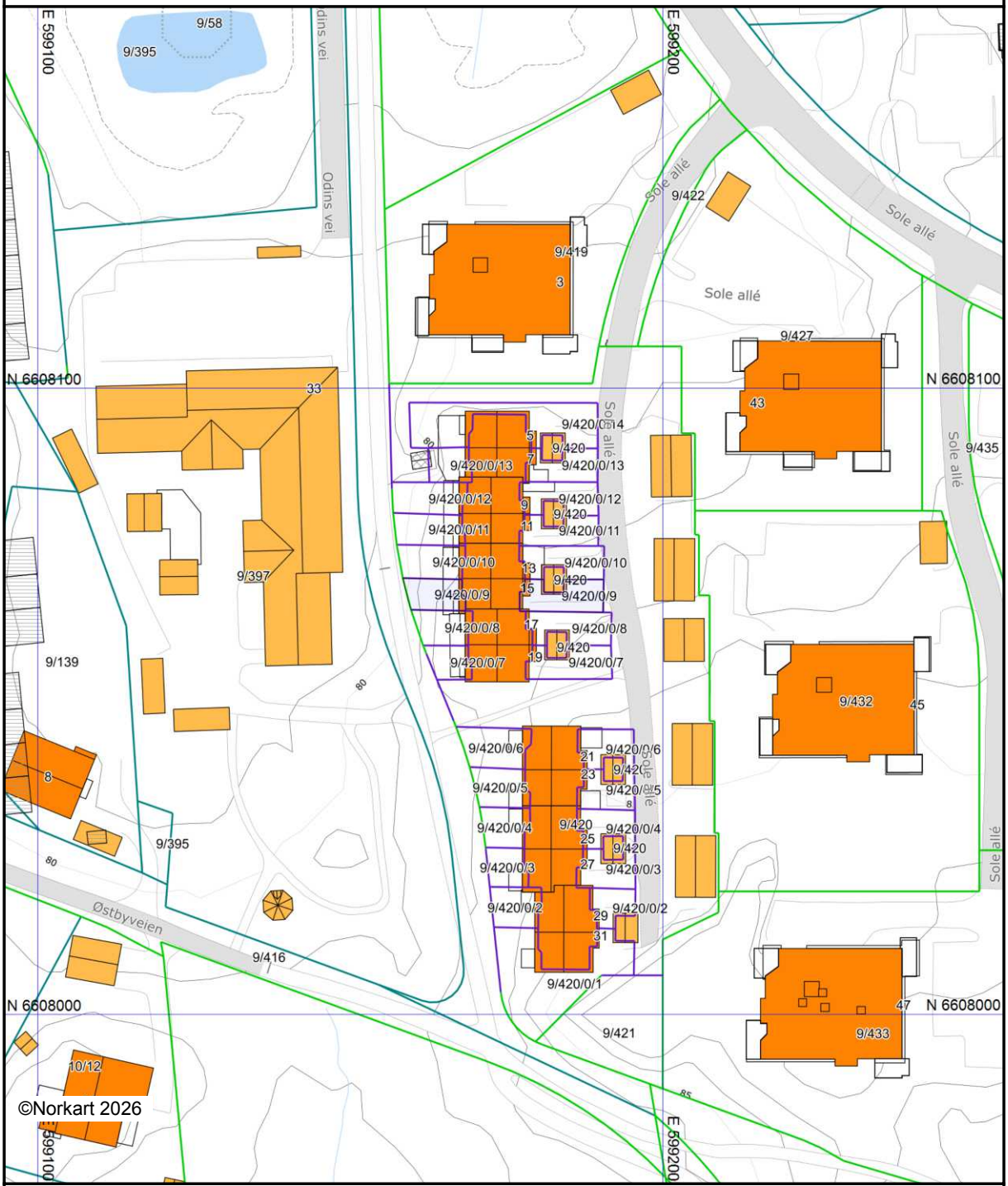
# Grunnkart

Eiendom: 9/420/0/9
Adresse: Sole allé 15
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

