



Velkommen til

Sollistrandsveien 30
3187 Horten

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Sollistrandsveien 30
3187 Horten

Horten sentralt - En hyggelig 3-roms selveierleilighet m/heis, garasje plass og balkong m/sjøutsikt.

Velkommen til en super 3-roms selveierleilighet i attraktive og rolige omgivelser i Sollistrandsveien 30.

Her bor du med gangavstand til busstopp, ferjeforbindelsen Horten/Moss, kjøpesenteret på Linden Park og kun ca. 15 min. gange til alle byens fasiliteter.

Leiligheten har en sydvendt og overbygget balkong på 12 kvm. med fin sjøutsikt til fjorden. God planløsning med et romslig bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkkeninnredning med god skap plass, hvitevarer og innbydende spise plass i forlengelse av kjøkkenet, hyggelig stue med god plass til stort tv. Det er rikelig med lagrings plass i to boder og 3 garderober. Det er trinnfri adkomst, heis og p-plass i garasjekjeller. Mulighet for elbillader. Varmt vann og radiatorvarme er inkl. i fellesutgiftene. Standard fra 2012 med noen bruksslitaser.

Nøkkelinformasjon

| | | |
|----------------------------|----|---|
| Prisantydning | kr | 3 950 000 |
| Omkostninger* | kr | 99 840 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 049 840 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 4 601 |
| BRA/BRA-I | | 82/77 m ² |
| Ant. sov. | | 2 |
| Eiendomstype | | Selveierleilighet |
| Eierform | | Eierseksjon |
| Byggeår | | 2012 |
| Etasje | | 2 |
| Energimerking | |  |

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Merethe Lunden Andreassen
Eiendomsmegler MNEF

926 25 528
merethe.andreassen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

| | | |
|----------------------------|----|-----------|
| Prisantydning | kr | 3 950 000 |
| Omkostninger* | kr | 99 840 |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 049 840 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 4 601 |

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 98 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 99 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 4 601 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann og vannbåren oppvarming, TV og Internett, vaktmestertjenester, gressklipping, snømåking, renhold av fellesarealer, service på ventilasjonsanlegg, heisdrift, bygningsforsikring med mer.

Felleskostnadene er fordelt slik pr. 02.02.2026:

Felleskostnader likt fordelt: kr 1 725,-

Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 876,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld pr. 02.02.2026.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 16 464 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Kommunal eiendomsskatt: kr 4 500 pr. år for 2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres samlet faktura fra Horten kommune hver måned.

Registerbetegnelse

Gnr. 126, bnr. 480, snr. 26 i Horten kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Sollistrand Allé og består av 43 boligseksjoner av eiendommen gnr 126, brn 480, Sollistrandsveien 26, 28, 30 og 32 i Horten kommune.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.nov 2011. Ny reseksjonering per 28. april 2015.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Leilighetens arealer:

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 5 m²

BRA total: 82 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m². Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 77 m². Gang, 2 soverom, bad/vaskerom og kjøkken/stue

TBA: 12 m². Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

2. etasje med adkomst via heis eller trapp.

Parkering

Denne boligen disponerer 1 parkeringsplass i henhold sameiets vedtekter datert 19.03.2025 i felles parkeringskjeller - nr 26.

Montering av elbillader

Sameier som disponerer egen p-plass, har rett til å sette opp lader for elbil eller ladbar hybrid. Sameier skal sende søknad til styret før montering av el-bil lader. Montering skal være i henhold til gjeldende forskrift for elektriske anlegg og foretas av sertifisert installatør (se forøvrig bestemmelsene i vedlagte vedtekter).

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Sollistrand Allé. Sameiets org.nr.: 997633369.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 7 279.70 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Sameiet har en pent opparbeidet felles tomt med asfaltert parkeringsareal og gangveier, samt velstelt plen med fellesarealer og lekeplass.

Leiligheten har solrik og overbygget balkong på ca. 12 kvm med adkomst fra stuen. Her kan du nyte sjøutsikten til fjorden og solen fra en sydvendt balkong. Fritt og pent utsyn til fellesarealer også.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter. Dette må avklares med sameiets styre.

Beboernes forpliktelser

Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Som seksjonseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde sameiets fellesarealer og

uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, lusing av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 32 497,49,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører datert 02.02.2026 foreligger det ingen planer som kan medføre vesentlige endringer i boforhold eller andelseiers økonomiske forpliktelser. Disse opplysninger foreligger hos megler.

Styreleder informerer om følgende:

- Ingen konkret større planer utover normale vedlikeholdsoppgaver.
- Ingen konkret større planer om økninger utover ca. ordinær prisstigning, ca 8% stigning i år.
- Ja, det er muligheter for å installere elbillader på egen bekostning og koblet til leilighetens strømmåler.

Sameiets forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP2219929.6.1

Sameiebrøk

77/3983

Byggeår

Ca. 2012 i følge vedlagt tilstandsrapport.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har følgende planløsning:

Det er heisadkomst fra inngangspartiet i u. etasjen til alle plan. Fra heisen er det utgang til svalgang med kort gangvei til inngangsdøren.

2. etasje: Gang, mellomgang, innvendig bod, kombinert bad/vaskerom, 2 soverom, åpen kjøkken- og stueløsning, og utgang til balkong på 12 kvm.

Sportbod på 5 kvm. i u. etasjen - merket nr. 26

Det medfølger 1 merket garasjeplass nr. 26 i parkeringskjeller.

Standard

En hyggelig 3-roms selveierleilighet i et bygg oppført av Peab i 2012. Leiligheten har en god planløsning og er gjennomgående i bygningen. Det har vært en eier og forsiktig bruk, men har noen brukslitasjer på overflater.

Det har vært registrert setningsskader i enkelte av leilighetene i underetasjen i sameiet, men denne leiligheten er ikke berørt av dette. Peab utbedret skadene i 2022. For nærmere informasjon om byggeteknisk tilstand og vurderinger vises det til vedlagte tilstandsrapport.

STUE

Lys og hyggelig stue med fin plass for sofagruppe og tv-plass. Det er utgang til en overbygget balkong på 12 kvm. hvor du kan nyte solen eller skjerme deg med elektriske markise.

KJØKKEN

Pent og funksjonelt kjøkken i hvit farge fra 2012 med takhøye skap, glatte fronter, stål håndtak og laminat benkeplate. Fliser på vegg over kjøkkenbenken. Det medfølger Villavent avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Det medfølger integrert stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin, og frittstående kjøle- og fryseskapp. Det er komfyrvakt.

I forlengelsen av kjøkkenet finner du en innbydende spiseplass ved de store vinduene, hvor det

naturlige lyset skaper en lys og trivelig atmosfære.

BAD

Pent flislagt bad fra 2012 med stor baderomsinnredning med to høyskap, nedfelt servant, speil med lys over. Vegghengt wc og dusjhjørne. Elektriske varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk. Downlights i himling. Det er opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vaskemaskin medfølger.

SOVEROM

2 soverom med garderobeskap.

LAGRINGSPLASS

Lagringsplass i innvendig bod og sportsbod. Hyller medfølger. Skyvedørsgarderobe i gang. Garderobeskap i begge soverom.

OVERFLATER

Gulv: Parkett, fliser i bad.

Vegger: Malte gipsplater og fliser i bad.

Tak: Malt betong og plater.

ANNET/TEKNISK

Porttelefon med automatisk portåpner.

Sikringssskap med automatsikringer.

Mekanisk og naturlig ventilasjon.

Sentralanlegg for varmt vann.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde like utenfor Horten sentrum. Her bor du i et rolig nabolag med kort vei til barnehage, skole, dagligvare, butikker og gode kollektivtilbud. Området byr på et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter. Det er kort avstand til flere badestrender, småbåthavner og flotte turområder som blant annet kyststien som strekker seg hele veien til Åsgårdstrand. For golfentusiaster ligger Borre golfbane i nærheten. Strandparken ligger kun få minutters gange unna, og tilbyr både sandstrand, barnehage og et bredt servicetilbud gjennom Linden Park med blant annet Rema 1000, Elkjøp, Europris, frisør, apotek, EVO treningssenter, tannlege og legesenter. Det er gangavstand til barneskole, og ca. 10 minutters sykkeltur til ungdomsskole. Fra leiligheten er det kun ca. 5 minutter å sykle til Horten sentrum, hvor du finner tre kjøpesentre, restauranter, kafeer, svømmehall og kino. Pendlere har kort vei til Skoppum togstasjon, og det tar ca. 20 minutter med bil til Tønsberg og rundt 35 minutter til Torp flyplass. Det er også gangavstand til ferjeforbindelsen mellom Horten og Moss.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets.

Skolekrets: Sentrum..

Bebyggelse

Området består av blokk- og småhusbebyggelse, og Sollistrand eiendom med historiske Bryggerikjelleren rett vis a vis. Mer info finner du her - <https://www.bryggerikjelleren.com/historie>

Sameiet Sollistrand Allè består av til sammen 43 selveierleiligheter fordelt på 4 bygninger med felles parkeringskjeller.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

GENERELT

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.

Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 2012.

Leiligheten har adkomst via trappeoppgang m/heis og en felles svalgang.

Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.

TOMTEFORHOLD

Felles opparbeidet tomt.

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført betong med plastheller, rekkverk av glass/alu.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater og malt betong.

Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Boligens overflater har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer på vegg.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser.

Taket har himlingsplater av metall.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 27 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Badet har baderomskabin i ett materialet som gjør at det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKSNISKE INSTALLASJONER

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

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

Vannbåren varme til radiatorer med fordelerskap plassert i bod.

Skjult elektrisk anlegg.

Det er automatsikringer i sikringssskap.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU (TG IU), 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner Varmtvannstank

Kommentar:

- Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar:

- Badet har baderomskabin i ett materialet som gjør at det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Avviket gjelder på ytterdør.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 16mm høydeforskjell gjennom rommet.

Kjøkken - 2. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert mindre bruksmerker/skader og skjevheter på innredningen.

Våtrom - 2. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG 3 - Ingen punkter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 17.08.2012 og ferdigattest den 17.12.2012.

Det er utstedt ferdigattest på tak over inngangsparti, datert 08.01.2019.

Det er godkjent av kommunen at det kan rives det eksisterende gulvet på grunn og bygges opp et nytt frittstående dekke, som gjelder 5 boenheter, datert 22.11.2022.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kopi av re-seksjonering omhandler i hovedsak tilleggsdel/uteareal til seksjoner på bakkeplan. Denne er derav ikke vedlagt salgsoppgaven, men kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 17.12.2012

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme via radiatorer på vegg i soverom, kjøkken og stue. Elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Megler har ikke mottatt opplysninger på om det elektriske anlegget ble sist kontrollert, men det er meldt nytt i 2023.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Grunnpakke fiberaksess/fibernet er inkludert i felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges.

Styret skal informeres ved utleie, dette gjelder også ved skifte av leietaker.

Sameier kan fritt leie ut sin seksjon, det er imidlertid begrensninger når det gjelder korttidsutleie.

Det er ikke tillatt å drive korttidsutleie i mer enn 60-seksti- døgn pr år.
Med korttidsleie menes utleie i inntil 30-tretti- døgn sammenhengende.

Generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.
Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til:

- Blokkbebyggelse
- Annet byggeområde
- Annet fellesareal
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Felles lekeareal
- Felles parkeringsplass

i reguleringsplan: 3901 00336 - Sollistrand gnr 126 bnr 104, 238 og 399 vedtatt 24.09.2007

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende
- Krav vedrørende infrastruktur
- Gul sone iht. T-1442

i kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033 vedtatt 13.06.2022

Relaterte planer:

- 00357-B1 - Sollistrandsveien 12 (14.12.2009)
- H0019 - Strøket mellom Åsgårdstrandv., Jernbanen, Rybergs gaten og Jernbanegaten

Bebyggelsesplan:

- 3901 00357-B1 Sollistrandsveien 12 vedtatt 14.12.2009

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av grunnkart, reguleringsplaner og bestemmelser for Sollistrand, bebyggelsesplan for Sollistrand 12 og kommuneplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kommuneplan med planbestemmelser og retningslinjer kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Områdeanalysen ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 802 912 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 211 646 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Leiligheten er ledig for overtagelse, eventuelt etter nærmere avtale med selger. Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Iht. vedtektene så foreligger det ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Frelsesarmeen

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3901/126/480/26:

08.09.2017 - Dokumentnr: 979728 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2018 - Dokumentnr: 742839 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Knr:3901 Gnr:126 Bnr:104

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Horten Kommune

Org.nr: 964 951 284

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2011 - Dokumentnr: 982693 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 106/5954

(Deler av seksjoneringen som omhandler den aktuelle seksjonen ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Kopi av fullstendig seksjoneringsbegjæring kan fås ved henvendelse til megler)

28.04.2015 - Dokumentnr: 369828 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 77/3983
Endring av tilleggsarealer
(Kopi kan fås ved henvendelse til megler)

01.01.2020 - Dokumentnr: 1657651 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0701 Gnr:126 Bnr:480 Snr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 364485 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3801 Gnr:126 Bnr:480 Snr:26

14.11.2016 - Dokumentnr: 1051539 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:17 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:126 Bnr:104
Rett til bruk av lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2018 - Dokumentnr: 742839 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:17 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3901 Gnr:126 Bnr:104
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Horten Kommune
Org.nr: 964 951 284
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglernes vederlag og utlegg
Provisjon* 1,25 % (forutsatt salgssum kr 3 950 000), kr 49 375
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 16 100
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Garantipremie, kr 3 100
Tilretteleggingshonorar, kr 17 950
USBL - Rabatt, kr - 2 500
Visningshonorar per visning, etter avtale

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 600
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 656,25
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 914
Eierskiftegebyr* forretningsfører, kr 6 725

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Holmane AS den 18.02.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo.

Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger følgende vedlegg:

- Tilstandsrapport
- Selters egenerklæring
- Energiattest
- Opplysninger fra forretningsfører
- Deler av reseksjonering som omhandler seksjonen og ikke opprinnelig seksjonering (kan fås med henvendelse til megler)
- Kommunale opplysninger

Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

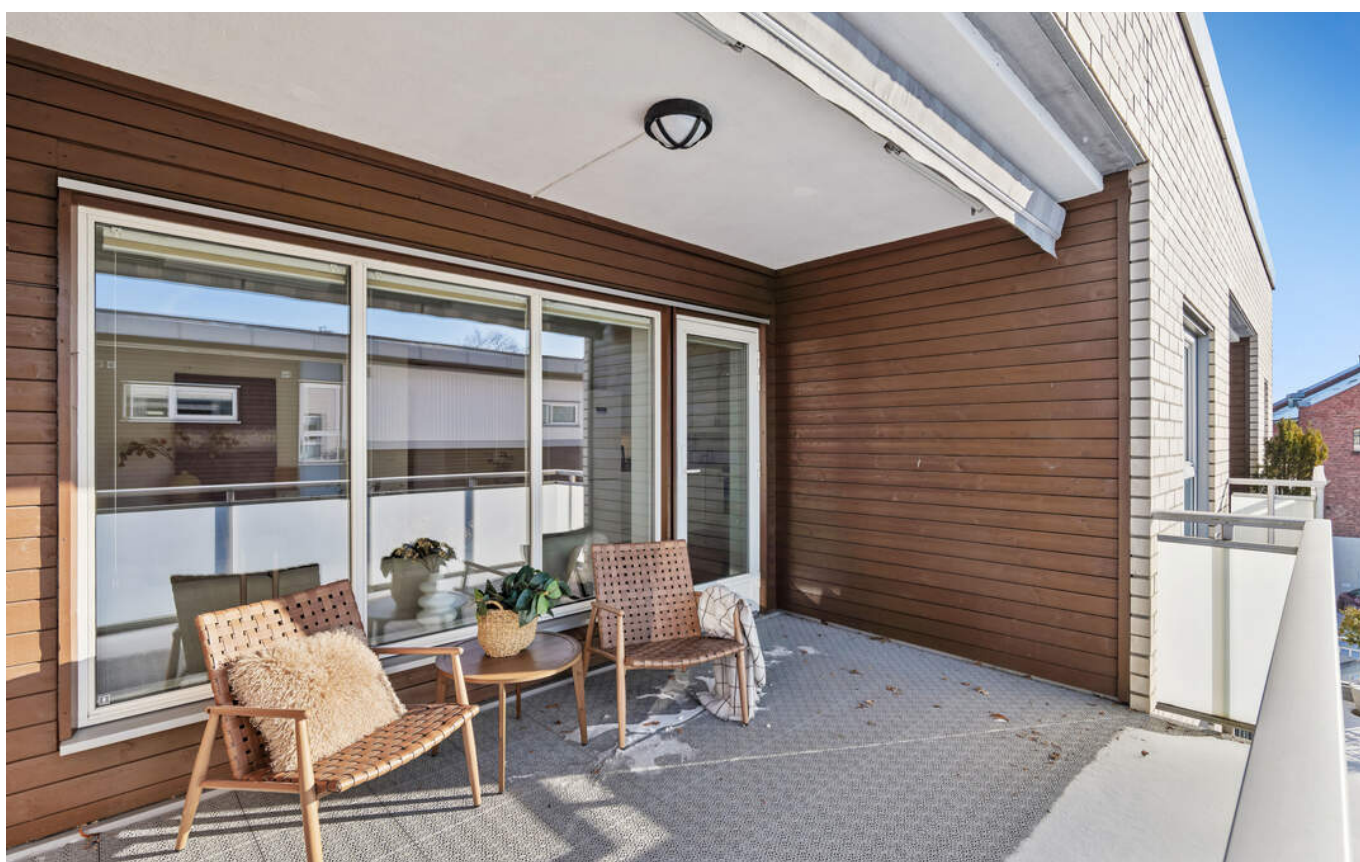
Merethe Lunden Andreassen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 926 25 528
E-post: merethe.andreassen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Horten
Storgata 26/28
3182 HORTEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Fasade syd -Pilen viser beliggenheten til leiligheten.



Overbygget balkong på 12 kvm. hvor du kan nyte solen eller skjerme deg med elektriske markise.



Nydelig utsikt til fjorden, vel og merke noe zoomet her.



Balkong med fint utsyn også til felles uteplass



Felles uteplass for lek og hygge i sameiet.



Velkommen til hyggelig selveierleilighet i Sollistrandsveien 30. Foto: Efkt v/Christian Hassum



En veldig fin planløsning for stue og kjøkken med spisestue.



Lys og hyggelig stue med fin plass for sofagruppe og tv-plass.



I forlengelsen av kjøkkenet finner du en innbydende spiseplass ved de store vinduene.



Hyggelig spiseplass med det naturlige lyset fra vinduene som skaper en lys og trivelig atmosfære.



Pent og funksjonelt kjøkken med en trivelig spise plass.



Funksjonelt kjøkken i hvit farge fra 2012 med takhøye skap, glatte fronter, stål håndtak og laminat benkeplate.



Pent flislagt bad/vaskerom fra 2012 . Vaskemaskin medfølger.



Badet har en ekstra stor baderomsinnredning med mye plass.



Badet har baderomsinnredning, vegghengt wc, dusjhjørne og downlights i tak.



Gang med skyvedørgarderobe.



Soverom 1 med garderobe.



Soverom 1 med garderobe.



Soverom 2 med garderobe.



Innvendig bod.



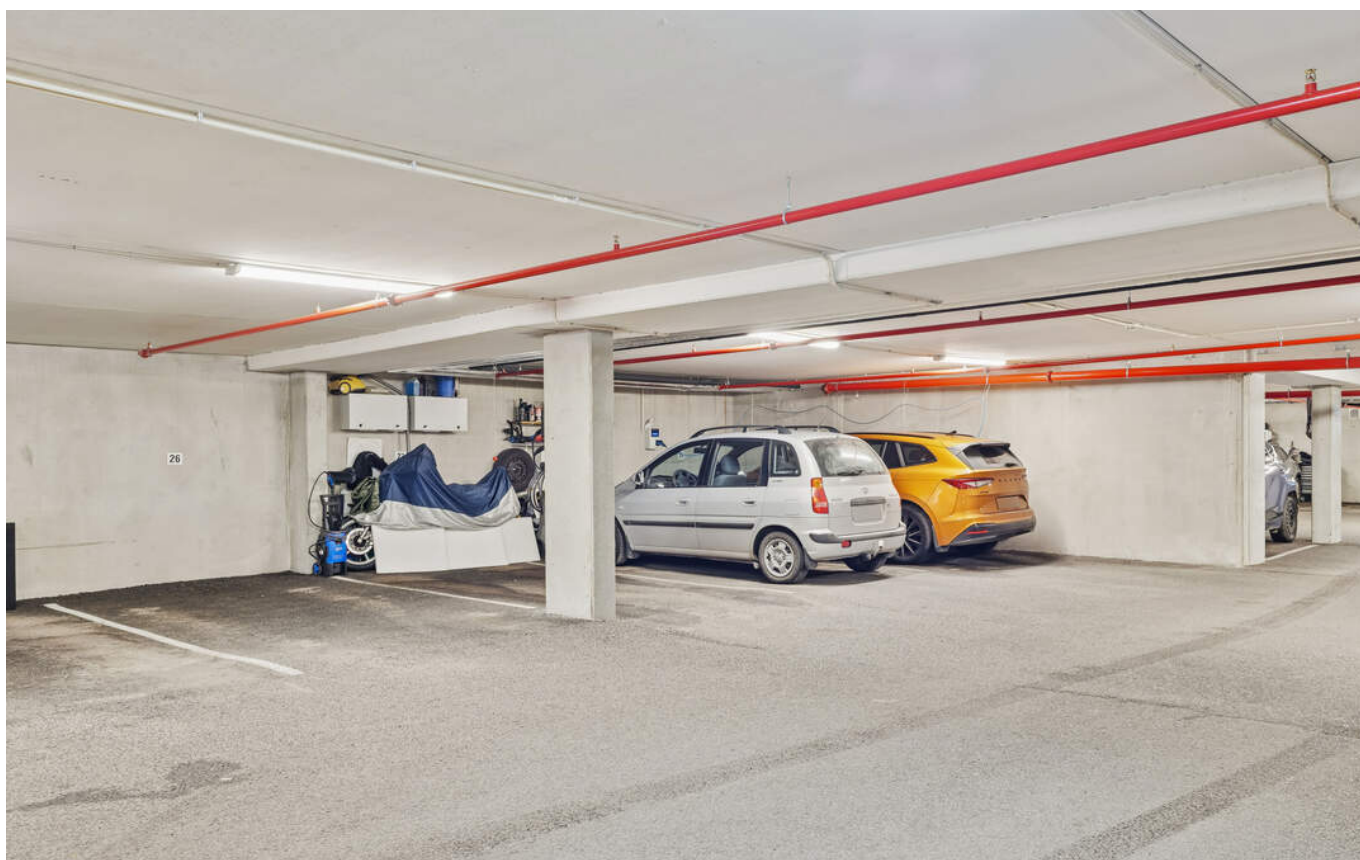
Gang med skyvedøregarderobe.



Felles gangareal med heis til alle plan.

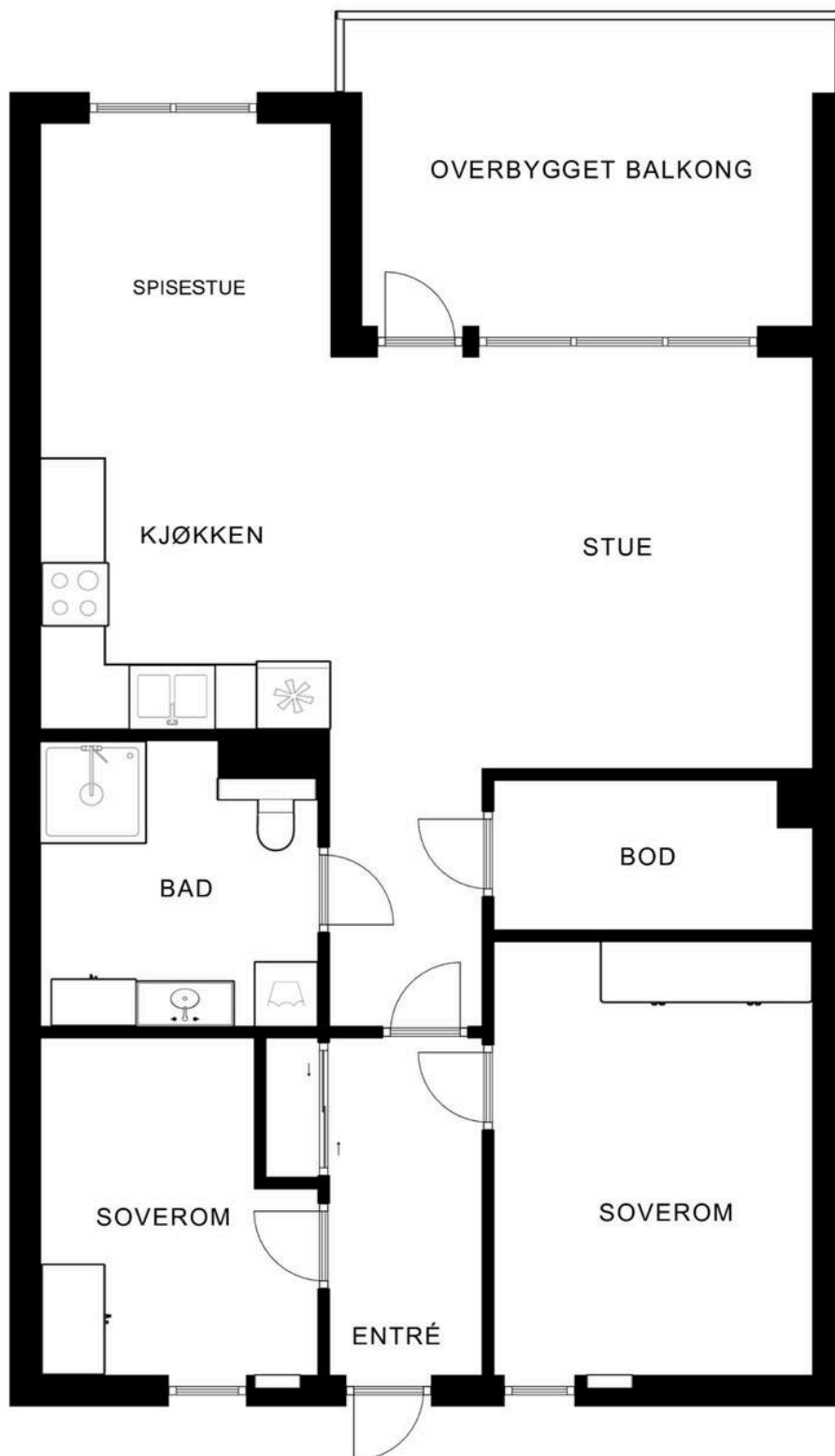


Sportsbod på 5 kvm.i u. etasjen med hylle.



P-plass nr. 26 medfølger. Mulighet for elbillader.

Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sollistrandsveien 30 , 3187 HORTEN

 HORTEN kommune

 gnr. 126, bnr. 480, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21609-1671

Referansenummer: EU9097

Autorisert foretak: Holmane AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Barth



HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth
Uavhengig Takstingeniør
stian@holmane-as.no
934 87 975

HOLMANE AS
DEN TAKSTMANN

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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 2012.
Leiligheten har adkomst via trappeoppgang m/heis og en felles svalgang.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført betong med plastheller, rekkverk av glass/alu.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Boligens overflater har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer på vegg.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater av metall.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet har baderomskabin i ett materialet som gjør at det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

Vannbåren varme til radiatorer med fordelerskap plassert i bod.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringskap.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

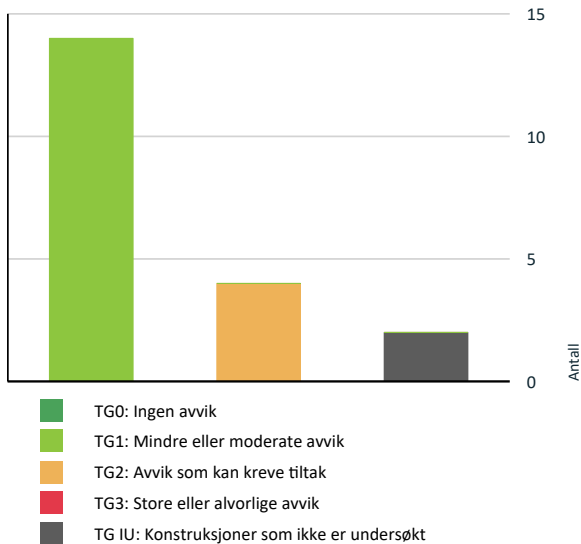
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Innvendige tette skrå-/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TE1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Avviket gjelder på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte pakning/justere dør må påregnes for å unngå kald trekk med tilhørende risiko for kondens problemer.



