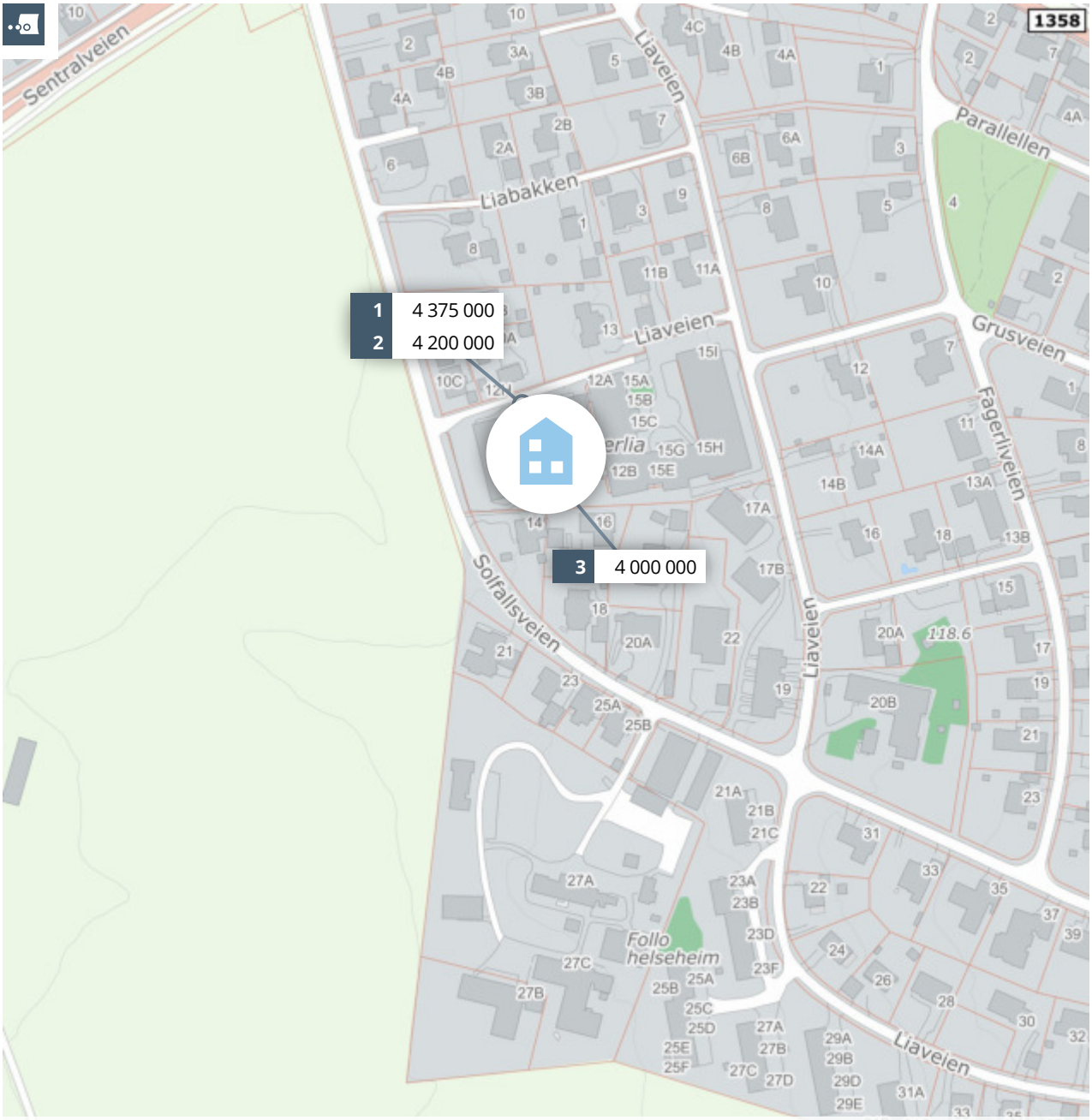
SOLFALLSVEIEN 12E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering
Vegstatuskart
Reguleringsplankart
Ledningsnett
Kommuneplankart
Grunnkart
Eiendomskart
HUSORDENSREGLER
Innkalling årsmøte 2024
Signert Årsrapport Åslund 2023
Vedtekter
Meglerinfo
Midlertidig brukstilatelse
PlanRapport
Kommunale gebyrer 2024
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SOLFALLSVEIEN 12 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solfallsveien 12 E, 1435 ÅS

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 55 BNR 31 FNR 0 SNR 72 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Dysterlia

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	75 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	56 m²
BRA	64 m²
Byggeår	2010

Fellesutgifter	2 571
Formue	16 007
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solfallsveien 12 H 56 m² 2010 1. etg 2 sov	08.05.2023	4 500 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**78 125**
2 Solfallsveien 12 H 56 m² 2010 1. etg 2 sov	14.09.2022	3 650 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**75 000**
3 Solfallsveien 12 D 56 m² 2010 1. etg 2 sov	28.07.2021	3 790 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**71 429**

Velkommen til Solfallsveien 12E - en flott 3-roms leilighet med super beliggenhet rett utenfor Ås sentrum. Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i 2. etasje og første rekke mot vest, som gir herlig utsyn mot Ås og gode solforhold på balkongen.

Det er enkel og trappefri adkomst via utvendig inngangsparti på bakkeplan, og carporten med El-bil lader og bod ligger kun få meter unna.

Innvendig byr leiligheten på en meget god planløsning, med 2 soverom, stue/kjøkken, innvendig bod og et romslig bad.

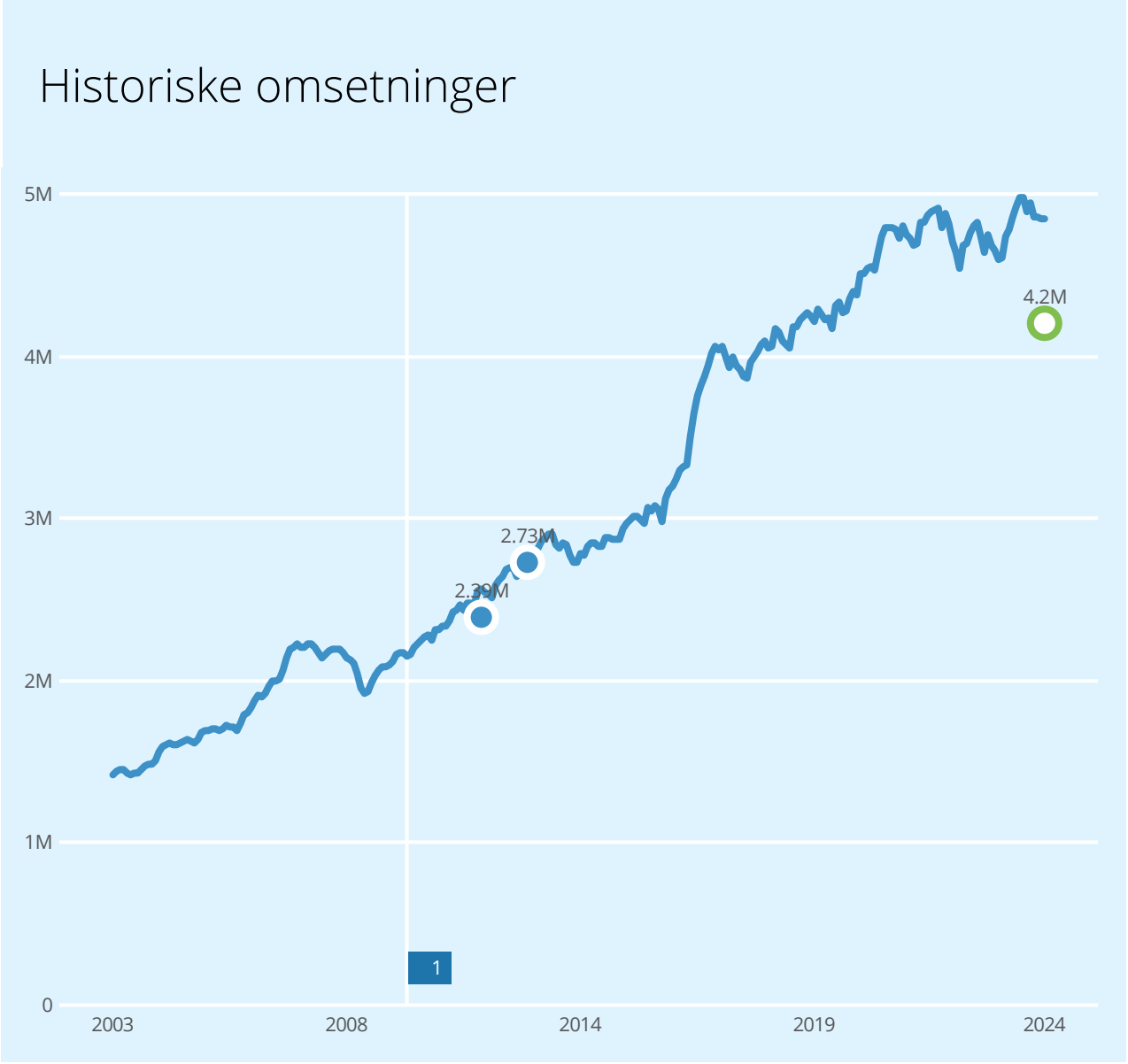
For øvrig er det fine fellesarealer med lekeplass og grøntarealer, og du går til Ås sentrum på kun 7 minutter.

•Moderne 3-rom m/standard fra 2010
•Super beliggenhet m/gangavstand til alt - 7 min til sentrum
•Vestvendt balkong m/utsikt
•Vannbåren gulvvarme
•Carport m/lader & bod
•Flytt rett inn standard

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

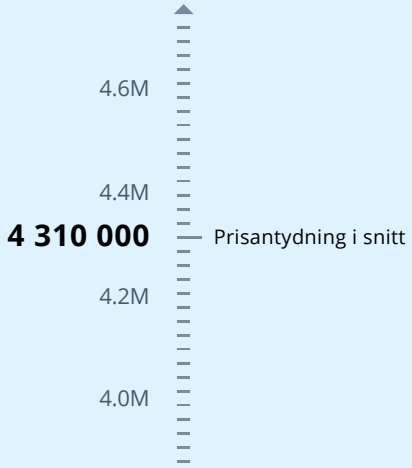
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.09.2012	03.10.2012	02.11.2012	2 500 000	2 730 000	3 117	2 733 117	2
20.09.2011		20.09.2011	-	2 390 000	-	2 390 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. EV treffer ikke riktig på pris her. Markedsverdien er lavere enn indeksen i dette tilfelle. Leilighetens størrelse begrenser prisen selv om det er en 3-roms.

Leiligheter til salgs i 1435 ÅS nå

2
leiligheter til salgs

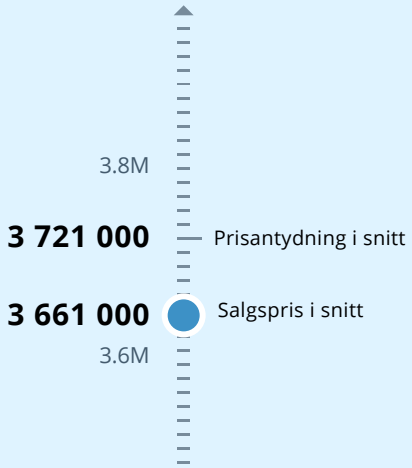


Annonsene har i snitt ligget ute i

119
dager

Leiligheter solgt i 1435 ÅS siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

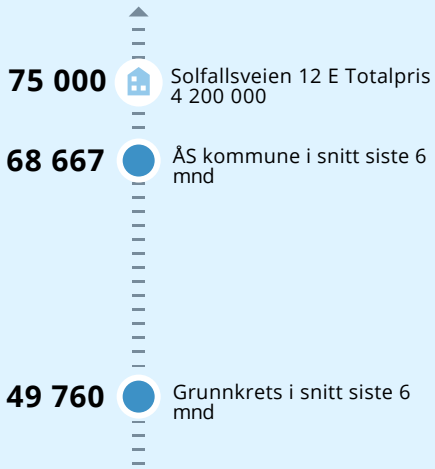


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

3 roms leilighet
Solfallsveien 12 E, 1435 ÅS
ÅS kommune
gnr. 55, bnr. 31, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 19.11.2024 **Rapportdato:** 27.11.2024 **Oppdragsnr.:** 18867-1199 **Referansenummer:** PU7369

Autorisert foretak: Per-Christian Saxebøl **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Saxebøl **Vår ref:**

P-C. SAXEBØL Bygg og Tømrermester

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

PER-CHRISTIAN SAXEBØL

Tømrermester og takstmann.