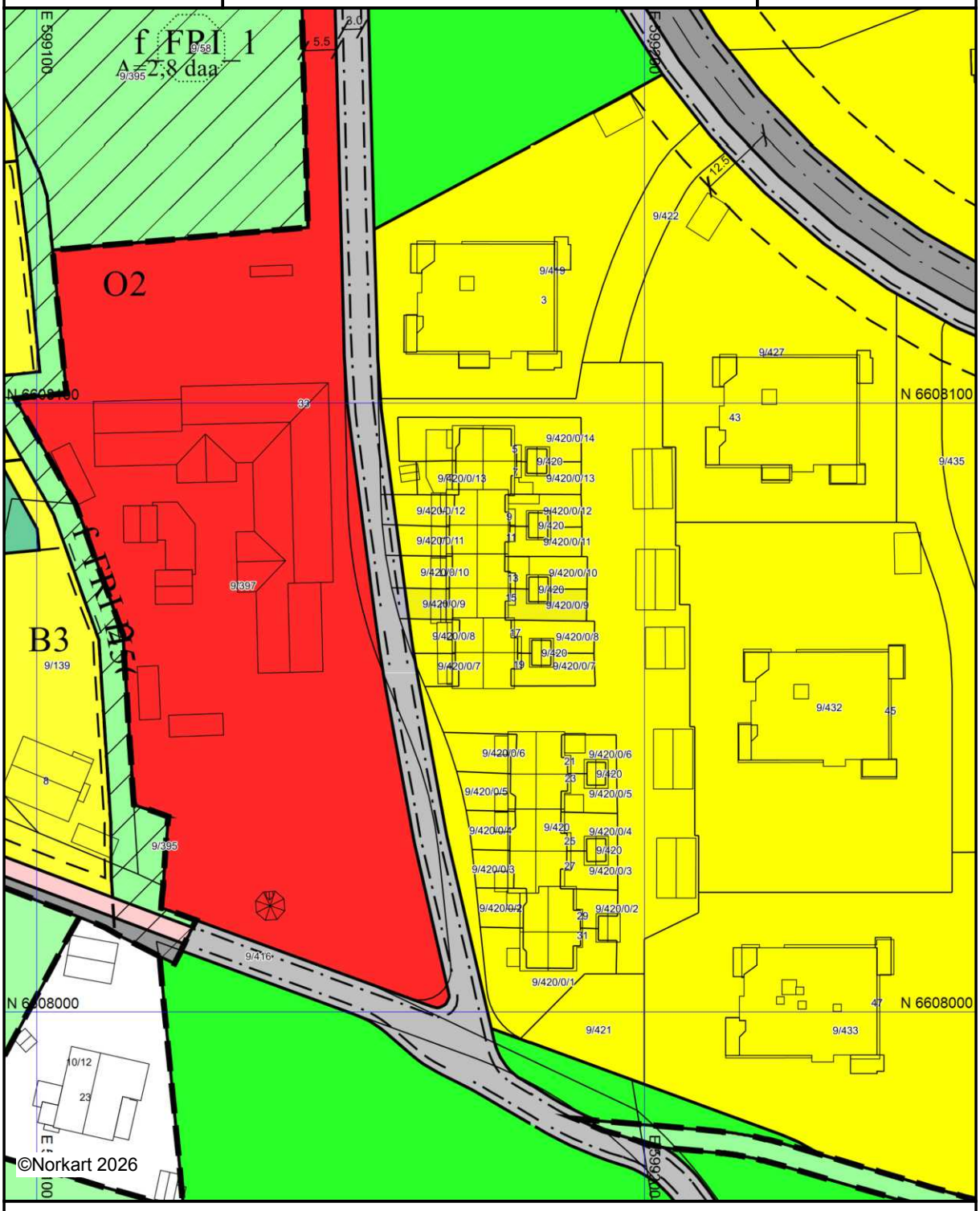
Vestby kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 9/420/0/9
Adresse: Sole allé 15
Utskriftsdato: 15.04.2026
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
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Park
- Anlegg for idrett og sport