TE1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført betong med plastheller, rekkverk av glass/alu.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TC1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Boligens overflater har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.



TC2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt. Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 16mm høydeforskjell gjennom rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TC1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

TC1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av radiatorer på vegg.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater av metall.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i ett materialet som gjør at det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader og skjevheter på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og justering av innredningen for å opprettholde forventet brukstid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan redusere innredningens levetid og brukskvalitet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG-1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

ⓘ TG-1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

ⓘ TG-IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

ⓘ TG-1 Vannbåren varme til radiatorer

Vannbåren varme til radiatorer med fordelerskap plassert i bod.



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 bygningsakkyndig 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.

Skjult elektrisk anlegg.

Det er automatsikringer i sikringskap.

Tilstandsrapport

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent, da boligen selges fra dødsbo
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ukjent
Ukjent, da boligen selges fra dødsbo**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Ukjent, da boligen selges fra dødsbo
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent, da boligen selges fra dødsbo
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent, da boligen selges fra dødsbo

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



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

Sollistrandsveien 30 , 3187 HORTEN
Gnr 126 - Bnr 480
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

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

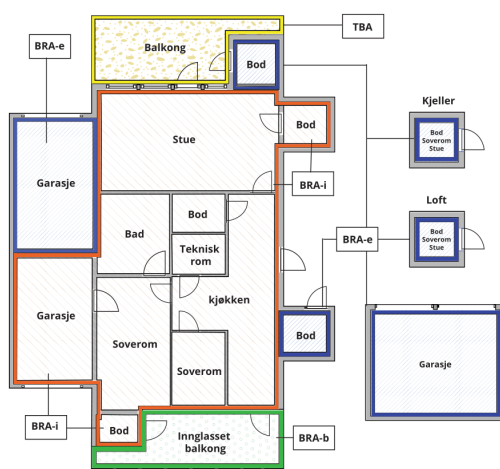
Hva er måleverdig areal?

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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Vedlegg: Takstrapport

Sollistrandsveien 30 , 3187 HORTEN
Gnr 126 - Bnr 480
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | | 5 | | 5 | |
| 2. Etasje | 77 | | | 77 | 12 |
| SUM | 77 | 5 | | | 12 |
| SUM BRA | 82 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | | Bod | |
| 2. Etasje | Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, 2 soverom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Sollistrandsveien 30 , 3187 HORTEN
Gnr 126 - Bnr 480
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------|---------------|
| 12.2.2026 | Stian Barth | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3901 HORTEN | 126 | 480 | | 26 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse Sollistrandsveien 30 | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Christiansen Marie Elisabeth Todal | | | | | | | |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt med kort avstand til Horten sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 12.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 12.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 12.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Vedlegg: Takstrapport

Sollistrandsveien 30 , 3187 HORTEN
Gnr 126 - Bnr 480
3901 HORTEN

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 18.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

| |
|--|
| Selger 1: fornavn og etternavn <i>Marie Elisabeth Todal Christensens dødsbo</i> |
| Selger 2: fornavn og etternavn <i>v/ Frelsesarmeen</i> |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her |

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

| | | |
|---|------------------------------------|-----------------------|
| Adresse <i>Sollistrandveien 30</i> | Postnummer <i>3187</i> | Sted <i>Horten</i> |
| Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Året og måneden du overtok boligen | |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

| | |
|--|---|
| Selges boligen som et dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, skriv navn på fullmektig <i>Adv. Øivind Rief Armo</i> |
| Kjenner du boligen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | |
| Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9. | |

Selgers initialer: *ol*

Side 1

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

| | |
|--|---|
| <p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p> |
| <p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p> |
| <p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |

Selgers initialer:

.....

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|--|---|
| <p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> |
| <p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> |
| <p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjelheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> |

Drenering, fukt og lekkasje

| | |
|--|--|
| <p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p> |

Selgers initialer:

.....

Side 3

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|--|---|
| <p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

Tekniske installasjoner

| | |
|--|---|
| <p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> |
| <p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

Selgers initialer:

.....

Side 4

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|---|---|
| <p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |
| <p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |
| <p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> |

Selgers initialer:

.....

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

| | |
|---|---------------------------------|
| <p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgers initialer:

.....

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|---|--|
| <p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> |
| <p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Selgeres initialer:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

| | |
|--|---------------------------------|
| <p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

Generelt

| | |
|--|---|
| <p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p> |

Selgeres initialer:

.....

Side 8

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

| | |
|--|---|
| <p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p> |

Tilleggskommentarer

| |
|---|
| <p>43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.</p> |
|---|

Selgeres initialer:

.....

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

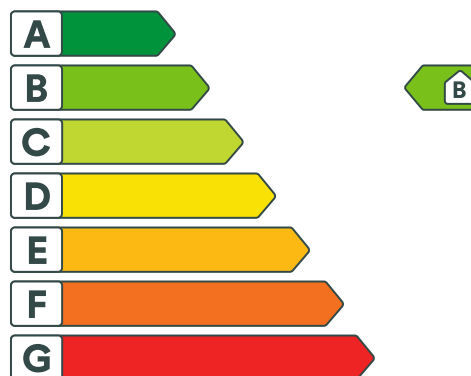
| | | | |
|---|--|------------------------------|---|
| Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| <input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. | | | |

Signatur

| | | |
|--|---------------------------------|---|
| Selger 1: sted <i>HOLLEN</i> | Selger 1: dato <i>5/2-26</i> | Selger 1: underskrift <i>Olav Riffen</i> |
| Selger 2: sted | Selger 2: dato | Selger 2: underskrift |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her | | |



| | |
|---|--|
| Adresse Sollistrandsveien 30, 3187 HORTEN | |
| Dato for energimerking 27.02.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-264364 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 300136163 |
| Gårdsnummer 126 | Bruksnummer 480 |
| Seksjonsnummer 26 | Bruksenhetsnummer H0202 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggear 2009 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 82,0 m² | Oppvarmet bruksareal 77,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
83,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
82,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 245 kWh



Sollistrandsveien 30, 3187 HORTEN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Sollistrandsveien 30, 3187 HORTEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 1 av 2

| | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Sameiet Sollistrand Allé | Vår ref.: 2364/26 | Fødselsdato eier: |
| Sollistrandsveien 30 | Type: Boligsameie | |
| 3187 HORTEN | Eiere: Marie Elisabeth Todal Christiansen Dbo | |
| Organisasjonsnr: 997 633 369 | Seksjonsnr: 26 | |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 601

| | | |
|------------------|------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader likt fordelt | 1 725 |
| | Felleskostnader brøkfordelt | 2 876 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse:

Postnr/-sted:

Telefon:

E-post:

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 23 931 | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 728 |
| | | Utgifter: | 0 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

| | |
|----------------|-----------------------|
| Pålydende: | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 26 | Partialobligasjonsnr: |

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 126/480 - seksjon:26

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 7279.7

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2219929.6.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.07.2025 SSBnr: H0202

Etasje: 2 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører på regnskap@bdtviken.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 02.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Sollistrand Allé

Vår ref.: 2364/26

Fødselsdato eier:

Sollistrandsveien 30

Type: Boligsameie

3187 HORTEN

Eiere: Marie Elisabeth Todal Christiansen Dbo

Organisasjonsnr: 997 633 369

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER FOR SAMEIE SOLLISTRAND ALLÉ

Org.nr 997 633 369

- Godkjent på sameiermøtet 13. feb 2013
- Revidert og godkjent på sameiermøtet 5. feb 2014
- Revidert og godkjent på sameiermøtet 2. feb 2016
- Revidert og godkjent på ekstraordinært sameiermøtet 13. juni 2016
- Revidert og godkjent på sameiermøtet 9. feb 2017
- Revidert og godkjent på årsmøtet 7. feb 2018
- Revidert og godkjent på årsmøtet 12. feb 2020
- Revidert og godkjent på årsmøtet 15. feb 2023
- Revidert og godkjent på ekstraordinært årsmøte 31. okt 2023
- Revidert og godkjent på årsmøtet 20. mar. 2024
- Revidert og godkjent på årsmøtet 19. mar. 2025

1. Navn og opprettelse

1.1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Sollistrand Allé og består av 43 boligseksjoner av eiendommen gnr 126, bm 480, Sollistrandsveien 26, 28, 30 og 32 i Horten kommune

1.2 Opprettelse

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25. nov 2011. Ny reseksjonering pr 28. apr 2015

2. Ervervsbegrensning (§23)

2.1 Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn 2-to- boligseksjoner i Sameiet Sollistrand Allé. Dette omfatter også kjøp via stråmenn, selskap, aksjer eller familie/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje

3. Rettslig råderett (§24)

3.1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier er eier av seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse og pantsettelse med mindre noe annet følger av lov eller av disse vedtekter (oversikt over sameiere og beboere fremgår av vedlegg 1)

3.2 Styret skal informeres av sameier om forestående salg/overdragelse av seksjon(er), se vedtekten 9.1.4. Dette har sammenheng med at beregningen av felleskostnader for ny seksjonseier må foretas for overtageisen

3.3 Sameier kan fritt leie ut sin seksjon, det er imidlertid begrensninger når det gjelder korttidsutleie. Det er ikke tillatt å drive korttidsutleie i mer enn 60-seksti-døgn pr år. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30-tretti-døgn sammenhengende

3.4 Styret skal informeres ved utleie, dette gjelder også ved skifte av leietaker

4. Rett til bruk av boligen og fellesarealene (§25)

4.1 Rett til bruk

4.1.1 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig bruk. Eierseksjon nr 1, 6, 10, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, og 34 har eksklusiv bruksrett til et bestemt angitt utareal i terrenget

4.1.2 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimeelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

4.1.3 Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet

4.2 Montering av el-bil lader

4.2.1 Sameier som disponerer egen p-plass, har rett til å sette opp lader for el-bil eller ladbar hybrid

4.2.2 Sameier skal sende søknad til styret før montering av el-bil lader

4.2.3 Monteringen skal være i henhold til gjeldende forskrift for elektriske anlegg og foretas av sertiifisert installatør

4.2.4 Lade-installasjonen skal sikres med 20 amper sikring og jordfeilbryter ihht laderens montasjeanvisning og NIEK 400. Sikringen skal monteres i hovedsikringskap for seksjonens måler

4.2.5 Etter montering av el-bil lader, må kopi av samsvarserklæring sendes styret

4.3 Parkeringsplass for sameier med nedsatt funksjonsevne (§26)

4.3.1 Sameiet har 2-to- tilrettelagte p-plasser. Sameier med nedsatt funksjonsevne har rett til å bytte til seg en av disse, men må stille egen parkeringsplass til disposisjon slik at styret kan leie den ut til en annen sameier

4.3.2 Dersom begge tilrettelagte plasser er opptatt, skal styret tilrettelegge slik at vedkommende får en parkeringsplass som er mer velegnet, dette gjelder selv om parkeringsplassen i dag eies av en annen sameier. Dette forutsetter at det kan fremlegges dokumentasjon i form av legeerklæring

I begge tilfelle skal det settes opp en skriftlig leieavtale og avtalen opphører når vedkommende ikke lenger har behov for en tilrettelagt plass

4.3.3 Bytteretten gjelder bare dersom sameier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet

4.3.4 Parkeringsplasser i fellesanlegg

Dersom sameier ikke har behov for parkeringsplass, kan den leies ut til en annen sameier. Dette er et forhold mellom utleier og leier. Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplassen til andre utenfor sameiet

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3

4.3.5 Sameier med 2-to-parkeringsplasser

Sameier med 2-to-parkeringsplasser kan selge den ene til en annen sameier. Styret må informeres skriftlig og kjøper må registrere salget i Horten Kommune og Statens Kartverk dersom salget krever det.

5. Vedlikehold

5.1 Sameierens vedlikeholdsplikt (§32)

5.1.1 Den enkelte sameier skal holde boligen og andre rom og areal som tilhører boligen, forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameiere

5.1.2 Vedlikeholdet omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, f.eks brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med kammer
- Listverk, skilleverk, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg, golv og tak
- Rør, ledninger, sikringsskap (fra og med første hovedsikring eller inntaksikring)
- Vinduer og ytterdører
- Forhindre lekkasje i bad, rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning
- Innglasset veranda/balkongkonstruksjoner, dvs glass, rør og opplegg som er et resultat av innglassing

5.1.3 Sameier har ansvaret for oppstakning og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning, og skal rense sluk på terrasse/balkong

5.1.4 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks skader forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

5.1.5 Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr

5.1.6 Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende en skriftlig melding til styret

5.1.7 Sameier kan bli erstatningspliktig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold

5.1.8 Etter etterskrifte har den nye sameier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren

4

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt (§§33, 34 og 35)

5.2.1 Sameiet skal holde bygninger, fellesarealer og eiendommen forøvrig, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameier

5.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal vedlikeholdes av sameiet. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameier

5.2.3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner

5.2.4 Sameier skal gi sameiet adgang til boligen slik at vedlikehold kan utføres, eksv ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeidet skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen

5.2.5 Sameier kan kreve erstatning for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet

6. Utvendige installasjoner

6.1 Montering av diverse utstyr

6.1.1 Montering av vindskjerming på veranda, pergola, parabollantenne, varmepumpe, skilt, markiser etc, berører sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å montere slikt utstyr for etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret

6.2 Montering av vindskjerm i glass

6.2.1 Ved montering av vindskjerm i glass, skal dette utføres iht. retningslinjer fra styret (se HMS vedlegg H)

6.2.2 Sameier skal sørge for at installasjoner vedlikeholdes og holdes i en slik stand at det ikke medfører ulempe for personer eller eiendom

6.3 Montering av markiser

6.3.1 Ved montering av markiser på terrasser/balkonger, er det opp til hver enkelt å bestemme leverandør, imidlertid er fargevalget bestemt:

- Sollistrandsveien 26 og 28: Tempotest 5173/93
- Sollistrandsveien 30 og 32: Ladahk 364 655

7. Innglassing av terrasse/balkong

7.1.1 Ref. Kommunal- og moderniseringsdepartementet §5-12 Vedlikeholdsansvar ved innglassing av balkonger

7.1.2 For innglassing kan ivksettes, skal sameier sende søknad til styret for å ivareta helheten i fasaden. Deretter må sameier sende byggesøknad til Horten kommune dersom tiltaket krever det. Arbeidet skal utføres fagmessig iht. tegninger godkjent av styret

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5

7.1.3 Taktterrassen kan innglasses med inntil 1/3 av gulvarealet, brytningen på veranda skal beholdes. Hele fronten kan innglasses på terrasser på bakkeplan, men det skal ikke bygges utover bæresøyene for overliggende balkong

7.1.4 Det kan benyttes vanlig- eller isolerglass. Dersom det benyttes isolerglass, inngår areal for terrasse/balkong som en del av bruksarealet (BRA) og sameierbrøken for vedkommende boenhet må endres tilsvarende. Ingen av tiltakene medfører re-seksjonering

8. Forsikring

8.1.1 Bygningsmassen er fullverdi forsikret. Forsikring ifm. skade på innglasset areal, eller skade forårsaket pga. innglassing, dekkes av sameiets forsikring. Egenandelen må dekkes av sameier

8.1.2 Styret informerer forsikringselskapet etter hvert som ny seksjon foretar innglassing

8.1.3 Det påligger hver enkelt sameier å tegne egen innboforsikring

9. Felleskostnader, pantestikkerhet og heftelsesform (§§29 og 30)

9.1 Felleskostnader

9.1.1 Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

9.1.2 Fellesgiftene fordeles på 2-to-måter:

a): Fordeling pr boenhet, dvs at sameier betaler 1/43 del av kostnadene til:

- Styrehonorar
- Regnskapfører, inkludert revisjonskostnader
- Bankomkostninger
- Møtegifter og kontorrekvisita
- Gressklipping
- Vaktmester
- Renhold i fellesarealer
- TV og internett
- Vedlikehold av F3

b): Fordeling etter eierbrøk, dvs. etter størrelsen på leilighetens bruttoareal (BRA):

- Strøm og nettleie i fellesarealer
- Varmtvann og oppvarming i hver enkelt leilighet og fellesarealer
- Kontroll og service av ventilasjonsanlegg og bytte av filter i leiligheter
- Verktøy og driftsmateriell
- Service på heiser, garasjeporter, elektrisk anlegg, brannalarmanlegg og ventilasjonsanlegg i fellesarealer
- Bygningsforsikring
- Vedlikehold av felles vei med Sollistrand Eiendom og Sollistrandsveien 10

6

9.1.3 Den enkelte sameier dekker strøm, nettleie, innboforsikring, kommunale avgifter, vann og avløp og renovasjon for egen bolig

9.1.4 Dersom en leilighet er for salg, og sameiet har utestående fordringer, skal fordringene betales før styret behandler varselet vedtørende salg, jfr. vedtekten 3.2

9.1.5 Den enkelte sameier skal forsiktsdvs hver måned betale ett åkontobeløp fasisatt av styret. Beløpet skal dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesiltak på eiendommen

9.2 Panterett for sameierens forpliktelse (§31)

9.2.1 De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført

9.3 Heftelsesform

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

10. Pålegg om salg og fravikelse (§38)

10.1 Mislighold

10.1.1 Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet, utgjør mislighold

10.1.2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsemt vedlikeholdsplikt

10.2 Pålegg om salg (§38)

10.2.1 Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen

10.2.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

10.3 Fravikelse (§39)

10.3.1 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, skal styret kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrtelesloven, kapittel 13

11. Styret (§§54-60)

11.1 Styresammensetning

11.1.1 Sameiet skal ha et styre bestående av én styreleder, 2-to- til 4-fire-styremedlemmer og 1-én- varamedlem

11.1.2 Funktionstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2-to- år med muligheter for gjenvalg

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

7

- 11.1.3 Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges av årsmøtet ved særskilt valg
- 11.1.4 Godtgjøring til styremedlemmer fastsettes av årsmøtet
- 11.1.5 Medlemmer som går ut av styret er valgkomité og skal legge frem forslag til nye styremedlemmer til neste årsmøte. Valgkomiteen fungerer i 1-ett-år
- 11.2 Styrets oppgaver (§§54-59)**
- 11.2.1 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg under i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet
- Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer
- 11.2.2 Styret skal ved behov revidere sameiets vedtekter og dokumentasjon for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
- 11.2.3 Styremøte ledes av styreleder og skal sørge for at styret holder møter etter behov. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles
- 11.2.4 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål hvor medlemmet har en personlig interesse
- 11.2.5 Styret skal føre referat fra styremøtene som skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene. Referatet skal sendes ut til alle sameiere
- 11.2.6. Behandle budsjett for kommende år og fastsettelse av felleskostnader
- 11.3 Styrets vedtak**
- 11.3.1 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene
- 11.3.2 Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- 11.4 Representasjon og fullmakt
- 11.4.1 Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierens felles rettigheter og plikter
- 11.5 Regnskapsfører (§§61-62)
- 11.5.1 Styret ansetter eller engasjerer regnskapsfører, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter
- 11.5.2 Styret har myndighet til å avslutte engasjementet
- 11.6 Henvendelser til styret**
- 11.6.1 Styret anmoder om at henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til: boligsameie.sollistrand@gmail.com eller i postkasse i Sollistrandsveien 28

8

- 12. Årsmøtet (§§40-53)**
- 12.1 Myndighet
- 12.1.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som egner seg til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameierers bekostning
- 12.2 Tidspunkt for årsmøtet
- 12.2.1 Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned
- 12.2.2 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 -to- sameiere som til sammen har minst 1/10 del av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet
- 12.3 Varsel om og innkalling til årsmøtet
- 12.3.1 Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandles
- 12.3.2 Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8-åtte- og høyst 20-tve dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon
- 12.3.3 Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3-tre- dager
- 12.3.4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3- dels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen
- 12.3.5 Saker som en sameier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette etter vedtektenes pkt 12.3
- 12.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
- 12.4.1 Årsmøte skal behandle følgende agenda:
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 2. Valg av møteleder
 3. Valg av referent og én til å signere protokollen i tillegg til møteleder
 4. Valg av 2-to- stemmetellere
 5. Opptelling av fremmøtte med stemmerett og fullmakter
 6. Informere om revisjon av HMS-håndboken
 7. Behandle styrets årsberetning
 8. Behandle årsregnskapet fra foregående kalenderår
 9. Behandle vedlikeholdsplan for kommende år
 10. Behandle innkomne saker og forslag fra styret og sameiere
 11. Valg av nye styre- og varamedlemmer
 12. Valg av revisor (-kun ved skifte av revisor (§§61)
 13. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- 12.4.2 Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal, senest en uke før ordinært årsmøte, sendes ut til alle seksjonseiere og skal være tilgjengelig på årsmøtet

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

9

- 12.5 Valg av revisor
- 12.5.1 Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har oppdraget inntil en annen revisor er valgt
- 12.6 Saker årsmøtet kan behandle
- 12.6.1 Dersom alle sameier er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutninger i saker som ikke står i innkallingen
- 12.6.2 At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret kan innkalle til nytt ekstraordinært årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt på møtet
- 12.7 Møteledelse og protokoll
- 12.7.1 Årsmøte skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet bestemmer en annen møteleder som ikke behøver være sameier
- 12.7.2 Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av årsmøtet
- 12.8 Hvem kan delta på årsmøtet
- 12.8.1 Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett
- 12.8.2 Ekkefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til en sameier, har rett til å være til stede og uttale seg
- 12.9 Stemmerett og fullmakt
- 12.9.1 På årsmøtet har sameier stemmerett med 1-en-stemme for hver seksjon
- 12.9.2 Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis 1-en-stemme
- 12.9.3 Sameier har rett til å ta med seg en rådgiver på møtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater dette
- 12.10 Vedtak på årsmøtet
- 12.10.1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4.1 i vedtektene, kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen
- 12.10.2 Beslutninger på årsmøtet fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmer hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven
- 12.10.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt
- 12.10.4 Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

10

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til et formål for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til et annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering, ref. Lov om sameie §20, andre ledd, andre punktum
 - samtykke til sammenslåing av etersesjoner av etersesjoner som nevnt i Eierseksjonsloven §22a
 - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
 - endring av vedtektene
- 12.10.5 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere:
- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over sameierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere
- 12.10.6 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:
- tiltak som har sammenheng med sameiets bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mindre enn 5-fem-% av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet
 - hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap mer enn 5-fem-% av de årlige felleskostnadene, kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet
 - hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksierne uttrykkelig sier seg enige
- 13. Opptak av lån**
- 13.1 Opptak av lån i sameiet
- 13.2 Dersom sameiet ikke har den nødvendige kapital, men må ta opp lån for dekning et tiltak, må dette godkjennes av årsmøte med 2/3 flertall
- 14. Ugyldighet (inhabilitet) og mindretallsvern**
- 14.1 Ugyldighet
- 14.1.1 Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig rolle eller økonomisk interesse i
- 14.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemning på møter om avtaler med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter (§§ 38-39)

11

14.1.3 Mindretallsvern

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

15. Eierskiftegebyr (§63)

15.1.1 Regnskapsfører kan kreve et eierskiftegebyr for dokumentasjon (fremleggelse av regnskap/budsjett etc), ifm salg av en aksjon/leilighet. Gebyret dekkes av selger

16. Forholdet til Eierseksjonsloven og Sameierloven

16.1.1 Lov om eierseksjoner Lov 2017-06-16-65, siste endret 19.06.2023.

Lov om sameie (Lov 2015-09-04-91, siste endret 01.01.2016, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene og dette ikke strider mot loven

16.1.2 Alle §-henvisninger i parenteser viser til Eierseksjonsloven

17. Annet

17.1 Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund

18. Vedlegg

Vedlegg 1: Sameier-og beboeroversikt

Vedlegg 2: Retningslinjer ifm montering av vindskjerm

2. Behandling av protokoll fra årsmøtet 20 mars 24
Styrets innstilling: Protokollen tas til etterretning

3. Styrets årsberetning for 2024, vedlegg 1
Styrets innstilling: Årsberetningen godkjennes

4. Godkjenning av årsregnskap for 2024, vedlegg 2
Styrets innstilling: Årsregnskapet godkjennes

5. Innkommne saker fra sameiere og styret

Fra styret

5.1.1 Forslag til endring i vedtektene pkt 12 «Årsmøte»

Det anses som en stor administrativ fordel for styret at budsjettet kan vurderes i samarbeid med Usbl i oktober mnd. godkjennes av styret i november mnd og iverksettes pr 1.jan påfølgende år, med eventuelle endringer av felleskostnadene.

Det foreslås at pkt 12.4.12 «Behandle budsjett for kommende år og fastsettelse av felleskostnader», innføres med samme tekst i vedtektene pkt 11 «Styrets oppgaver», med et nytt pkt 11.2.6. Nødvendig redigering av nummering foretas.

Styrets innstilling: Pkt 12.4.12 «Behandle budsjett for kommende år og fastsettelse av felleskostnader», overføres med samme tekst til pkt 11 «Styrets oppgaver», med et nytt pkt 11.2.6.

5.1.2 Sikkerhets- og trivselsreglene utgår som eget dokument og inngår i vedtektene og i HMS håndboken der dette er relevant

Styrets innstilling: Foreslåtte endringer godkjennes

5.1.3 Forslag til ny revisor

Styret har engasjert Usbl som ny regnskapsfører fra 1.juli 2025. Usbl har samarbeidsavtale med revisjonsfirma KPMG as, org nr: 935174627. KPMG as benyttes av de aller fleste borettslag og sameier gjennom Usbl.

Styrets innstilling: KPMG as godkjennes som ny revisor fra 1.jul 2025

5.1.4 Gjennomgå forslag til rettelser/endringer i vedtektene, vedlegg 3
Styrets innstilling: Foreslåtte endringer/ endringer godkjennes

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET SOLLISTRAND ALLÉ

Org nr. 997 633 369

Dato/tid: **19. mars 2025 kl. 1800**

Sted : **Horten aktivitetssenter, Vestre Braarudgt 1, Horten**

1. Dagsorden

- 1.1 Godkjenning av varsel og innkalling
- 1.2 Godkjenning av agenda og sakliste
 1. Konstituering
 2. Behandling av årsmøteprotokoll(er)
 3. Styrets årsberetning
 4. Regnskap 2024
 5. Innkommne saker
 6. Godtgjøring til styret
 7. Behandle vedlikeholdsplan for 2025
 8. Budsjett 2025
 9. Valg
 10. Informasjon om revisjon av HMS
 11. Avslutning
- 1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag: Trond Nauf
- 1.4 Valg av referent/sekretær
Styrets forslag: Erik Stensrud
- 1.5 Valg av to stemmetellere
Styrets forslag: Valgkomiteen
- 1.6 Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.7 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
Fullmakter:
Møtende:
Totalt stemmeberettigede:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3

5.1.5 Forslag om å reforhandle vedlikeholdsavtalen med Sollistrand

Eiendom (SE) av 7.feb.2018

Styret anser behovet for å reforhandle gjeldende avtale med SE med tanke på vurdering av beregningsgrunnlaget, brøyteavtale, hvorvidt en utvidelse av eksisterende voll er ihht gjeldende reguleringsplan ol.

Det nye styret bør vurderer behovet for å nedsette en arbeidsgruppe og event søke juridisk bistand.

Reforhandlingen bør gjøres i samråd med Sameiet Rybergsgt og Sameiet Sollistrandveien 10 i løpet av 2025

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes

5.2 Fra sameier(e), vedlegg 4

5.2.1 Robert T Landro:

«Planlagte vedlikeholds arbeid som overstiger kr 100 000 skal det innhentes anbud fra minst 3 leverandører.

Ved akutt vedlikehold/HMS saker kan dette avvikes».

Styrets innstilling: Anbefaler ikke forslaget

5.2.2 Robert T Landro:

«Ref våre vedtekter punkt 11.1.

Sammensetning av styret, endre der det står 2-to- varamedlemmer til «0-null til 1-en- varamedlem. Vi bruker opp ressurser som er unødvendige»

Styrets innstilling: Anbefaler «1-en til 2 -to- varamedlem(er)»

5.2.3 Robert T Landro:

«Høyne godtgjørelsen for styreleder fra kr. 60.000 til kr. 80.000/år.