Rapportansvarlig



Per-Christian Saxebøl
Uavhengig Takstingeniør
saxeboel@online.no
90017218

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med lite bruksslitasje og med få avvik.
Det er registrert TG2 for manglende radonmåling, manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra vegghengt toalett og varmtvannstank for tilkobling og manglende sikring av denne mot eventuelt lekkasjevann.
Det er viktig at hele rapporten leses grundig.

3 roms leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Fabrikkmalte trevinduer med 3 lags glass.
Hvitmalt ytterdør med kikkehull.
Balkongdør i tre med 3- lags glass.
Utgang fra stue til 14 kvm overbygd balkong med gulv av impregnerte materialer og rekkverk av aluminium og glass. Elektrisk terrassemarkise med nyere duk. Lys og stkkontakt.
Egen parkeringsplass i carport med utebod på 5 kvm. bak carporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulver av 3 stavs eikeparkett. Sparklede og malte plater på vegger og
innvendig tak. n.
Etasjeskille i betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert pipe i boligen.
Malte fyllingsdører hvorav to er skyvedører.
Oppvarming med gulvvarme fra fjernvarmeanegg

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrommet er bygget etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger og innvendige tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran. Antatt smøremembran på gulv og vegger.
Vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, servant med underskap, speil med lys og overskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.
Luftespalte under dørblad for til-luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplater.
Dobbel stål vaskekum med ett-hånds armatur.
Avsatt plass til frittstående komfyr og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med aggregat for balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system med rørskap på badet med avløp for eventuelt
lekkasjevann til badet.
Avløpsrør av plast.
Kjøkkenventilator med aggregat for balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og til-luft til beboelsesrom.
Styringspanel på vegg i hall.
120 l. varmvannstank i kjøkkeninnredningen.
Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod med varme fra fjernvarmeanlegg.
Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap i bod.
Automatsikringer.
3x40 A hovedsikringer. Strømmåler i felles teknisk rom.
Brannslange i kjøkkenskap og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt løsmasser. R
Skrånende terreng mot vest.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

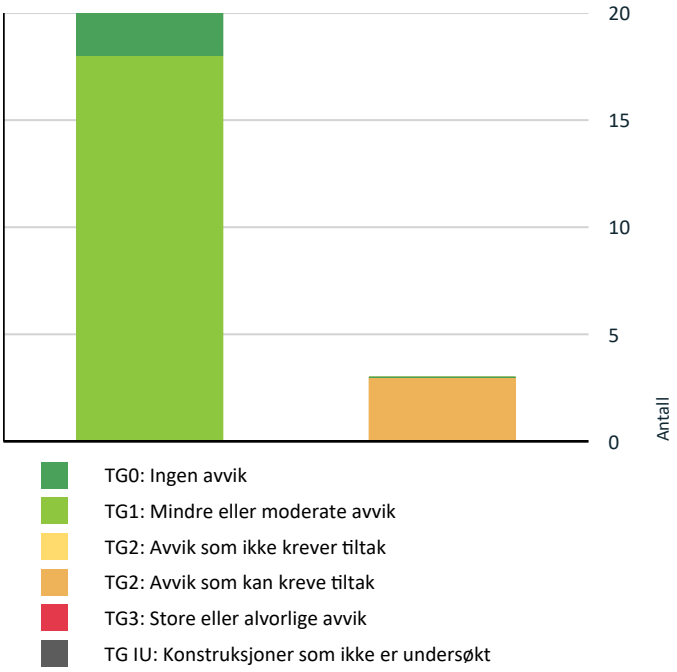
3 roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, men boligen er ikke endret siden ombygningsåret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. For leiligheter i sameie eller borettslag vurderes ikke de bygningsdeler som er sameiet/borettslagets ansvar, kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

3 roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

3 ROMS LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Leiligheten er lite slitt og i god stand.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Ombygget fra tidligere tjenestebolig tilhørende Åslund sykehjem.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med 3 lags glass. Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres, da punkterte glass noen ganger kun er synlige i spesielt lys eller temperatur. Pakninger og tettelister forringes over tid og reduserer vinduenes funksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Dører

Hvitmalt ytterdør med kikkehull.
Balkongdør i tre med 3- lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til 14 kvm overbygd balkong med gulv av impregnerte materialer og rekkverk av aluminium og glass. Elektrisk terrassemarkise med nyere duk. Lys og stkkontakt.

Andre utvendige forhold

Egen parkeringsplass i carport med utebod på 5 kvm. bak carporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulver av 3 stavs eikeparkett. Sparklede og malte plater på vegger og innvendig tak. Noe slitt parkett på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er mulig sameiet har foretatt radonmålinger. Ellers anbefales det at det foretas radonmålinger.
Radon er en radioaktiv gass som naturlig finnes i undergrunnen. Den kan sive inn i boliger og øke risikoen for lungekreft. Selv om det ikke er påbudt å måle radonverdiene i egen bolig, anbefales det.

Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører hvorav to er skyvedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming med gulvvarme fra fjernvarmeanegg

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er bygget etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendige tak av sparklede og malte plater med innebygde spotter.

Årstall: 2011

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Godt fall mot sluk på gulvet.

Årstall: 2011

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran fra ovenpåliggende smøremembran. Antatt smøremembran på gulv og vegger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusjhjørne i glass, servant med underskap, speil med lys og overskap.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ingen spalte under det vegghengte toalettet for å synliggjøre en eventuell lekkasje i den innebygde toalettsisternen.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ombygningen ble byggesøkt i 2009, da var det ikke krav til spalten under toalettet for å synligjøre eventuelle lekkasjer.
Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dørblad for til-luft.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er kjøkkeninnredning med varmtvannstank på baksiden av vegg inn mot leiligheten og den andre veggen er mot nabo.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplater.
Dobbel stål vaskekum med ett-hånds armatur. Avsatt plass til frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Årstall: 2011

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

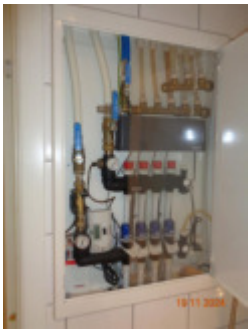
Kjøkkenventilator med aggregat for balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med rørskap på badet med avløp for eventuelt lekkasjevann til badet.

Årstall: 2011



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks. vannlås etc.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Kjøkkenventilator med aggregat for balansert ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og til-luft til beboelsesrom.
Styringspanel på vegg i hall.

Årstall: 2011

TG 2 Varmtvannstank

120 l. varmvannstank i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2011

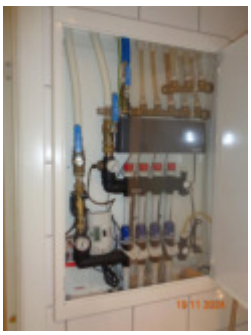
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Uvisst om varmtvannstanken er koblet til med stikkontakt eller fast tilkobling, da det ikke var mulig å komme til eller se koblingen. I følge forskrifter fra 2014, skal vamtvannsberedere med en effekt over 1500W ha direkte tilkobling uten stikkontakt. Det bør etableres system for automatisk vannstopp ved lekkasje, dette er ikke t krav, men kan hindre skader ved en eventuell vannlekkasje.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod med varme fra fjernvarmeanlegg.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg med sikringsskap i bod. Automatsikringer.
3x40 A hovedsikringer. Strømmåler i felles teknisk rom.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider i 2013, det antas at sameie har opplysninger fra ombygningsåret.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslange i kjøkkenskap og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Slange i kjøkkenskap
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt løsmasser. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng mot vest. Rapporten begrenser seg til leiligheten, kun medtatt som en opplysning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

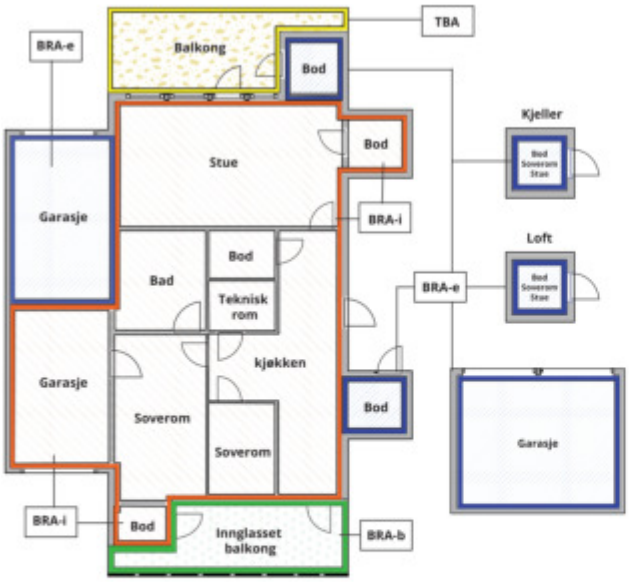
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3 roms leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	59	5		64	14
SUM	**59**	**5**			**14**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Hall , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod	Utebod	

Kommentar

Arealene er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet, NS 3940 og takstbransjens retningslinjer. Åpent areal er arealet av balkongen og eksternt bruksareal er arealet av utvendig bod bak egen parkering i carport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, men boligen er ikke endret siden ombygningsåret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
3 roms leilighet	56	3

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Per-Christian Saxebøl	Takstingeniør
	Tove Kind	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	31		72	8458 m²	Arealet er fra eiendomsregisteret og er for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Solfallsveien 12 E

Hjemmelshaver
Kind Tove (avdød)

Kommentar
Konferer megler angående felles gjeld/formue og fellesutgifter.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Åslund Boligsameie	Follo regnskap SA	896816462

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde nær Ås sentrum. Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.
I Ås sentrum fins de fleste servicefunksjoner med togstasjon og bussforbindelser til nabokommuner og Oslo.
Godt utvalg av fritids- og idrettstilbud. Grunnskoler, videregående skole og Norges miljø- og biovitenskaplige universitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Godt opparbeidet felles tomt hellende mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.
I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Bebyggelsen

Oppført i betongkonstruksjoner og er utvendig kledd med malt panel. Valmet tak tekket med betongtakstein.
Opprinnelig oppført på 1970 tallet og ombygd i 2011.
Egen parkering i felles carport.