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Turveg
- Friområde
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

# Ortofotorapport for eiendom 3216 - 9/420//9



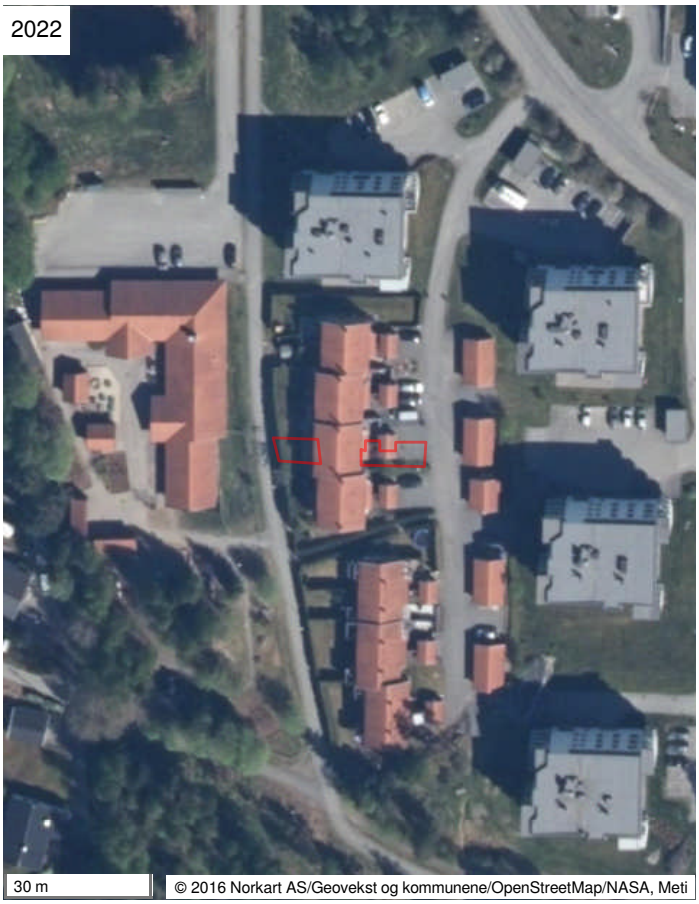

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*


2025
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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

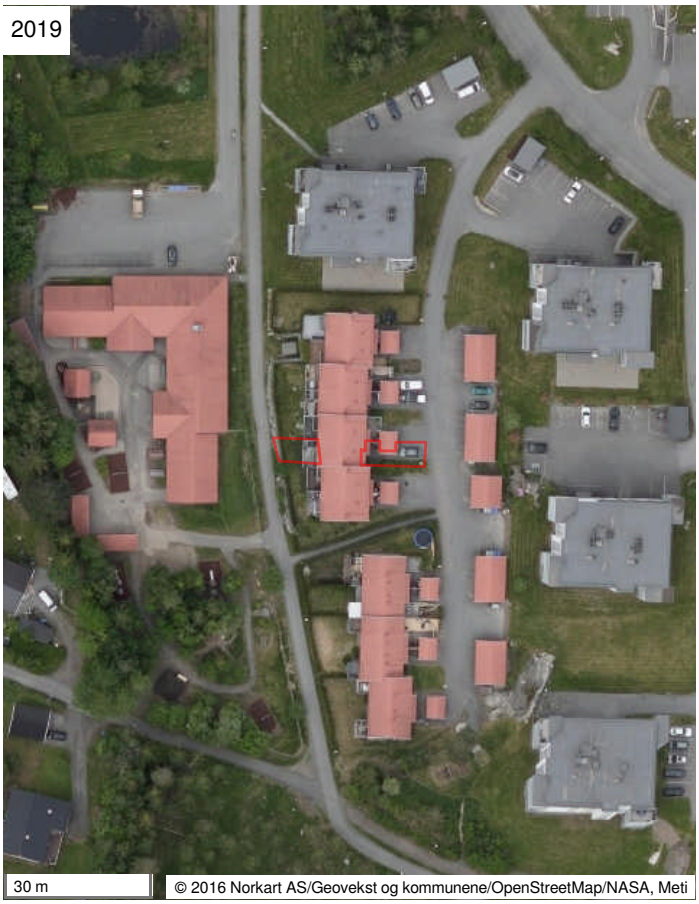

2022
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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