Kan vi betale eksterne styreledere kr. 80.000, kan vi betale interne det samme»

Styrets innstilling: Anbefaler forslaget

6. Godtgjøring til styret for perioden 15.mars 24 til 15.mars 25

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Styreleder Trond Nauf | kr 80 000,- |
| Styremedlem Jostein Hofsvøy | kr 25 000,- |
| Styremedlem Bjørn E Strønen | kr 15 000,- |
| Styremedlem Thor-Leif Schjøll | kr 15 000,- |
| Varamedlem Lise K Vold | kr 5 000,- |
| Varamedlem Gro T Hansen | kr 5 000,- |
| Totalt | kr 145 000,- |

Styremedlemmene Jostein Hofsvøy, Bjørn E Strønen og Thor-Leif Schjøll har utvist en meget stor egeninnsats.

4

Sameieoven krever at sameiet skal ha et etablert styre. Sameierne har med dette et ansvar for å bidra til å ivareta sameiets oppgaver. Honorering anses derfor som et godt insitament til å påta seg et styreverv.

Styrets innstilling: Foreslåtte honorarer godkjennes

7. Behandle vedlikeholdsplan for 2025, vedlegg 5

Styrets innstilling: Vedlikeholdsplanen 2025 tas til etterretning

8. Godkjenning av budsjett for 2025, vedlegg 6

Styrets innstilling: Budsjettet godkjennes

9. Valgkomiteens innstilling, vedlegg 7

9.1 Valg av styreleder

9.2 Valg av medlemmer til styret

9.3 Valg av varamedlemmer til styret

9.4 Valgkomité ihht vedtektene pkt 11.1.5

10. Informasjon om revisjon av HMS

Styrets innstilling: Revidert HMS tas til etterretning

11. Avslutning

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1

Sak 3, Vedlegg 1

STYRETS ÅRSBERETNING 2024 SAMEIET SOLLISTRAND ALLÉ Org nr 997 633 369

Styresammensetning

I perioden fra 20.mar.24 til 19.mar.25 har styret bestått av følgende personer;

- Styreleder Trond Nauf
- Styremedlem Jostein Hofsoy
- Styremedlem Thor-Leif Schjøll
- Styremedlem Bjørn Erik Strønen
- Varamedlem Gro Tønnesen Hansen
- Varamedlem Lise Kristin Vold

I perioden har det vært 2 kvinner og 4 menn i styret

Virksomhetens art

Sameiet Sollistrand Allé (SA) er organisert etter de bestemmelser som følger av Eiereksjonsloven og Sameieloven. Sameiet består av 43 boligseksjoner av eiendommene gnr 126/bruksnr 480, med adresse Sollistrandsveien 26, 28, 30 og 32. Det er ingen næringslokaler.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsfører er BDT Viken as
Revisor er Drammen Revisjon as

Forsikring

SA er fullverdiforsikret i if... Skadeforsikring NUF, avtalenr SP 2219929.3.1.. Avtalen inkluderer også ansvarsforsikring for styret og inntil 15 timer med advokathjelp. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide med helse, miljø og sikkerhet i henhold til Internforskriften §5. HMS-håndboken er revidert og fremlegges/informeres om for årsmøtet 2025.
Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i perioden:
- Internkontroll av fellesanlegg elektro samt brannvernustyr og -alarmer
- Månedlig test av rømnings- og ledelys
- Bytte av filter i leilighetene samt ventilasjonsanlegget i fellesarealer
- Kontroll av sprinkleranlegg

2

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 20.mars 24 til 19.mars 25 er basert på styremøtereferat (fra referat nr 03/24 tom 15/24) og egne oversikter/notater

Det er behandlet 55 nye saker i perioden og gjennomført 9-mi- ordinære og 5-fem-ekstraordinære styremøter samt to beboermøter 29.aug 24 og torsdag 13.feb 25

Ordinært årsmøte ble avholdt 20.mars 24. Dugnad ble avholdt 24.apr 24 og brannøvelse 11.sep 24

Ifm behandling av styresaker nevnes spesielt følgende saker;

- **Utvendig maling av bygg 26 og 28**
Tilslaget tok noe lenger tid enn beregnet grunnet skiftende værforhold. Brun kledning er malt med maling type Baron Ultra. Kostnadene ble kr 625,618

- Defekt kjøleanlegg i rom for matavfall

Forsikringen dekket kr 56 951,-, som et engangsbeløp. En eventuell montering av nytt anlegg utsettes til våren 2025 på bakgrunn av erfaringene som gjøres om det oppstår sjenerende lukter

- Omregulering av adkomstvei fra Sollistrandsveien og til F3

Eksisterende adkomstvei ble fjernet og vollen i nord ble utvidet mot øst. Dette har medført at gjennomgangen nå er «lyttet» nærmere sameiets bygninger.

Ny adkomstvei til F3 er nå etablert fra Rydbergsgt. Denne adkomstveien er betegnet som en «gangsti» i alle planverk, og styret sendte en bekymringsmelding til brannvesenet om dette

Bakgrunlaget for bekymringsmeldingen var om denne «gangstien» er ihht

«Brannstrategidokumentet» fra 2018, som beskriver standard på adkomstvei for brannvesenets kjøretøy. Brannvesenet har på denne bakgrunn kontaktet grunneier og akseptert omreguleringen dersom den tilfredsstiller brannvesenets krav

Det er nå etablert ny fakturarutine ved gressklipping av F3 og brøyting av ny adkomstvei til F3. Faktura sendes til Sollistrand Eiendom som viderefakturerer ihht vedlikeholdsavtalen med SA og sameiet i Rydbergsgt. Styret bør prioritere en revisjon av avtalen

- Vanninntrengning/fuktighet i kjøkken- og soveromsvegg i andel 31- Vann under og i isolasjonen på plattning mellom bygg 30 og 32

Andel 31

Vanninntrengning/fuktighet i disse veggene har sannsynligvis pågått over flere år og gjort at deler av benkeplaten og et overskap er påført fuktskader. Det er foretatt «prøveborring» i kjøkkenveggen for å registrere event synlig vann. Over tid er det ikke målt økning av fuktighet i veggene. Vannskadet interiør er erstattet med nytt i feb 25.

Plattning mellom bygg 30 og 32

Det ble registrert vann under og i isolasjonen (isoporplater) på hele plattningen høsten 24. Styremedlemmene Bjørn Erik Strønen og Thor- Leif Schjøll ble gitt alle fullmakter til inngå avtaler med aktuelle firma samt vurdere alle tiltak som kan avklare årsaken samt rehabilitering av plattningen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3

Det er lagt på ny sarnafdukk, ny isolasjon og skiftet ut noe tre-materialer med råse. Sementteller og elvestein er tilbakeført og det er montert nye veggselag. Det ble påvist noe rust i bunnen av bæresøylene mellom 2. og 3. etg. Det vurderes tiltak for å hindre vann (kondens?) i å bli liggende i bunnen av søylene.

Forsikringselskapet if. har avslått å dekke begge tilfellene da vannet/fuktigheten ikke har «oppstått plutselig»

Estimerte kostnader ifm med disse skadene er kr 891 000

- Vurdering av drift av vifter i garasje/bod-områder under bygg 26 og 28

Styremedlem Thor- Leif Schjøll og samler Svein Klemetsen påtok seg et prosjekt for å vurdere drift- og luftkvaliteten i garasjen og boder. Det ble foretatt målinger av luftfuktighet og temperatur over flere måneder med ulike værforhold, med og uten drift av viften i garasjen. Det ble vurdert at en kontinuerlig drift av viften, eller at viften var avslått i lengre perioder, ikke hadde noen påvirkning av innemiljøet i garasjen.

Luftstrømmen til boder under bygg 26 og 28 hentes fra garasjen. Anlegget er modifisert noe for en bedre luftkvalitet og -sirkulasjon. Estimert kostnad kr 15 000,- eks mva

- Bruk/tolking av gjesteparkeringsplasser

Styret mottok flere henvendelser vedr bruk av gjesteplasser. Styret registrerer at tolkning/etterlevelse/oppfølgning av disse reglene skaper diskusjon, og til en viss grad irritasjon, blant sameiere/beboere. Styret vil foreslå endring av reglene på årsmøte i 2025, jfr sak 5.1.4

Av andre styresaker kan nevnes generelt:

- Løpende vurdering av vedtektene samt Sikkerhets og trivselsregler
- Oppfølging av ulike vedtak fra årsmøtet 2024. Alle saker som ble godkjent på årsmøtet 2024, er vedtak besluttet av styret, ref styrereferatene
- Oppfølging av økonomisk status og innstilling til budsjett 2025
- Oppfølging av inngåtte serviceavtaler med eksterne tjenesteytere og utførelse av interne rutiner som; skifting av filter i ventilasjonsanlegg, service av heiser, gjennomført pålagte tester av sprinkleranlegget samt utbedret en alarmfunksjon og brannvarslingsystem
- Styresaker generelt; behandlet søknader fra sameiere, utført ut- og innvendig vask av vinduer i fellesområder, alarmanlegget i heisene vil bli oppgradert til 4G fra 2025, vurdert tiltak mot rust/sprekker i enkelte søyler for terrasser/svalganger, reparert/etterskudd løse takplater på svalgang utenfor andel 28/29
- Utført legionella-spyling
- Gang ved boder i bygg 32 er oppussert på dugnad
- Flere sameiere har utført dugnad med snøfresing av sameiets gangstier
- Ryddet/reorganisert i mappesstrukturen i styrommet
- Løpende revisjon av HMS- håndboken som det informeres om på årsmøtet
- Utarbeidelse av vedlikeholdsplan for 2025 som behandles av årsmøtet 2025
- Innkjøp av diverse forbruksmaterieill samt ny skriver i styrommet

I beboermøte 29.aug 24 ble det bl a orientert om følgende tema: kildesortering, defekt kjøleanlegget i rom for matavfall, maling av bygg 26 og 28, mekanisk ventilasjon i garasjen,

4

vanninntrengning bygg 32, bruk av gjesteplasser, vedlikehold av balkong/terrasse, status omregulering av F3 og økonomisk status

I beboermøte 13.feb 25 ble det gitt en generell betraktning om F3, status vannskade i andel 31, en orientering om overgang fra BDT/Viken as som regnskapsfører til USBL, status økonomi samt det foreslående valget til styret.

Den økonomiske situasjonen er oversiktlig, men egenkapitalen er redusert med ca 1,5MKR grunnet utgifter til maling av bygg 26 og 28 samt vannskaden. Den årlige avsetningen til vedlikeholdsfondet bør økes de kommende årene for å ivareta uforutsatte vedlikeholdstiltak samt økte kostnader generelt i samfunnet

Styret ønsket en vurdering av vår strømviale med Ustekveikja mot Usbls samarbeidspartner Polarkraft og Fjordkraft. Vurderingen viste at Polarkraft kom dårligst ut, mens Ustekveikja har en fordel ifht Fjordkraft på ca 1.200 kr/år for begge målerne våre. Dette med et antatt totalforbruk på 120 000 kwh/år.

Etter en helhetsvurdering beholdes Ustekveikja inntil Norgesstrøm og en event fastpris blir en realitet.

Styrets arbeid anses dekkende for ivaretagelse av sameiets drift, vedlikehold og HMS i perioden

Arbeidet for perioden er godkjent av styret den 10.mars 25

| | | |
|---|---|--|
| Trond Nauf Styreleder (Sign) | Iostein Hofsoy NL/styremedlem (Sign) | Bjorn Erik Stronen Styremedlem (Sign) |
| Thor-Leif Schjøll Styremedlem (Sign) | Lise Kristin Vold Varamedlem (Sign) | Gro T Hansen Varamedlem (Sign) |

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6661.1 Samlet Sollistrand Alle

Resultatregnskap mot budsjett

Periode: 1 - 12/2024 NOK

Date: 20.02.2025 14.02

Resultatregnskap mot budsjett

6661.1 Samlet Sollistrand Alle

Date: 20.02.2025 14.02

Side 2.

Side 1.

| Kontonr. Tekst | Denne periode regnskap | Denne periode budsjett | Hittil år regnskap | Hittil år budsjett | % av oms. | Budsjett-avvik i % |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| 6720 Honorar/juridisk bistand | 0,00 | 20 000,00 | 0,00 | 20 000,00 | 0,00 | -100,00 |
| Sum eksterne honorarer | 106 972,77 | 124 000,00 | 106 972,77 | 124 000,00 | 0,00 | -13,73 |
| 6800 Kontoreksploater | 1 803,50 | 3 000,00 | 1 803,50 | 3 000,00 | 0,09 | -39,88 |
| 6810 Data-/EDS-kostnad | 6 631,23 | 6 000,00 | 6 631,23 | 6 000,00 | 0,32 | 10,52 |
| 6860 Møter, kurs, oppdatering o.l | 4 950,00 | 12 000,00 | 4 950,00 | 12 000,00 | 0,24 | -58,75 |
| 6900 Telefon | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6951 TV og Internett | 348 184,38 | 340 000,00 | 348 184,38 | 340 000,00 | 16,89 | 2,41 |
| Sum kontorkostnader | 361 569,11 | 361 000,00 | 361 569,11 | 361 000,00 | 0,16 | 0,16 |
| 7420 Gaver, fradagsberettiget | 3 698,80 | 5 000,00 | 3 698,80 | 5 000,00 | 0,18 | -26,02 |
| Gaver og kontingenter | 3 698,80 | 5 000,00 | 3 698,80 | 5 000,00 | 0,18 | -26,02 |
| 7500 Forsikringspremie | 129 346,00 | 116 500,00 | 129 346,00 | 116 500,00 | 6,27 | 11,03 |
| Sum forsikringer | 129 346,00 | 116 500,00 | 129 346,00 | 116 500,00 | 6,27 | 11,03 |
| 7710 Styremøter | 1 154,45 | 0,00 | 1 154,45 | 0,00 | 0,06 | 0,00 |
| 7720 Generalforsamling | 1 003,70 | 0,00 | 1 003,70 | 0,00 | 0,05 | 0,00 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 5 624,90 | 7 000,00 | 5 624,90 | 7 000,00 | 0,27 | -19,64 |
| 7790 Annen kostnad m/fradrag | 618,00 | 0,00 | 618,00 | 0,00 | 0,03 | 0,00 |
| Sum andre kostnader | 8 401,05 | 7 000,00 | 8 401,05 | 7 000,00 | 0,41 | 20,02 |
| Sum andre driftskostnader | 2 054 100,55 | 1 918 350,00 | 2 054 100,55 | 1 918 350,00 | 99,64 | 7,08 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | 2 156 218,90 | 2 060 975,00 | 2 156 218,90 | 2 060 975,00 | 104,59 | 4,62 |
| DRIFTSRESULTAT | -32 092,55 | 5 850,00 | -32 092,55 | 5 850,00 | 1,56 | -646,59 |
| FINANSINNT. OG -KOSTN. | | | | | | |
| 8050 Renteinntekt bankinnskudd | 69 416,19 | 3 000,00 | 69 416,19 | 3 000,00 | 3,08 | 2 013,87 |
| 8059 Annen renteinntekt | 1 173,85 | 0,00 | 1 173,85 | 0,00 | 0,06 | 0,00 |
| Sum finansinntekter | 64 590,04 | 3 000,00 | 64 590,04 | 3 000,00 | 3,13 | 2 055,00 |
| SUM NTO, FINANSPOSTER | 64 590,04 | 3 000,00 | 64 590,04 | 3 000,00 | 3,13 | 2 053,00 |
| ORD. RESULTAT FØR SKATT | 32 497,49 | 8 850,00 | 32 497,49 | 8 850,00 | 1,58 | 267,20 |
| EKSTRAORDINÆRE POSTEF | | | | | | |
| ÅRSRESULTAT | 32 497,49 | 8 850,00 | 32 497,49 | 8 850,00 | 1,58 | 267,20 |
| Overskudd + / Underskudd - | | | | | | |

| Kontonr. Tekst | Denne periode regnskap | Denne periode budsjett | Hittil år regnskap | Hittil år budsjett | % av oms. | Budsjett-avvik i % |
|--|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER | | | | | | |
| 3600 Leieinntekter fast eiendom | 2 052 739,00 | 2 057 975,00 | 2 052 739,00 | 2 057 975,00 | 99,57 | -0,25 |
| 3620 Andre leieinntekter | 8 850,00 | 8 850,00 | 8 850,00 | 8 850,00 | 0,43 | 0,00 |
| 3900 Andre driftsinntekter | 62 537,35 | 0,00 | 62 537,35 | 0,00 | 3,03 | 2,77 |
| Sum andre sagsinntekter | 2 124 126,35 | 2 066 825,00 | 2 124 126,35 | 2 066 825,00 | 103,03 | 2,77 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 2 124 126,35 | 2 066 825,00 | 2 124 126,35 | 2 066 825,00 | 103,03 | 2,77 |
| DRIFTSKOSTNADER | | | | | | |
| DEKNINGSBIDRAG | 2 124 126,35 | 2 066 825,00 | 2 124 126,35 | 2 066 825,00 | 103,03 | 2,77 |
| 5000 Lønn til ansatte | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 5330 Godtgjørelse til styremedlemmer | 89 499,00 | 125 000,00 | 89 499,00 | 125 000,00 | 4,34 | -28,40 |
| 5400 Arbeidsgeviravgift | 12 619,35 | 17 625,00 | 12 619,35 | 17 625,00 | 0,61 | -28,40 |
| Sum lønnskostnader | 102 118,35 | 142 625,00 | 102 118,35 | 142 625,00 | 4,95 | -28,40 |
| Sum kostnader arbeidskraft | 102 118,35 | 142 625,00 | 102 118,35 | 142 625,00 | 4,95 | -28,40 |
| 6010 Avskrivning inventar | 19 200,00 | 4 500,00 | 19 200,00 | 4 500,00 | 0,93 | 326,67 |
| Sum av- og nedskrivninger | 19 200,00 | 4 500,00 | 19 200,00 | 4 500,00 | 0,93 | 326,67 |
| 6200 Elektrisitet - produksjon | 122 246,23 | 95 000,00 | 122 246,23 | 95 000,00 | 5,93 | 28,68 |
| 6201 Strøm nettleie | 0,00 | 55 000,00 | 0,00 | 55 000,00 | -100,00 | -100,00 |
| 6202 Varmevann, fjernvarme | 387 560,02 | 375 000,00 | 387 560,02 | 375 000,00 | 18,80 | 3,35 |
| 6230 Bensin og dieselblye - produksjon | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6310 Faste kostnader inkl vaktemester/gjeste | 59 370,00 | 35 000,00 | 59 370,00 | 35 000,00 | 2,88 | 69,63 |
| 6340 Lys | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6360 Renhold | 139 096,50 | 135 000,00 | 139 096,50 | 135 000,00 | 6,75 | 3,03 |
| 6390 Annen kostnad lokaler | 30 569,51 | 30 000,00 | 30 569,51 | 30 000,00 | 1,48 | 1,90 |
| 6391 Snekking, strøing | 33 022,49 | 15 000,00 | 33 022,49 | 15 000,00 | 1,60 | 120,15 |
| 6392 Brannretnisk | 66 695,00 | 35 000,00 | 66 695,00 | 35 000,00 | 3,24 | 90,56 |
| 6393 Service ventilasjon | 1 875,00 | 25 000,00 | 1 875,00 | 25 000,00 | 0,09 | -92,50 |
| Sum kostnader lokaler | 840 434,75 | 800 000,00 | 840 434,75 | 800 000,00 | 40,77 | 5,05 |
| 6394 El. service | 32 542,15 | 20 000,00 | 32 542,15 | 20 000,00 | 1,58 | 62,71 |
| 6500 Diverse rekvisita / små verkøy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6510 Kostnadsført håndverkøy | 0,00 | 850,00 | 0,00 | 850,00 | -100,00 | -100,00 |
| 6550 Kostnadsført datautstyr | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6553 Programvare årlig vedlikehold | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6560 Rekvisita | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6590 Annet driftsmateriale | 3 192,00 | 4 000,00 | 3 192,00 | 4 000,00 | 0,15 | -20,20 |
| Sum kostnadsførte anskaffelser | 35 734,15 | 24 850,00 | 35 734,15 | 24 850,00 | 1,73 | 43,80 |
| 6600 Rep. og vedlikehold bygninger | 210 666,95 | 135 000,00 | 210 666,95 | 135 000,00 | 10,22 | 56,05 |
| 6611 Serviceavtale leie inkl. heiskontroll | 80 033,01 | 45 000,00 | 80 033,01 | 45 000,00 | 3,88 | 77,85 |
| 6620 Rep. og vedlikehold utstyr | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6648 Vedlikehold av porter | 8 043,96 | 45 500,00 | 8 043,96 | 45 500,00 | 0,39 | -82,32 |
| 6690 Rep. og vedlikehold annet | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 6695 Avsetning til vedlikeholdsfond | 250 000,00 | 250 000,00 | 250 000,00 | 250 000,00 | 12,13 | 0,00 |
| Sum reparasjoner og vedlikehold | 548 743,92 | 475 500,00 | 548 743,92 | 475 500,00 | 26,62 | 15,40 |
| 6700 Revisjonshonorar | 10 000,00 | 9 000,00 | 10 000,00 | 9 000,00 | 0,49 | 11,11 |
| 6710 Regnskap, revisjon og forettn.t. | 96 972,77 | 95 000,00 | 96 972,77 | 95 000,00 | 4,70 | 2,08 |

Utskrevet av: Jan Helge

Side: 2

Utbildet av: BDT Viken AS

Utskrevet av: Jan Helge

Side: 1

Utbildet av: BDT Viken AS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAK 7, VEDELEGG 5

VEDLİKEHOLDSPLAN 2025 (i uprioritert rekkefølge)

| Tiltak | Ansvarlig/Utførende | Antatt kostnad |
|--|--------------------------|------------------|
| 1. Tilstands-sjekk av alle tak; tak-belegg, gesimskasser, sluk, gjennomføringer ol | Vestfold tak og montasje | Kr 15 000 |
| 2. Vurdere rep/impregnering av murvegger | Murerfirma | Kr 200 000 |
| 3. Kontroll/ubedring av lekeapparater, underlagsduk, etterfylle sand ol | Boservice as? | Kr 10 000 |
| 4. Vurdere re-lokering/rengjøring av sementteller i atriet mellom bygg 26 og 28 | Styret | |
| 5. Vurdere kontroll/tiltak for å hindre kondens i bæresøyler | Kvalifisert firma | Kr.50-100 000 |
| 6. Vurdere sliping/maling av gulv i bod for matavfall | Styret | Kr 15 000 |
| 7. Oppfølging av alle inngåtte serviceavtaler | Firma-avtaler | Se regnskap 2024 |
| 8. Utføre regelmessige vedlikeholdstiltak | Styret | |
| 9. | | |
| 10. | | |
| | | |
| | | |
| | | |

KOSTNADSFORDELING

LOV OM EIERSEKSJONER KAP V

§ 29 1.LEDD

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne **sameiebrøken**

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

SAMEIEBRØK

BRA BRUKSAREAL, BESTEMT ETTER FORSKRIFT KOMM.DEPT.

SAMEIETS BRA SUM EIERSEKSJONENES BRA. 3983 M2

EIERBRØK BRA EIERSEKSJONENES BRA 0,0296
BRA SAMEIET 3983 M2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Budsjett2025

| Konto | Budsjett 2024 | Regnskap 2024 | Regn-Bud Diff 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| INNETEKTER | | | | |
| 3600 Leieinntekter fast eiendom | 2 057 975,00 | 2 052 739,00 | -5 236,00 | 2 014 620,00 |
| 3620 Andre leieinntekter | 8 850,00 | 8 850,00 | 62 537,35 | 9 150,00 |
| 3900 Andre driftsinntekter | 2 066 825,00 | 2 124 126,35 | 57 301,35 | 2 323 770,00 |
| KOSTNADER | | | | |
| 5330 Godtgjørelse til styremedlemmer | 125 000,00 | 89 499,00 | -35 501,00 | 140 000,00 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 17 625,00 | 12 619,35 | -5 005,65 | 19 740,00 |
| 6010 Avskrivninger | 4 500,00 | 19 200,00 | 14 700,00 | 20 000,00 |
| 6200 Elektrisitet- produksjon | 95 000,00 | 122 246,23 | 27 246,23 | 20 000,00 |
| 6201 Strøm nettleie | 55 000,00 | - | -55 000,00 | 95 000,00 |
| 6202 Varmvann, fjernvarme | 375 000,00 | 387 560,02 | 12 560,02 | 55 000,00 |
| 6310 Faste kostnader inkl vaktmester/tjeneste | 35 000,00 | 59 370,00 | 24 370,00 | 60 000,00 |
| 6360 Renhold | 135 000,00 | 139 096,50 | 4 096,50 | 140 000,00 |
| 6391 Snømaking, strøing | 30 000,00 | 30 569,51 | 569,51 | 30 000,00 |
| 6392 Brannteknisk | 15 000,00 | 33 022,49 | 18 022,49 | 25 000,00 |
| 6393 Service ventilasjon | 35 000,00 | 66 695,00 | 31 695,00 | 65 000,00 |
| 6394 EL service | 25 000,00 | 1 875,00 | -23 125,00 | 3 000,00 |
| 6500 Diverse rekvisita / små verkøy | 20 000,00 | 32 542,15 | 12 542,15 | 20 000,00 |
| 6550 Kostnadsrettet datautstyr | 850,00 | 0,00 | -850,00 | 4 000,00 |
| 6559 Programvare årlig vedlikehold | 4 000,00 | 3 192,00 | -808,00 | 880,00 |
| 6600 Rep. og vedlikehold bygninger | 135 000,00 | 210 666,95 | 75 666,95 | 135 000,00 |
| 6611 Serviceavtale hels inkl. helsekontroll | 45 000,00 | 80 033,01 | 35 033,01 | 195 000,00 |
| 6648 Vedlikehold av porter | 45 000,00 | 8 043,96 | -37 456,04 | 10 000,00 |
| 6695 Avsetning til vedlikeholdsfond | 250 000,00 | 250 000,00 | 0,00 | 300 000,00 |
| 6700 Revisjonshonorar | 9 000,00 | 10 000,00 | 1 000,00 | 10 000,00 |
| 6710 Regnskap, revisjon og forretn.f. | 20 000,00 | 96 972,77 | 1 972,77 | 100 000,00 |
| 6720 Honorar juridisk bistand | 20 000,00 | -20 000,00 | -20 000,00 | 20 000,00 |
| 6800 Kontorrekvisita | 3 000,00 | 1 803,50 | -1 196,50 | 3 000,00 |
| 6810 Data-kostnader | 6 000,00 | 6 631,23 | 631,23 | 3 000,00 |
| 6860 Møter, kurs, oppdatering o.l | 12 000,00 | 4 950,00 | -7 050,00 | 5 000,00 |
| 6951 TV og Internett | 340 000,00 | 348 184,38 | 8 184,38 | 350 000,00 |
| 7420 Gaver, fradragsberettiget | 5 000,00 | 3 688,80 | -1 301,20 | 5 000,00 |
| 7500 Forsikringspremie | 116 500,00 | 128 346,00 | 12 846,00 | 130 000,00 |
| 7710 Styremøter | 1 154,45 | 1 003,70 | -140,75 | 2 000,00 |
| 7720 Generalforsamling | 1 003,70 | 1 003,70 | 0,00 | 2 000,00 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 7 000,00 | 5 624,90 | -1 375,10 | 7 000,00 |
| 8050 Renteinntekt bankinnskudd | 0,00 | 618,00 | 618,00 | 0,00 |
| 8059 Annen renteinntekt | -3 000,00 | -63 416,19 | -60 416,19 | -30 000,00 |
| 8150 Annen rentekostnad | 0,00 | -1 173,85 | -1 173,85 | 0,00 |
| Sum driftskostnader | 2 057 975,00 | 2 091 628,86 | 33 653,86 | 2 314 620,00 |
| Driftsresultat | 8 850,00 | 32 497,49 | 23 647,49 | 9 150,00 |
| Liik pr enhet F (43) | | | | 877 620,00 |
| Eleiebøkkfordelelt m2 | | | | 1 437 000,00 |
| sum kostnader | | | | 2 314 620,00 |