Siste hjemmelsovergang

År
2012

Per-Christian Saxebøl
Bråtenvn. 25
1435 ÅS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring foreligger ikke, da dette er et dødsbo	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent var til stede og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PU7369

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309240349

Selger 1 navn
Eva Iren Kind

Gateadresse
Solfallsveien 12E

Poststed	Postnr
Ås	1435

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tove Kind

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240349

Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309240349

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Iren Kind	f0d5c2b2574001d74e7b1f9d75943caf740bb59e	09.12.2024 18:30:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

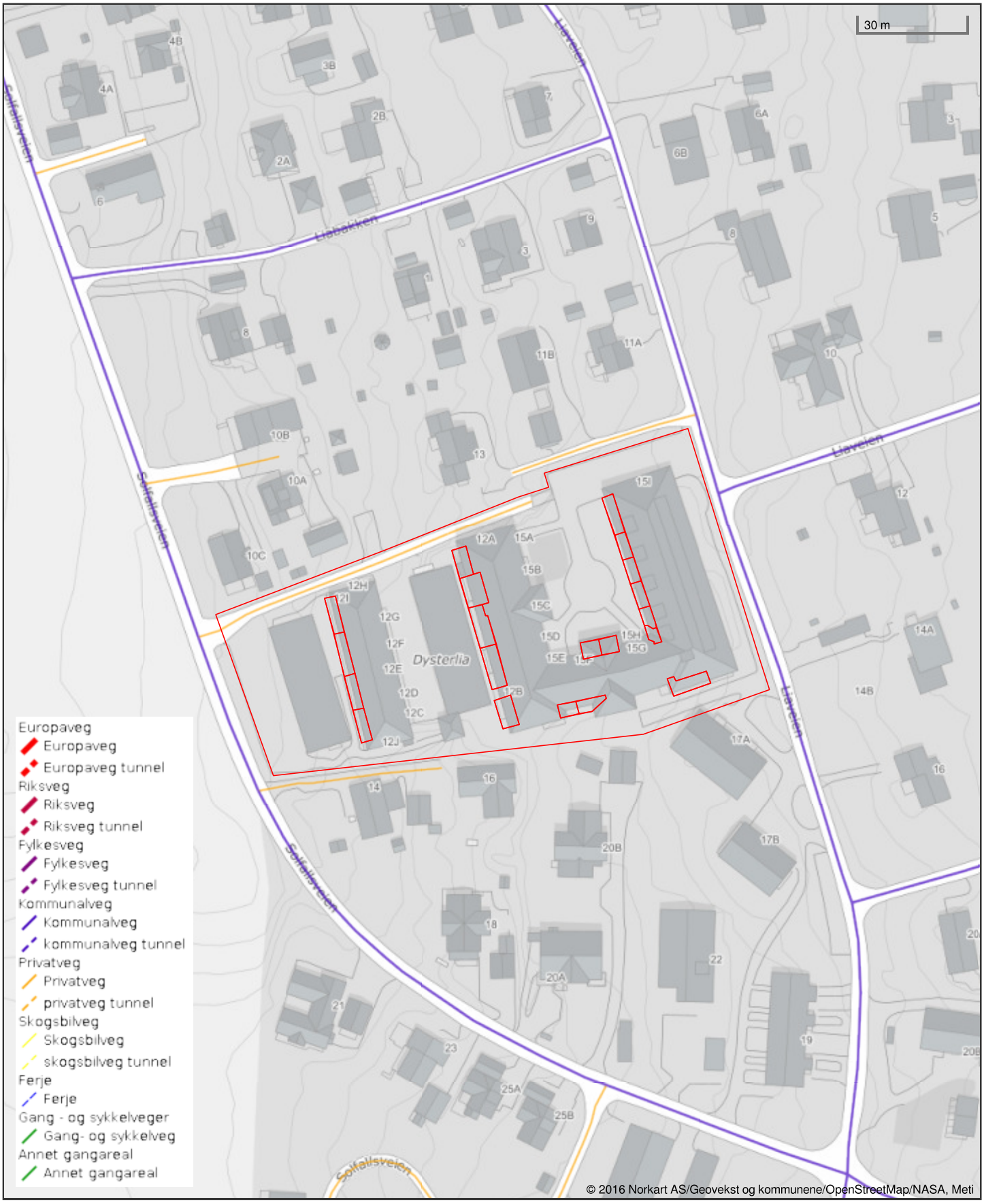
Document reference: 309240349

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

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 19.11.2024

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/31//



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

REGULERINGSPLANK ART

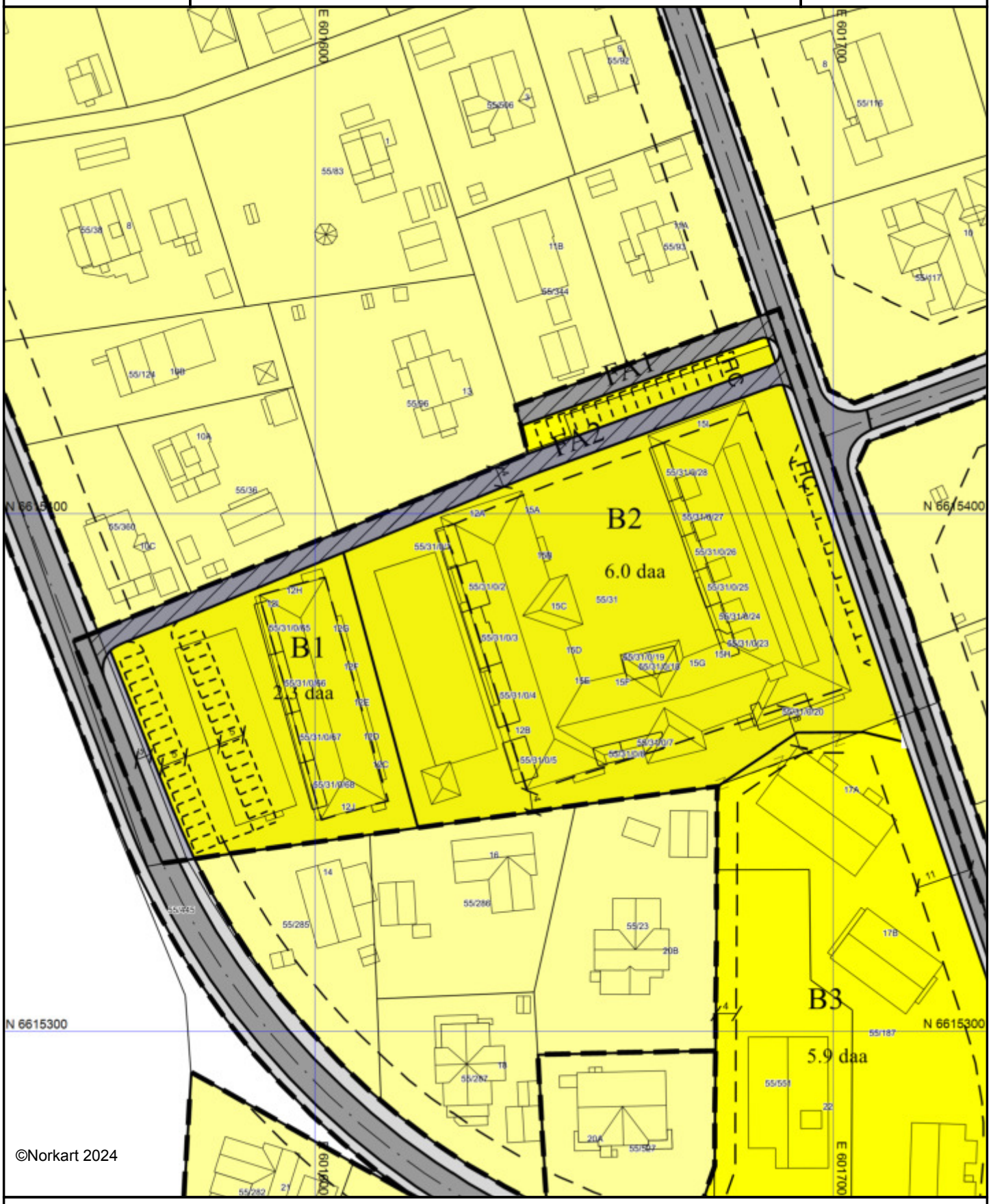
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/31/0/72
Adresse: Solfallsveien 12E
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

LEDNINGSNETT


10B
55/124
13
55/344
28314
28315
VL150
OV200
SP160
4222
10A
55/36
22285
22284
VL100
SP200
OV200
26359
26358
55/1
15I
55/360
55/96
22286
26360
55/31/*/28
55/31/*/27
12A
15A
VL125
SP200
OV200
4228
22287
55/31/*/1
55/31
10C
15B
55/31/*/26
55/31/*/2
55/31/*/25
12H
12I
15C
22731
12G
55/31/*/24
55/31/*/65
55/31/*/3
55/31
15D
55/31/*/19
15H
55/31/*/23
664
663
28341
12F
15G
55/31/*/18
15E
15F
55/31/*/4
27907
26363
55/31/*/66
12E
55/31/*/20
12B
12D
55/31/*/7
55/31/*/5
55/31/*/6
55/31/*/67
12C
VL150
17A
55/31/*/68
12J
28008
16
14
55/187
100m
Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP
Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Ås kommune
Teknisk Etat
Lednings nett og info med foebehold.
N
Dato: 2024.11.19
Sign: EGA
55/31 Solfallsveien 12E, ÅS kommune.
Målestokk
1:750

KOMMUNEPLANKARTA

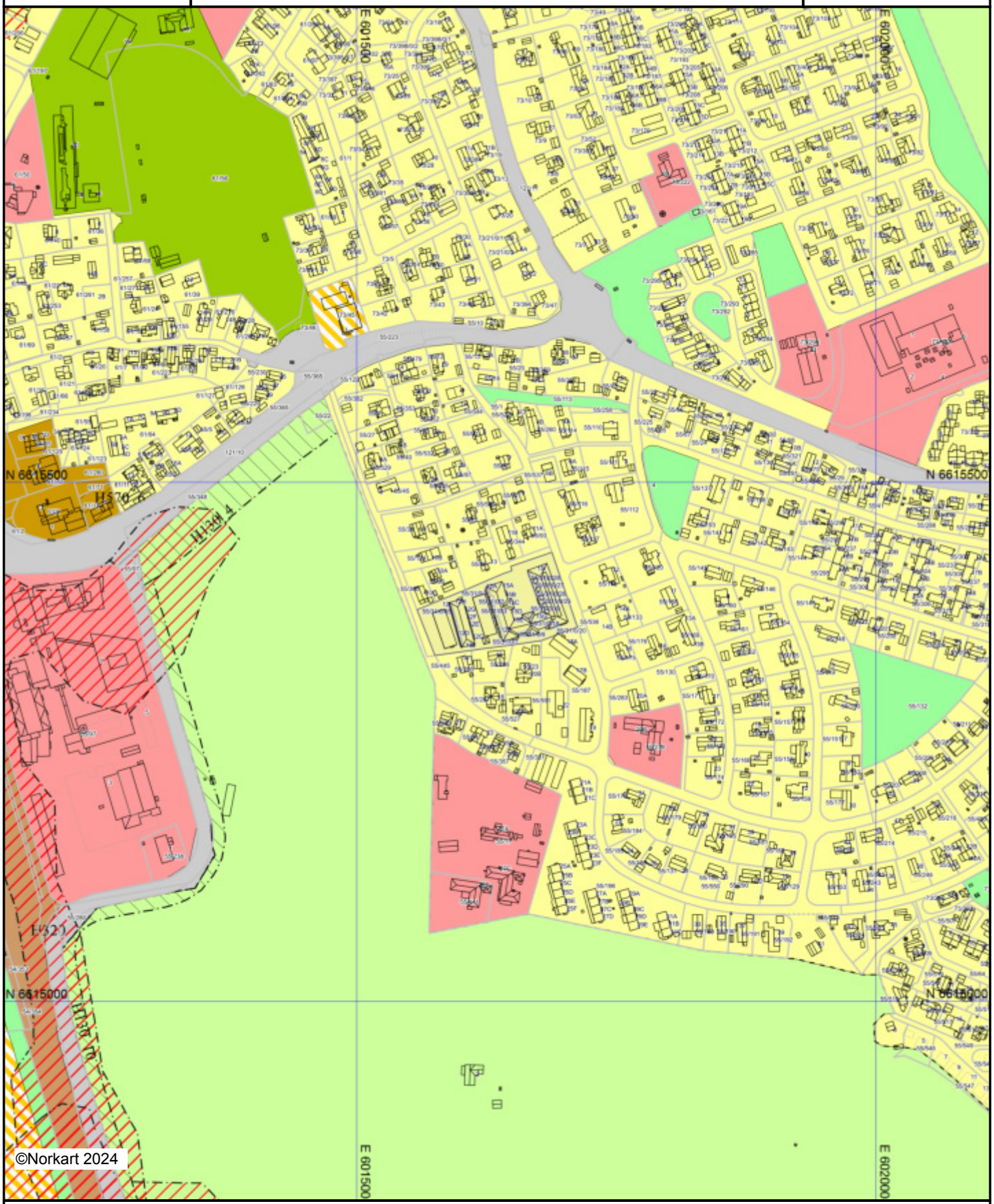
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 55/31/0/72
Adresse: Solfallsveien 12E
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