2019




2017




2016




2015




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


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

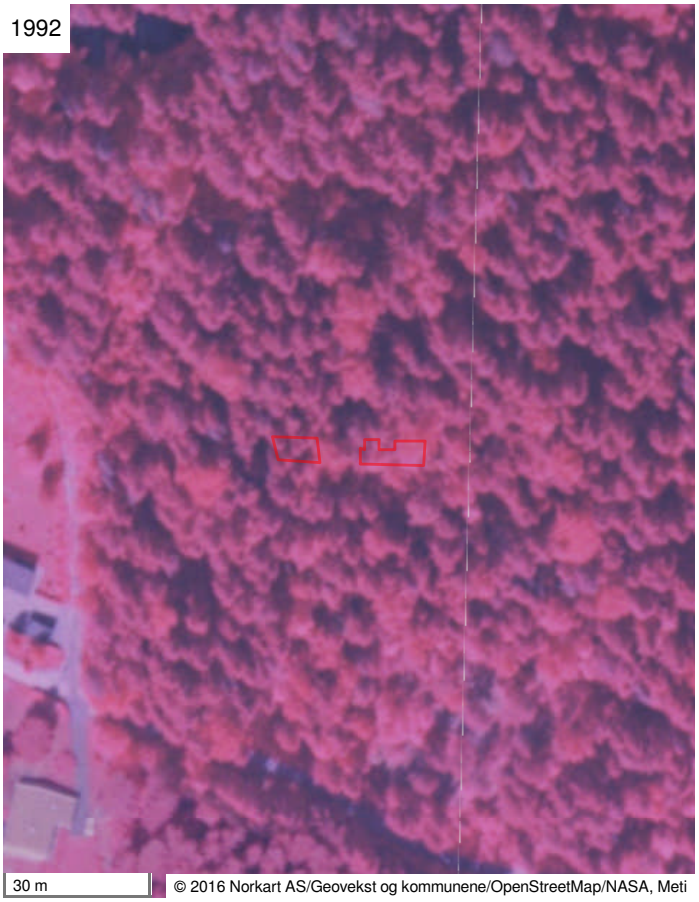

2013
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

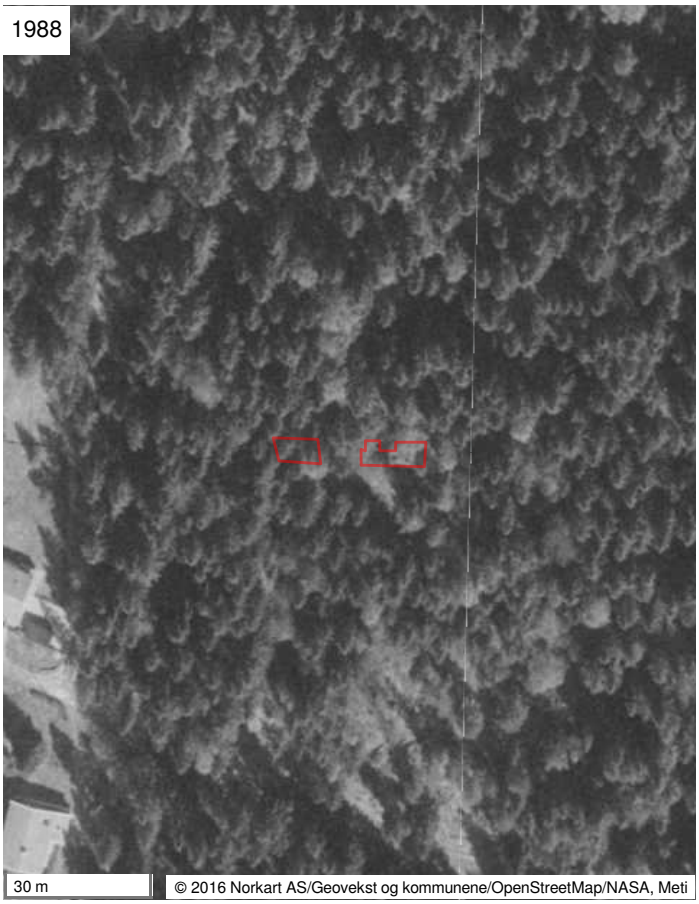

2011
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

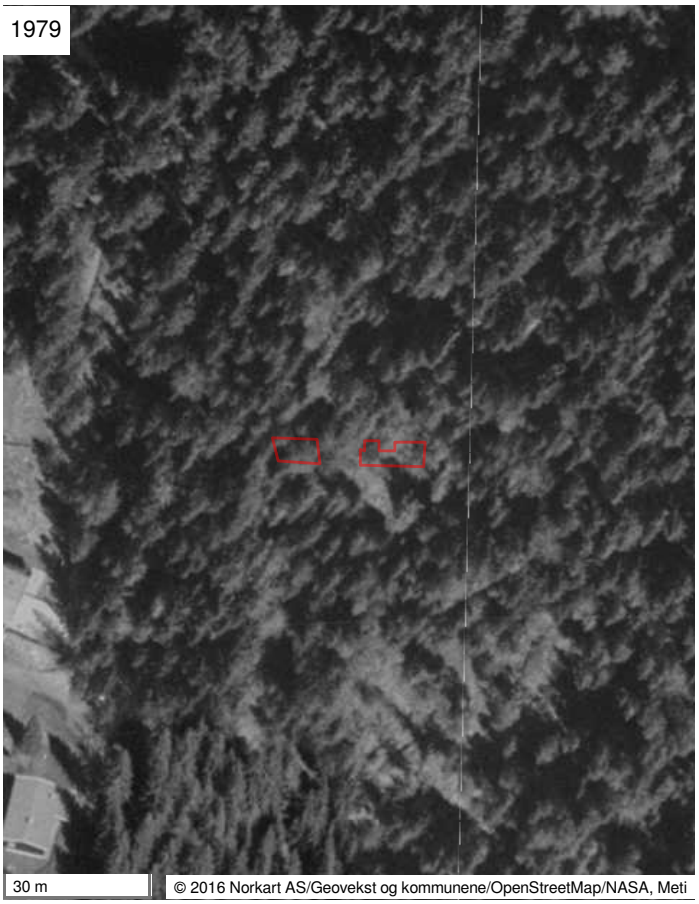

2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

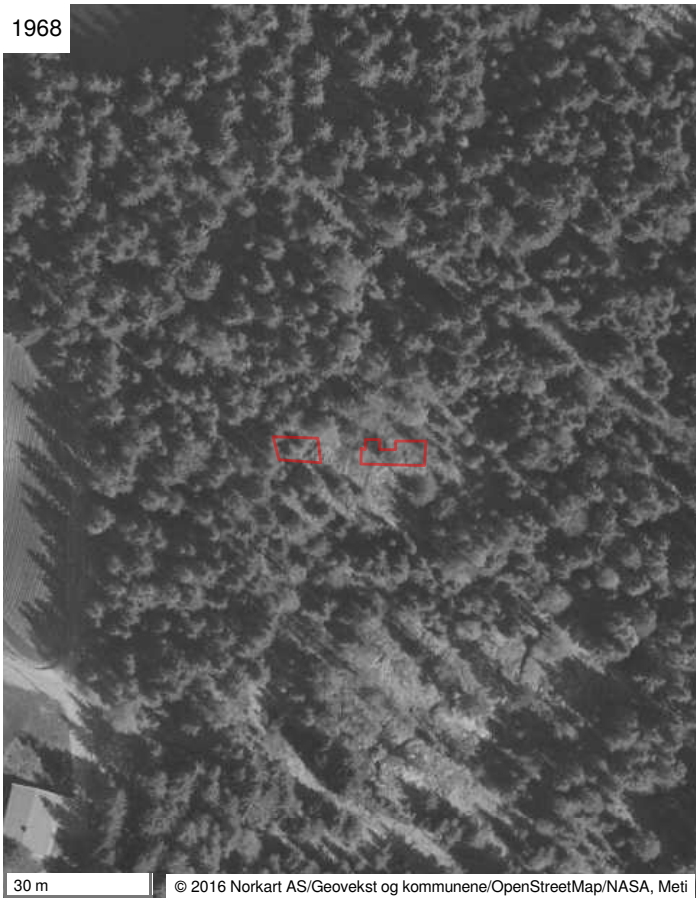

2008
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