Sammenhengsløst 2025

| Seksjons nr | Eierbrekk pr 10.2017 | BRA | Brekkebrekk | 48 dakt | pr mnd | DIFF Ege 2024-25 | | | 2025 | Arens pr mnd April - Juni 2025 | Gjensig pr mnd April - Juni 2025 |
|-------------|----------------------|--------|-------------|-----------|-----------|------------------|--------------|--------|------|--------------------------------|----------------------------------|
| | | | | | | Jan/Feb/Mar | Apr/Mai/Juni | pr mnd | | | |
| 1 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 3 | 0 | 132 | |
| 2 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 3 | 0 | 132 | |
| 3 | 87 | 0,0192 | 27 642 | 20 410 | 4 004 | 3 608 | 396 | 1 189 | 119 | 4 123 | |
| 4 | 125 | 0,0312 | 44 873 | 20 410 | 5 440 | 4 831 | 609 | 1 866 | 183 | 6 223 | |
| 5 | 89 | 0,0222 | 31 946 | 20 410 | 4 363 | 3 914 | 449 | 1 348 | 135 | 4 498 | |
| 6 | 89 | 0,0222 | 31 946 | 20 410 | 4 363 | 3 914 | 449 | 1 348 | 135 | 4 498 | |
| 7 | 104 | 0,0260 | 37 334 | 20 410 | 4 812 | 4 296 | 516 | 1 547 | 155 | 4 967 | |
| 8 | 150 | 0,0375 | 53 847 | 20 410 | 6 188 | 5 469 | 719 | 2 158 | 216 | 6 404 | |
| 9 | 150 | 0,0375 | 53 847 | 20 410 | 6 188 | 5 469 | 719 | 2 158 | 216 | 6 404 | |
| 10 | 119 | 0,0297 | 42 716 | 20 410 | 5 291 | 4 678 | 613 | 1 747 | 175 | 5 455 | |
| 11 | 118 | 0,0295 | 42 360 | 20 410 | 5 231 | 4 653 | 578 | 1 733 | 173 | 5 404 | |
| 12 | 102 | 0,0255 | 36 616 | 20 410 | 4 752 | 4 245 | 507 | 1 521 | 152 | 4 904 | |
| 13 | 102 | 0,0255 | 36 616 | 20 410 | 4 752 | 4 245 | 507 | 1 521 | 152 | 4 904 | |
| 14 | 70 | 0,0175 | 21 121 | 20 410 | 3 705 | 3 430 | 275 | 1 006 | 110 | 3 904 | |
| 15 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 16 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 17 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 18 | 77 | 0,0192 | 27 642 | 20 410 | 4 004 | 3 608 | 396 | 1 189 | 119 | 4 123 | |
| 19 | 46 | 0,0115 | 16 513 | 20 410 | 3 077 | 2 818 | 259 | 777 | 78 | 3 155 | |
| 20 | 77 | 0,0192 | 27 642 | 20 410 | 4 004 | 3 608 | 396 | 1 189 | 119 | 4 123 | |
| 21 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 22 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 23 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 24 | 77 | 0,0192 | 27 642 | 20 410 | 4 004 | 3 608 | 396 | 1 189 | 119 | 4 123 | |
| 25 | 46 | 0,0115 | 16 513 | 20 410 | 3 077 | 2 818 | 259 | 777 | 78 | 3 155 | |
| 26 | 77 | 0,0192 | 27 642 | 20 410 | 4 004 | 3 608 | 396 | 1 189 | 119 | 4 123 | |
| 27 | 87 | 0,0217 | 31 231 | 20 410 | 4 303 | 3 853 | 441 | 1 322 | 132 | 4 436 | |
| 28 | 104 | 0,0260 | 37 334 | 20 410 | 4 812 | 4 296 | 516 | 1 547 | 155 | 4 967 | |
| 29 | 74 | 0,0185 | 26 565 | 20 410 | 3 915 | 3 532 | 383 | 1 149 | 115 | 4 029 | |
| 30 | 111 | 0,0320 | 40 116 | 20 410 | 5 000 | 4 484 | 516 | 1 516 | 156 | 5 279 | |
| 31 | 70 | 0,0175 | 21 121 | 20 410 | 3 705 | 3 430 | 275 | 1 006 | 110 | 3 904 | |
| 32 | 70 | 0,0175 | 21 121 | 20 410 | 3 705 | 3 430 | 275 | 1 006 | 110 | 3 904 | |
| 33 | 52 | 0,0130 | 18 667 | 20 410 | 3 256 | 2 971 | 286 | 857 | 86 | 3 342 | |
| 34 | 89 | 0,0247 | 35 539 | 20 410 | 4 662 | 4 169 | 494 | 1 481 | 148 | 4 811 | |
| 35 | 89 | 0,0247 | 35 539 | 20 410 | 4 662 | 4 169 | 494 | 1 481 | 148 | 4 811 | |
| 36 | 112 | 0,0308 | 40 206 | 20 410 | 5 051 | 4 500 | 551 | 1 664 | 165 | 5 217 | |
| 37 | 121 | 0,0302 | 43 437 | 20 410 | 5 321 | 4 729 | 591 | 1 773 | 177 | 5 498 | |
| 38 | 114 | 0,0295 | 40 924 | 20 410 | 5 111 | 4 551 | 560 | 1 680 | 168 | 5 279 | |
| 39 | 121 | 0,0302 | 43 437 | 20 410 | 5 321 | 4 729 | 591 | 1 773 | 177 | 5 498 | |
| 40 | 121 | 0,0302 | 43 437 | 20 410 | 5 321 | 4 729 | 591 | 1 773 | 177 | 5 498 | |
| 41 | 85 | 0,0212 | 30 513 | 20 410 | 4 244 | 3 812 | 432 | 1 295 | 130 | 4 373 | |
| 42 | 89 | 0,0272 | 34 770 | 20 410 | 4 662 | 4 244 | 418 | 1 283 | 128 | 4 373 | |
| 43 | 4003 | 1 | 1 437 000 | 877 620 | 192 885 | 172 781 | 529 | 1 587 | 159 | 5 060 | |
| | | | | 2 314 620 | 2 314 620 | | | | | 6 031 | |
| | | | | | | | | | | 2 334 724 | |

Liik pr enhet F 43
877 620
1 437 000
sum kostnader
2 314 620

37,92%
62,08%

Bud 2025
877 620
1 437 000
2 314 620

DIFF Ege 2024-25
pr mnd
2025
Jan/Feb/Mar
Apr/Mai/Juni
2025

Arens pr mnd April - Juni 2025

Gjensig pr mnd April - Juni 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Leieinntekter HC-parkering

Leietakere
Kåre Vold
Erik Stensrud

Beskrivelse
Leier en hel HC-parkering 12 mnd i året.
Leier en andel av HC-parkering til MC 7 mnd i året

| 2025 | Ant. Mnd | Mnd.pris | Pris pr år |
|---------|----------|----------|------------|
| | 12 | 650,00 | 7 800,00 |
| | 12 | 150,00 | 1 800,00 |
| Totalt: | | | 9 600,00 |

Sameiet Sollistrand

Valgkomite'ens innstilling til valg 2025.
Horten 10 mars 2025

Vedlegg 7

Styreleder : Adv. Petter Kirkeby 1 år

(kr.100.000,- Ved ekstraarbeid utover normal føring,
Kr:2.200.-pr.time, pluss moms)

Styremedl.: Jostein Hofsvøy gjennvalg 1 år

Styremedl.: Thor-Leif Schjøll gjennvalg 1 år

Styremedl.: Terje Randem 2 år

Varamedl.: Lise Vold Ikke på valg (1 år igjen)

Varamedl.: Mette Nygaard 2 år

Vennlig hilsen

Valgkomite Torunn Gundersen og Berit Mosvold

Berit Mosvold Torunn Gundersen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak L7

Registrering for årsmøtet 2025. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Fullmakt til årsmøte i Sameie Sollistrand Allé, 19.mars 2025

Undertegnende/seksjon nr/.....
gir herved

fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den 19.mars 2025.

Horten.....
.....
Underskrift sameier

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2

3. Styrets årsberetning for 2024, vedlegg 1
Se vedlegg 1
Styrets innstilling: Årsberetningen godkjennes
Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av årsregnskap for 2024, vedlegg 2
Se vedlegg 2
Styrets innstilling: Årsregnskapet godkjennes
Vedtak: Godkjent

5. Innkomne saker fra sameiere og styret

5.1 Fra styret

Se vedlegg 3

5.1.1 Forslag til endring i vedtektene pkt 12 «Årsmøte»

Det anses som en stor administrativ fordel for styret at budsjettet kan vurderes i samarbeid med Usbl i oktober mnd, godkjennes av styret i november mnd og iverksettes pr 1.jan påfølgende år, med eventuelle endringer av felleskostnadene.

Det foreslås at pkt 12.4.12 «Behandle budsjett for kommende år og fastsettelse av felleskostnader», innføres med samme tekst i vedtektenes pkt 11 «Styrets oppgaver», med et nytt pkt 11.2.6.
Nødvendig redigering av nummering foretas.

Styrets innstilling: Pkt 12.4.12 «Behandle budsjett for kommende år og fastsettelse av felleskostnader», overføres med samme tekst til pkt 11 «Styrets oppgaver», med et nytt pkt 11.2.6.
Vedtak: Godkjent

5.1.2 Sikkerhets- og trivelsesreglene utgår som eget dokument og inngår i vedtektene og i HMS håndboken der dette er relevant
Styrets innstilling: Foreslåtte endringer godkjennes
Vedtak: Godkjent

5.1.3 Forslag til ny revisor
Styret har engasjert Usbl som ny regnskapsfører fra 1.juli 2025.
Usbl har samarbeidsavtale med revisjonsfirma KPMG as, org nr 935174627.
KPMG as benyttes av de aller fleste borettslag og sameier gjennom Usbl.
Styrets innstilling: KPMG as godkjennes som ny revisor fra 1.jul 2025
Vedtak: Godkjent

1

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET SOLLISTRAND ALLÉ

Org nr 997 633 369

Dato/tid: 19. mars 2025 kl. 1800
Sted: Horten aktivitetssenter, Vestre Braarud gt 1, Horten

Dagsorden

1. Konstituering
1.1 Godkjenning av varsel og innkalling
Vedtak: Godkjent

1.2 Godkjenning av agenda og sakliste
Vedtak: Godkjent

1.3 Valg av møteleder
Styrets forslag: Trond Nauf
Vedtak: Godkjent

1.4 Valg av referent/sekretær
Styrets forslag: Erik Stensrud
Vedtak: Godkjent

1.5 Valg av to stemmetellere
Styrets forslag: Valgkomiteen, Berit Mosvold og Torunn Gundersen
Vedtak: Godkjent

1.6 Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Årsmøtets forslag:
Vedtak: Robert Landro og Margrit Helene Strønen

Fullmakter: 6
Møtende: 22
Totalt stemmeberettigede: 28

2. Behandling av protokoll fra årsmøtet 20 mars 24
Styrets innstilling: Protokollen tas til etterretning
Vedtak: Godkjent

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3

5.1.4 Gjennomgå forslag til rettelser/endringer i vedtektene, vedlegg 3

Styrets innstilling: Foreslåtte endringer/endinger godkjennes

Vedtak: Godkjent

5.1.5 Forslag om å reforhandle vedlikeholdsavtalen med Sollistrand Eiendom (SE) av

7. feb 2018

Styret anser behovet for å reforhandle gjeldende avtale med SE med tanke på en vurdering av beregningsgrunnlaget, brøyteavtale, hvorvidt en utvidelse av eksisterende voll er ihht gjeldende reguleringsplan ol.

Det nye styret bør vurderer behovet for å nedsette en arbeidsgruppe og event søke juridisk bistand.

Reforhandlingen bør gjøres i samråd med Sameiet Rybergsgt og Sameiet Sollistrandveien 10 i løpet av 2025

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes

Vedtak:

Dersom styret vurderer at foreslått avsetning i budsjett til juridisk bistand vil overskrides – skal styret kalle inn til ekstraordinært sameiermøte.

Godkjent

5.2 Fra sameier(e), vedlegg 4

Se vedlegg 4

5.2.1 Robert T Landro;

«Planlagte vedlikeholdsarbeid som overstiger kr 100 000 skal det innhentes anbud fra minst 3 leverandører.

Ved akutt vedlikehold/HMS saker kan dette avvikes».

Styrets innstilling: **Anbefaler ikke forslaget**

Vedtak: Forslag fra Robert T Landro Godkjent

5.2.2 Robert T Landro;

«Ref våre vedtekter punkt 11.1.

Sammensetning av styret, endre der det står 2-to- varamedlemmer til «0-null til 1-en- varamedlem. Vi bruker opp ressurser som er unødvendige»

Styrets innstilling: **Anbefaler «1-en til 2 -to- varamedlem(er)»**

Vedtak: Forslag fra Robert T Landro Godkjent

5.2.3 Robert T Landro;

«Høyne godtagjørelsen for styreleder fra kr. 60.000 til kr. 80.000/år.

Kan vi betale eksterne styreledere kr. 80.000, kan vi betale interne det samme»

Styrets innstilling: **Anbefaler forslaget**

Vedtak: Forslag fra Robert T Landro Godkjent

4

6. Godtgjøring til styret for perioden 15. mars 24 til 15. mars 25

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Styreleder Trond Nauf | kr 80 000,- |
| Styremedlem Jostein Hofsføy | kr 25 000,- |
| Styremedlem Bjørn E Strønen | kr 15 000,- |
| Styremedlem Thor-Leif Schjøll | kr 15 000,- |
| Varamedlem Lise K Vold | kr 5 000,- |
| Varamedlem Gro T Hansen | kr 5 000,- |
| Totalt | kr 145 000,- |

Styremedlemmene Jostein Hofsføy, Bjørn E Strønen og Thor-Leif Schjøll har utvist en meget stor egeninnsats.

Sameieoven krever at sameiet skal ha et etablert styre. Sameierne har med dette et ansvar for å bidra til å ivareta sameiets oppgaver. Honorering anses derfor som et godt insitament til å påta seg et styreverv.

Styrets innstilling: **Foreslåtte honorarer godkjennes**

Vedtak: Bonus for ekstraordinær belastning gjennom perioden 15. mars 24 til

15. mars 25 utbetales som følger:

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Styremedlem Jostein Hofsføy | kr 5 000,- |
| Styremedlem Bjørn E Strønen | kr 5 000,- |
| Styremedlem Thor-Leif Schjøll | kr 5 000,- |
| Varamedlem Lise K Vold | kr 2 500,- |
| Varamedlem Gro T Hansen | kr 2 500,- |
| Totalt | kr 20 000,- |

NOTE: Standard styrehonorarer for 2024 må sjekkes om er med i regnskap/balanse for 2024. Burde dette vært gjort?

7. Behandle vedlikeholdsplan for 2025

Se vedlegg 5

Styrets innstilling: **Vedlikeholdsplanen 2025 tas til etterretning**

Vedtak: Tas til etterretning

8. Godkjenning av budsjett for 2025

Se vedlegg 6

Styrets innstilling: **Budsjettet godkjennes**

Vedtak:

5

9. Valgkomiteens innstilling

Se vedlegg Z

9.1 Valg av styreleder

Adv. Petter Kirkeby 1 år

(kr. 100 000,- Ved ekstraarbeid utover normal føring, kr. 2 200,- pr. time, plus moms)

Vedtak:

9.2 Valg av medlemmer til styret

Jostein Hofsvøy Gjenvolgt 1 år

Thor-Leif Schjøll Gjenvolgt 1 år

Terje Randem 2 år

Vedtak:

9.3 Valg av varamedlemmer til styret

Lise Vold Ikke på valg (1 år igjen)

Mette Nygaard 2 år

Vedtak: Ref. vedtak over om å redusere antall varamedlemmer, velger Lise Vold å trekke seg.

Mette Nygaard kommer inn som Varamedlem

9.4 Valgkomité iht vedtektene pkt.11.1.5

Bjørn Erik Strønen

Lise Vold

Gro

10. Informasjon om revisjon av HMS

Styrets innstilling: Revidert HMS tas til etterretning

Info:

11. Avslutning

Referent: Erik Stensrud


Underskrifter

Styreleder Trond Nauf

XXXXXX

6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

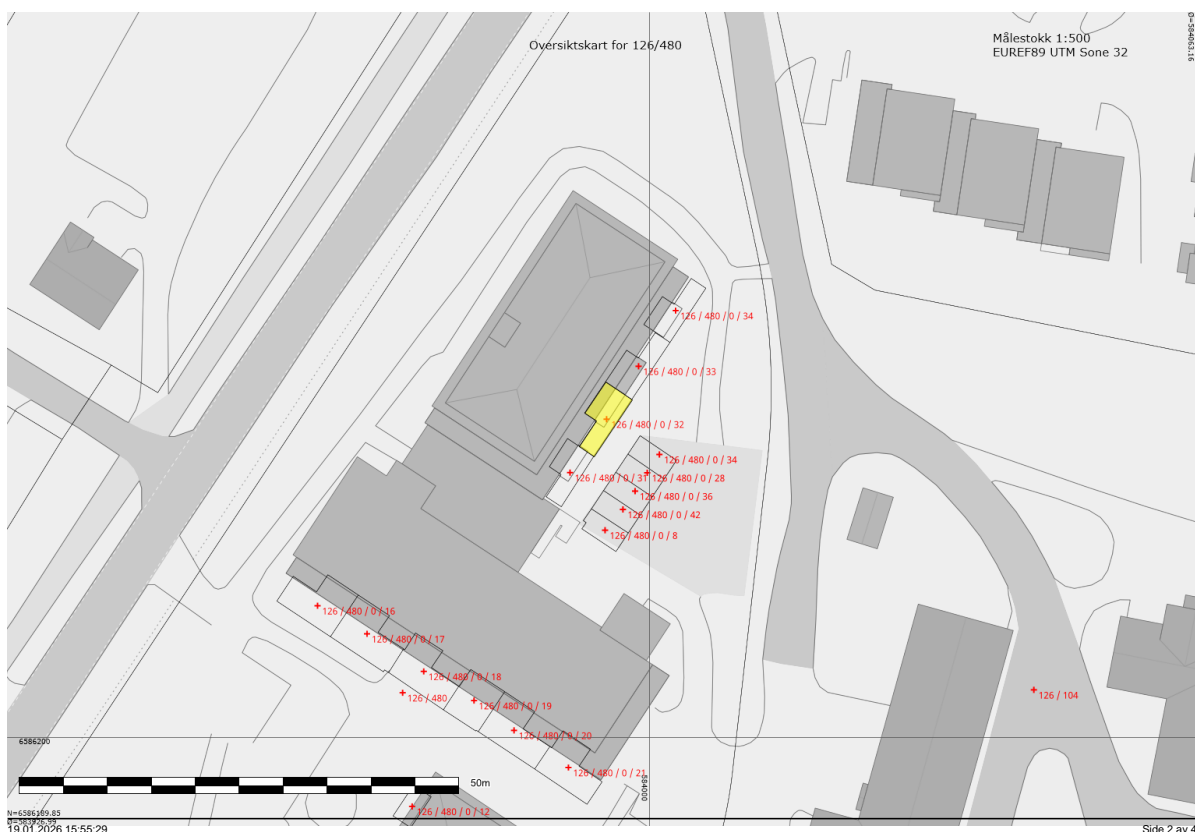
| | | | | |
|---|------------------------|-----|-----|-----|
|  Horten kommune | <h2>Matrikkelkart</h2> | | | |
| MATRIKKELENHET | | | | |
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3901 - Horten kommune | 126 | 480 | 0 | 32 |

Orientering om matrikkelkart

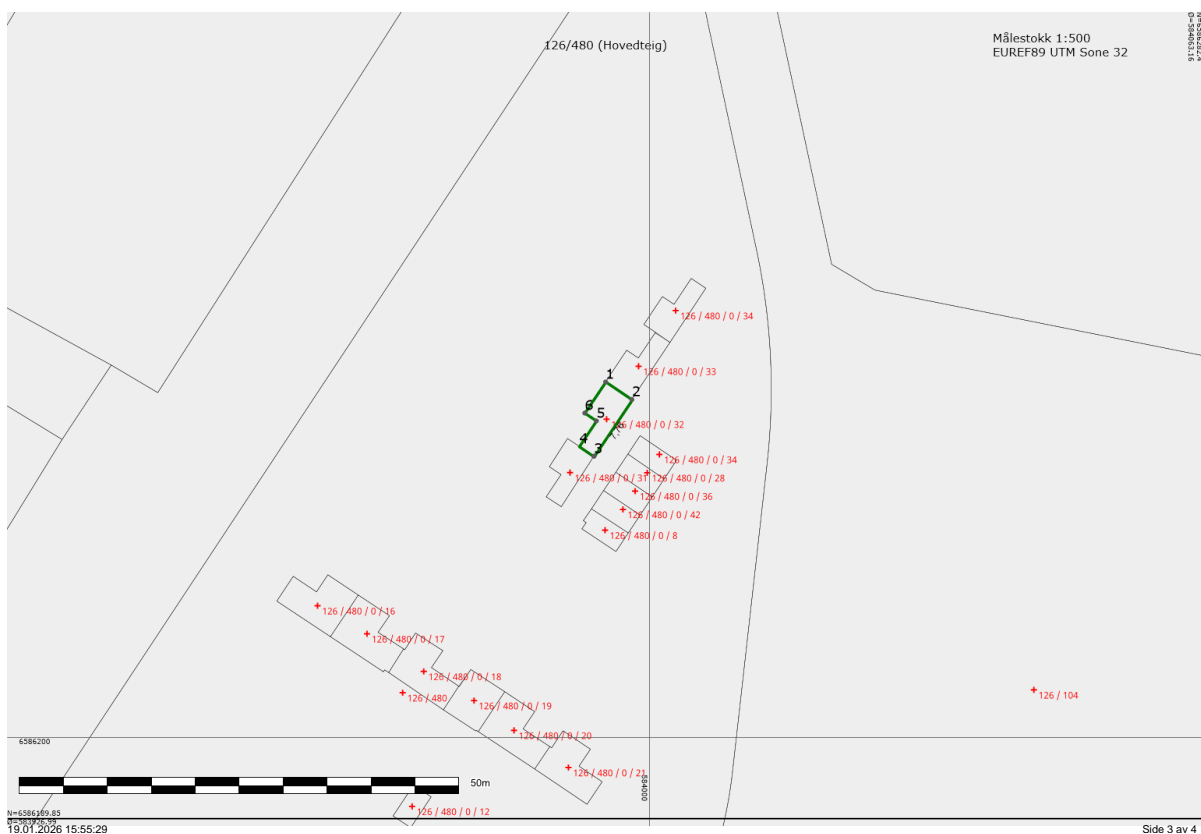
Matrikkelkartet ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

19.01.2026 15:55:27

Side 1 av 4



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 22,30

Arealmerknad:

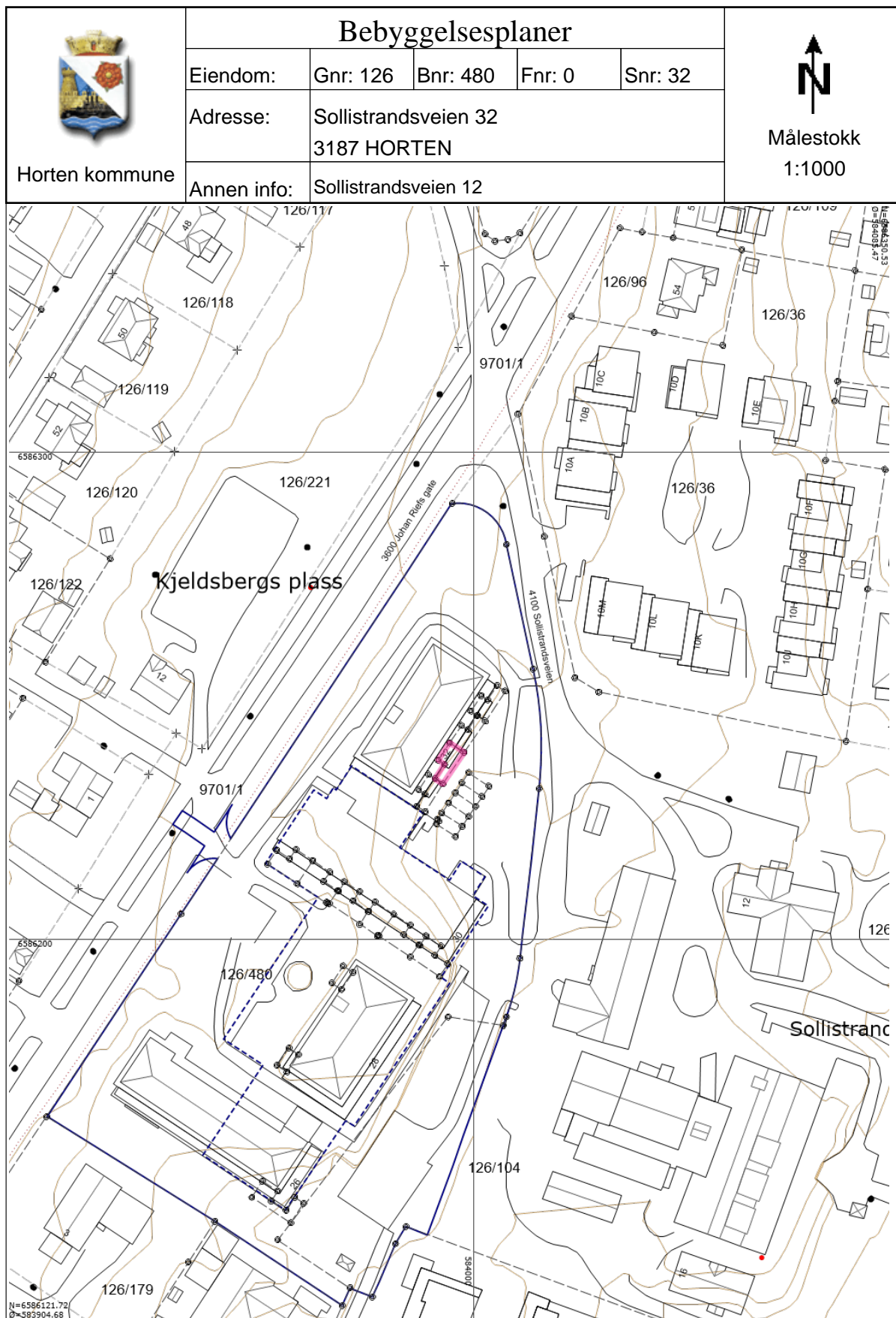
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6586236,11 Øst: 583995,20

Ytre avgrensning
























| Løpnr | Grensepunkt/Grenselinje | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------|-------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------|---|-------------|--------|
| | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | | | |
| 1 | 6586240,35 | 583995,08 | Ikke spesifisert | Hushjørne | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 3,59 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 2 | 6586238,36 | 583998,07 | Ikke spesifisert | Ukjent | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 7,76 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 3 | 6586231,90 | 583993,75 | Ikke spesifisert | Ukjent | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 2,00 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 6586233,02 | 583992,09 | Ikke spesifisert | Hushjørne | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 3,50 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 5 | 6586235,93 | 583994,03 | Ikke spesifisert | Hushjørne | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 1,59 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 6 | 6586236,81 | 583992,71 | Ikke spesifisert | Hushjørne | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 4,26 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon





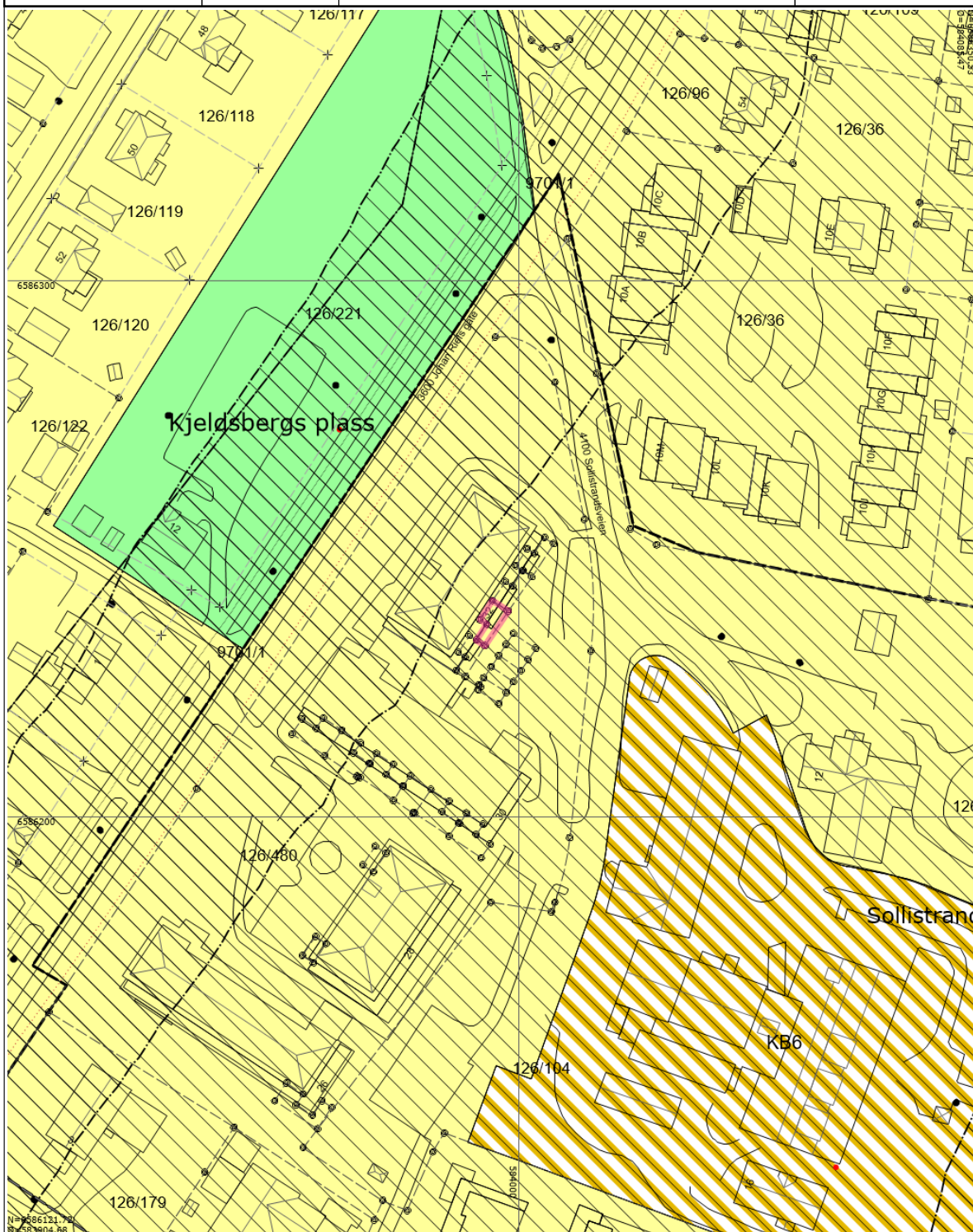
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
|  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  RpOmråde vedtatt under bakkenivå |  RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
|  Diverse |  Bygg og anlegg |  Gatelys (belysningspunkt) |
|  Mast |  Skap |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  Takkant |
|  Takoverbyggkant |  Taksprang |  Trapp inntill bygg |
|  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |
|  Sti |  Høydekurve | |







































Vedlegg: Kommunalinformasjon

| | | | | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|----------|--------|--|---------|
|  Horten kommune | Kommuneplan | | | |  Målestokk 1:1000 | |
| | Eiendom: | Gnr: 126 | Bnr: 480 | Fnr: 0 | | Snr: 32 |
| | Adresse: | Sollistrandsveien 32 3187 HORTEN | | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 | | | | | |





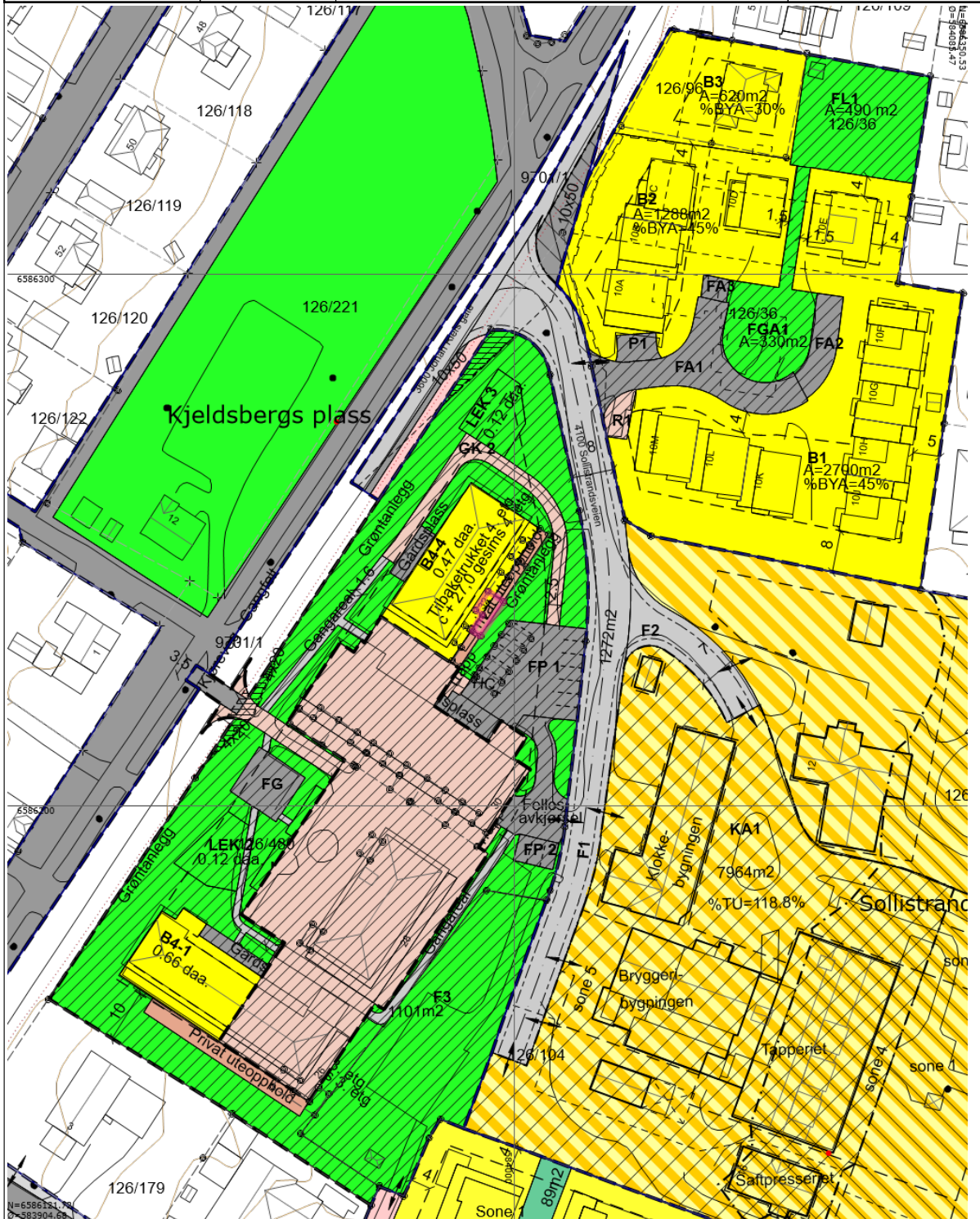
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
|  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  Diverse |  Bygg og anlegg |
|  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast |  Skap |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Mønelinje |
|  Takkant |  Takoverbyggkant |  Taksprang |
|  Trapp inntill bygg |  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant |  Sti |  KpBestemmelseGrense |
|  KpBestemmelseOmråde |  KpBestemmelseGrense |  KpBestemmelseOmråde |
|  Hovedveg - På bakken - Nåværende |  Samleveg - På bakken - Nåværende |  Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |
|  Grense for arealformål |  Grense for infrastruktursoner |  Grense for støysoner |
|  Krav vedrørende infrastruktur |  Gul sone iht T-1442 |  Boligbebyggelse - Nåværende |
|  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig |  Friområde - Nåværende |  KpOmråde igangsatt |
|  KpOmråde gjeldende |  Høydekurve | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

|  Horten kommune | Reguleringsplaner | | | |  Målestokk 1:1000 | |
|---|-------------------|---|----------|--------|--|-------------|
| | Eiendom: | Gnr: 126 | Bnr: 480 | Fnr: 0 | | Snr: 32 |
| | Adresse: | Sollistrandsveien 32 | | | | 3187 HORTEN |
| | Annen info: | Sollistrand gnr 126 bnr 104, 238 og 399 | | | | |



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

| | | |
|--|--|--|
|  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  RpOmråde detaljregulering/mindre endring |  RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
|  Diverse |  Bygg og anlegg |  Gatelys (belysningspunkt) |
|  Mast |  Skap |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  Takkant |
|  Takoverbyggkant |  Taksprang |  Trapp inntill bygg |
|  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |
|  Sti |  RpGrense |  RpFormålgrense |
|  Annet fellesareal |  RpAngittHensynGrense |  RpGrense |
|  RpFormålgrense |  RpSikringGrense |  RpStøyGrense |
|  Vegstengning/fysisk kjøresperre |  Avkjørsel - både inn og utkjøring |  Eiendomsgrense som skal oppheves |
|  Byggegrense |  Bebyggelse som inngår i planen |  Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|  Regulert senterlinje |  Frisiktlinje |  Regulert kant kjørebane |
|  Regulert parkeringsfelt |  Regulert fotgjengerfelt |  Regulert støyskjerm |
|  Måle- og avstandslinje |  Frisiktzone ved veg |  Boligområde |
|  Konsentrert småhusbebyggelse |  Blokkbebyggelse |  Annet byggeområde |
|  Kjøreveg |  Annen veggrunn |  Offentlig friområde |
|  Felles avkjørsel |  Felles gangareal |  Felles parkeringsplass |
|  Felles lekeareal |  Felles gårdsplass |  Felles grøntareal |
|  Annet fellesareal |  Bevaring kulturmiljø |  Frisikt |
|  Gul sone iht. T-1442 |  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |  Lekeplass |
|  Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  Kjøreveg |  Gang-/sykkelveg |
|  Gangveg/gangareal/gågate |  Annen veggrunn - tekniske anlegg |  Høydekurve |



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOLLISTRAND GNR 126, BRN 104, 238 OG 399.

| Plantype | Detaljert reguleringsplan | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Planid | 0701 00336 | |
| Arkivsak | 05/824, 08/8035 og 10/2597 | |
| 1. GANGS BEHANDLING | | |
| Politisk organ Bygningrådet | Dato | Saksnummer |
| 2. GANGS BEHANDLING | | |
| Politisk organ Bygningrådet Kommunestyret | Dato 04.09.07 24.09.07 | Saksnummer 075/07 084/07 |
| ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING | | |
| Politisk organ Kommunestyrets vedtak (E1), se 08/8035 - 50 Hovedutvalg for bygg, regulering og næring vedtak (E2), se 10/2597 - 40 | Dato 14.12.09 31.05.11 | Saksnummer 117/09 055/11 |



Horten kommune Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler:
Hans Jens Nesse
390 80 008
Telefon:
12/30943 / 10/2597 - 50
Vår ref.:
REGP-00336-E1, GBNR-
Arkiv:
126/104, REGP-
Deres ref.:

Dato: 14.06.2012

Sollistrandsveien 12, 126/104 - endring av reguleringsplan - Vedtatt kart og bestemmelser, i tråd med vedtak i Hovedutvalg for bygg og regulering 31.05.11, sak 55/11

Reguleringsbestemmelser i henhold til vedtak i kommunestyret 24.09.2007 (sak 084/07). Reguleringsplan for nærings- og boligområder på Sollistrand, Sollistrandsveien 12, 14 og 16, gnr 126, bnr 104, 238 og 399 i Horten kommune.

Endret 1. gang i tråd med vedtak i kommunestyremøte 14.12.2009, sak 117/09, arkivsaksnummer 08/8035-50

Endret 2. gang i tråd med vedtak om mindre endringer, Hovedutvalg for bygg og regulering, 31.05.11, sak 55/11.

§ 1. Reguleringsformål
Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

- Byggeområde**
- bolig (B1, B2, B3, B4)
 - kontor / allmenntilgjengelig formål (KA1)
- Spesialområde bevaring**
- avmerkede arealer innenfor byggeområde for kontor/ allmenntilgjengelig KA1 og byggeområde for bolig B2
- Fellesområde**
- felles atkomst (F1, F2)
 - felles lekeareal (F3)

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Tidligere planer

Reguleringsplanen erstatter deler av Reguleringsplan H119 Åsgårdsrandv - Steinsnesveien Stadfestet 22.02.1924 og del av Reguleringsplan H19 Plass ved Johan Riefs gt og Sollistrandsveien, stadfestet 1923. Det er ikke bestemmelser til planene.

2.2 Støy

Før byggetillatelse gis må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt utendørs- og innendørsstøynivåene kan overholdes. Innenfor gul sone (55 dB(Lden)) avmerket på reguleringsplanen skal ikke arealene tas i bruk til boliger, lek eller utendørsopphold uten at det er gjennomført særskilte støyskjermingsiltak. Det vises til rundskriv T-1442, og til foreliggende støyrappport datert 12.09.2006. Eventuelt nødvendig skjermingsiltak skal være ferdig gjennomført før bruksfyllatelse gis.

Reguleringsbestemmelser endret i tråd med vedtak 31.05.11, sak 55/11, Hovedutvalg for bygg og regulering.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2.3 Energiforsyning

Det påhviler byggheren å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettilbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet. All ny bebyggelse skal ha vannbåren varme i alle rom med oppvarmingsbehov. Ved ombygging av eksisterende bebyggelse bør det legges opp til vannbåren varme.

2.4 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte uforlignelig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar for tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig og senest innen 3 uker om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.5 Uteopphold og lekeplasser

Før byggetillatelse for boliger gis, skal det dokumenteres at det avsettes gode, tilstrekkelige og solrike plasser for uteopphold og for lek, jfr. kommuneplanens arealdel. Til dekning av arealene til felleslekeplass for planområdet skal Kjeldsbergs plass medregnes, forutsatt særskilt godkjenning av opparbeidelse / opprusting av plassen og av altomst fra planområdet.

Kvartallekeplassen F3 skal være felles for feltene B3 og B4 og skal sikres gjennom en tinglyst erklæring inngått når feltene er opparbeidet.

Arealer for uteopphold og lekeplasser skal være varierte og gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Arealer for uteopphold og lekeplasser skal legges til steder som er solrike og skjermet fra trafikkåre og visuell støy. Lekeplasser skal plasseres og utformes i henhold til kravene om areal, avstand og kvalitet som er stilt i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Lekeplassene skal utformes og utstyres slik at de oppfyller kravene i Plan- og bygningsloven og tilhørende Teknisk forskrift. Utomhusplanen skal vise i detalj hvordan lekeplassene skal utformes og utstyres i henhold til retningslinjene og veiledning i Byggeforskeriens Planløsning 381.301.

Det skal settes av 5 m² til nærlekeareal pr. boenhet. Den enkelte lekeplass skal være på minimum 50 m². Lekeplassene skal ligge i en avstand av maks 50 meter fra boenhetene. Max 20 boenheter kan være felles om den enkelte nærlekeplassen. Nærlekeplassene skal være utstyrt med sand, benk og noe fast dekke.

Lekeplassene skal ligge på bakkenivå, ha solrik beliggenhet, dvs. ved jevndøgn skal minst 50 % av lekeareal/lekeområdet være solbelyst i tiden kl. 10-18. Lekearealene skal være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkåre. Lekeplassene skal ha et støynivå under 55 dB Lden.

Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første bolig i det enkelte felt / deifelt.

2.6 Grad av utnyttning

Ved beregning av grad av utnyttning skal parkeringskjeller, øvrige kjellerarealer og bodar medregnes, jfr byggeforskriftene.

2.7 Bebyggelsesplaner og utomhusplaner

Før det gis byggetillatelse for boliger i felt B3 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet. Før det gis byggetillatelse for boliger i felt B4 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltet. Det vises til Plan- og bygningslovens § 28-2.

Soldiagrammer må utarbeides før bebyggelsesplan og utomhusplan kan godkjennes. Soldiagrammene skal illustrere situasjonen ved jevndøgn i tiden kl. 10 – 18.

Bebyggelsesplan for hvert felt skal være en helhetlig plan som dekker hele tomtearealet og vise bygningene, de ubebygde arealer samt tilknytning til de nærmeste omgivelsene. Planen skal vise:

- tomtegrenser
- bygningers plassering, etasjeantall, høyder og takform
- bestemmelser om bygningenes materialer og farger i fasader og tak
- maksimalt bruksareal innenfor hvert byggområde
- eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- gang- og kjøreareal
- parkering og renovasjon
- eventuelle støyskjærmer
- lekeplasser, arealer for uteopphold, lekeapparater
- friskiltlinjer og -soner

Bebyggelsesplaner og utomhusplaner skal vise at det er tatt hensyn til kvalitetskrav og utformingskrav.

Innenfor det enkelte felt skal bygningene plasseres innenfor de oppgitte byggegrensene og i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav til høyder, m.m. Plassering og orientering av bygningene skal ta hensyn til utsikt, sol- og lysforhold både for beboere og naboer, vegetasjon og grønnsstruktur, reduksjon av turbulens og snøfakk.

Innenfor de angitte støysoner skal byggene plasseres og eventuelt skjerms slik at rom med støyfølsom bruk ikke vender ut mot fasaden med mer enn 55 dBLden. I tilfeller hvor det er beregnet at dette ikke kan oppnås, skal det oppføres støyskjerm og/eller støyvoll.

Ved utarbeidelse av hver bebyggelsesplan skal det foreligge en redegjørelse for bebyggelsens struktur, arkitektonisk utforming, uttrykk og kvalitet, og som også omhandler sammenhengen mellom bebyggelsen og de ubebygde arealer på det enkelte felt.

Innenfor det enkelte feltet skal bygningene plasseres innenfor de oppgitte byggegrensene og slik at arealer for uteopphold og lek ikke utsettes for støy over 55 dBLden. I tilfeller hvor det er beregnet at dette ikke kan oppnås, skal det oppføres støyskjerm og/eller støyvoll, slik at grensen ikke overskrides.

Før bruksstillatelse gis, skal tilhørende utareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

2.8 Rekkefølgebestemmelse Industrivirksomhet

Før felt B3 og B4 kan tas i bruk til boligformål, skal eksisterende industrivirksomhet på felt B4 være flyttet fra planområdet og eksisterende industribygg revet.

2.9 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging i samtlige felt skal prinsippene for universell utforming legges til grunn, jfr handlingsplan for tilgjengelighet og teknisk forskrift § 10-1 til 10-52. I parkeringsanlegg skal 5 % av plassene legges til rette for forlytningshemmede.

2.10 Parkering

Parkingsplasser for bil skal avsettes i samtlige byggområder. Parkering skal skje i fellesanlegg. Plass til sykkelparkering skal avsettes i samtlige byggområder. I byggområder for bolig avsettes 2,5 plasser per boenhet. I byggområder for kontor avsettes 2 plasser pr 100 m² bruksareal. Sykkelparkeringen skal fortrinnsvis avsettes ved inngangene til bygg eller i parkeringskjeller. 50 % av plassene skal være overbygde.

2.11 Grunntorhold

Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres innenfor hvert felt. Stabiliserende tiltak må gjennomføres av utbygger dersom det er behov for det.

Reguleringsbestemmelser endret i tråd med vedtak 31.05.11, sak 55/11, Hovedutvalg for bygg og regulering.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2.12 Overvannshåndtering

Ved nybygging skal det benyttes lokal infiltrasjon og fordøyning av en så stor andel av overvannet som teknisk mulig.

2.13 Spesialområde Bevaring

For å sikre bygningsmiljøet rundt Bryggerbygningen, Tappertynningen, Klokketynningen og Saffreseriet reguleres de avmerkede arealer innenfor feltene KA1 til spesialområde bevaring. På de avmerkede arealer gjelder følgende krav:

Spesialområde bevaring i hht Pbl § 25.1. ledd nr 6:

Ekisterende bygninger eksterior med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk skal opprettholdes. Dør og vindusutskifning eller annen vesentlig reparasjon/utskifning i fasadene skal gjøres på en måte som fører fasadene tilbake til sin originale utforming. Annen tilbakføring kan tillates dersom det gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag og dersom ekisterende elementer med høy bevaringsverdi ikke fjernes eller ødelegges. Når det ikke går seg utslag i endret eksterior, kan bygninger innvendig moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske.

Nybygg som plasseres i umiddelbar nærhet til den bevaringsverdige bebyggelsen, skal i valg av materialer, farger og bygningselementer vise at man tar hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen. Viktige alleer og store trær skal registreres og bevares.

2.14 Frisiktkoner og frisiktkoner

Innenfor frisiktkoner definert av godkjente frisiktklinjer tillates ikke hinder mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Trær i siktkoner skal være oppstammet slik at sikten ikke hindres.

2.15 Rekketølgbestemmelse felleslekeplass, Kjeldsbergs plass

Før felt B3 og B4 kan tas i bruk til boligformål, skal trafikkisikring av gangatkomsten mellom B4 og Kjeldsbergs plass (felleslekeplass) gjennomføres i henhold til godkjent plan.

§ 3 Byggsområde for bolig

3.1 Småhusbebyggelse felt B1 (ca 4,4 da):

Felt B1 reguleres i samsvar med ekisterende bruk, dvs. fritliggende enebolig med uthus, stabbur, m.m. Det tillates oppsatt mindre tilbygg, uthus, garasjer.

Det tillates opprettet flere boenheter og hybler i ekisterende bebyggelse.

Maksimum tillatt grad av utnyttning, % TU = 30 %

Gesimshøyder, mønehøyder, takform og materialbruk på tilbygg skal tilpasses ekisterende bebyggelse innenfor feltet. Høyder skal ikke overstige ekisterende bebyggelse, gesims kote +17m, møne kote +20m.

Krav til parkeringsdekning skal som hovedregel være 2 plasser pr. boenhet, dog 1 plass for boenheter inntil 40 kvm. Parkering skal løses innenfor feltet.

Atkomst til feltet skal være fra fellesatkomst F1 og F2.

Utenfor de fastsatte byggegrenser bør vegetasjon bevares.

3.2 Småhusbebyggelse felt B2 (ca 2,4 da):

Felt B2 reguleres i samsvar med ekisterende bruk, dvs. fritliggende enebolig med uthus, m.m. Det tillates oppsatt mindre tilbygg, garasje, uthus.

Feltet kan bebygges med fritliggende småhusbebyggelse, rekketehus og lignende, med tilhørende garasjer, uthus, m.m.

Maksimum tillatt grad av utnyttning for hele feltet, % TU = 55 %. Kjøllere og garasjer/carport på terrengnivået medregnes.

Reguleringsbestemmelser endret i tråd med vedtak 31.05.11, sak 55/11, Hovedutvalg for bygg og regulering.

Krav til parkeringsdekning skal være 2 plasser pr. boenhet. Minst en plass skal være i garasje / carport. Parkering skal løses innenfor feltet.

Atkomst til ekisterende bebyggelse i feltet skal være fra Rybergs gate. Ved deling av feltet skal atkomst være fra Rybergs gate. Gjennom kjøring mellom Rybergs gate og KA1 over B2 tillates ikke. Frisiktkoner mot kommunal veg skal vises i bebyggelsesplan og sikres.

Det skal foreligge godkjent delingsplan for felt B2 før byggetillatelse gis. Planen skal vise:

- tomtegrenser
- bygningers plassering, etasjeantall, høyder og takform
- ekisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, inkludert bevaring av vegetasjon
- gang- og kjøreareal
- parkering og renovasjon
- støyskjerm eller annen støylittak
- lekeplasser og arealer for uteopphold
- lekeapparater

Maksimum byggehøyde: 2 etasjer.

Kjeldsbergs plass skal opprustes av utbyggerne av felt B2, B3 og B4, gjerne i samarbeid med velforeningen.

3.3 Konsentrert boligbebyggelse felt B3 (ca 3,3 da):

Felt B3, sone 1 kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse i maksimum 2 etasjer pluss inntil 3. etasje samt parkeringskjeller. Maksimum byggehøyde kote +22,5m.

Felt B3, sone 2 kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse i maksimum 2 etasjer samt parkeringskjeller.

Sone 2 defineres som søndre halvdel av arealet innenfor byggegrense, nærmest Rybergs gate.

Høyden på hver etasje og mønehøyde skal være lavere enn tilsvarende etasje og mønet på B4, sone 1.

Over maksimum byggehøyde tillates evt. godkjente rekkverk, ventilasjonsanlegg, evt. heisanelegg og trepporom, og lignende.

Maksimum tillatt grad av utnyttning, % TU = 86,2 %. Parkeringskjeller medtas i beregning av grad av utnyttning.

Atkomst til feltet skal være fra Rybergs gate. Gjennomkjøring mellom fellesveg F1 og Rybergs gate over B3 og KA1 tillates ikke. Frisiktkoner mot kommunal veg skal vises i bebyggelsesplan og sikres.

Krav til parkeringsdekning skal være 1,5 plasser pr. boenhet, derav minst 1 plass pr. boenhet i parkeringskjeller i tilknytning til bebyggelsen. Parkering skal løses innenfor feltet.

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for felt B3 før byggetillatelse gis, jfr. § 2.8

Gjennom felt B3 og F3 skal det tilrettelegges for felles gangstf mellom F1 og Rybergs gate. Gangstien skal være felles for brukere i feltene B1-B4. Gangstien anlegges vest for vestre byggegrense.

Kjeldsbergs plass skal opprustes av utbyggerne av felt B2, B3 og B4 gjerne i samarbeid med velforeningen.

3.4 Konsentrert boligbebyggelse felt B4 (ca 7,6 da):

1. Felt B4, byggesone 1 kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse i maksimum 2 etasjer pluss inntil 3. etasje samt parkeringskjeller. Maksimum gesimshøyde kote +23m. I sone 1 kan det godkjennes felles takterrasse på taket av 3. etasje på følgende vilkår: Bygningsmessige konstruksjoner (trapphus, levestgger, osv) skal ikke overstige 15 % av bygningskroppens BYA; rekkverk, osv skal få en åpen utførelse av spilleverk.

Reguleringsbestemmelser endret i tråd med vedtak 31.05.11, sak 55/11, Hovedutvalg for bygg og regulering.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- glass eller lignende. I øverste etasje skal bebyggelsen være inntrukket med minimum 3 meter i vest, sør og øst.
2. Felt B4, byggesone 2 kan bygges med konsentrert boligbebyggelse i maksimum 3 etasjer pluss inntrukket 4. etasje samt parkeringskjeller. Maksimum gesimshøyde kote +28m. I øverste etasje skal bebyggelsen være inntrukket med minimum 3 meter i sørvest og sørøst.

Maksimal byggehøyde økes fra kote 26,0 til kote 27,0 for den nordre av de fire blokkene (K-styresentrafak 14.12.09, sak 117/09).

Der hvor bebyggelse er inntrukket kan arealet brukes til privat uteopphold. Over maksimum byggehøyde tillates evt. godkjente rekkverk, ventilasjonsanlegg, evt. helseanlegg og trapperom, og lignende. Gesimshøyde settes til normalhøyde i forhold til etasjer.

I byggesone 3 tillates bebyggelse i maks kotehøyde +16m i forbindelse med kjeller/ parkeringskjeller. Tak over parkeringskjeller i sone 3 kan tilrettelegges for lek, uteopphold, gangveger, sykkelparkering, boder, skur, overbygg for renovasjonsutstyr eller lignende.

Maksimum tillatt grad av utnyttning, % TU=135 %. Parkeringskjeller, kjellere og boder medtas i beregning av grad av utnyttning. Antall leiligheter settes til maks 70 leiligheter.

Krav til parkeringsdekning skal være 1,5 plasser pr. boenhet, derav minst 1 plass pr boenhet i parkeringskjeller i tilknytning til bebyggelsen. Parkering skal løses innenfor feltet.

Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for felt B4 før byggetillatelse gis, jfr § 2.8.

Bygningsfasadene parallelt med Johan Riefs gate og over parkeringskjelleren skal oppdeles i minst 2 strekninger, både innenfor sone 1 og innenfor sone 2. Avstand mellom disse strekningene skal være minst 8 meter. Bygningskroppene skal ligge øst-vest.

Bebyggelsen skal utformes slik at det er tatt hensyn til den eksisterende bevaringsverdige bebyggelse i bryggerbygningene, med hensyn til form, materialvalg og farge. Før det gis byggetillatelse innhentes faglig råd og uttalelse fra Vestfold fylkeskommune, fylkeskonservatoren.