GRUNNKART

Ås kommune

Grunnkart

Eiendom: 55/31/0/72
Adresse: Solfallsveien 12E
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2024

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

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 19.11.2024

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/31//72



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 457,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615395,9	**Øst**	601656,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615361,18	601594,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,92	
2	6615351,75	601596,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	
3	6615342,85	601599,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,25	
4	6615343,67	601602,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
5	6615352,57	601599,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,25	
6	6615362	601597,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	
7	6615373,47	601593,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,92	
8	6615383,31	601591,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23	
9	6615382,49	601588,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
10	6615372,65	601591,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,23	
11	6615361,89	601695,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,82	
12	6615365,33	601694,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
13	6615362,26	601686,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,03	
14	6615363,55	601685,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,37	
15	6615362,94	601684,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,80	
16	6615358,22	601685,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
17	6615372,37	601680,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,76	
18	6615373,03	601681,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
19	6615374,59	601681,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,66	
20	6615377,14	601680,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
21	6615378,42	601680,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,36	
22	6615382,96	601678,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,83	
23	6615389,78	601675,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25	
24	6615396,51	601673,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
25	6615403,3	601671,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	
26	6615413,63	601667,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,98	
27	6615412,61	601664,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
28	6615402,3	601668,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,98	
29	6615395,52	601670,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	
30	6615388,74	601673,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	

31	6615381,93	601675,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25	
32	6615377,4	601677,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,82	
33	6615373,57	601678,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,07	
34	6615373,08	601679,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,38	
35	6615368,99	601665,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
36	6615370,14	601670,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91	
37	6615374,47	601669,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
38	6615373,32	601664,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,92	
39	6615372,05	601659,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,39	
40	6615367,72	601660,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
41	6615353,43	601663,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79	
42	6615357,05	601667,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
43	6615357,9	601666,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,88	
44	6615356,83	601662,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,56	
45	6615355,94	601658,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,79	
46	6615354,68	601653,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,37	
47	6615351,34	601654,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
48	6615352,54	601659,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,12	
49	6615349,24	601643,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,60	
50	6615357,06	601640,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	
51	6615355,67	601636,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,60	
52	6615347,85	601638,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	
53	6615380,88	601628,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,75	
54	6615369,92	601631,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,50	
55	6615358,6	601635,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,87	
56	6615359,99	601639,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,60	
57	6615371,31	601636,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,87	
58	6615379,12	601633,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,19	
59	6615378,94	601633,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,60	
60	6615382,09	601632,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,30	
61	6615382,66	601633,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
62	6615391	601631,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,75	
63	6615390,43	601629,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
64	6615398,13	601626,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,08	
65	6615396,92	601623,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
66	6615389,22	601625,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,08	

67	6615360,57	601712,42	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	9,00	
68	6615355,59	601699,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,00	
69	6615347,44	601677,68	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	23,14	
70	6615343,42	601650,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,71	
71	6615342,14	601639,85	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	10,49	
72	6615339,37	601619,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,22	
73	6615338,09	601610,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,34	
74	6615333,17	601575,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,64	
75	6615377,31	601557,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,42	
76	6615384,78	601576,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,63	
77	6615396,43	601604,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,57	
78	6615412,05	601641,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,85	
79	6615415,1	601649,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,05	
80	6615419,01	601648,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,16	
81	6615432,52	601687,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	41,91	
82	6615369,09	601709,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,04	

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Åslund Boligsameie

Oppdatert etter sameiermøte 21. april 2022

Formålet med ordensreglene er å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives. Det innebærer at vi tar hensyn til hverandre, spesielt når det gjelder aktiviteter som kan være til sjenanse.

1. Fellesarealene skal holdes rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i ganger og korridorer som er til hinder for rengjøring, ferdsel eller rømningsveier. Dør matter skal fjernes. Parkering av biler og sykler er bare tillatt på avviste områder.
2. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt gjester.
3. Montering av utstyr som berører husenes fasader eller fellesareal skal godkjennes av styret.
4. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst. Det skal ikke åpnes for ukjente.
5. Utleie og eierskifte skal meldes skriftlig til styret, E-post eller postkasse i inngang E
6. Avfall kildesorteres i tråd med gitt informasjon og legges i angitte søppelcontainerne. Alt annet bringes til avfallsmottaket.
7. Så vel inne på terrassen, gjennom åpne vinduer og dører og på fellesareal må det tas hensyn til naboer. Tepper må ikke ristes og henges fra balkongen. Det skal være ro etter klokken 23.00. Ved høy musikk og støy fra leilighet må vinduer og dører lukkes. Ved spesielle anledninger skal naboer «varsles».
8. Kun elektrisk eller gassfyrt grill er tillatt på terrassene.
9. Flytende brensel eller andre eksplosive væsker/gasser må bare oppbevares på eiendommen i overenstemmelse med gjeldene regler.
10. De som benytter fellesgarasjen og carporten plikter å bidra til renhold. Dette må gjøres på dugnad.
11. Elektriske kontakter og vannkraner i fellesarealene skal kun benyttes av beboerne. Bruken skal begrenses mest mulig.
12. Alle er ansvarlig for at rømningsveier ikke er blokkert.
13. Uoverensstemmelser som skyldes brudd på husordens reglene skal i første omgang forsøkt løst mellom dem det gjelder. Henvendelser til styret som gjelder husorden skal skje skriftlig (e-post eller brev). Anonyme henvendelser behandles ikke.
14. Informasjon fra styret blir kjent gjennom skriv, e-post eller som info på oppslagstavlene eller i postkassene.
15. Ordensreglene minner om at vedtektene krever at hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin seksjon. Utlevert ventilasjonsfilter må byttes hvert år.
16. Styret kan iverksette ordning med kontroll av at sykkelstativet kun brukes av beboere i sameiet.
17. Røyking i innvendige fellesområder er ikke tillatt.

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Til seksjonseier av leilighet i Åslund Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I ÅSLUND BOLIGSAMEIE

TORSDAG 25. APRIL 2024 KL 18.00

Klubbhuset til Ås Idrettslag, Idrettsveien 1, 1435 Ås

Følgende saker til behandling:

Konstituering

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning av fullmakter
- Valg møteleder og referent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med referent

2. Styrets beretning for 2023
3. Årsregnskap
4. Fastsettelse av styrets honorar
5. Innkommende forslag
6. Budsjett for 2024, vedlikeholdsplan og fastsettelse av fellesutgifter
7. Valg

Ås, 13. april 2024

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmakt.

Sammen med innkallingen er utsendt et uformelt notat

Fremtidige investeringer i Åslund

Årsrapport 2023

Styret har bestått av følgende personer:

Styreleder Øjvin Falch

Styremedlem Øystein Høsteland Sundby

Styremedlem Ingrid Gjertsen

Styremedlem Guro Klockmann Tryggestad

Styremedlem Marit Elving Huse

Varamedlem Liv Åse Holten

Endring av styret i driftsåret

Sameiermøtet i april 2023 ble gjennomført med følgende valg:

Sofie Skuterud ble valgt til styreleder. Det øvrige styret som ble valgt var Øystein Høstland Sundby, Ingrid Gjertsen, Guro Klockmann Tryggestad og Øjvin Falch.

I løpet av 6 uker meddelte Sofie Skuterud at hun trakk seg fra sitt valg som styreleder.

Styret meddelte varamedlem Marit Elving Huse at hun inntrer som nytt årsmøtevalgt styremedlem.

Styret besluttet frem til august å gjennomføre styreansvaret i fellesskap. I august drøftet styret på nytt spørsmålet om lederansvar for sameiet, og besluttet at en av styrets medlemmer måtte velges til å ta oppgaven som styreleder.

Øjvin Falch ble av styret valgt til styreleder.

Det tok tid å få avregistrert sameiervalgt styre og styreleder i sameie registeret i Brønnøysund, og å få registrert nytt styre.

For å ha de formelle beslutningene ble det innkalt til nytt sameiermøte. 21 stemme berettige var til stede på møtet.

Øjvin Falch ble valgt som styreleder med 21 stemmer.

Generelt om sameiet

Eiendommen

Eiendommen er et registrert boligsameie og består av 2 bygninger med til sammen 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon med 13 separate garasjeplasser i Ås Kommune.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av egne vedtekter og eierskapsloven, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet eier tomten gnr. 55 brn. 31 i Ås kommune.

Det er 3 kvinner og 2 menn i selskapets styre.

Styret har ikke kjennskap til at virksomheten forurenser det ytre miljøet ut over det som er vanlig for tilsvarende selskaper.

Selskapet driver ikke med forskning eller annen næring.

7 leiligheter har skiftet eier i driftåret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel ble i 2023 utført av Follo Regnskap SA i samsvar med kontrakt.

Vår kontaktperson hos forretningsfører er Jan Harald Halvorsen.

Sameiets revisor er BDO AS.

Åslund Boligsameie mottok 31. september oppsigelse av vår kontraktmessige avtale fra 31. 12. 2023. Vi har hatt avtale med Follo Regnskap i mange år. Og det er slik at regnskapskontoret har ikke bare utført inn og utbetalinger, utført regnskapet frem til revisjons godkjennelse, men har på alle måter vært sameiets merkantile arkiv for de økonomiske tjenester som er nødvendig i et såpass stort boligsameie. Kontrakten medfører også oppgaven og ansvaret som forretningsfører.

Vi er kjent med at Follo Regnskapskontor hadde sendt oppsigelser til om lag 90 av sine kunder.

Vi fikk i stand en avtale om at Follo Regnskapskontor skulle avslutte regnskapet for driftsåret 2023.
Styret ble meget overrasket over oppsigelsen, og startet omgående med arbeidet med å finne en aktuell ny regnskapsfører.

Styret la frem 4 forslag til ny samarbeidspartner. Vi la avgjørende vekt på at det var mest praktisk og rimeligere å fortsette med å legge oppgaven til et firma i Follo.

Styret valgte firmaet Moltzau Regnskap og revisjon. Firmaet ligger i Vestby og er et relativt lite firma med 8 medarbeidere med 5 ansatte i regnskap og 3 ansatt i revisjon som har god erfaring med boligsameier.

Endring av regnskapskontor har med ført mye ekstra arbeid for oss, men vi er fornøyd så langt.

Men vi vil meddele at skifte av regnskapskontor vil i overgangen medføre en del dobbelt arbeid og kostnader.

HMS

Det systematiske helse, miljø og sikkerhetskontrollen er utført i henhold til forskrift om internkontroll.

Lekeplassene

Lekeplassene etterses jevnlig av vaktmesterne.

Brannsikkerhet

Vaktmestrene følger opp brannslukkingsutstyr i sameiets fellesarealer.

Styret gjentar også i år anmodningen at den enkelte eier av leilighet kontrollerer at brannslokkerapparat/pulverapparat er oppdatert.

Vi forventer at vårt forsikringsselskap Gjensidige snart kommer på kontroll av eiendommen.

Elektrisk anlegg og utstyr

Vaktmesterne etterser anlegget visuelt. De skifter pærer, og anskaffer elektriker dersom det er nødvendig. Et forhold har endret seg i driftsåret. Installasjonen av leddlys armatur i gangene har medført mye mindre lyspære utskiftinger.

Sameiet har regelmessig kontroll av heisene gjennom serviseavtale med KONE. Varme / vifteovn i uteheisen har fungert og sørget for at heisen ikke skal ha lavere temperatur enn 5 varmegrader. Energikostnaden koster nok om lag kr 5000,- per år.

Fremtidige investeringer i lys og varme vil blir omtalt i notatet fremtidige investeringer.

Lettstyrt.