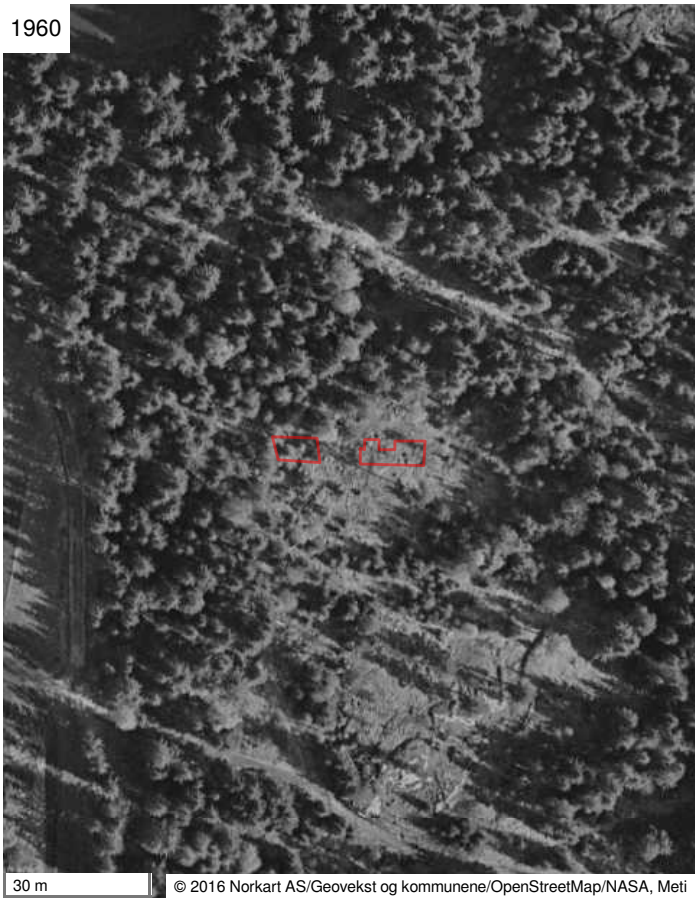

2003
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

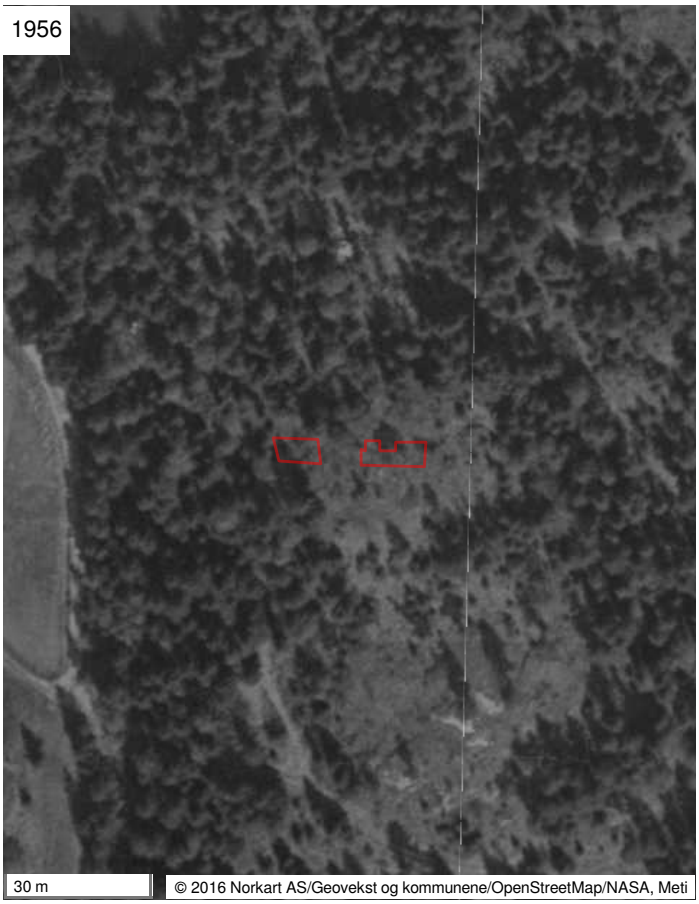

1992
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

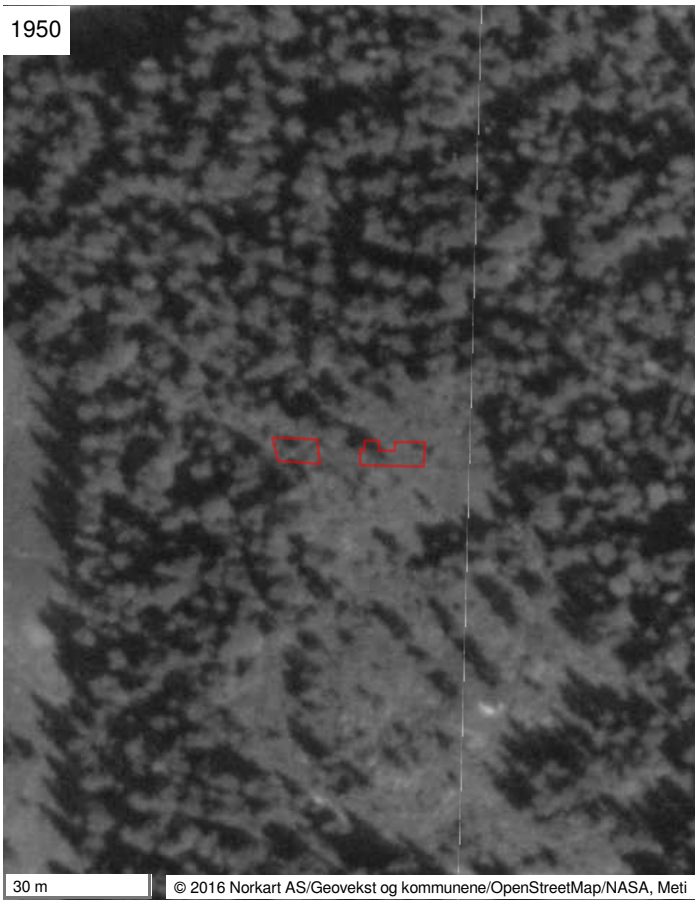

1988
30 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


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

Utskriftsdato: 15.04.2026

# Oversiktskart for eiendom 3216 - 9/420//9




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

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

Utskriftsdato: 15.04.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3216 | **Gårdsnr.** | 9 | **Bruksnr.** | 420 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 9 |
| **Adresse** | Sole allé 15, 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** 4 094 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 85 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_2<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 66 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,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** 4 094 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** B5 |
| | **Delareal** 66 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelvei |

# 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 15, 1540 Vestby
Gnr. 9, Bnr. 420, Snr. 9, Vestby kommune.

**Oppdragsnummer:**
323260038


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vestby

**Saksbehandler:** Malin Edvardsen

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

**E-post:** malin.edvardsen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---