Gjennom felt B4 skal det tilrettelegges for felles gangsti mellom Johan Riefs gate og F1. Gangstien er felles for brukere i feltene B1-B4. Det skal tilrettelegges for gang- og sykkelatkomst fra Johan Riefs gate til felt B4 som vist i plankartet, samt for kryssing av Johan Riefs gate og atkomst til holdeplasser for buss. Ved gang- og sykkelatkomsten sikres frisksotsoner 3m x 30m som skal vises i bebyggelsesplan.

Kjeldsbergs plass skal opprustes av utbyggerne av felt B2, B3 og B4 gjerne i samarbeid med veflorengegen.

§ 4 Byggeområde for kontor / allmennnyttig formål

4.1 Byggeområde for kontor / allmennnyttig formål KA1 (ca 8.02 da):

Felt KA1 reguleres i samsvar med eksisterende bruk, dvs. eksisterende bygningsmasse som benyttes hovedsakelig til kontor. Innenfor felt KA1 tillates oppført bygninger for kontor, innbefattet videreføring av virksomheter tilsvarende eksisterende bruk, inkludert fingertret og museum. Deler av felt KA1 inngår i Spesialområde bevaring, jfr § 2.14.

Maksimum tillatt grad av utnyttning (TU) innenfor feltet % TU = 118,8 %. Kjeller- og loftsarealer er medregnet. Eventuelle parkeringskjellere, kjellere og boder medregnes i grad av utnyttning.

Maksimum byggehøyde for nybygg og tilbygg skal ikke overstige maksimum byggehøyde for de tilstøtende eksisterende bygg. Maksimum byggehøyde fastsettes for hver byggesone.

Reguleringsbestemmelser endret i tilråd med vedtak 31.05.11, sak 55/11. Hovedutvalg for bygg og regulering.

For eksisterende bygg tillates ikke endringer som overstiger eksisterende bygningshøyde.

For tilbygget øst for Tapperiet:

- Sone 1: Hoveddelen, maksimum alminnelig byggehøyde kote +19m. Over denne høyden kan det anlegges inntil 250 m² gulvflate med maksimum tillatt byggehøyde kote + 22m. Byggearealet over kote +19m bør være inntrukket fra byggegrensen.
- Sone 2: Søndre del, maksimum byggehøyde kote +16m.
- Sone 3: Nordre del, maksimum byggehøyde kote +16m.
- Sone 4: Mellombygget mot Tapperiet, maksimum gesimshøyde +16m. I denne sonen skal maksimum 100 m² gulvflate ligge over kote +11m.

For tilbygget vest for Bryggerbygningen:

- Sone 5: maksimum gesimshøyde kote +22m, maksimum mønehøyde +25m.

For nye og eksisterende bygg gjelder at eventuelle overbygg, siloer, piper, trapperom og lignende kan oppføres over den gitte høyden. Takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at alle tak og fasader i feltet får et enhetlig uttrykk i form og teknisk utførelse, herunder farge på takflater, fasader og gesimser.

Det skal utarbeides utomhusplan for feltet og tilstrekkelig areal skal holdes fri for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Utvendig lagring tillates ikke uten kommunens tillatelse. Arealet skal opparbeides senest samtidig med utvidelse av eksisterende bebyggelse. Planen skal vise tilstrekkelig parkeringsareal innenfor feltet. Parkeringsarealet skal opparbeides samtidig med bebyggelse. Parkeringsdekning skal være i samsvar med kommunens normer og i samsvar med tidligere gitte byggetillatelser for eksisterende bygninger. For all næring inkludert kontor skal det avsettes minst 1 plass pr 100 m² gulvflate.

I området tillates ikke anlegg som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy. Ved større endringer og tilbygg skal det før det gis byggetillatelse innhentes faglig råd og uttalelse fra Vestfold fylkeskommune, fylkeskonservatoren.

§ 5 Fellesområder,

5.1 Felles atkomst F1 (ca 1,1 da):

F1 skal være opparbeidet i henhold til planen før ny bebyggelse innenfor felt B3, B4 og KA1 tas i bruk. Ved opparbeidelse skal det tas hensyn til eksisterende trær og grønnsstruktur. Ufformingen av atkomstvegen skal bidra til begrenset fart for biltrafikken og skal tas hensyn til vegens funksjon for alle trafikantergrupper.

Reguleringsbredde skal være 8 meter mellom Johan Riefs gate og F2, for øvrig 7 meter. Vegen skal ha fast dekke i minst 4,5 meters bredde. Sidearealene innenfor reguleringsbredden kan opparbeides med fast dekke eller inngå i tilstøtende grønntarealer. Kjørebane skal være avmerket.

Sidearealene skal være snøoppplagsplass og skal holdes fri for hindringer. Eksisterende trær og vegetasjon i disse arealene kan beholdes.

Parkeringsplasser langs F1 kan tilrettelegges med direkte atkomst fra F1 på strekninger hvor Vegen skal ha fast dekke i minst 4,5 meters bredde. Sidearealene innenfor regulert til felles veg og skal utformes på en trafiksikker måte.

Krysset mellom F1 og F2 skal utformes som snuplass / vendehammer for nordre del av F1.

F1 skal gi atkomst til feltene B1, B4 og KA1. Ved utbygging av B2 og B3 skal atkomst fra Rybergs gate benyttes.

5.2 Felles atkomst F2 (ca 0,2 da):

Vegen skal ha fast dekke i minst 4,5 meters bredde. Sidearealene innenfor reguleringsbredde kan opparbeides med fast dekke eller inngå i tilstøtende grønntarealer.

Reguleringsbestemmelser endret i tilråd med vedtak 31.05.11, sak 55/11. Hovedutvalg for bygg og regulering.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

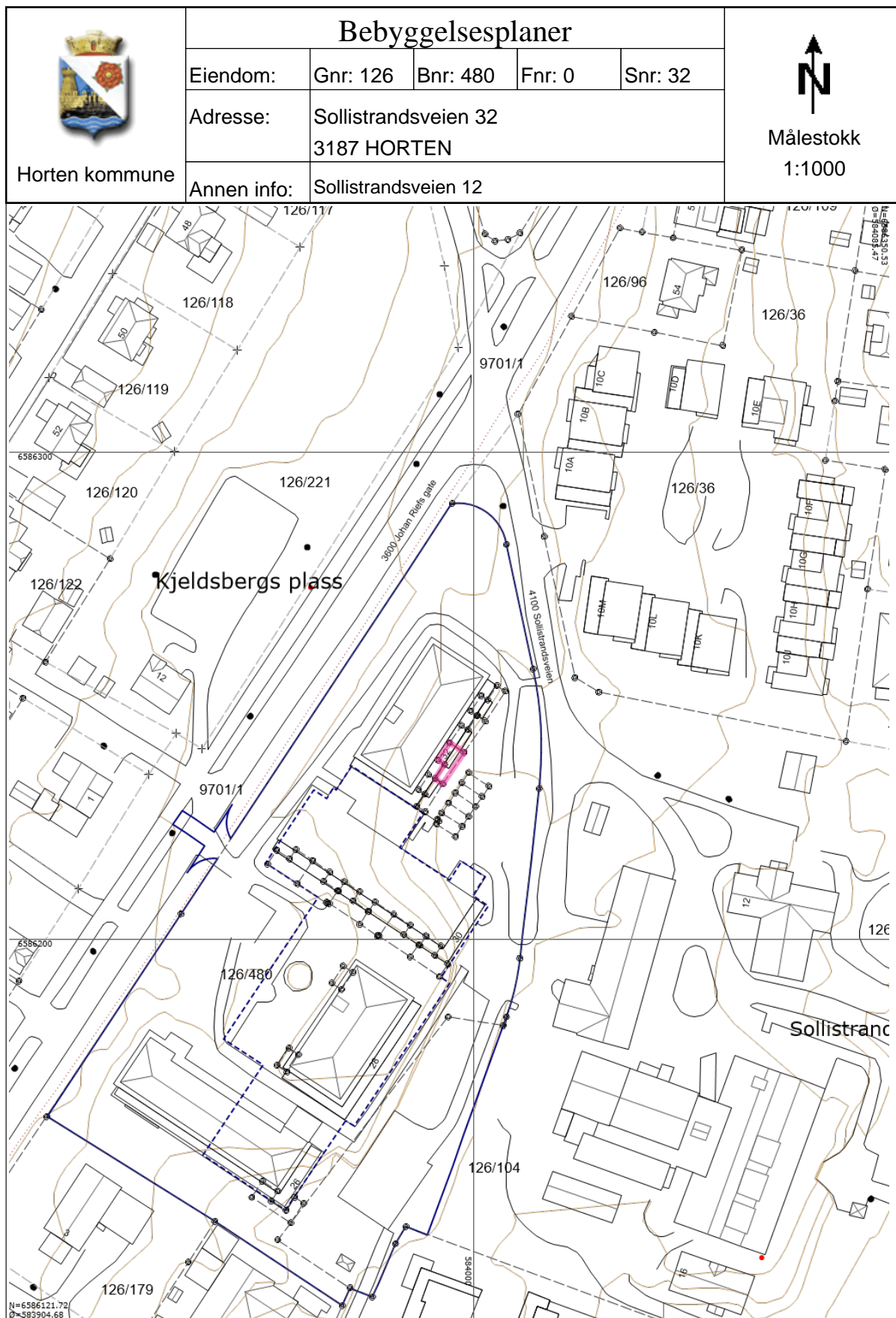
Kjørebane skal være avmerket.

F2 skal gi adgang til feltene B1 og KA1. Snuplass / vendehammer i felt KA1 skal opprettholdes.

5.3 Felles lekeareal F3 (ca 1,05 da)
























Aralet er felles lekeplass for feltene B3 og B4. Fellet skal opparbeides som kvartallekeplass KL, i samsvar med fellesbestemmelser § 2.8, og skal sikres gjennom en tinglyst erkjæring inngått når feltene er opparbeidet. Der skal anlegges gjerdet eller vull mellom F3 og F1/KA1. Gjennom felt F3 skal det tilrettelegges del av felles gangsti mellom F1 og Rybergs gate. Gangstien skal være felles for brukere i feltene B1-B4. Gangsti skal samordnes med bebyggelsesplan for B4.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
|  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  RpOmråde vedtatt under bakkenivå |  RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
|  Diverse |  Bygg og anlegg |  Gatelys (belysningspunkt) |
|  Mast |  Skap |  Bygningsdelelinje |
|  Bygningslinje |  Mønelinje |  Takkant |
|  Takoverbyggkant |  Taksprang |  Trapp inntill bygg |
|  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |
|  Sti |  Høydekurve | |



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOLLISTRANDSVEIEN 12
GNR/BNR 126/80 OG DEL AV GNR/BNR 126/104 og
399.**

| | |
|-----------------|------------------|
| Plantype | Bebyggelsesplan |
| Planid | 0701 00357-B1-E1 |
| Arkivsak | 15/5404 |

| 1. GANGS BEHANDLING | | |
|---------------------|------|------------|
| Politisk organ | Dato | Saksnummer |
| | | |

| 2. GANGS BEHANDLING | | |
|---------------------|------|------------|
| Politisk organ | Dato | Saksnummer |
| Kommunestyret | | |

| ENDRINGER ETTER 2. GANGS BEHANDLING | | |
|---|------------|------------|
| Politisk organ | Dato | Saksnummer |
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | 09.02.2016 | 010/16 |
| Endring E-1: Endringer i bestemmelsene § 3.1. | | |
| | | |
| | | |

**BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SOLLISTRANDSVEIEN 12
GNR/BNR 126/480 OG DEL AV GNR/BNR 126/104, 399**

Revidert 18.01.2016

Vedtatt 09.02.2016 saksnummer HBRN-010/16.

§1 PLANFORMÅL

Planbestemmelser gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 16.06.2009

Området reguleres til:

Byggeområder for boliger (PBL §25, 1. Ledd, nr.1)
Blokkbebyggelse

Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1. Ledd, nr.3)
Kjørveg - Gangfelt

Spesialområde (PBL §25, 1. Ledd, nr.6)
Frisiktzone

Fellesområder (PBL §25, 1. Ledd, nr.7)
Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles Parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles gårds plass

Felles grøntanlegg

Felles gangareal – kjøring tillatt

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tidligere planer

Som grunnlag for utarbeidelse av bebyggelsesplanen gjelder "Reguleringsplan med bestemmelser for nærings- og boligområder på Sollistrand, Sollistrandveien 12, 14, og 16, gnr 126, bnr 104, 238 og 399 i Horten kommune", vedtatt 24.09.2007.

Bebyggelsesplanen omfatter følgende områder av nevnte reguleringsplan:

- Byggeområde B4
- Fellesområde F3

2.2 Trafikkstøy

Før byggetillatelse gis, må det dokumenteres at gjeldende grenser for tillatt støy utendørs og innendørs kan overholdes. Innenfor gul sone (55 dbiden), avmerket på reguleringsplanen skal ikke arealene tas i bruk til boliger, lek eller utendørsopphold uten at det er gjennomført særskilte støyskjermings tiltak. Det vises til rundskriv T-1442, og til foreliggende støyrapport datert 5. Januar 2009.



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Støyberegningene viser at relativt store deler av området er i gule soner, i henhold til T-1442. Støyrapporten gir føringer for tilfredsstillende støyskjermende tiltak ved videre utforming av bygninger og utendørs oppholdsarealer i felt B4.

Dele innarbeides og dokumenteres i det videre arbeidet med prosjektet slik at bygningskonstruksjonen overholder et innvendig støynivå L_{ekv} ≤ 30 dba (iht. NS 8175 klasse C) og at støynivå på uteplasser/balkonger ikke overskrider 55 dbiden. Støyskjerm oppsettes i 1,5 m høyde over veinbanen til Johan Riefs gate og 8 m fra senterlinje denne gate.

For å sikre Lek 3 mot støv føres støyskjermen videre langs adkomstvei F1 frem til parkering i felt B4. Støykravet mot Lek 3 skal tilfredsstilles i den videre prosjektering, alternativt ved forhøyet støyskjerm.

NØDVENDIGE SKJERMINGSTILTAK SKAL VÆRE FERDIG GJENNOMFØRT FØR BRUKSTILLATELSE GIS.

2.3 Estetikk

Ny bebyggelse og tilhørende uteområder skal ha høy estetisk kvalitet, og ta hensyn til tomtens utforming og det landskapsrom bebyggelsen blir liggende i. Volumene til nye bygninger skal stå i forhold til den gamle industribebyggelsen, mens materialer, detaljer, åpninger og vinduer gjenspeiler skalaen til trehusvillaene.

Bygningenes hovedvolum skal ha et presist uttrykk med lyse overflater i puss, bygningsplater eller tegl. Volumene til bygningene skal stå i forhold til den eksisterende bevaringsverdige bebyggelse i bryggerbygningene mens materialer, detaljer, åpninger og vinduer gjenspeiler skalaen til trehusvillaene. I åpninger til de inntrukne etasjene brukes trematerialer i jordfarger for å tilpasse den menneskelige skala. Rakkverk i balkonger av glass.

Takform: flatt tak

Før det gis byggetillatelse innhentes faglig råd og uttalelse fra Vestfold fylkeskommune, fylkeskonservatoren

2.4 Energiforsyning

Det påhviler utbyggeren å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

All ny bebyggelse skal ha vannbåren varme i alle rom med oppvarmingsbehov. Oppvarmingskilde velges i detaljprosjekteringen.

2.5 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvarer påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltingen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.6 Uteopphold og lekeplasser

Før byggetillatelse for boliger gis, skal det dokumenteres at det avsettes gode, tilstrekkelige og solrike plasser for uteopphold og lek, jfr. kommuneplanens arealdel. Til dekning av arealene til felleslekeplass for planområdet skal Kjeldsbergs plass medregnes, forutsatt særskilt godkjenning av opparbeidelse/opprusting av plassen og av adkomst fra planområdet.

Horten kommune
Rådhuset, Apotekergt. 12
Postboks 10, 3191, HORTEN

Plan og utbyggingstjenester

Sentralsbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

Kvartalslekeplassen F3 skal være felles for feltene B3 og B4 og skal sikres gjennom en tinglyst erklæring inngått når feltene er opparbeidet.



HORTEN KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Arealer for uteopphold og lekeplasser skal være varierte og gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet. Arealer for uteopphold og lekeplasser skal legges til steder som er solrike og skjermet fra trafikkfare og visuell støy. Lekeplasser skal plasseres og utformes i henhold til kravene om areal, avstand og kvalitet som er stilt i de utfylende bestemmelser til kommuneplanens arealdeb.

Lekeplassene skal utformes og utstyres slik at de oppfyller kravene i Plan- og bygningsloven og tilhørende Teknisk forskrift. Utomhusplanen skal vise i detalj hvordan lekeplassene skal utformes og utstyres i henhold til retningslinjene og veiledning i Byggrorskens planlæsnings 381.301.

Det skal settes av 5 m² til næriekteareal pr boenhet. Den enkelte lekeplass skal være på minimum 50 m². Lekeplassene skal ligge i en avstand av maks 50 meter fra boenheter. Max 20 boenheter kan være felles om den enkelte næriekteplassen. Næriekteplassene skal være utstyrt med sand, benk og noe fast dekke.

Lekeplassene skal ligge på bakkenivå, ha solrikt beliggenhet, dvs ved jevndøgn skal minst 50% av lekearealekteområdet være solbelyst i tiden kl 10-18. Lekearealene skal være skjermet mot strek vind, forurensning og trafikkfare. Lekeplassene skal ha et støynivå under 55 db Lden.

Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før innflytting i første bolig i det enkelte felt/delfelt.

2.7 Grad av utnyttning

Ved beregning av grad av utnyttning skal parkeringskjeller, øvrige kjellerarealer og boder medregnes, jfr byggforskriftene.

2.8 Bebyggelsesplaner og Utomhusplaner

Innenfor det enkelte felt skal bygningene plasseres innenfor de oppgitte byggegrensene og i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav til høyder, m.m. Plassering og orientering av bygningene skal ta hensyn til utsikt, sol- og lystforhold både for beboere og naboer, vegetasjon og grønnsstruktur, reduksjon av turbulens og snøfokk.

Innenfor de angitte støysoner skal bygningene plasseres og eventuelt skjermes slik at rom med støyløst bruk ikke vender ut mot fasaden med mer enn 55 db Lden. I tilfeller hvor det er beregnet at dette ikke kan oppnås, skal det oppføres støyskjerm og/eller støyvoll.

Før brukstiltatelse gis, skal tilhørende utareal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

2.9 Rekkefølgebestemmelse industrivirksomhet

Før felt B3 og B4 kan tas i bruk til boligformål, skal eksisterende industrivirksomhet på felt B4 være flyttet fra planområdet og eksisterende industribygg revet.

2.10 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging i samtlige felt skal prinsippene for universell utforming legges til grunn, jfr handlingsplan for tilgjengelighet og teknisk forskrift § 10-1 til 10-52. I parkeringsanlegg skal 5% av plassene legges til rette for forflytningshemmede.

Horten kommune
Rådhuset, Apotekegt. 12
Postboks 10, 3191, HORTEN

Plan og utbyggingstjenester

Sentralsbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2.11 Parkering

Parkeringsplasser for bil skal avsettes i samtlige byggeområder. Parkering skal skje i fellesanlegg.
Plass til sykkelparkering skal avsettes i samtlige byggeområder. I byggeområder for bolig avsettes 2,5 plasser per boenhet. I byggeområder for kontor avsettes 2 plasser pr 100 m² bruksareal. Sykkelparkeringen skal fortrinnsvis avsettes ved inngangene til bygg eller i parkeringskjeller. 50 % av plassene skal være overbygde.

2.12 Grunnforhold

Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres innenfor hvert felt. Stabiliserende tiltak må gjennomføres av utbygger dersom det er behov for det.

2.13 Overvannshåndtering

Ved nybygging skal det benyttes infiltrasjon og fordrypning av en stor andel av overvannet som teknisk mulig.

2.14 Spesialområde bevaring

Spesialområde bevaring i hht Pbl § 25, 1. Ledd nr 6:
Nybygg som plasseres i umiddelbar nærhet til den bevaringsverdige bebyggelse, skal i valg av materialer, farger og bygningselementer vise at man tar hensyn til den bevaringsverdige bebyggelse. Viktige alleer og store trær skal registreres og bevares.

2.15 Frisiktlinjer og frisiktsoner

Innenfor frisiktsoner definert av godkjente frisiktlinjer tillates ikke mer enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane. Trær i frisiktsoner skal være oppstammet slik at sikten ikke hindres.

2.16 Rekkefølgebestemmelse Fellelekeplass, Kjelsbergs plass

Før felt B3 og B4 kan tas i bruk til boligformål, skal trafikkisikring av gangadkomst mellom B4 og Kjelsbergs plass (fellelekeplass) gjennomføres i henhold til godkjent plan.

2.17 Vern av bjørkealleen langs Johan Riefs gate mot skade fra anleggsvirksomhet i planområdet

Anleggsarbeider og faste installasjoner skal utføres og plasseres slik at de ikke direkte eller indirekte medfører skade på bjørkealleen langs Johan Riefs gate.

§ 3 BYGGEOMRÅDE B4

3.1 Avstand, byggehøyde og utnyttingsgrad

Bygningsmassen plasseres parallelt med og vertikalt på johan riefs gate. Avstand mellom bygninger innenfor, sone 1 og innenfor sone 2 skal være minst 8 meter.
Over maksimum byggehøyde tillates eventuelt godkjent rekkverk, ventilasjonsanlegg, heisanlegg, trapperom og lignende.
Balkonger tillates utkraget over byggegrense.

Det tillates innglassing av balkongene. For boenheter på inntrukne etasjer (topp-) tillates maks 1/3 av takterrassens opprinnelige areal innglasset. Eventuell innglassing av balkonger/terasser skal være samordnet slik at det arkitektoniske uttrykk ikke forringes. Det kan tillates benyttet isolerglass.

Byggesone 1 kan bygges med konsentrert boligbebyggelse i maksimum 2 etasjer pluss inntrukket 3. etasje samt parkeringskjeller.

For boenheter i 1. etg avsettes private uteoppholdssoner foran hver boenhet.
Takterrasser foran boenheter på inntrukne etasjer benyttes til private uteoppholdssoner.



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

I hht veileder til teknisk forskrift - målerregler kap. 1v gjelder følgende etasjetall:

Bygg B4-1

3 etg med tilbaketrunket 3. etg. Inntrukket 3 m på 2 sider mot sørvest og sørøst. Innglassing på takterrasser tillates bygget ut til byggegrense for underliggende etasje. Ok gesims 3. etg c+23,0 m. BRA – 1150 m²

Bygg B4-2

2 etg med tilbaketrunket 2. etg. + kjeller/parkering. Inntrukket 3 m på 2 sider mot sørvest og sørøst. Innglassing på takterrasser tillates bygget ut til byggegrense for underliggende etasje. Ok gesims 3. etg c+23,0 m. BRA – 720 m²

Byggesone 2 kan bygges med konsentrert boligbebyggelse i maksimum 3 etasjer pluss inntrukket 4. Etasje samt parkeringskjeller.

Bygg B4-4 avviker fra maksimal byggehøyde i reguleringsplanen med 1 m høyere. Dette grunngis med at det gir en bedre tilpasning til terrenget og en unngår en vesentlig utgraving/terrengendring.

Bygg B4-3

3 etg med tilbaketrunket 3. etg. + kjeller/parkering. Inntrukket 3 m på 2 sider mot sørvest og sørøst. Innglassing på takterrasser tillates bygget ut til byggegrense for underliggende etasje. Ok gesims 3. etg c+26,0 m. BRA – 1650 m²

Bygg B4-4

4 etg med tilbaketrunket 4. etg. Inntrukket 3 m på 2 sider mot sørvest og sørøst. Innglassing på takterrasser tillates bygget ut til byggegrense for underliggende etasje. Ok gesims 4. etg c+27,0 m. BRA – 1680 m²

3.2 parkeringskjeller

BRA = 2258,5 m²

Taket over parkeringskjeller skal dimensjoneres tilstrekkelig til å tåle et jordlag på minimum 40 cm tykkelse. Det skal også dimensjoneres tilstrekkelig til å tåle biltrafikk, bruk og beplantning i hht utomhusplanen.

Byggesone 3 tillates bebyggelse i maks kotehøyde +16 m i forbindelse med kjeller/parkingskjeller. Tak over parkeringskjeller i sone 3 kan tilrettelegges for uteopphold, kjerbart gangareal, sykkelparkering, boder, skur, overbygg for renovasjonsutstyr eller lignende

Maksimal tillatt utnyttning, %u=116 %. Parkeringskjellere, kjellere og boder medtas i beregning av utnyttning. Antall leiligheter 49 stk. Parkering på bakkenivå medtas ikke. Tomteareal B4 = 7671,2 m². Sum BRA = 7215,6 m².

Parkeringsdekning skal være 1,5 plasser pr boenhet, derav minst 1 plass pr boenhet i parkeringskjeller i tilknytning til bebyggelsen.

15 stk plasser gjesteparkering på terreng, derav 1 stk HC-plass. Resterende 59 stk plasser i parkeringskjeller, derav 4 stk HC-plasser.

Horten kommune
Rådhuset, Apotekegt. 12
Postboks 10, 3191, HORTEN

Plan og utbyggingstjenester

Sentralsbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

Parkeringsdekning sykkel skal være 2,5 stk pr boenhet, derav 50 % overbygde. Overbygde plasser, 66 stk i kjeller. Resterende 57 plasser fordelt på gårds plass ved hovedinnganger bygninger.

3.3 Belysning

Ved hovedinnganger monteres det hovedbrytere, som tenner/slukker belysning i fellesareal. Det legges inn felles slukkesignal ved gitte tidspunkter.

All utvendig utebelysning skal styres vha. En felles fotocelle.

Det skal benyttes miljødeklarete produkter og produkter med lang levetid. Eksempelvis reaktorer i lysarmaturer.

Produkter skal være egnet til ombruk og/eller gjenvinning og med glatte og lett vaskbare overflater.

Armaturene skal ha best mulig lysutbytte pr m² og lavest mulig forbruk pr m².

Til belysning benyttes høyrekvent forklingsutstyr for å hindre flimmer.

Armaturer og annen belysning søkes å plasseres slik at lyskilden ikke oppfattes som blendende.

3.4 Renovasjon

Fellessanlegg for renovasjon anlegges i parkeringskjeller ved nedkjøring til parkeringsanlegg. Det skal anlegges bod for matsøppel med kjøling.

3.5 Radon

Boligblokk B4-1 og B4-4 radonsikres på den delen som er fundamentert uten kjeller. Det tillates ikke tilkjørte, knuste løsmasser med radonverdier som overstiger tillatte grenseverdier.

3.6 Bevaring av trær

Innmålte trær skal bevares.

Alleen i Johan Riefs gate skal ikke fjernes som følge av utvikling av bebyggelse i planområdet. Unntak her er gangfelt over Johan Riefs gate med adkomst for bil.

3.7 Energibruk ved valg av materialer

Ved vurdering av byggematerialer bør følgende miljøkvaliteter vektlegges:

- Produsert lokalt (reduert transportarbeid og tilhørende miljøbelastning)
- Produsert av fornybare råvarer
- Lav energibruk ved produksjon
- Lave utslipp ved produksjon
- Ikke innhold av helse- og miljøskadelige komponenter
- Lang levetid
- Enkelt vedlikehold
- Gode reparasjonsmuligheter
- Egnet for ombruk eller materialgjenvinning (herunder lett å demontere og sortere i rene materialfraksjoner)

3.8 Miljøteknisk og geoteknisk grunnundersøkelse

Det vises til miljøteknisk rapport datert 1. Oktober 2008 og geoteknisk rapport datert 29. november 2008.

3.9 Uteopphold og leksplasser

Kjeldsbergs plass skal medregnes til dekning av uteopphold og lek. Adkomst til denne opprettes fra felt f1 og gjennom felt b4 med regulert gangfelt over Johan Riefs gate. Plassen skal opprustes av utbyggerne av felt b2, b3 og b4 gjerne i samarbeide med velforeningen.



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

3.10 Sameie

Det opprettes sameieavtale for fellesområdene og fellesanleggene innenfor planområdet. Avtalen skal avklare forvaltning, drift, vedlikehold samt økonomi.