Sameiet benytter det nettbaserte system for kommunikasjon for boligselskap. Lettstyrt fungerer effektivt som informasjon fra styret til 74 seksjonseiere og beboere. Et godt eksempel var når vi ville formidle at det hadde vært tyver på ferde i bodene bak garasjene i Solveien. Opplysningen om endring av forretningsfører og nye rutiner for husleie innkreving fungerte fint.

Men vi må minne om at dersom det inntreffer nyheter så bør seksjonseierne lese lettstyrt.

Men det er sikkert også nyttig for styret å forbedre sin bruk av lettstyrt til informasjoner i boligsameiet.

El bil prosjektet

Vi fikk endelig levert de siste 5 Ensto ladebokser ved årsskiftet. 4 av disse ble montert. En

ble montert på slutten året. Et par opplevde vanskeligheter med kontakten på de nye ladeboksene. Problemet er nå løst.

Det har frem til første halvår vært en manuell oppgave å registrere strømforbruket på den enkelte ladeboks. Fra 1. mars kom vi i gang med en betalingsløsning som løser oppgaven med løpende fakturering av levert strøm. Jobben blir utført av et firma som heter Smart Charge. Seksjonseiere med ladeboks i bruk har registrert sitt betalingskort. Ved slutten av hver måned vil Smart Charge ha samlet mengde levert strøm og gjennomfører fakturering ved å belaste betalingskortet.

Det er ved årsskiftet montert 16 ladebokser klare for bruk, men for tiden kun 9 i aktivt bruk.

Kostnadene for brukerne er et påslag for Smart Charge på 15%, pluss en kostnad på kr 60,- per mnd. Strømprisen over egen elbilmåler er om lag kr 2,00 per kWh. Prisen for lading på Åslund er om lag halvparten av ladebokser på eksterne ladestasjoner. Styret må fremover ta beslutning om hvem som skal være kontaktperson for Smart Charge.

Kommentarer til regnskapet

Det fremlagte regnskap viser et resultat på kr 118.000. Beløpet er i regnskapet overført til annen egenkapital. Åslund Boligsameie har ved årsskifte i status disponible midler og fonds på kr 1.100.000

Det er satt opp et forslag til budsjett. Men det blir opp til det nye styret om hvilke oppgaver som man ønsker å utføre.

Skjema til utfylling av Fullmakt

Fullmakt til å avgi stemme på mine/vår vegne

Til sameiermøte 25. april 2024 er avgitt til

_____

Dato Underskrift

Årsrapport 2023

Åslund boligsameie
Organisasjonsnr. 896 816 462

Innhold:

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponible midler
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap pr 31.12.
Åslund boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 193 931	2 106 184
Annen driftsinntekt	1	35 996	17 909
Sum driftsinntekter		2 229 926	2 124 093
Driftskostnader			
Varekostnad	2	129 027	25 000
Lønnskostnad	3	137 943	179 802
Annen driftskostnad	1,4,5	1 860 605	2 068 189
Sum driftskostnader		2 127 576	2 272 990
Driftsresultat		102 350	-148 898
Finansposter			
Annen finansinntekt		19 038	18 639
Annen rentekostnad		3 413	74
Netto finansposter		15 625	18 565
Resultat før skattekostnad		117 976	-130 333
Årsresultat	1	117 976	-130 333
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		117 976	-130 333
Sum overføringer og disponeringer		117 976	-130 333

Balanse pr 31.12.
Åslund boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	94 719	94 719
Sum varige driftsmidler		94 719	94 719
Sum anleggsmidler		94 719	94 719
Omløpsmidler			
Kundefordringer			87 663
Andre fordringer		342 055	178 349
Sum fordringer	7	342 055	266 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 287 243	1 192 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 243	1 192 024
Sum omløpsmidler		1 629 297	1 458 036
Sum eiendeler		1 724 016	1 552 755

Balanse pr 31.12.
Åslund boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 198 286	1 080 310
Sum opptjent egenkapital		1 198 286	1 080 310
Sum egenkapital	9	1 198 286	1 080 310
Gjeld			
Leverandørgjeld		350 552	288 696
Skyldige offentlige avgifter		868	5 129
Annen kortsiktig gjeld		174 310	178 619
Sum kortsiktig gjeld	10	525 730	472 445
Sum gjeld		525 730	472 445
Sum egenkapital og gjeld		1 724 016	1 552 755

Åslund boligsameie

Øjvin Falch Styreleder	Ingrid Gjertsen Styremedlem	Øystein Høsteland Sundby Styremedlem
Guro Klockmann Tryggestad Styremedlem		Marit Elving Huse Styremedlem

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01		**985 591**	**1 115 924**
B. Endring av diponible midler			
Årets resultat		117 976	-130 333
[illegible]		0	0
B. Årets endring i disponible midler		**117 976**	**-130 333**
C. Disponible midler pr. 31.12		**1 103 567**	**985 591**
Spesifikasjon av disponible midler 31.12			
Sum omløpsmidler		1 629 297	1 458 036
Sum kortsiktig gjeld		-525 730	-472 445
C. Disponible midler pr. 31.12		**1 103 567**	**985 591**

Noter 2023

Åslund boligsameie
Organisasjonsnr. 896 816 462

Note - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser, lov om eierseksjoner, samt god regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.
Inntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnad.
Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Ved usikre fordringer avsettes til forventet tap.
Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost og avskrives over driftmidlets økonomiske levetid.
Kommunale avgifter er bokført etter kontantprinsippet.

Note 1 - Spesifisering av resultatregnskapet

Inntekter	**2023**	**2022**
Innkrevde fellesutgifter	2 051 280	2 068 584
Andre inntekter	142 646	37 509
Eierskiftegebyrer	36 000	18 000
Sum inntekter	**2 229 926**	**2 124 093**

Kostnader	**2023**	**2022**
Personalkostnader	137 943	179 802
Kommunale avgifter	189 964	297 488
Vedlikehold	369 616	629 290
Driftskostnader	504 990	442 387
Honorarer	198 182	159 232
Forsikringer	188 750	176 354
Andre kostnader	538 130	388 438
Sum kostnader	**2 127 575**	**2 272 991**
Driftsresultat	**102 350**	**-148 898**
Netto finansposter	**15 625**	**18 565**
Årsresultat overført egenkapital	**117 976**	**-130 333**

Spesifikasjon av inntekter:

	2023	2022
Fellesutgifter	2 051 280	2 068 584
Leie av garasjer	7 200	7 200
Strøm el-bil/motorvarmer	16 851	0
Leie av boder	3 600	5 400
[illegible]	115 000	0
Andre inntekter viderefakturert	0	25 000
Eierskiftegebyrer	36 000	18 000
Korrigeringer og ørediferanser	-4	-91
Sum inntekter	**2 229 927**	**2 124 093**

Note 2 - Andre kostnader

	2023	2022
Tv/bredbånd	348 096	334 776
Kontingenter	2 900	2 650
Bankomkostninger	4 178	4 425
Øvrige driftskostnader	11 149	8 867
Viderefakturerte kostander	129 027	25 000
Programvare inkl. Techem	42 779	12 720
Sum	**538 129**	**388 438**

Note 3 - Lønnskostnader mv.

	2023	2022
Lønnskostnader	49 002	69 496
Arbeidsgiveravgift	16 938	21 601
Feriepenger	6 125	8 687
Styrehonorar	65 000	75 000
Annen personalekostnad	878	5 000
Sum	**137 943**	**179 784**

Deltidsansatte vaktmestre: 2
Sameiet er ikke pliktig til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Driftskostnader

	2023	2022
Strøm fellesarealer	140 803	170 794
Renhold	115 406	106 216
Snørydding	248 781	165 376
Sum	**504 990**	**442 386**

Note 5 - Honorarer

	2023	2022
Revisjon	27 102	24 366
Foretningsførsel	171 081	134 866
Konsulenthonorarer		
Sum	**198 183**	**159 232**

Revisjonshonorar gjelder i helhet revisjon av sameiets regnskap.

Note 6 - Ladeanlegg elbil infrastruktur

	Ladeanlegg	Sum
Anskaffelseskostnad 01.01.23	94 719	94 719
Kostnader balanseført		0
Andeler a kr 13 500 solgt		0
Anskaffelseskostnad 31.12.23	94 719	94 719
Tilskudd Viken Fylkeskommune 31.12.23		0
Balanseført verdi 31.12.23	94 719	94 719

Prosjektet er fullført. Antall enheter tilsluttet er 39.
Rest tilskuddsramme ved flere enheter er ikke balanseført.

Note 7 - Restanser

	2023	2022
Saldo restanser felleskostnader	0	0
Avregning fjernvarme	0	78 266
Strøm ladestasjoner elbil	0	9 397
Forskuddsbet. driftskostnader og påløpt inntekt	342 055	178 349
Sum	**342 055**	**266 012**

Note 8 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler	3 296

	2016	2015
Avsatt vedlikeholdsfond	50 000	100 000

Note 9 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022		1 080 310	**1 080 310**
Årsresultat		117 976	**117 976**
Egenkapital 31.12.2023		**1 198 286**	**1 198 286**

Note 10 - Kortsiktig gjeld

	2023	**2022**
Påløpte kostnader	125 360	114 592
Forskudd felleskostnader	17 887	55 340
Avregning fjernvarme	24 938	0
Forskuddstrekk	0	2 499
Arbeidsgiveravgift	4	1 405
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	864	1 225
Feriepenger	6 125	8 687
Leverandørgjeld	350 552	288 696
Sum	**525 730**	**472 444**

Innkommende saker til årsmøte.

Forslag fra Gunnvor Sandvold

Vedtaksforslag:

Endring i vedtektenes paragraf 9

Paragraf 9 sier: Sameiet skal ha et styre på 5 fem- osv.

Forslag: Sameiet skal ha et styre på 4- fire osv.

Styret diskuterte forslaget, og er enstemmig i å ikke anbefale dette overfor sameiermøtet.

I tillegg fremmes forslag på 1- et varamedlem til styret. Dette kan administreres under valget.

Forslag fra styreleder Øjvin Falch

Sameiermøtet ønsker å beslutte at hele arealet under tak ved inngang 15 I reserveres for sykkelparkering.

Styret anbefaler enstemmig forslaget.

Forslag fra Jan Thormodsæter

Valgkomiteen på Åslund har gjennom flere år erfart at det er vanskelig å engasjere medlemmer til styret for sameiet. Dette har nok flere årsaker, men det kan virke som det er en del urealistiske oppfatninger av hva et beboer-valg-styre er og hva som kan og skal forventes av «service» fra styret. Med dette som bakteppe ber vi sameiermøte ta stilling til følgende sak:

OBOS tilbyr en veletablert ordning for ekstern styreledelse. Tjenesten innebærer at de stiller med en profesjonell styreleder, og tilbyr forretningsførsel/økonomiforvaltning. De har også gode forsikringsavtaler og andre rabattavtaler der de som en stor og samlet aktør fremforhandler gode priser.

Sameiermøte ber det nyvalgte styret utrede muligheten for ekstern styreledelse og økonomiforvaltning gjennom OBOS. Styret bes om å legge fram et forslag for sameiermøtet i 2025, eventuelt for et ekstraordinært sameiermøte før dette»

Styrets beslutning:

Styret foreslår at saken ikke går til votering i sameiermøtet, men oversendes til videre behandling i nytt styre.

Til: Årsmøtet i Åslund Boligsameie

Fra: Hanne Wenche Hansen (leilighet 006) og Kari Kval-Engstad (leilighet 005)

Dato: 17. august 2023

Forslag om tillegg og endring i Husordensreglene

Vi foreslår følgende tillegg i Husordensreglene (sist oppdatert 21.04.2022). For eksempel til pkt 7:

Bruk av balkong/terrasse

Balkongen skal brukes til det den er beregnet til, dvs. balkongmøbler, litt planter etc. Dvs. at den ikke skal brukes som lagerplass – det har vi boder til.

Blomsterkasser skal henges/settes på innsiden av balkongene.