3.11 Støy i anleggsperioden

Støy i anleggsfasen skal håndteres i tråd med anbefalingene i TA-2115, tabell 9 og 10.

3.12 Støv i anleggsperioden

Støv løses med saltning/vanning i planområdet.

§ 4 Offentlig trafikkområde

4.1 Gangfelt

Som adkomst til Kjeldsbergs plass etableres det gangfelt over Johan Riefs gate. Feltet utføres fortløyet (fartsdempende) med intensivbelysning. Planlegging skal skje i samråd med Statens Vegvesen.

§ 5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Friskiltinjer og frisksotsoner

Regulert gangfelt over Johan Riefs gate skal sikres med frisksotsoner 4 x 20 m mot eksisterende gang- og sykkelveg beliggende inntil felt B4. Planlegging skal skje i samråd med statens vegvesen.

Frisksotsoner 10 x 50 m mellom Johan Riefs gate og vegadkomst felt F1.

§ 6 Fellesområder

6.1 Felles avkjørsel

Felless avkjørsel fra vegadkomst felt F1 til parkeringskjeller og utvendig gjesteparkering.

6.2 Felles gangareal

Gangareal innenfor planområdet utformes på en slik måte at det kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte. Skråplan utføres med maks stigning 1:15 med 9 m mellom hvileropos.

Brukerne i feltene b1-b4 skal ha adgang innenfor gangarealet for adkomst mellom Johan Riefs gate og F1. Sameieavtale opprettes mellom disse brukerne som skal avklare forvaltning, drift, vedlikehold samt økonomi.

6.3 Felles gangareal – kjøring tiltatt

Område GK 1 innenfor planområdet dimensjoneres for bil med stige frem til hovedinnganger boenheter med adkomst fra Johan Riefs gate i kombinasjon med gangfelt. Område GK 2 innenfor planområdet dimensjoneres for sykkelbil.

6.4 Felles parkeringsplasser

Områdene FP 1 og FP 2 er felles gjesteparkering for bil med stige frem til B4. Plassene skal i sin helhet ligge utenfor regulert areal til felles veg, område F1, og skal utformes på en trafiksikker måte. 3 + 12 stk plasser, derav 1 stk HC-plass.

Horten kommune
Rådhuset, Apotekegt. 12
Postboks 10, 3191, HORTEN

Plan og utbyggingstjenester

Sentralsbord 33 08 50 57
post@horten.kommune.no
www.horten.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

6.5 Felles lekeareal lek 1 - 3

Det skal avsettes nærlekeplass med min 5 m² pr boenhet. Den enkelte plass skal være på min. 50 m² og max 20 boenheter pr plass. Felt b4 utbygges med 49 stk boenheter som tilsvarer 245 m² til nærlekeplass.

Lek 1 - 206 m² og består av 2 stk sammenhengende arealer.

Lek 2 - 119,2 m².

Lek 3 - 119,6 m².

Lekeplassene skal utformes og utstyres slik at de oppfyller kravene i Plan- og bygningsoven og tilhørende Teknisk forskrift. Utomhusplanen skal vise i detalj hvordan lekeplassene skal utformes og utstyres i henhold til retningslinjene og veiledning i Byggeforskeriens planløsning 381.301.

6.6 Felles lekeplass F3

Aralet er felles lekeplass for feltene B3 og B4. Feltet skal opparbeides som kvartalslekeplass i samsvar med fellesbestemmelser § 2.8, og skal sikres gjennom en fringst erklæring inngått når feltene er opparbeidet. Det skal anlegges gjerde eller voll mellom F3 og fellesadkomst F1. Området utformes og utstyres i henhold til retningslinjene og veiledning i byggeforskeriens planløsning 381.301. Området skal tilhøre og vedlikeholdes av sameiet innenfor felt B3 og B4. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

6.7 Felles gårds plass

Ved hovedinnganger til bygninger avsettes felles gårds plass. Sykkelparkering skal etableres innenfor området. Felles gårds plass opparbeides med benker og bord som et samlingssted for beboerne innenfor planområdet.

6.8 Felles grøntanlegg

Felless grøntanlegg utgjør ca 3,0 daa.

Det skal foretas en samordnet opparbeidelse av området med formål å skape et helheilig miljø med trivselskapende elementer.

Ved tiltak skal det tas særlig hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

Vedtatt av Horten kommunestyre 14.12.2009, sak 117/09

Nils Henning Hontvedt
Ordfører

1 | SKRIV INN DOKUMENTTITTEL
0

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Horten kommune Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 12/59966 / 09/6852-36
Arkiv: GBNR-126/480
Deres ref.:

Dato: 17.12.2012

Re Arkitektur AS

Sollistrandsveien 26-28-30-32, 126/480 - 4 nye boligblokker- ferdigattest

| | | | |
|---|-----------------|---------------------|--|
| Ansvarlig søker | | Tiltakshaver | |
| Re arkitektur AS | | PEAB bolig AS | |
| Adresse / byggested | | | |
| Sollistrandsveien 26-28-30-32 | | | |
| Gbnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnummer |
| 126/480 | | | 300136120 - 300136157 300136163 - 300136166 |
| Vedtaksnummer | | Vedtaksdato | |
| D-115/10 | | 06.05.2010 | |
| D-294/10 | | 16.09.2010 | |
| D-426/10 | | 09.12.2010 | |
| D-289/11 | | 05.07.2011 | |
| Dokumentasjon for ferdigattest | | | Mottatt dato |
| Anmodning om ferdigattest og nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger. | | | 05.11.2012 |
| Vedtak | | | |
| I medhold av plan- og bygningsloven § 99 jf byggesaksforskriften § 34 gis ferdigattest. | | | |

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Kopi til:
PEAB bolig AS, Verftsbassenget 5, 3196 Horten
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS, post@vibr.no

| | | | | | |
|-----------------------|---|-------------------|-----------------------|-----------------|---------------|
| Postadresse: | Plan og utbyggingstjenester Postboks 10 3191 HORTEN | Telefon: | 330 85 000 | Bank: | 2291.17.80058 |
| Besøksadresse: | Apotekergata 12 | Telefaks: | 33 08 50 01 | Org.nr.: | 964 951 284 |
| E-post: | postmottak@horten.kommune.no | Internett: | www.horten.kommune.no | | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Horten kommune Plan og utbyggingstjenester

Saksbehandler: Thomas Grosberghaugen
Direkte telefon: 330 85 119
Vår ref.: 12/38970 / 09/6852-34
Arkiv: GBNR-126/480
Deres ref.:

Dato: 17.08.2012

Re Arkitektur AS
Boks 40
3164 REVETAL

Sollistrandsveien 30 og 32, 126/480 - 2 boligbygg - midlertidig brukstillatelse

| | | | | |
|--|--|---------------------|-----------------------|---------------------|
| Ansvarlig søker | | Tiltakshaver | | |
| Re arkitektur As | | PEAB bolig AS | | |
| Adresse / byggested | | | | |
| Sollistrandsveien 26-32, | | | | |
| Gbnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnummer | Arkivsak nr. |
| 126/480 | | | 300136163 & 300136166 | 09/6852 |
| Spesifisering av tiltaket | | | | |
| Brukstillatelse for Sollistrandsveien 30 og 32 med unntak av leilighet 34 | | | | |
| Saksnummer | | Vedtaksdato | | |
| D-115/10 | | 06.05.2010 | | |
| D-294/10 | | 16.09.2010 | | |
| D-426/10 | | 09.12.2010 | | |
| D-289/11 | | 05.07.2011 | | |
| Dokumentasjon for ferdigattest | | | | Mottatt dato |
| Anmodning om midlertidig brukstillatelse og sluttokumentasjon fra ansvarlig søker og kontrollerende foreligger. | | | | 06.07.2012 |
| Brukstillatelsen gjelder for | | | | |
| | Hele tiltaket | | | |
| X | Sollistrandsveien 32 og 30 med unntak av leilighet merket 34 | | | |
| Merknader | | | | |
| Vedtak | | | | |
| I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse på vilkår. Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt sluttokumentasjon. Det gjenstår mindre vesentlig arbeid. Dette er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. De gjenstående arbeidene er: - Innvendige arbeider, rørlegger i leilighet 34, Sollistrandsveien 30 Det varsles samtidig om at hvis fristen for ferdigstilling ikke blir overholdt vil det kunne bli gitt pålegg om ferdigstilling etter plan- og bygningsloven § 32-3, jf pbl § 32-2 og forvaltningsloven § 16. | | | | |

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jf plan- og bygningsloven § 1-9 og fvl § 28.

Med hilsen

Grethe Kværnstuen
Fagsjef byggesak

Thomas Grosberghaugen
byggesaksbehandler

Kopi: Matrikkelansvarlig

Postadresse: Postboks 10, 3191 HORTEN
Besøksadresse: Apotekergata 12
E-post: postmottak@horten.kommune.no

Telefon: 33 08 50 00
Telefaks: 33 08 50 01
Internett: www.horten.kommune.no
Bank: 2291.17.80058
Org.nr.: 964 951 284



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Re Arkitektur AS
Postboks 40
3164 REVETAL

Dato: 22.11.2022

Saksbehandler:
Grethe Kværnstuen, tlf: 330 85 108

Vår ref.:
22/55371/ 22/2980

Deres ref.:

| | |
|--|--------|
| Hovedutvalg for bygg, regulering og næring | 748/22 |
|--|--------|

Sollistrandsveien 26 og 32, 126/480 - rive eksisterende gulv på grunn, nytt frittstående dekke, oppbygging av 5 boenheter - ferdigattest - vedtak

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for revet eksisterende gulv på grunn, nytt frittstående dekke, oppbygging av 5 boenheter.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden

Det søkes om ferdigattest for hele tiltaket som omfatter følgende: rive eksisterende gulv på grunn, nytt frittstående dekke, oppbygging av 5 boenheter. Sitat søkeres redegjørelse:

Viser til tillatelse til tiltak for riving og utbedring av gulv i eksisterende leilighetsbygg i Sollistrandsveien 26 og 32, gitt 21.04.2022 og til Midlertidig brukstillatelse, gitt 19.10.2022.

Gjenstående arbeid er ferdigstilt og det søkes nå om ferdigattest. Det er ikke gjort endringer og det er vedlagt som byggetegninger.

Det er tilbakeført bygget slik det var med det samme tekniske utstyret og vi mener derfor at det ikke er behov for ytterligere FDV-dokumentasjon.

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 3 datert 16.11.2022.

Sakens historikk

Tiltaket er godkjent i sak D-232/22 av 21.04.2022.

Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak D-669/22 av 19.10.2022.

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer:

Sollistrandsveien 26 – bygningsnummer: 300136120

Sollistrandsveien 32 – bygningsnummer: 300136166

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven m/forskrifter.

Vurderinger

Det foreligger «som bygget» tegninger. Kommunen forutsetter at det ikke er utført søknadspliktige endringer i forhold til hva som er godkjent i sak D- 232/22 av 21.04.2022.

Nødvendig dokumentasjon for å kunne utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon

Søknaden om ferdigattest godkjennes

Krav til bruk

Tiltaket må ikke tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i sak D-232/22 av 21.04.2022. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Retts til å klage:

Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretning om vedtaket er kommet frem, jfr plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetsleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Peab AS

Vedlegg:

| Dok.dato | Dok.ID | Tittel |
|----------|---------|---|
| | 1332777 | 2_KART_Situasjonsplan_D1 SITUASJONSKART.pdf |
| | 1332778 | 3_TEGN_TegningNyPlan_E2 Sollistrandveien 26, Plan 1. etg_.pdf |
| | 1332779 | 4_TEGN_TegningNyPlan_E3 Sollistrandveien 32, Plan 1. etg_.pdf |
| | 1332780 | 5_TEGN_TegningNyPlan_E1 Sollistrandsveien 26 og 32, 1.etg.pdf |
| | 1332781 | 6_TEGN_TegningNyttSnitt_E4 Snitt A og B.pdf |



HORTEN
KOMMUNE

Plan og utbyggingstjenester

Re Arkitektur AS
Postboks 40
3164 REVETAL

Dato: 08.01.2019

Saksbehandler:
Hilde Aker, tlf.: 330 85 000

Vår ref.:
19/804/ 18/3936

Deres ref.:

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring

006/19

Sollistrandsveien 30, 126/480 - boligblokk - tilbygg (tak over inngangsparti) - ferdigattest - underretning om vedtak

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for tilbygg (tak over inngangsparti)

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:

Det søkes om ferdigattest for tilbygg (tak over inngangsparti).

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 19.12.2018, hvor alle foretakene har erklært at tiltaket er ferdig.

Gjennomføringsplan

| Eiendoms/byggested | | Gnr | Bnr | Festet | Festet nr. | Flygde | Kommune | Veisnr | Dato | Signert, akts navn |
|--------------------|--|-----|-----|--------|------------|--------|---------|----------------------|------------|--------------------|
| 126 | | 480 | | | | | NORTEN | | 19.12.2018 | L. Aker |
| | | | | | | | | Sollistrandsveien 30 | | |
| | | | | | | | | | 3187 | NORTEN |

| Alle foretak i etat | Beskrivelse av ansvarsområdet henholdt til erklæring om ansvar | Firma-kode | Foretakets navn og org.nr. | Kryss for planlagt ansvarsholdning / kontrollfrist for utarbeidelse med dato når denne kreftes | | | Beri kryss når arbeidet innen ansvarsområde er avsluttet |
|---------------------|--|------------|----------------------------|--|---------------------------------------|------------------------|--|
| | | | | Søknad om byggesøknad | Søknad om midlertidig brukstillatelse | Søknad om ferdigattest | |
| EDK | Ansvarelig behet | 1 | RE ANLEGG AS 260362626 | | | | |
| PRO | Ansvarelig | 1 | RE ANLEGG AS 990337629 | | 13.08.18 | | 14.12.18 X |
| UTF | Tømmerarbeid | 1 | PEAR AS 010340729 | | | | 18.12.18 X |
| UTF | Montering av bærende møbel eller betongkonstruksjoner | 1 | PEAR AS 920340729 | | | | 18.12.18 X |

Sakens historikk:

Tiltaket er godkjent jfr. vedtak i sak D-484/18 – sitat:

Vedtakk:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3, jfr. § 20-1 for tak over inngangsparti, godkjennes på de forutsetninger som fremkommer av saksfremlegget.

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 300 136 163

Lover og forskrifter

Plan- og bygningsloven med forskrifter

Reguleringsplan for Sollistrand gnr 126 bnr 104, 238 og 399, vedtatt 14.12.09

Bebyggelsesplan for Sollistrandsveien 12, vedtatt 14.12.09

Vurderinger

Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

Konklusjon/anbefaling

Søknaden om ferdigattest godkjennes.

Krav til bruk:

Tiltaket må ikke endres eller tas i bruk på annen måte enn hva som er godkjent i sak D-484/18 av 27.09.2018. Endringer eller annen bruk vil utløse krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.

Med hilsen

Lasse Henriksen

Enhetsleder

Hilde Aker

ingeniør - byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

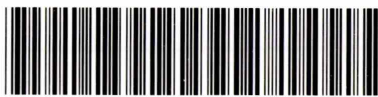
Gjeldende tegningsgrunnlag + situasjonsplan

Kopi til:

Matrikkelansvarlig

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Doknr: 1051539 Tinglyst: 14.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

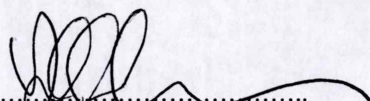
ERKLÆRING

-o0o

Sollistrand Eiendom AS, org. nr. 833 237 802, som er eier av gnr. 126, bnr. 104, Horten, erklærer med dette at felt som er merket F3 på vedlagte kart skal benyttes til lekeplass. Lekeplassen skal kunne benyttes av beboerne på gnr. 126, bnr. 399, Horten, samtlige seksjoner, gnr. 126, bnr. 480, Horten, samtlige seksjoner ~~og gnr. 126, bnr. 104, Horten.~~

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 126, bnr. 104, Horten.

Horten, den 1 / 11 -2016



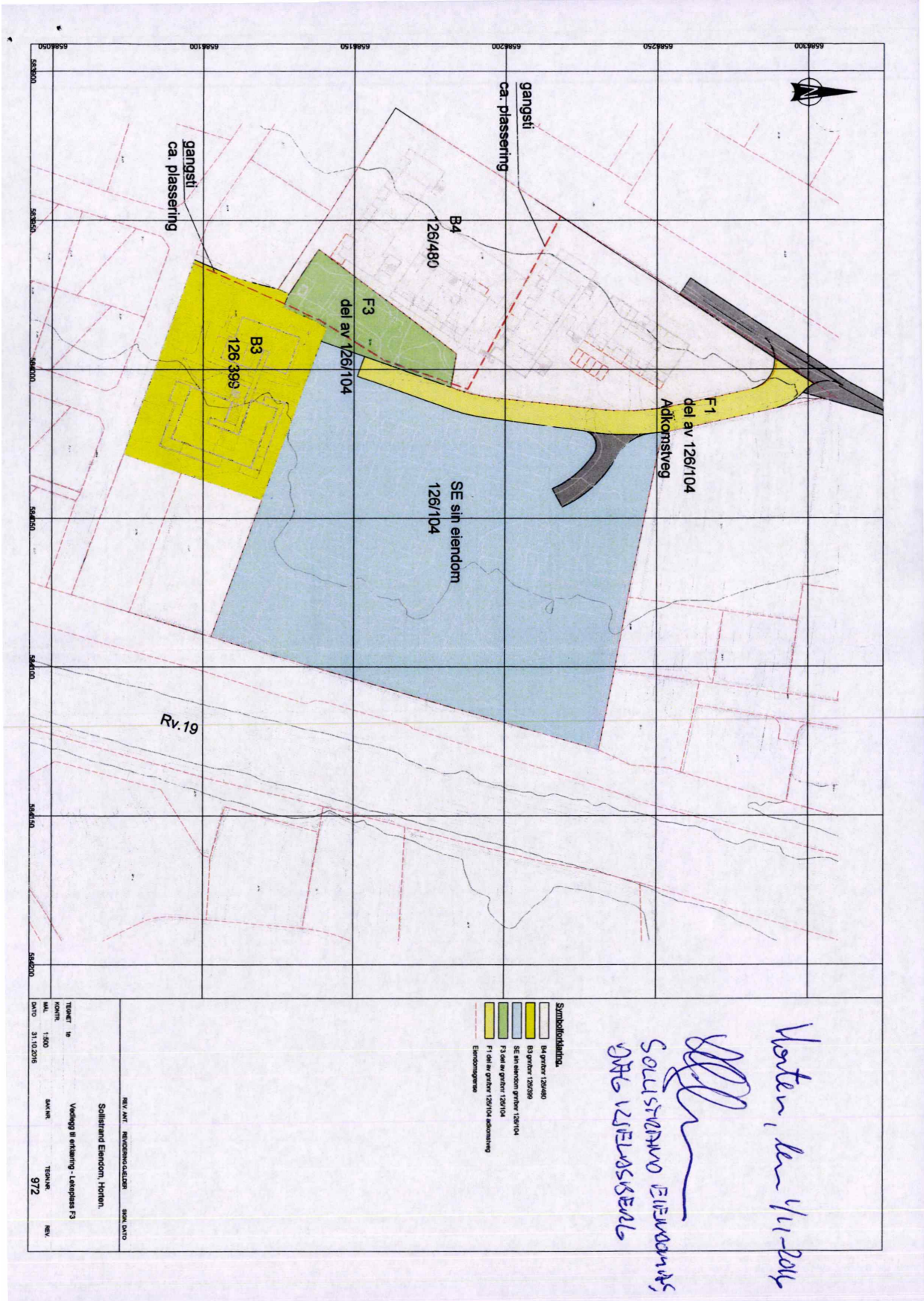
Sollistrand Eiendom AS
Dag Kjeldsberg

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2016/1051539/200
 Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:44

Side 3 av 4



2014.11
Bakvrient iht. følgebrev

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE
OM

**RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG**

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og
Sollistrand Sameiet Alle
Peab Bolig Prosjekt AS,
(nedenfor kalt grunneieren)

eier av eiendommen Delfelt B4 gnr. 126 bnr. 480
i Horten kommune

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning 29.09.2011

Trasélengde ca. 112 m over eiendommen.
Trasébredde ca. 0,8 m.
Grøftedybde ca. 0,7 m.

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 11 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.

Doknr: 979728 Tinglyst: 08.09.2017
STATENS KARTVERK

ppc

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2017/979728/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:08

Side 2 av 4

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet ingen engangserstatning.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

OSLO den 30.11.2011

Bongnu den 16/11-11

Skagerak Nett AS

iflg fullmakt

Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 979 422 679

Peab Bolig Prosjekt AS
Foretaksnummer 990 892 385

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

OSLO den 30.11.2011

Peab Eiendomsutvikling AS
Foretaksnummer 987 099 011

Vedlegg: Kommunalinformasjon



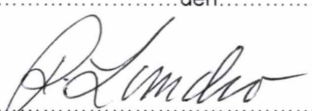
Attestert kopi av dok.nr. 2017/979728/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:08

Side 3 av 4

Styret i Sameiet Sollistrand Alle . Sollistrandveien 28.
Gnr126 bnr480 i Horten kommune

Org.nr.: 990 892 385

Horten den 23/8-17


Styrets leder: Robert Thune Landro

Horten den 23/8-17


Styremedlem: Svenning Amundsen


Horten den 23/8-17


Styremedlem: Trude Tveiten

Horten den 23/8-17

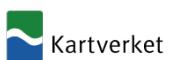

Styremedlem: Svein Olaf Klemetsen

Horten den 23/8-17


Styremedlem: Tormod Vinsand

SIDE: 3/3

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2017/979728/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 09:08

Side 4 av 4



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2018/742839/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:16

Side 1 av 2



Doknr: 742839 Tinglyst: 08.05.2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Side 1 av 2


Eier av Gnr.0126, Bnr.0480, Horten, gir eier av Gnr.0126, Bnr.0104, Horten, rett til å føre vannledning med tilhørende innretninger til sin eiendom over Gnr.0126, Bnr.0480, Horten samt tillatelse til å foreta reparasjoner, vedlikehold og fornyelse på samme sted, når det er påkrevd. I den anledning forplikter eier av Gnr.0126, Bnr.0104, Horten, sette eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene tok til.



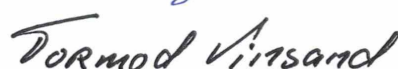
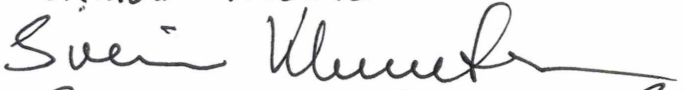

Eier av Gnr.0126, Bnr.0104, Horten, gir eier av Gnr.0126, Bnr.0480, Horten, rett til å føre vannledning med tilhørende innretninger til sin eiendom over Gnr.0126, Bnr.0104, Horten, samt tillatelse til å foreta reparasjoner, vedlikehold og fornyelse på samme sted, når det er påkrevd. I den anledning forplikter eier av Gnr.0126, Bnr.0480, Horten, sette eiendommen tilbake i samme stand som før arbeidene tok til.

Ledningstraseen anlagt i Horten Kommune (Kommunenummer 0701)
er vist på situasjonskart side 2 av 2

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på alle nevnte eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke av Horten Kommune *

Horten den 1/2 - 2018


DAG KJELNESSBERG
Eier(e) Gnr.0126, Bnr.0104, Horten -navn, store bokstaver underskrift person eller foretaksnr. ORG.NR. 833237802


Trude Tvede

Svenning Skinnud

Torodd Vissand

Svein Klunck

Robert Thone Lindro

Eier(e) Gnr.0126, Bnr.0480, Horten -navn, store bokstaver underskrift person eller foretaksnr.

FOR SAMEIET SOLLISTRAND ALLÉ
ORG.NR. 997633369

*org.nr. 961951284
jf. offentlig register

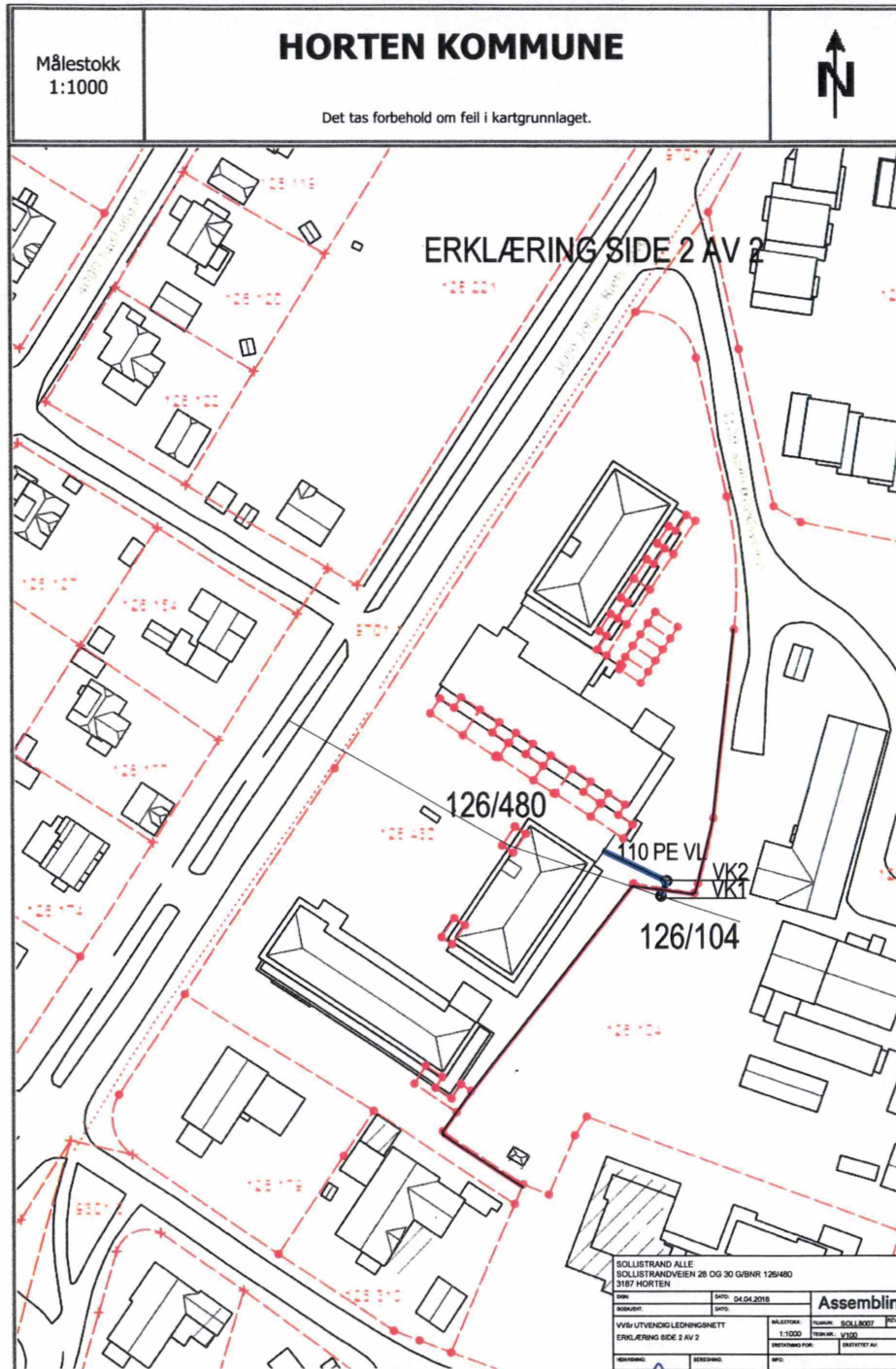


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2018/742839/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 09:16

Side 2 av 2



[Handwritten signatures and initials]

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2011/982693/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:24

Side 3 av 24

Returneres til:
Advokat Kai Frobøse Moss
Postboks 144

Fødselsnr./Org.nr:
874 959 912

Ref.nr
1728

3191 HORTEN

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

*Horten kommune
PB 10
3191 Horten
14. m. 964951284.*

1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|-----------|----------------|------|------|----------|------|
| 0701 | Horten | 126 | 480 | | |

2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
|---|---------------------------|----------------------------|
| 987 099 011 | Peab Eiendomsutvikling AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

3. Begjæring

| S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | |
|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|----|
| 1 | B | 151 | BG | 13 | B | 171 | B | 25 | B | 76 | B | 37 | B | 150 | B | 49 |
| 2 | B | 115 | B | 14 | B | 114 | B | 26 | B | 106 | B | 38 | B | 144 | B | 50 |
| 3 | B | 106 | B | 15 | B | 124 | B | 27 | B | 114 | B | 39 | B | 154 | B | 51 |
| 4 | B | 182 | B | 16 | B | 120 | BG | 28 | B | 152 | B | 40 | B | 155 | B | 52 |
| 5 | B | 119 | B | 17 | B | 111 | BG | 29 | B | 113 | B | 41 | B | 158 | B | 53 |
| 6 | B | 117 | B | 18 | B | 109 | BG | 30 | B | 339 | BG | 42 | B | 130 | BG | 54 |
| 7 | B | 149 | B | 19 | B | 80 | BG | 31 | B | 109 | BG | 43 | B | 142 | B | 55 |
| 8 | B | 239 | BG | 20 | B | 111 | BG | 32 | B | 94 | BG | 44 | | | | 56 |
| 9 | B | 202 | B | 21 | B | 118 | BG | 33 | B | 94 | BG | 45 | | | | 57 |
| 10 | B | 166 | BG | 22 | B | 116 | B | 34 | B | 151 | BG | 46 | | | | 58 |
| 11 | B | 183 | B | 23 | B | 106 | B | 35 | B | 143 | B | 47 | | | | 59 |
| 12 | B | 149 | BG | 24 | B | 105 | B | 36 | B | 167 | BG | 48 | | | | 60 |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| | | | |
|--------------|------|-----------|------|
| Sum tellere: | 5954 | = nevner: | 5954 |
|--------------|------|-----------|------|

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| | |
|----------|----------------------|
| Dato | Partenes underskrift |
| 21/10-11 | <i>[Signature]</i> |



| 5. Egenerklæring | |
|--|--|
| Undertegnede erklærer at | |
| a) | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd |
| b) | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen |
| c) | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter |
| d) | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven |
| e) | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov |
| f) | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14) |
| g) | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom |
| h) | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig |
| i) | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28) |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). | |

| 6. Tegninger mv. | |
|---|--|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: | |
| a) | Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). |
| b) | Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). |
| c) | Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) |
| d) | Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) |
| e) | Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13). |

| 7. Underskrifter | | |
|--|--|---|
| Sted og dato <i>Oslo 25/10-2011</i> | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) <i>[Signature]</i> <i>Elin Kyrildal</i> | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2011/982693/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:24

Side 5 av 24

| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾ | |
|---|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller | |
| <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30) | |
| Sted og dato | Underskrift |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | | |
|--|------|---|------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt | | | | |
| <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor | | | | |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | | |
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
| 126 | 480 | | | HOERTEN kommune |
| Sted og dato | | Stempel og underskrift | | |
| HOERTEN 23. 11. 2011 | | HOERTEN KOMMUNE Plan og utbyggingstjenester Laric Skuvenjar | | |

| Noter: |
|--|
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. |
| 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. |
| 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |

| Dato | Parteges underskrift |
|----------|----------------------|
| 24/10-11 | |

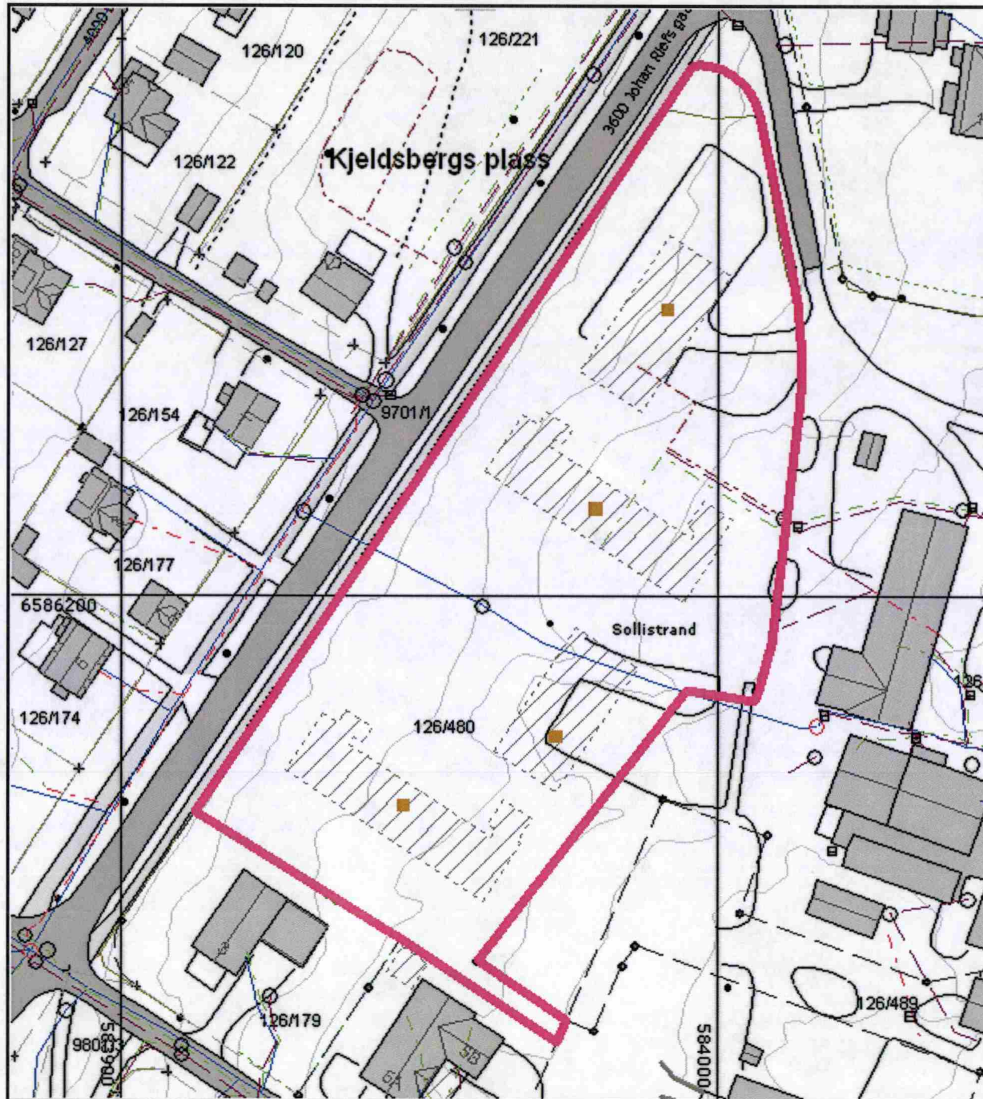
SF-0217-1

Side 3 av 3

Utskrift - Situasjonkart

vedlegg 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©HORTEN KOMMUNE

Adresse:

Dato: 24/10-2011

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 126/480/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



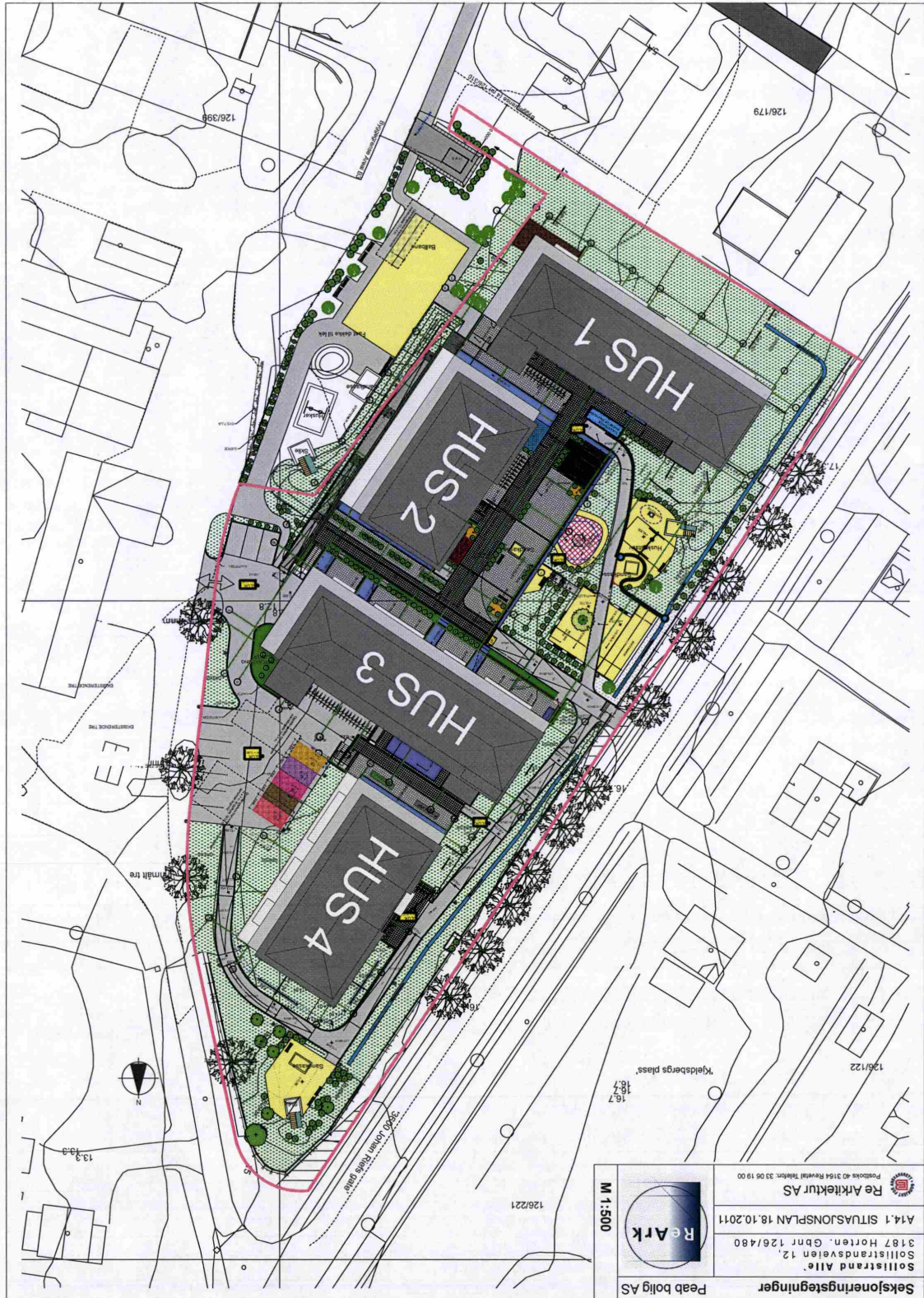
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2011/982693/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 09:24

Side 9 av 24



Vedlegg 2


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2011/982693/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:24

Side 10 av 24

Vedlegg 3

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
|       |       |         |         |         |         |
|--|--|--|--|--|--|

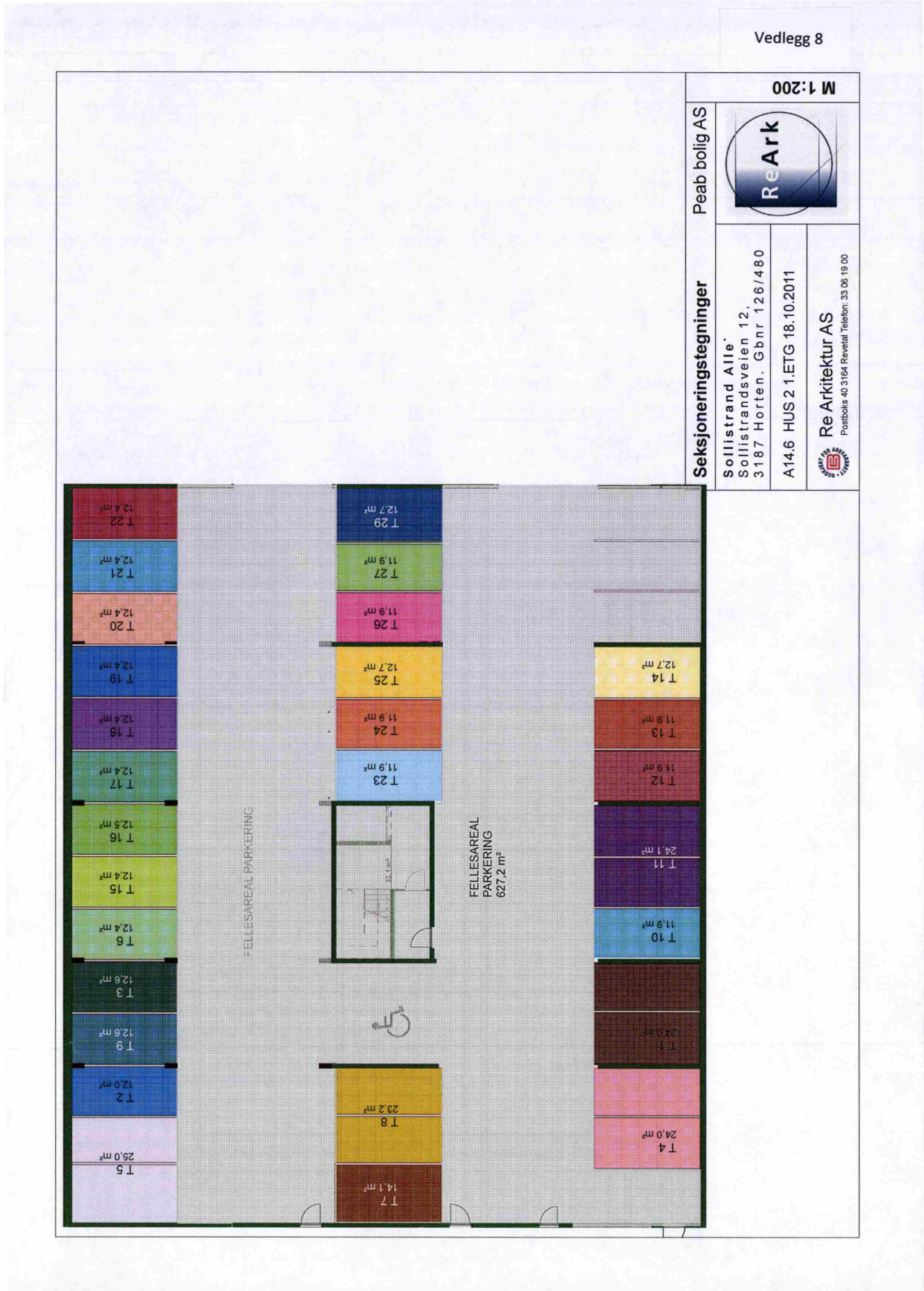
| | |
|---|---|
| Seksjoneringstegninger | Peab bolig AS |
| Sollistrand Alle Sollistrandsveien 12, 3187 Horten. Gbnr. 126/480 |  |
| A14.18 FARGER 18.10.2011 | |
|  Re Arkitektur AS Postboks 40 3164 Revestal Telefon: 33 06 19 00 | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2011/982693/200
 Attesteringstidspunkt 2026-01-20 09:24

Side 14 av 24

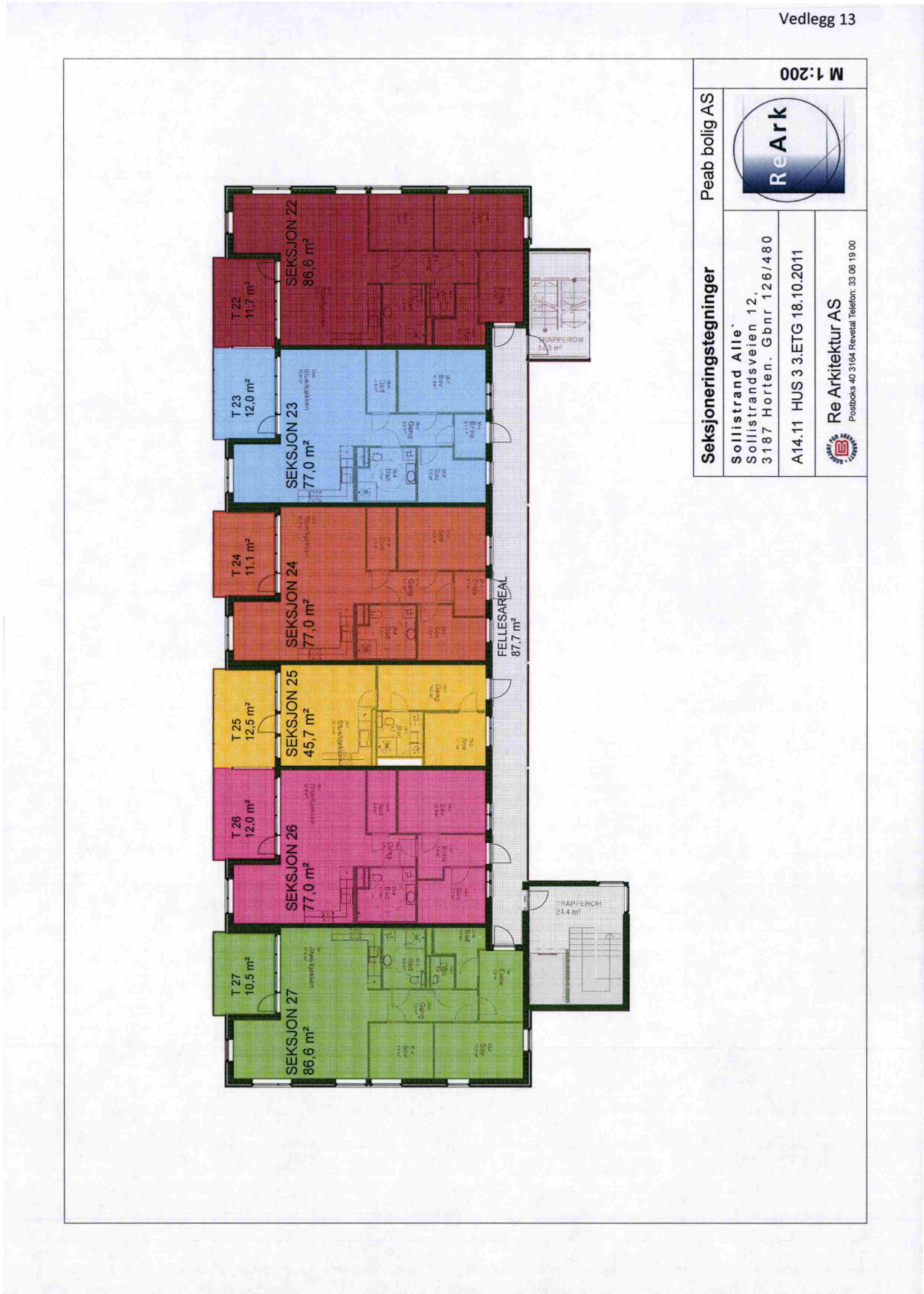


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Attestert kopi av dok.nr. 2011/982693/200
Attestingstidspunkt 2026-01-20 09:24

Side 19 av 24



SOLLISTRANDSVEIEN 30

Nabolaget Sollistrand/Bryggerijordet - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Rybergsgate | 6 min |
| Linje 02, N02, 70 | 0.5 km |
| Skoppum stasjon | 10 min |
| Linje RE11, RX11 | 7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 31 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 43 min |

SKOLER

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Sentrum skole (1-7 kl.) | 13 min |
| 331 elever, 21 klasser | 1.1 km |
| Granly skole (1-7 kl.) | 18 min |
| 454 elever, 25 klasser | 1.6 km |
| Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) | 16 min |
| 389 elever, 27 klasser | 1.3 km |
| Horten videregående skole | 20 min |
| 1150 elever, 59 klasser | 1.7 km |
| Wang Toppidrett Tønsberg | 21 min |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---------------------------|---------------|
| Burger King Horten | 11 min |
| Sjøsidan Horten | 13 min |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100



KVALITET PÅ SKOLENE

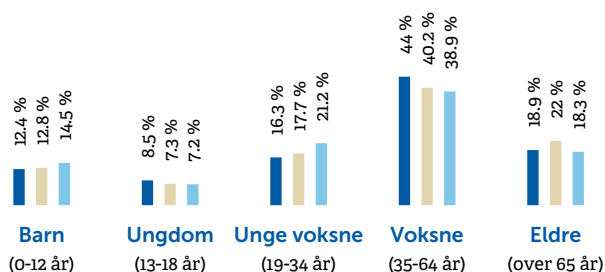
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Sollistrand/Bryggerijorde... | 1 108 | 502 |
| Horten | 19 802 | 9 606 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

BARNEHAGER

| | |
|---|---------------|
| Strandparken barnehage (1-6 år) | 9 min |
| 77 barn | 0.8 km |
| Gartnerløkka barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 68 barn | 1 km |
| Espira Baggerødbanen barnehage (0-5 ...) | 14 min |
| 160 barn | 1.1 km |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------------|---------------|
| Kiwi Grønligata | 11 min |
| PostNord | 0.9 km |
| Rema 1000 Linden Park | 12 min |
| Søndagsåpent | 1 km |



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 91/100

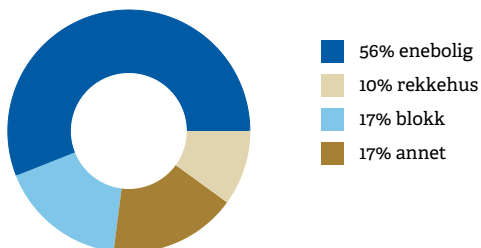
 **TRAFIKK**
Lite trafikk 89/100

 **GATEPARKERING**
Lett 89/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Sentrum Skole | 13 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 1.1 km |
|  Baggerødbanen Søndre Fotball Gras | 15 min  |
| Fotball | 1.2 km |
|  MOVA Horten sentrum | 8 min  |
|  WellnessClub Horten | 11 min  |

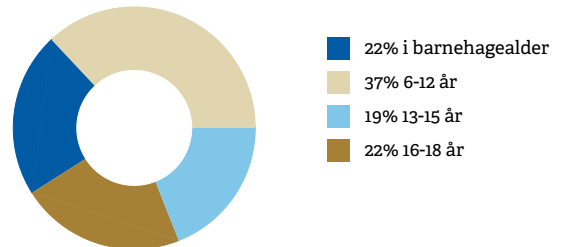
BOLIGMASSE



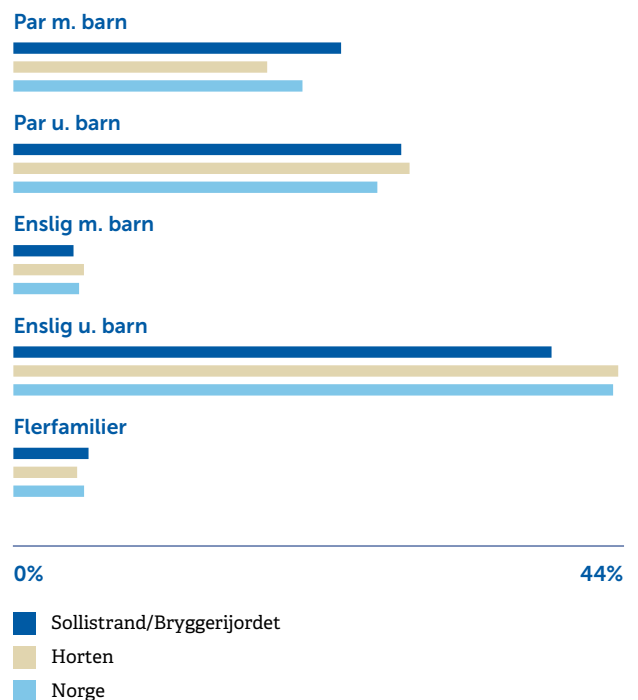
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|---|
|  Linden Park | 12 min  |
|  Vitusapotek Linden park | 12 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

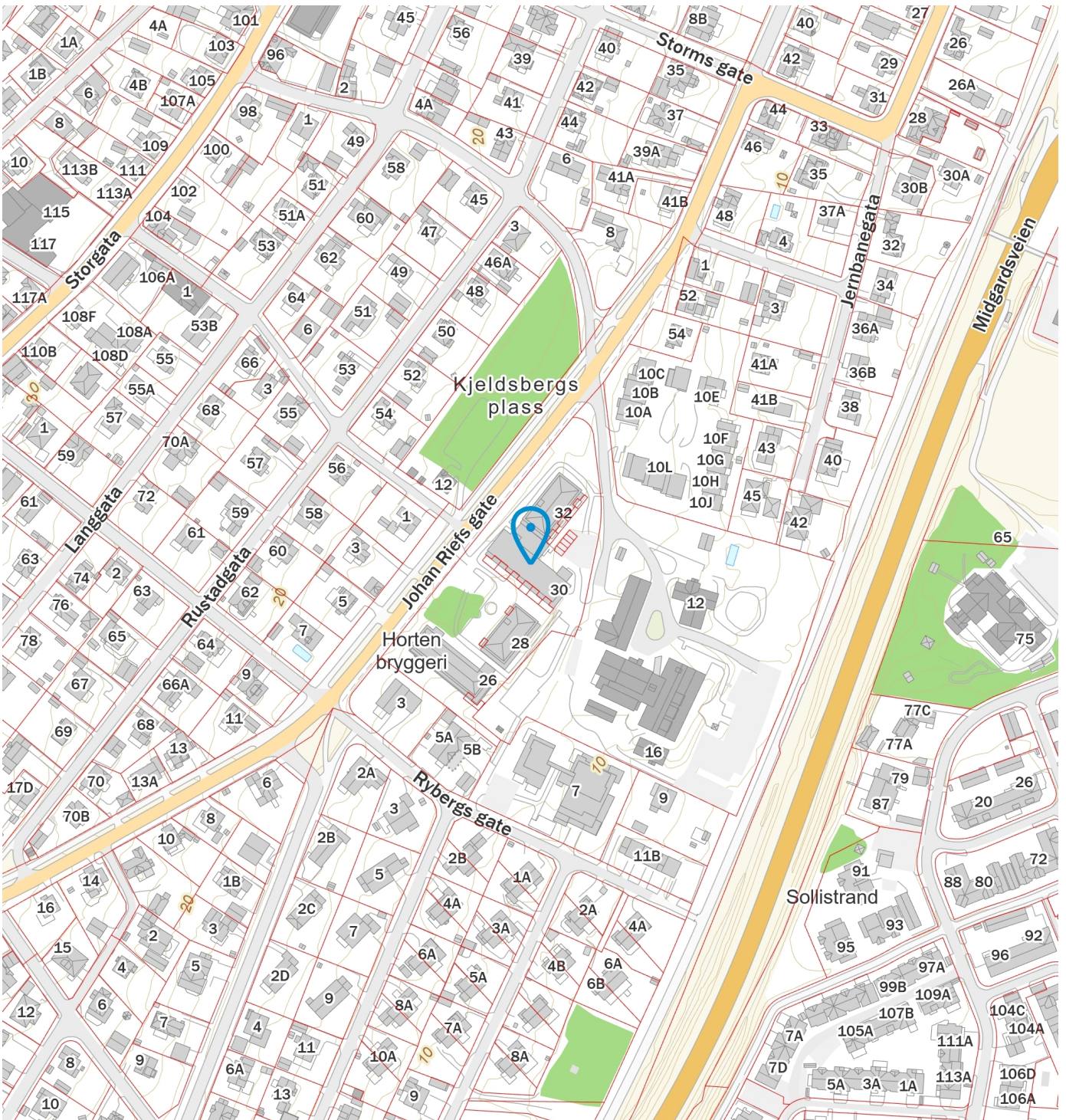


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

| | | Norge |
|----------------------|------------|------------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsesakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

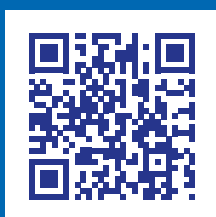
SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2864260013 / Merethe L. Andreassen, tlf. 92625528

Sollistrandsveien 30, 3187 Horten

Gnr. 126, bnr. 480, snr. 26 i Horten kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

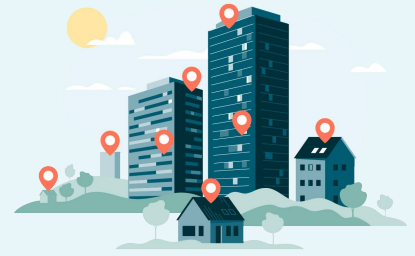
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2864260013
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.02.2026

Merethe Lunden Andreassen
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

926 25 528
merethe.andreassen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Horten
Storgata 26/28, 3182 HORTEN

eiendomsmegler1.no