Vinduer og balkongrekkverk skal ikke brukes til lufting eller tørking av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy/sengeklær kan skje med løse tørkestativ på balkonger så lenge det ikke henges høyere enn balkongkanten. Tørkesnorer festet i fast installasjon som tak, vegger og skillevegger er ikke tillatt.

I tillegg foreslår vi følgende endring:

I pkt 7 står det «Tepper må ikke ristes og henges fra balkongen». Denne setningen foreslås endres til: Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover balkongkanten, og ikke på gjerder som omkranser fellesområdene. Det skal ikke tørkes tøy etc på fellesområdene.

Styret har behandlet forslaget og ønsker å gjennomføre en endring:

Lufting og tørking av tøy/sengeklær kan skje med løse tørkestativ på ballkonger.

Tørkesnorer festet i fast installasjon som tak, vegger og skillevegger er ikke tillatt.

Med denne endring støtter styret forslagene.

Budsjett for 2024

Driftsinntekter	
Husleieinntekter	2.270.000
Annen inntekt	30.000
Sum driftsinntekter	2.300.000
Driftskostnader	
Varekostnad	150.000
Lønnskostnader	150.000
Annen driftskostnad	1.900.000
Sum driftskostnader	2.200.000
Finansinntekter	20.000
Årsresultat	120.000

Vedlikeholdsplan

Sameiet bør gjennomføre vask og maling av fasaden mot Liaveien. Maling og festing av rustfrie hjørner er gjennomført i 2024 på gangen innenfor inngang 15 H.

Etter temperaturendringen i vinter fra 16 graders kulde til 0 fikk vi 2 vannlekasjer i Velux vinduer i toppetasjen. Saken er under behandling av Gjensidige. Men sameiet bør få en ekspert på Velux vinduer til å kontrollere alle våre 10 Velux vinduer.

Utgående styre har vedtatt i henhold til befaringsrapport at det bør gjennomføres rens av ventilasjonskanaler i leilighetene. Tilbud fra Aktiv Ventilasjon er på kr 790,- per boenhet. Finansiering av årlig utskifting av filter gjennomføres med et påslag på kr 50,-i tillegg på husleien. Finansiering av rensing i hver boenhet kan finansieres ved tilsvarende påslag på kr 70,- per måned i et år.

Fastsettelse av fellesutgifter

De økte generelle kostnader medfører at husleien bør økes med 6 % fra 1. juli 2024

Valgkomiteens innstilling til nytt styre for neste periode.

Sendt 23. mars 2024

Gunvor Sandvold (styreleder 1.år ny)

Øystein Høstland Sundby (1.år)

Guro Klockmann Tryggestad (1.år)

Tone Arntsen (2 år ny)

Liv Åse Holten (2 år ny)

Varamedlem

Sigrun Aaneby (2 år ny)

Med vennlig hilsen

Anne Wøien

Fremtidige investeringer i Åslund Boligsameie.

Åslund Boligsameie ble bygd i årene 2009 til 2011. Det er i Follo et sjeldent eksempel på særdeles bærekraftig boligbygg. Bygget er det som i klima og miljø terminologien kalles bygg med meget lavt carbon avtrykk. I utdannelsen av arkitekter i dag legges det vekt på at nye bygg i fremtiden bør nettopp være en fornyelse av gode bygg som kan relabiliteters.

I tillegg er Åslund oppvarmet med miljøriktig gulvvarme fra energianlegget på NMBU som levers Åslund via Statskraft.

Verdien av Åslund Boligsameie kan beregnes til 300 millioner fordelt med ulik verdi av 74 selveiene boliger og felles eiet tomt. Sameiet er gjeldfri og har en disponibel kapital på 1. mill. til investeringer og årlig likviditet til driften.

Det kan være riktig etter en tidsperiode på 10 til 15 år å vurdere hvilke fremtidige investeringer som kan forventes.

En oversikt over kortsiktige og langsiktige tiltak kan settes opp slik:

Maling av ytre vegger. Arbeidet er om lag ferdig 60-70 %. Delvis utført av leilighetene selv. Det gjenstår veggene og tak vegg mot Liaveien. Her hadde vi plan og avtale med malerfirma for utførelse i 2023, men ingen kom. Dernest må vi gjennomføre maling av takskjegget som kan komme til å koste 100-200.000 kroner.

Maling av korridorer: Vi har i 2024 allerede startet med gangen med mest trafikk inngang 15 H,

De øvrige gangene bør kanskje vaskes og males innen 6-8 år. 0,4 mill.

Hoved leddport til garasjen er nytt for 3 år siden. Ny leddport og styring bør skiftes 10 år frem, pris kr 150.000

Endring av søppel og renovasjon på Åslund

Gjennom flere år er det vurdert forbedret opplegg for renovasjon med mulighet til å forskjønne området og bygge noe skjerming for søppeldunkene samtidig som innkjøring til Åslund fra Liaveien blir bedre sikker og hensiktsmessig. Styret har kontaktet Follo Ren for å se på mulighetene til ideen om å grave ned søppelanlegget. Vi har reist spørsmålet og er ferd med å gjennomføre befaring sammen med Follo Ren.

Samtidig informerer Ås Avis at nye forskrifter er på gang. EU legger til grunn nye forskrifter med ideen at mest mulig skal kildesorteres på hjemmebane. Alle boliger i Follo skal i løpet av 2 år få nye avfallsbeholdere. Nå kommer sortering av restavfall, matavfall, glass og metal og papir og papp. Antall beholdere øker fra 2 til 4. Denne separering må også gjelde nedgravde avfallsbrønner.

Follo Ren har gitt oss en foreløpig beregning for nedgravde avfallsbrønner 74 boenheter.

1 stk 3m3 til matavfall

2 stk 5m3 til restavfall inkl. plastemballasje

2 stk 5m3 til papp, papir og drikkekartong

1 stk 3m3 glass og metallemballasje

Follo Ren forutsetter nok at avfallsbeholdere nede mot Solfallsveien flyttes til en felles plassering for hele sameiet til området ved Liaveien. Men det kan også være en løsning å ha nye beholdere langs Solfallsveien i tillegg til Liaveien.

En endelig løsning for sameiet bør nok være ferdig frem til 2026.

Ved en vurdering av prosjektet søppelplassering på Åslund kan vi vel i 2024 være tilfreds med at vi til nå ikke har gjennomført en investering som ikke tilfredsstiller de krav som kommer.

Arbeid med lukt i inngående ventilasjon vil fortsette. Falch har styrevedtak på å følge opp.

Det kan settes opp en langsiktig forventning frem i tid av store investeringer med antatt priser i 2025 som følger:

Styret har i forlengelsen av utskifting av leddlamper utført en registrering av alle lyspunkter som må beregnes å gjennomføres i løpet av 5 år. Investeringene på 400.000 kroner vil i det lange løp være svært lønnsomt.

De oppgitte år er kun å forstå som antatt generell tidsangivelse og ikke en absolutt tidsberegning.

Elektriske investeringer 25 år frem – 2 mill.

Utskifting av vinduer 25 år – 6-10 mill.

Skifte av utvendig inngangsdører og fjernstyring 25 år frem - 2 mill.

Inngangsdører inn til leilighetene 30 år frem – 1mill.

Nytt gulvbelegg i gangene 15 år frem. 200.000 kroner

Nytt utvendig tak med skifte av lekter, taksten og reparasjon av renner. 40 år frem -4 mill.

Asfaltarbeid 25 år frem 0,5 mill.

Utskifting av vannrør, avløpsrør, drensrør utbedring av kummer og sluk 20-40 år frem 3 mill.

Skifte av 2 innvendig heiser 30 år – 1 mill.

Skifte av utvendig heis 20 år - 0,5 mill.

Investering i ventilasjon i gangene som ikke har vinduslufting 1 mill. Tidsfrist prioritering.

Utskifting av ventilasjons aggregater, motorer og utbedring av kanaler frem 25 år – 2.mill

Utbedring av tekniske rom gulvvarme anlegg 30 år - 2. mill.

Den store ukjente utbedrings prosjektet er utskifting av membraner i alle 3 anleggshøyder.

Den normale levetid for membran med massefylling over er beregnet til 80 år. Membraner i sollys 30 år. Det er nok mulig å anta at et prosjekt med utskifting til nye membraner vil prisen kunne settes til 5. mill.

Vi minner til slutt om at sameiet årlig i sine budsjetter og regnskap utgiftsfører kr 400.000-600.000 per år.

SIGNERT ÅRSRAPPORT ÅSLUND 2023

Årsrapport 2023

Åslund boligsameie
Organisasjonsnr. 896 816 462

Innhold:

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Disponible midler
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap pr 31.12.
Åslund boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 193 931	2 106 184
Annen driftsinntekt	1	35 996	17 909
Sum driftsinntekter		2 229 926	2 124 093
Driftskostnader			
Varekostnad	2	129 027	25 000
Lønnskostnad	3	137 943	179 802
Annen driftskostnad	1,4,5	1 860 605	2 068 189
Sum driftskostnader		2 127 576	2 272 990
Driftsresultat		102 350	-148 898
Finansposter			
Annen finansinntekt		19 038	18 639
Annen rentekostnad		3 413	74
Netto finansposter		15 625	18 565
Resultat før skattekostnad		117 976	-130 333
Årsresultat	1	117 976	-130 333
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		117 976	-130 333
Sum overføringer og disponeringer		117 976	-130 333

Balanse pr 31.12.
Åslund boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	94 719	94 719
Sum varige driftsmidler		94 719	94 719
Sum anleggsmidler		94 719	94 719
Omløpsmidler			
Kundefordringer			87 663
Andre fordringer		342 055	178 349
Sum fordringer	7	342 055	266 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 287 243	1 192 024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 243	1 192 024
Sum omløpsmidler		1 629 297	1 458 036
Sum eiendeler		1 724 016	1 552 755

Balanse pr 31.12.
Åslund boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 198 286	1 080 310
Sum opptjent egenkapital		1 198 286	1 080 310
Sum egenkapital	9	1 198 286	1 080 310
Gjeld			
Leverandørgjeld		350 552	288 696
Skyldige offentlige avgifter		868	5 129
Annen kortsiktig gjeld		174 310	178 619
Sum kortsiktig gjeld	10	525 730	472 445
Sum gjeld		525 730	472 445
Sum egenkapital og gjeld		1 724 016	1 552 755

Åslund boligsameie 9/4-2024

Øjvin Falch
Styreleder

Ingrid Gjertsen
Styremedlem

Øystein Høsteland Sundby
Styremedlem

Guro Klockmann Tryggestad
Styremedlem

Marit Elving Huse
Styremedlem

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01		**985 591**	**1 115 924**
B. Endring av diponible midler			
Årets resultat		117 976	-130 333
Infrastruktur ladeannlegg elbil		0	0
B. Årets endring i disponible midler		**117 976**	**-130 333**
C. Disponible midler pr. 31.12		**1 103 567**	**985 591**
Spesifikasjon av disponible midler 31.12			
Sum omløpsmidler		1 629 297	1 458 036
Sum kortsiktig gjeld		-525 730	-472 445
C. Disponible midler pr. 31.12		**1 103 567**	**985 591**

Noter 2023

Åslund boligsameie
Organisasjonsnr. 896 816 462

Note - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser, lov om eierseksjoner, samt god regnskapsskikk for små foretak, under forutsetning om fortsatt drift.
Inntekter inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.
Omløpsmidler er vurdert til det laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnad.
Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Ved usikre fordringer avsettes til forventet tap.
Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost og avskrives over driftmidlets økonomiske levetid.
Kommunale avgifter er bokført etter kontantprinsippet.

Note 1 - Spesifisering av resultatregnskapet

Inntekter	**2023**	**2022**
Innkrevde fellesutgifter	2 051 280	2 068 584
Andre inntekter	142 646	37 509
Eierskiftegebyrer	36 000	18 000
Sum inntekter	**2 229 926**	**2 124 093**

Kostnader	**2023**	**2022**
Personalkostnader	137 943	179 802
Kommunale avgifter	189 964	297 488
Vedlikehold	369 616	629 290
Driftskostnader	504 990	442 387
Honorarer	198 182	159 232
Forsikringer	188 750	176 354
Andre kostnader	538 130	388 438
Sum kostnader	**2 127 575**	**2 272 991**
Driftsresultat	**102 350**	**-148 898**
Netto finansposter	**15 625**	**18 565**
Årsresultat overført egenkapital	**117 976**	**-130 333**

Spesifikasjon av inntekter:

	2023	2022
Fellesutgifter	2 051 280	2 068 584
Leie av garasjer	7 200	7 200
Strøm el-bil/motorvarmer	16 851	0
Leie av boder	3 600	5 400
Ladestajon elbil viderefakturert	115 000	0
Andre inntekter viderefakturert	0	25 000
Eierskiftegebyrer	36 000	18 000
Korrigeringer og ørediferanser	-4	-91
Sum inntekter	**2 229 927**	**2 124 093**

Note 2 - Andre kostnader

	2023	2022
Tv/bredbånd	348 096	334 776
Kontingenter	2 900	2 650
Bankomkostninger	4 178	4 425
Øvrige driftskostnader	11 149	8 867
Viderefakturerte kostander	129 027	25 000
Programvare inkl. Techem	42 779	12 720
Sum	**538 129**	**388 438**

Note 3 - Lønnskostnader mv.

	2023	2022
Lønnskostnader	49 002	69 496
Arbeidsgiveravgift	16 938	21 601
Feriepenger	6 125	8 687
Styrehonorar	65 000	75 000
Annen personalekostnad	878	5 000
Sum	**137 943**	**179 784**

Deltidsansatte vaktmestre: 2
Sameiet er ikke pliktig til tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Driftskostnader

	2023	2022
Strøm fellesarealer	140 803	170 794
Renhold	115 406	106 216
Snørydding	248 781	165 376
Sum	**504 990**	**442 386**

Note 5 - Honorarer

	2023	2022
Revisjon	27 102	24 366
Foretningsførsel	171 081	134 866
Konsulenthonorarer		
Sum	**198 183**	**159 232**

Revisjonshonorar gjelder i helhet revisjon av sameiets regnskap.

Note 6 - Ladeanlegg elbil infrastruktur

	Ladeanlegg	Sum
Anskaffelseskostnad 01.01.23	94 719	94 719
Kostnader balanseført		0
Andeler a kr 13 500 solgt		0
Anskaffelseskostnad 31.12.23	94 719	94 719
Tilskudd Viken Fylkeskommune 31.12.23		0
Balanseført verdi 31.12.23	94 719	94 719

Prosjektet er fullført. Antall enheter tilsluttet er 39.
Rest tilskuddsramme ved flere enheter er ikke balanseført.

Note 7 - Restanser

	2023	2022
Saldo restanser felleskostnader	0	0
Avregning fjernvarme	0	78 266
Strøm ladestasjoner elbil	0	9 397
Forskuddsbet. driftskostnader og påløpt inntekt	342 055	178 349
Sum	**342 055**	**266 012**

Note 8 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler	3 296

	2016	2015
Avsatt vedlikeholdsfond	50 000	100 000

Note 9 - Egenkapital

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022		1 080 310	**1 080 310**
Årsresultat		117 976	**117 976**
Egenkapital 31.12.2023		**1 198 286**	**1 198 286**

Note 10 - Kortsiktig gjeld

	2023	**2022**
Påløpte kostnader	125 360	114 592
Forskudd felleskostnader	17 887	55 340
Avregning fjernvarme	24 938	0
Forskuddstrekk	0	2 499
Arbeidsgiveravgift	4	1 405
Arbeidsgiveravgift av feriepenger	864	1 225
Feriepenger	6 125	8 687
Leverandørgjeld	350 552	288 696
Sum	**525 730**	**472 444**

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

ÅSLUND BOLIGSAMEIE

Liaveien 15, gnr. 55 bnr. 31 i Ås kommune

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 7.desember 2010.
Siste endring vedtatt på ordinært sameiermøte 6. april 2022

§1
Sameiets navn
Sameiets navn er Åslund Boligsameie.

§2
Eiendommen
Åslund Boligsameie omfatter eiendommen gnr. 55 bnr. 31 i Ås kommune, i Liaveien 15, 1435 Ås, med to påstående bygninger.
Eiendommen består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon med 10 garasjeplasser.
Til de fleste boligseksjonene hører enten balkong/terrasse eller uteområde på bakkeplan.
Balkong/terrasse utgjør en del av boligseksjonens hoveddel mens uteområdet på bakkeplan utgjør en tilleggsdel til boligseksjonenes hoveddel.

Sameierbrøken er basert på den enkelte boligseksjonens BRA-areal (ekskl. balkong/terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon er fellesareal.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesareal.

§3
Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§4
Fysisk Råderett
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk.
Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Husordensregler skal fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet.

§5

Rettslig Råderett

Med de begrensinger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§6
Ordinært sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjoner.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig/fullmakt. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell.
Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styrets og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære sameiermøtet skal det hvert år behandles:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges).

Sameiets budsjett skal forelegges sameiermøte til orientering.

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremseter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§8
Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon gir en stemme.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) Endring av vedtektene.
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i felleskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
h) 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 romløsing (hyblifisering).

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

§9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 fem – medlemmer som velges av sameiet. Minimum 3 tre – eiere skal bo i sameiet.
Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år av gangen.
Sameiermøte kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer.
Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Styreleder velges for 1 år.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av sameiet i samsvar med lov vedtekter og årsmøtevedtak.

Styret kan engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/prokura.
Styre skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styrerepresentanter.
Styret kan ikke forplikte sameiet i enkelt saker for mer enn kr 100 000,- uten forutgående godkjennelse av sameiermøte.

§10
Bruken av fellesareal – utvendig belysning, markiser mm

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer / fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Valg og montering av markiser og utvendige persienner, skal skje etter retningslinjer trukket opp av styret. Montering av parabolantenner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

§11
Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Sameiet skal vedlikeholde alle fellesarealer.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf.§ 12 og § 15 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§12
Fellesutgifter

Fellesutgifter defineres som de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet.
TV og bredbånd, belastes den enkelte seksjon likt og inkluderes i husleien.
Fellesutgiftene fordeles forholdsmessig etter den enkelte seksjons bruksareal (BRA) i forhold til summen av alle seksjonenes bruksareal, etter denne oversikt:

Snr	Leil.nr	BRA	Snr.	Leil.nr	BRA	Snr	Leil.nr	BRA	Snr	Leil.nr.	BRA
1	001	95	20	110	74	39	212	42	58	225	44
2	002	82	21	111	33	40	213	20	59	226	50
3	003	82	22	112	31	41	214	20	60	301	66
4	004	82	23	113	23	42	215	20	61	302	67
5	005	68	24	114	88	43	216	20	62	303	67
6	006	54	25	115	110	44	217	20	63	304	67
7	007	69	26	116	89	45	218	20	64	305	63
8	008	40	27	117	91	46	227	20	65	1-001	70
9	009	26	28	118	83	47	228	20	66	1-003	78
10	010	30	29	201	68	48	229	20	67	1-005	88
11	101	82	30	202	44	49	230	20	68	1-006	88
12	102	84	31	203	44	50	231	20	69	1-101	59
13	103	85	32	204	81	51	232	19	70	1-102	59
14	104	79	33	205	89	52	219	69	71	1-103	59
15	105	49	34	206	80	53	220	68	72	1-104	59
16	106	65	35	207	84	54	221	68	73	1-105	59
17	107	64	36	208	124	55	222	68	74	1-106	87
18	108	85	37	210	102	56	223	65			
19	109	95	38	211	49	57	224	73			4525

Kostander forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet, dekkes av bruksrettshaverne etter prinsippet i § 15 annet ledd nedenfor.

Sameiermøte kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond

§13
Betaling av fellesutgifter

Seksjonseiere skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et a konto beløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf.§ 11, §12 og § 15. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede a konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§14
Ansvar for egen seksjon

Seksjonseiere er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. §12 og § 15. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.
Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§15
Bod- og parkeringsareal

Hver seksjonseier tildeles en sportsbod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt og garasje/carport oversikt, vedlegg 1.

De seksjonene som har ervervet garasje/carport får disse tinglyst som tilleggsdel bygning til sin seksjon, vedlegg 2. Bruksrettavtalen håndheves av det til enhver tid sittende styre. Rettighetshaverne til parkeringsarealet skal bekoste forsvarlig drift, vedlikehold og oppgradering av arealet, slik at sameiet ikke påføres kostnader av noen art knyttet til dette arealet.

§16
Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det berører eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har samtykket, om nødvendig samtykke fra sameiermøte foreligger og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger. Der hvor det skal søkes tillatelse etter plan og bygningsloven skal det alltid benyttes ansvarlig foretak med ansvarsrett, selv om kommunen ikke krever det.

§17

Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht., sameierbrøken.

De andre seksjonseierne har panterett i sameiets seksjoner for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet med et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonsloven § 31

§18
Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§19
Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Sameiet skal gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§20
Eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldene lov om eierseksjoner.

Sameiet og dets vedtekter er registeret i Foretaksregistret.

MEGLERINFO

PRIVATMEGLEREN

Åslund Boligsameie
v/ Follo Regnskap
Moerveien 14
1430 Ås

Oppdragsnr	Eiendomsmegler	Telefon	Vår dato
309-24-0349	Joakim Belseth	92 49 05 25	19.11.2024

Salg av eierseksjon i Åslund Boligsameie

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

Adresse: Solfallsveien 12E, 1435 Ås
Hjemmelshaver(e): Eva Iren Kind
Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 31 Snr. 72 i Ås kommune

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner Joakim Belseth

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Tillatt

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Carport

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4.000,-

Innhenting av opplysninger Kr 3.500,-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: Faktura sendes megler.

Styreleder i sameiet

Navn: Gunvor Sandvold

Adresse: Liavejen 15 H, 1435 Ås

Telefon: 9886 1999

Fax:

E-post: gunvorsand@gmail.com

Send svar til: **joakim.belseth@privatmegleren.no**

Dato og sted: 25/11-24 Vestby

Martin Westby

Forretningsførers stempel/underskrift

Moltzau REGNSKAP AS

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 55 Bnr. 31 Snr. 72 i Ås kommune
Adresse: Solfallsveien 12E, 1435 Ås
Onr. 309-24-0349

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2.571,-

Felleskostnader inkluderer Renovasjon, forsiker. bygn, tv/data, utv. vedlikh.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 2.571,-

Utestående krav: pr

Forsikret i Gjensidige Polisenr 826449611 Forfall 9/1-24 Betalt 15/1-24

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 16.007,- pr 31.12.23
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

6 % økning i felleskostnader fm. 1.1.25

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILATELSE

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
F. Holm AS
Hundskinnveien 94

1711 Sarpsborg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for deler av tiltaket etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3. **– Leilighetene B 001, B003, B 005 og B 006 i underetasje og leilighetene B 101, B 103, B 104 og B 105 i 1. etasje.**	Søknad om midlertidig brukstillatelse innlevert: **26.08.2011 og 05.09.2011**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 55/31 – Solfallsveien 12**	Bygningsnummer (GAB): **300204096**	
Tiltakets og bygningens art: **§93. – Ombygging - Boligbygg**	Behandling/vedtak: **28.11.2010**	Saksnr.: **350/10**

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.09/1749/GB 55/31 Løpenr. 17408/11	Erik Martinsen	09.09.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra F. Holm AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak: (Alle godkjente i prosjektet)	**Fagområder:**
Bakke AS	Riving
Häggmark og Söner AS	Bygningsmessige arbeider
BM Maskin	Gravearbeider, utomhusanlegg
Con-Form AS	Garasjeanlegg
Aurskog Ventilasjon og blikk	Ventilasjonsarbeider
Ås Rørleggerbedrift AS	Rørarbeider
Aurskog Elektriske	Brannalarmanlegg
KONE AS	Heis

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

Det gjenstår en del mindre arbeider før hele tiltaket er gjennomført. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før alle arbeidene er ferdigstilt.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget: Leilighetene B 001, B003, B 005 og B 006 i underetasje og leilighetene B 101, B 103, B 104 og B 105 i 1. etasje.**
I tillegg kan fellesarealer i tilknytning til de ferdigstilte leilighetene tas i bruk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Merknader:
Brukstillatelse for alle leilighetene i denne bygningen er dermed gitt.
Det vises til oversikt:

Adresse	Leilighetsnr	Bruksenhet	Seksjon	Brukstillatelse
Solfallsveien 12 C	1-106	H0101	74	16.08.2011
Solfallsveien 12 D	1-105	H0101	73	09.09.2011
Solfallsveien 12 E	1-104	H0101	72	09.09.2011
Solfallsveien 12 F	1-103	H0101	71	09.09.2011
Solfallsveien 12 G	1-102	H0101	70	16.08.2011
Solfallsveien 12 H	1-101	H0101	69	09.09.2011
Solfallsveien 12 i	1-001	U0103	65	09.09.2011
Solfallsveien 12 i	1-003	U0102	66	09.09.2011
Solfallsveien 12 i	1-005	U0101	67	09.09.2011
Solfallsveien 12 J	1-006	U0101	68	09.09.2011

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver Vestkapp AS, Pilestredet 27, 0164 Oslo
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
F. Holm AS
Hundskinnveien 94

1711 Sarpsborg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for deler av tiltaket etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3. **– Leilighet 227 i 2. etasje.**	Søknad om midlertidig brukstillatelse innlevert: **13.05.2011**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 55/31 - Liaveien 15**	Bygningsnummer (GAB): **300203745**	
Tiltakets og bygningens art: **§93. – Ombygging - Boligbygg**	Behandling/vedtak: **28.11.2010**	Saksnr.: **350/10**

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.09/1749/GB 55/31 Løpenr. 17384/11	Erik Martinsen	09.09.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra F. Holm AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak: (Alle godkjente i prosjektet)	**Fagområder:**
Bakke AS	Riving
Häggmark og Söner AS	Bygningsmessige arbeider
BM Maskin	Gravearbeider, utomhusanlegg
Con-Form AS	Garasjeanlegg
Aurskog Ventilasjon og blikk	Ventilasjonsarbeider
Ås Rørleggerbedrift AS	Rørarbeider
Aurskog Elektriske	Brannalarmanlegg
KONE AS	Heis

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

Det gjenstår en del mindre arbeider før hele tiltaket er gjennomført. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før alle arbeidene er ferdigstilt.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget: Leilighet 227 i 2. etasje. I tillegg kan fellesarealer i tilknytning til den ferdigstilte leiligheten tas i bruk.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Merknader:
Brukstillatelse for alle leilighetene i denne bygningen er dermed gitt.
Det vises til oversikt:

Adresse	Leilighetsnr	Bruksenhet	Seksjon	Brukstillatelse
Liaveien 15 A	101	H0101	11	01.10.2010
Liaveien 15 B	102	H0101	12	01.10.2010
Liaveien 15 C	103	H0101	13	01.10.2010
Liaveien 15 D	104	H0101	14	01.10.2010
Liaveien 15 E	105	H0103	15	01.10.2010
Liaveien 15 E	106	H0102	16	01.10.2010
Liaveien 15 E	107	H0101	17	20.12.2010
Liaveien 15 E	201	H0210	29	01.10.2010
Liaveien 15 E	202	H0209	30	01.10.2010
Liaveien 15 E	203	H0208	31	01.10.2010
Liaveien 15 E	204	H0207	32	01.10.2010
Liaveien 15 E	205	H0206	33	01.10.2010
Liaveien 15 E	206	H0205	34	01.10.2010
Liaveien 15 E	207	H0204	35	01.10.2010
Liaveien 15 E	208	H0203	36	01.10.2010
Liaveien 15 E	210	H0202	37	01.10.2010
Liaveien 15 E	211	H0201	38	01.10.2010
Liaveien 15 F	108	H0101	18	20.12.2010
Liaveien 15 G	109	H0101	19	20.12.2010
Liaveien 15 H	110	H0105	20	20.12.2010
Liaveien 15 H	111	H0104	21	25.01.2011
Liaveien 15 H	112	H0103	22	25.01.2011
Liaveien 15 H	113	H0101	23	14.02.2011
Liaveien 15 H	114	H0102	24	01.06.2011
Liaveien 15 H	222	H0201	55	17.02.2011
Liaveien 15 H	221	H0202	54	14.02.2011
Liaveien 15 H	220	H0203	53	17.02.2011
Liaveien 15 H	219	H0204	52	22.03.2011
Liaveien 15 H	232	H0205	51	01.06.2011
Liaveien 15 H	231	H0206	50	01.06.2011
Liaveien 15 H	230	H0207	49	01.06.2011
Liaveien 15 H	229	H0208	48	01.06.2011
Liaveien 15 H	228	H0209	47	01.06.2011
Liaveien 15 H	227	H0210	46	17.06.2011
Liaveien 15 H	218	H0211	45	01.06.2011
Liaveien 15 H	217	H0212	44	01.06.2011
Liaveien 15 H	216	H0213	43	01.06.2011
Liaveien 15 H	215	H0214	42	01.06.2011
Liaveien 15 H	214	H0215	41	25.01.2011
Liaveien 15 H	213	H0216	40	25.01.2011

Liaveien 15 H	212	H0217	39	25.01.2011
Liaveien 15 H	226	H0218	59	25.01.2011
Liaveien 15 H	225	H0219	58	20.12.2010
Liaveien 15 H	224	H0220	57	20.12.2010
Liaveien 15 H	223	H0221	56	20.12.2010
Liaveien 15 H	305	H0301	64	01.06.2011
Liaveien 15 H	304	H0302	63	01.06.2011
Liaveien 15 H	303	H0303	62	01.06.2011
Liaveien 15 H	302	H0304	61	01.06.2011
Liaveien 15 H	301	H0305	60	01.06.2011
Liaveien 15 I	115	H0101	25	11.03.2011
Liaveien 15 I	116	H0102	26	14.02.2011
Liaveien 15 I	117	H0103	27	28.02.2011
Liaveien 15 I	118	H0104	28	01.06.2011
Solfallsveien 12 A	001	U0101	1	01.10.2010
Solfallsveien 12 B	004	U0101	4	01.10.2010
Solfallsveien 12 B	003	U0102	3	01.10.2010
Solfallsveien 12 B	002	U0103	2	01.10.2010
Solfallsveien 12 B	010	U0104	10	20.12.2010
Solfallsveien 12 B	009	U0105	9	20.12.2010
Solfallsveien 12 B	008	U0106	8	20.12.2010
Solfallsveien 12 B	007	U0107	7	20.12.2010
Solfallsveien 12 B	006	U0108	6	01.10.2010
Solfallsveien 12 B	005	U0109	5	01.10.2010

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver Vestkapp AS, Pilestredet 27, 0164 Oslo
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
F. Holm AS
Hundskinnveien 94

1711 Sarpsborg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for deler av tiltaket etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3. **– Leilighetene 114 og 118 i 1. etasje, leilighetene 215, 216, 217, 218, 228, 229, 230, 231 og 232 i 2. etasje og leilighetene 301, 302, 303, 304 og 305 i 3. etasje.**	Søknad om midlertidig brukstillatelse innlevert: **13.05.2011**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 55/31 - Liaveien 15**	Bygningsnummer (GAB): **300203745**	
Tiltakets og bygningens art: **§93. – Ombygging - Boligbygg**	Behandling/vedtak: **28.11.2010**	Saksnr.: **230/10**

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	Saksnr.09/1749/GB 55/31 Løpenr. 5653/11	Erik Martinsen	01.06.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra F. Holm AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak: (Alle godkjente i prosjektet)	**Fagområder:**
Bakke AS	Riving
Häggmark og Söner AS	Bygningsmessige arbeider
BM Maskin	Gravearbeider, utomhusanlegg
Con-Form AS	Garasjeanlegg
Aurskog Ventilasjon og blikk	Ventilasjonsarbeider
Ås Rørleggerbedrift AS	Rørarbeider
Aurskog Elektriske	Brannalarmanlegg
KONE AS	Heis

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

Det gjenstår en del arbeider før hele tiltaket er gjennomført. Det er planlagt at hele tiltaket skal være klart for bruk i juni 2011. Ferdigattest vil ikke bli utstedt før alle arbeidene er ferdigstilt.

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget: Leilighetene 114 og 118 i 1. etasje, leilighetene 215, 216, 217, 218, 228, 229, 230, 231 og 232 i 2. etasje og leilighetene 301, 302, 303, 304 og 305 i 3. etasje. I tillegg kan fellesarealer i tilknytning til de ferdigstilte leilighetene tas i bruk.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Merknader:
Brukstillatelse for leilighetene 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009 og 010 i Underetasje, leilighetene 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115 og 116 i 1. etasje, og leilighetene 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225 og 226 i 2. etasje, ble gitt den 01.10.2010, 20.12.2010, 25.01.2011, 14.02.2011, 17.02.2011, 11.03.2011 og 22.03.2011.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Erik Martinsen
Saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver Vestkapp AS, Pilestredet 27, 0164 Oslo
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

Ås kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings-, regulerings- og oppmålingsavdelingen

Ansvarlig søker:
F. Holm AS
Hundskinnveien 94

1711 Sarpsborg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om midlertidig brukstillatelse innlevert: **15.08.2011**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 55/31 – Solfallsveien 12 – Leilighetene B 102 og B 106, 1. etasje**	Bygningsnummer (GAB): **300204096**	
Tiltakets og bygningens art: **Ombygging - Boligbygg**	Behandling/vedtak: **28.11.2010**	Saksnr.: **350/10**

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.09/1749/GB 55/31 Løpenr. 15532/11	Inger Torild Hågensen	16.08.2011

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra F. Holm AS , som er ansvarlig søker for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak: (Alle godkjente i prosjektet)	**Fagområder:**
Bakke AS	Riving
Häggmark og Söner AS	Bygningsmessige arbeider
BM Maskin	Gravearbeider, utomhusanlegg
Con-Form AS	Garasjeanlegg
Aurskog Ventilasjon og blikk	Ventilasjonsarbeider
Ås Rørleggerbedrift AS	Rørarbeider

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningslovens § 99 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med godkjent kontrollplan.

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:
Utomhusarbeider

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.11.2011

Foretakene har underskrevet erklæring på at de er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom de har gitt uriktige opplysninger.

Kommunalteknisk avdeling har mottatt kvittert kontrollerklæring fra rørlegger for utførelse av rørleggerarbeidet og målsatt skisse for stoppekran og kummer.

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for leilighetene B 102 og B 106, 1 etasje.**

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. § 93.

Eventuelle merknader:
De siste leilighetene i B1 fløyen vil bli ferdige for søknad om brukstillatelse i uke 34.

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Inger Torild Hågensen
Avdelingsingeniør

Kopi:
Tiltakshaver Vestkapp As Pilestredet 27, 0164 OSLO
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet

PLANRAPPORT

Utskriftsdato: 19.11.2024

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Solfallsveien 12E, 1435 ÅS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 067 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Ås **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 9 067 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Endret reguleringsplan for Åslund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/963/247_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 942 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2
	Delareal 63 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B3
	Delareal 2 441 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 42 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 2 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 563 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA1

Id	328
Navn	Områderegulering for frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6584/328_Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2025.10.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	337
Navn	Detaljregulering for bevaring av deler av Ås sentralområde
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	324
Navn	Detaljreguleringsplan for Solbakken
Status	Planlegging igangsatt

Plantype	Detaljregulering

KOMMUNALE GEBYRER 2024

Utskriftsdato: 19.11.2024

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	72
Adresse	Solfallsveien 12E, 1435 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 040,00 kr
Renovasjon	2 846,40 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Solfallsveien 12E
Gnr. 55 Bnr. 31 Snr. 72 i Ås kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0349

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 97 00 67 09

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater