PRIVATMEGLEREN

SOLLIA 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Sollia 20 , 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 99, bnr. 284, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3209 **Referansenummer:** GF7773

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

F

ENERGIMERKE

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Norsk takst NITO MOEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i terrassehus, med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1975. Grunnmursvegger er av betong. Bærende konstruksjoner er av betong som er pusset utvendig med fiberpussystem. Gavler er betongvegger som er lektet ut og kledd med eternittplater (asbest). Betong i takkonstruksjonen. Taket har oppforet tretak som er tekket med papp/folie. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isoler-/energiglass, fra 2007.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Bad, pusset opp i 2007, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og belysning samt dusjkabinett. Vaskerom, pusset opp i 2007, med flislagte overflater på vegger og gulv. Vaskerommet er innredet med utslagsvask. Toalettrom, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Kjedehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Fra stue er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 14 m². Balkongen er dels overbygd, og er utstyrt med en bred, motorisert markise. Langs ytterkanten er det en stor, plassbygd blomsterkasse, og balkongen er belagt med treheller.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad, toalettrom og vaskerom.
Vegger: Malte/taperserte plater og mdf-panel. Fliser i bad, vaskerom og toalettrom.
Himlinger: Malte overflater.
Leiligheten har profilerte, lyse fyllingsdører.

Prefabrikkerte trapper av betong belagt med Terrazzobelegg (fellesareal).

VÅTROM Gå til side

Bad, pusset opp i 2007, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Vaskerom, pusset opp i 2007, med flislagte overflater på vegger og gulv. Vaskerommet er innredet med utslagsvask, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Ventileres via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk på toalettrom. Naturlig avtrekk i bad og vaskerom.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i bad og vaskerom samt panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er plassert i kjeller, og er felles med naboseksjoner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 3 839,50 m². Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, parkeringsplasser og gangveier. Store plenarealer på vestsiden av blokkene, ellers finnes noe diverse beplantning. Parkering skjer på egen parkeringsplass i garasje, eller på felles utvendig parkeringsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

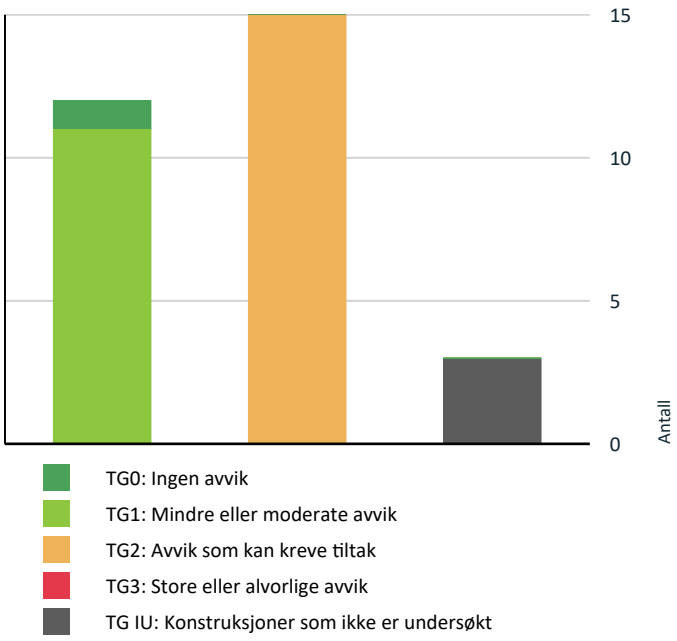
Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

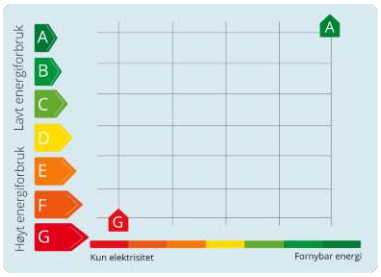
Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har gjennom årene fått noe vedlikehold, men fremstår også med behov for oppgraderinger og tiltak på enkelte bygningsdeler

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har oppforet tretak som er tekket med papp/folie.

Nedløp og beslag

Gesims er beslått med blikk.
Luftehatter er helbeslått med blikk over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner er av betong som er pusset utvendig med fiberpussystem. Gavler er betongvegger som er lektet ut og kledd med eternittplater (asbest). Mellom bærende konstruksjoner er det utfyllende bindingsverksvegger av tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg på balkongen. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

- Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Betong i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isoler-/energiglass, fra 2007.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Påvist merkbar trekk rundt noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør utføres tetting og eventuelt justering rundt vinduene for å utbedre trekk.

- Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Dører

Hev- og skyvedør med isolerglass, fra 2007.
Brannklassifisert dør, type B 30/dB35, fra felles gang til leiligheten.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 14 m². Balkongen er dels overbygd, og er utstyrt med en bred, motorisert markise. Langs ytterkanten er det en stor, plassbygd blomsterkasse, og balkongen er belagt med treheller.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

- Rekkverkets høyde kan beholdes som den er, da den tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. Dersom økt sikkerhet ønskes, anbefales det å forhøye rekkverket til dagens standard for å redusere risikoen for fallulykker.

Utvendige trapper

Utvendig er det adkomstramper, bygget i nyere tid.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat. Fliser i bad, toalettrom og vaskerom.
Vegger: Malte/taperserte plater og mdf-panel. Fliser i bad, vaskerom og toalettrom.
Himlinger: Malte overflater.
- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskillet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 17 mm avvik i stue og 21 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i stue samt 15 i ett soverom. Generelt med lokale forskjeller i gulv, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 1 Innvendige trapper

Prefabrikkerte trapper av betong belagt med Terrazzobelegg (fellesareal).

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har profilerte, lyse fyllingsdører.
- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, pusset opp i 2007, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter samt overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Døra er plassert i våtsone, dette er en risikokonstruksjon, da membransjiktet ikke er lagt inn mot døra.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Valgt løsning innebærer at badet må benyttes med forsiktighet, da overgang mellom dør og vegg ikke oppfyller kravene til membran. Dersom området utsettes for vannsøl, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og materialer. For å redusere risikoen for fuktskader bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse mot dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 13 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsoner mot fliser vaskerom og naboseksjon. Det ligger åpne rør på veggen, noe som gjør risikoen for skjulte skader mindre enn om rør hadde ligget skjult i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, pusset opp i 2007, med flislagte overflater på vegger og gulv. Vaskerommet er innredet med utslagsvask, og det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Ventileres via ventil i vegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 12 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av vaskerom, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i sluket. Usikker utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

- Vaskerom kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsone mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, og har slette fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

- Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er av kobber, fra 2007 og 2024.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap i toalettrom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast. Røropplegg fra byggeåret og 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk på toalettrom. Naturlig avtrekk i bad og vaskerom.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller, og er felles med naboseksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer
Elektrikse varmekabler i bad og vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975

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

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

   Forligger dokumentasjon på arbeider utført i 2020 (støpsel komfyr) og 2023 (strøm til vannskap). Ellers ingen dokumentajson fremvist. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
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

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er mye leire i området.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger er av betong.
Bygningen er fundamentert med betong til leirmasser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

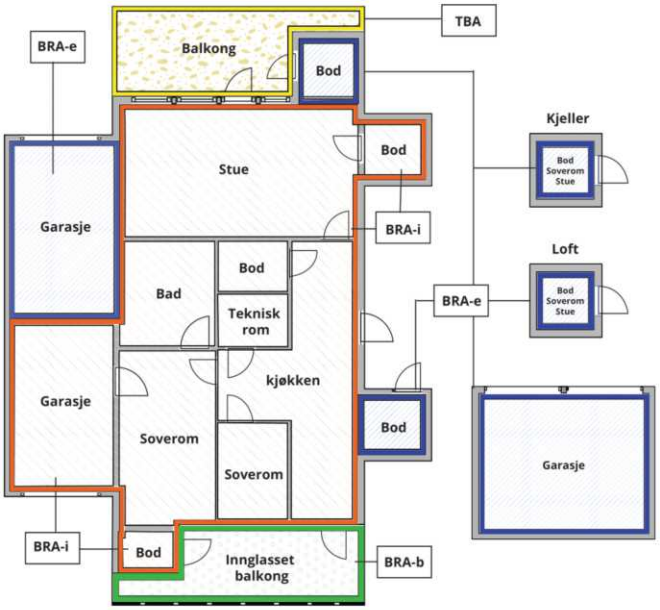
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	99			99	14
Underetasje		7		7	
SUM	**99**	**7**			**14**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	99	284		10	3839.5 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Sollia 20

Hjemmelshaver
Ro Eirin Lybæk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sollia i etablert boligområde i Askim. Eiendommen ligger sentralt til, og det er gangavstand til Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

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

Felles, eiet tomt på 3 839,50 m². Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, parkeringsplasser og gangveier. Store plenarealer på vestsiden av blokkene, ellers finnes noe diverse beplantning. Parkering skjer på egen parkeringsplass i garasje, eller på felles utvendig parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.12.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250156

Selger 1 navn
Eirin Lybæk Ro

Gateadresse
Sollia 20

Poststed	Postnr
ASKIM	1832

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250156

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderomsinnredning og dusjkabinett ble byttet i 2023.
Arbeid utført av	Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør ble byttet og vannmåler ble installert.
Arbeid utført av	Rørleggerservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Satt opp lettvegg ved inngangsparti.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 292250156

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250156

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292250156

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirin Ro	37aee0f10a7376a7eb0a900bda68b477498898c8	08.11.2025 09:46:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250156

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

Sollia 20

Nabolaget Frosterud - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 158 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	5 min 2.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 18.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sollia Linje 404	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	22 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	15 min 1.2 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 å... 38 barn	15 min 1.3 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hurrahølet	10 min
Kiwi Hurrahølet	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Askimtorget	20 min
Vitusapotek Hurrahølet	10 min
Askim Vinmonopol	7 min

SPORT

Sollia - balløkke	3 min
Frosterudveien - balløkke	6 min
Askim treningssenter	14 min
Invictus treningssenter	15 min

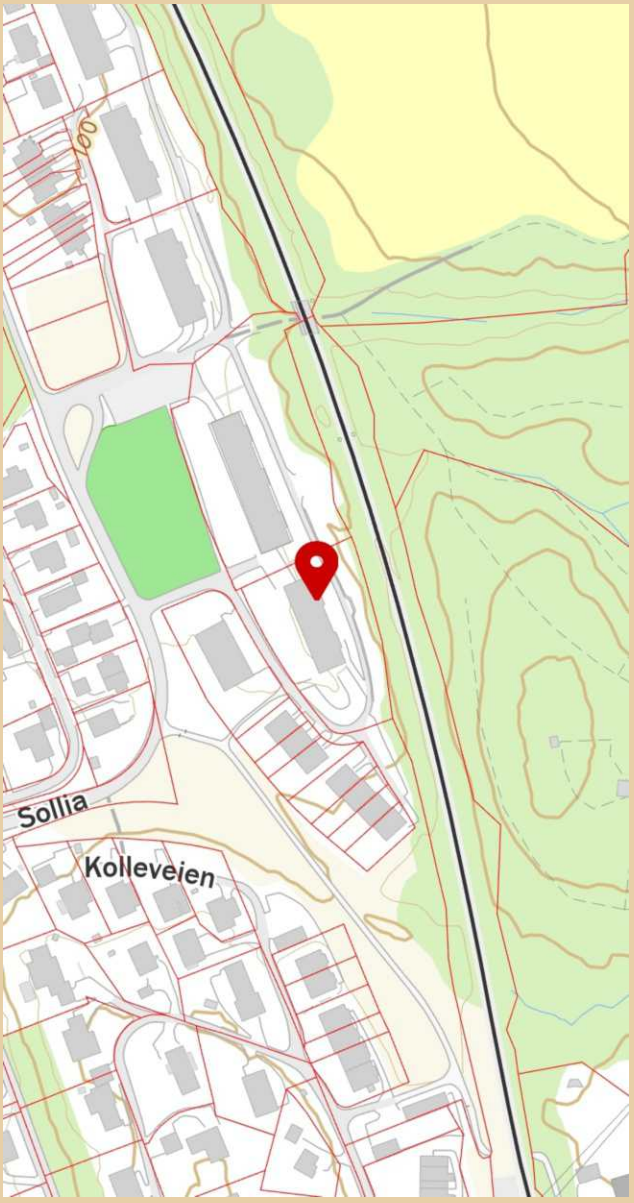
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse	
Sollia 20, 1832 ASKIM	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246917**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **147333455**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **284**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1875**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **99,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
215,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
243,58 kWh/m²	**24 114 kWh**

Sollia 20, 1832 ASKIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 99, bnr. 284, snr. 10 i Indre Østfold
Adresse: Sollia 20, 1832 ASKIM
Onr. 292250156

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5700,-

Felleskostnader inkluderer Vedlikehold av bygg og utearealer, Altibox, forsikring, trappevask, lån.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr ca. 1200 pr. mnd
avdrag Kr ca. 460,- pr. mnd
og driftsutgifter Kr ca. 4040,- pr. mnd

Utestående krav: Kr. 0,- pr 7/11-25

Forsikret i IF Polisenr 937 0618 Forfall Nov 25 Betalt Nov 24

Andel felles gjeld kr. 330.360 pr 31.12.24 (For denne seksjonen)
Långiver / lånenr. AURSKOG SPAREBANK 1271.71.10763
Lånets totale saldo 6.247.872 pr 29.9.25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats eff. 6.61 pr 27.10.25
Dato siste termin 15.10.2044

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 57.273,- pr 31.12.24
Total formue kr. 1.103.204,- pr — " —

Andre opplysninger

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

Felleskostnadene er pr.dd ikke vedtatt å endres, men kommunale avg og renovasjon blir fakturert hver enkelt eier fra 1.1.26.

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

Ikke pr.dd.

Eiendomsmegler Susanne Anette Haugli Stone | +47 45 80 08 52 |
susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

Smaalenene Eiendomsmegling AS | Rådhusgata 7A | 1830 ASKIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: /

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, se vedtektspkt. 14.7

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, se vedtekter

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4.700 eks mva
Innhenting av opplysninger	Kr	4.150 — " —
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		Faktura sendes

Styreleder i sameiet

Navn:	Per Kristian Stai
Adresse:	
Telefon:	91 37 27 57
Fax:	
E-post:	Solfia.viking@gmail.com

Send svar til: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 7/11-25 Askim

Eiendomsmegler Susanne Anette Haugli Stone | +47 45 80 08 52 |
susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

Smaalenene Eiendomsmegling AS | Rådhusgata 7A | 1830 ASKIM

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Susanne Anette Haugli Stone | +47 45 80 08 52 |
susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

Smaalenene Eiendomsmegling AS | Rådhusgata 7A | 1830 ASKIM

SOLLIA - VIKING BOLIGSAMEIE

Til sakslista – punkt 2

Årsberetning for 2024 fra styret i
Sollia-Viking Boligsameie
Sollia 20/22
1832 Askim

Styret som ble valgt på årsmøtet i mai 2024 var:

Styreleder:	Per Kristian Stai
Nestleder:	Øyvind Aatlo
Styremedlem/ sekretær:	Charlotte Keller
Styremedlem:	Bente Wattum Ro
Varamedlem:	Hilde Finnseth
Varamedlem:	Danijela Vucenic

Regnskapsfører er Brænds Økonomi AS og revisor er AS Revision

Det er 28 leiligheter i Sollia-Viking Boligsameie

Det er i perioden avholdt 4 styremøter. I tillegg har styreleder hatt tett og jevnlig oppfølgingsmøter med regnskapsfører. Nestleder i styret har hatt løpende oppfølging av alle praktiske saker i blokka.

Styret har vært veldig kostnadsbevisste, og har kun utført det som har vært nødvendig vedlikehold. Det vil på årsmøtet bli presentert en del av de fremtidige vedlikeholdsbehovene vi ser foran oss. Her må årsmøtet gi sine innspill på prioriteringer.

Sameiet byttet bank i forbindelse med rørfornyingsprosjektet i 2023. Vi opplever at samarbeidet med vår nye bankforbindelse Aurskog Sparebank fungerer bra. Innbetaling av felleskostnader går nå til vår nye bankforbindelse. Banken har egen filial i Askim og er tilgjengelig for alle våre beboere/ eiere.

Vi har også endret faktureringsrutinene fra 1.1.2024 (pga. endring i regnskapssystemet hos vår regnskapsfører). Fakturaene blir utsendt den 1. hver måned med betalingsfrist den 20.hver måned. Dette fungerer bra ifølge regnskapsfører. Alle våre konti hos Nordea er nå avsluttet og overført Aurskog Sparebank.

Rørfornyingsprosjektet ble avsluttet i februar 2024 til avtalt totalkostnad på 7 mill. Det har til tider vært utfordrende for beboerne, men vi kan i dag glede oss over at jobben nå er ferdig, inkludert bl.a. nye rør, bad, vannmålere i hver leilighet og bedre ventilasjonssystem. I november 2024 nedbetalte vi ekstraordinært 500.000 på banklånet. (vi hadde tilstrekkelig overskuddslikviditet). I den forbindelse ble resterende lån reforhandlet til en lavere lånerente som slår positivt ut på regnskapet.

Vannmålere er nå installert i hver leilighet. Det er gjennomført testavlesninger for hver leilighet totalt 4 ganger i 2024. Forbruket i hver leilighet er verifisert opp imot totalforbruket av vann i blokka. Styret er i dialog med kommunen om å overta fakturering av vann og avløp.

For lading av våre elbiler ble det i 2021 tegnet avtale med Ladeklar. De har senere byttet navn. Ny avtale ble fornyet, men vår nye avtalepartner Elaway sluttet i 2023 å levere strømdelen i avtalen. Styret

etablerte derfor direkte avtale med strømleverandøren Fortum, slik at vi eier abonnementet og får løpende avregning fra Elaway på det den enkelte bruker innbetaler. Dette fungerer greit ifølge regnskapsfører.

I september tegnet vi samarbeidsavtale med Eneas Service AS for samkjøp av kraft. De vil forvalte sameiets kraftavtale, dvs. innkjøp av strøm til blokka.

På fjorårets årsmøte ble det vedtatt å opprette en prosjektgruppe for å utrede muligheten for å installere varmepumper i leilighetene i blokka. Prosjektgruppa v/ Gunnar Tollefsen ble invitert til styremøtet 12.11.24 for å legge fram komiteens forslag. Styret har etter presentasjonen fra prosjektgruppa innhentet diverse tilleggsinformasjon rundt temaet, bl.a. fra elektriker. Konklusjonen fra styret var at vi ikke kunne støtte forespørselen. Svar til prosjektgruppa ble sendt 9.12.24.

Sameiets Facebook-side, en kanal for opplysning og informasjon fra styret, er aktiv, og alle eiere og leietaker oppfordres til å bli medlem her. Søk opp «Sollia-Viking Boligsameie» og be om å få bli medlem. Eventuelt send en henvendelse til charlotte.keller@ymail.com dersom du ikke finner siden på Facebook, så legges du til av styret.

Vi har hatt to dugnader i 2024, én vår og én høst. Det ble leid inn container for avfall, og da dugnaden var ferdig fikk beboerne anledning til å kaste eget avfall. Det var god tid til kaffe- og te-pause. Tidspunkt for dugnad 2025 settes på årsmøtet.

Elektronisk arkivering av dokumentene som finnes i permene, dette arbeidet vil ferdigstilles i 2025.

Sameiet har hatt totale driftskostnader på 1.409.123. Inntektene har totalt vært på 1.927.118 kr. Resultatet etter finans (-474.171) viser et overskudd på kr 43.823.

Ved årsskiftet 31.12.24 hadde sameiet en negativ egenkapital på kr 5.442.217

Pr. 31.12.24 hadde sameiet en kontantbeholdning på 1.103.367.

Styret vil etter årsmøtet gjøre en vurdering på ytterligere nedbetaling av lånet.

Regnskapet vil bli gjennomgått av regnskapsfører på årsmøtet.

Ut over avslutningen av rørfornyingsprosjektet har det ikke vært gjennomført ytterligere, vesentlig vedlikehold/ oppussing gjennom året.

Ytterligere enkeltposter/ saker som kan nevnes er:

- Styret har mottatt tilbud på felling av enkelte av de store trærne på området vårt. Saken er lagt på vent inntil videre
- Fjorårets ønske om å male innvendige inngangspartier på dugnad er så langt ikke gjennomført.
- Sollia-Viking sine strømutgifter har gått opp i forhold til året før. Vi er i 2024 belastet for 139.431 kr mot 127.578 kr i 2023. Begge deler er tall korrigert for strømstøtte.
- Vann og avløp ble belastet med 263.373 kr i 2024 mot 215.525 året før.
- Renovasjon ble belastet med05.595 kr i 2024 mot 101.828 kr i 2023.
- Det ble foretatt gjennomgang med Norsk Brannvern av alle leilighetene i desember 2024 (utsatt fra 2023). I noen av leilighetene ble det bemerket mangler som mangel av eller for gammelt brannslukningsapparat eller mangel av røykvarsler. De eiere som hadde mangler har fått påminnelse om å følge opp mangelen, og styret vet de fleste har fulgt opp og gjort utbedringer. Dersom noen ikke har gjort utbedringer håper styret de vil foreta de nødvendige utbedringene, for egen og alles sikkerhet.

Per Kristian Stai	Øyvind Aatlo	Bente Wattum Ro	Charlotte Keller
Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem/sekretær

FORSLAG TIL NYTT BUDSJETT FOR 2025

UTGIFTER			INNTEKTER		
HONORAR/LØNN/ARB.GIV.AVG./FERIEP.:			***FELLESUTGIFTER:***		
Styrehonorar (inkl. repr. Sollia Vel)	kr	120 000	1. kvartal	**kr**	**478 800**
Lønn	kr	6 000	2. kvartal	**kr**	**478 800**
Arb.giv.avg. + feriepenger	kr	17 000	3. kvartal	**kr**	**478 800**
AVTALER:			4. kvartal	**kr**	**478 800**
Internett	**kr**	**120 000**	***ANDRE INNTEKTER:***		
Regnskapsføring	kr	94 000	Renteinntekter	kr	1 500
Revisjon	kr	20 000	Driftsinntekter	kr	3 000
Vaktmester Consult - snømåking	kr	32 000	Inntekter vann		
Vidar Østre - Plenklipping	kr	38 000			
Trappevask	**kr**	**55 000**			
Inventar					
Tilsyn/vedlikehold garasjeport	kr	5 000			
Leie datasystem	kr	11 000			
Elaway	kr	20 000			
Gjennomgang Norsk Brannvern	kr	5 000			
Vann og avløp	kr	240 000			
Renovasjon	**kr**	**107 000**			
Elektrisk energi	kr	140 000			
Forsikring	kr	130 000			
MEDLEMSSKAP:					
Medlemskapskont - Sollia vel og huseierne	**kr**	**38 000**			
BANK:					
Lån - avdrag og renter - nedbetalt	**kr**	**590 000**			
Bankgebyrer	kr	6 500			
DIVERSE:					
Dugnadsutg. inkl. container	kr	8 000			
Møteutgifter	kr	7 000			
Porto/kopiering og kontorrekvisita	kr	7 000			
Blomster/gaver	kr	2 000			
	kr	-			
Øvrig vedlikehold, kostnader og utearealer	**kr**	**100 000**			
UTGIFTER TOTALT	***kr***	***1 918 500***	***INNTEKTER TOTALT***	***kr***	***1 919 700***

FORUTSETNINGER FOR FORSLAGET:

Vi opprettholder husleie på kr.5.700,- gjennom 2025 og avventer kommunal avregning for vann og avløp for 2026.

Aurskog SPAREBANK
Retur: Aurskog Sparebank, Bm,
Senterveien 15, 1930 AURSKOG

1274

Org.nr. NO 937885644 Foretaksregisteret
Telefon: 63854440

Sollia - Viking Boligsameie
Sollia 22
1832 ASKIM

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 1271.71.10763

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 6.247.872,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,650 %
Ny rente fra 27.10.2025	6,400 %
Ny eff. rente 27.10.2025	6,610 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	19 år og 1 mnd
Innfrielsesdato	15.10.2044
Første forfall	15.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 48.222 frem til 27.10.2025
Terminomkostninger	kr 75
Utbetalingsdato	21.09.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
15.10.2025	48.297	34.150	75		14.072	6.233.800
27.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	6,400 %		
27.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			47.322	(RENTER OG AVDRAG)	
15.11.2025	47.397	34.397	75		12.925	6.220.875
15.12.2025	47.397	32.723	75		14.599	6.206.276
SUM 2025	143.091	101.270	225		41.596	6.206.276
15.01.2026	47.397	33.735	75		13.587	6.192.689
15.02.2026	47.397	33.661	75		13.661	6.179.028
15.03.2026	47.397	30.337	75		16.985	6.162.043
15.04.2026	47.397	33.494	75		13.828	6.148.215
15.05.2026	47.397	32.341	75		14.981	6.133.234
15.06.2026	47.397	33.338	75		13.984	6.119.250
15.07.2026	47.397	32.189	75		15.133	6.104.117
15.08.2026	47.397	33.180	75		14.142	6.089.975
15.09.2026	47.397	33.103	75		14.219	6.075.756
15.10.2026	47.397	31.960	75		15.362	6.060.394
15.11.2026	47.397	32.942	75		14.380	6.046.014
15.12.2026	47.397	31.803	75		15.519	6.030.495
SUM 2026	568.764	392.083	900		175.781	6.030.495
SUM 2027	568.764	380.498	900		187.366	5.843.129
SUM 2028	568.764	368.229	900		199.635	5.643.494
SUM 2029	568.764	354.941	900		212.923	5.430.571
SUM 2030	568.764	340.955	900		226.909	5.203.662
SUM 2031	568.764	326.001	900		241.863	4.961.799
SUM 2032	568.764	310.131	900		257.733	4.704.066
SUM 2033	568.764	293.031	900		274.833	4.429.233
SUM 2034	568.764	274.957	900		292.907	4.136.326
SUM 2035	568.764	255.650	900		312.214	3.824.112
SUM 2036	568.764	235.136	900		332.728	3.491.384
SUM 2037	568.764	213.112	900		354.752	3.136.632
SUM 2038	568.764	189.760	900		378.104	2.758.528
SUM 2039	568.764	164.839	900		403.025	2.355.503
SUM 2040	568.764	138.326	900		429.538	1.925.965
SUM 2041	568.764	109.947	900		457.917	1.468.048
SUM 2042	568.764	79.782	900		488.082	979.966
SUM 2043	568.764	47.613	900		520.251	459.715
SUM 2044	474.067	13.602	750		459.715	0
TOTAL	10.854.910	4.589.863	17.175		6.247.872	0

VEDTEKTER SOLLIA-VIKING BOLIGSAMEIE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER 2
1.1 SAMEIETS NAVN 2
1.2 SAMEIETS FORMÅL 2
2 SEKSJONERING 2
2.1 BOLIGSEKSJON 2
2.2 GARASJESEKSJON 2
3 INFORMASJONSPERM 2
4 FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSESFORM 3
4.1 BOLIGSEKSJONENE 3
4.2 GARASJESEKSJONEN 3
4.3 SALG / UTLEIE 3
4.4 PARKERINGSPLASSER 4
4.5 HEFTELSESFORM 4
5 VEDLIKEHOLD 5
5.1 SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT 5
5.2 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 6
6 BESLUTNINGSMYNDIGHET 6
7 SAMEIERMØTE 6
8 STYRE, REGNSKAP OG REVISJON 7
9 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT 7
9.1 INHABILITET 7
9.2 TAUSHETSPLIKT 8
10 KLAGER OG ADVARSLER 8
11 HENVENDELSER TIL STYRET 8
12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 8
12.1 MISLIGHOLD 8
12.2 PÅLEGG OM SALG 8
12.3 FRAVIKELSE 8
13 GEBYRER 9
14 ANDRE BESTEMMELSER 9
14.1 ORDENSREGLER 9
14.2 BRANNINSTRUKS 9
14.3 STOPPEKRANER 9
14.4 KJØRING AV VASKEMASKIN/OPPVASKMASKIN 9
14.5 BESTILLING AV NØKLER OG GARASJEPORTÅPNERE 10
14.6 INNGANGSPARTIENE 10
14.7 DYREHOLD 10
14.8 PARABOLANTENNE 10
14.9 VARMEPUMPE 10
14.10 TØRKETROMMEL 10
14.11 KJØKKENVIFTE / BADEROMSVIFTE 10
14.12 TERRASSER 10
14.13 MARKISER 11
14.14 HØYTRYKKSSPYLING 11
14.15 GRILLING 11
14.16 SØPPEL 11

KAP. 5 - Sameiets vedtekter

VEDTEKTER SOLLIA-VIKING BOLIGSAMEIE

SOLLIA-VIKING Boligsameie vedtok på sameiermøte 01.10.86, med endringer og tilføyelser på sameiermøte 11.03.91, 22.03.96, 21.04.05, 17.04.12, 08.04.14, 14.04.16, 19.04.17, 18.05.20, 19.05.21 følgende vedtekter:

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn skal være "SOLLIA-VIKING Boligsameie". Boligsameiet består av 28 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon av eiendommen gnr.99, bnr. 284 i Askim kommune i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 18.10.1984.

1.2 SAMEIETS FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å ivareta boligsameiets drift og alle andre saker av felles interesse, samt å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøter.

2. SEKSJONERING

2.1 BOLIGSEKSJON

Sameier overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Seksjonen omfatter boenheten angitt med seksjonsnummer og tilhørende merket garasjeplass som sameier har bruksrett til.

2.2 GARASJESEKSJON

Boligsameiet skal stå som eier av garasjeseksjonen.

3. INFORMASJONSPERM

Det er utarbeidet en egen Informasjonsperm for sameiet. Hver seksjonseier har skrevet under på mottak av denne.
Sameiestyret skal sørge for at Informasjonspermen ajourføres en gang i året, etter hvert årsmøte, og at nytt ajourført innhold leveres/sendes hver seksjonseier.
Det som fremkommer av opplysninger i sameiets Informasjonsperm, gjelder også for seksjonseierne på linje med Ordensregler og Vedtekter.
Ved salg av en eierseksjon, skal Informasjonspermen leveres styreleder. Styreleder vil sørge for overlevering til ny eier, og at ny eier underskriver på mottak av Informasjonspermen. Dersom Informasjonspermen ikke er ajourholdt, vil seksjonseier ved salg av sin seksjon bli avkrevd et gebyr. Se for øvrig eget punkt om gebyrer.

4. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE. HEFTELSESFORM

4.1 BOLIGSEKSJONENE

1. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, samt utleie. Det vises for øvrig til eget punkt under når det gjelder salg og utleie av en eierseksjon.
2. Seksjonseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
3. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere.
4. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
6. Sameiet dekker forsikring for blokka, mens sameierne hver for seg er ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo/løsøre.
   a. Ved skade som følge av brann/vannlekkasje etc., skal dette meddeles styret umiddelbart, slik at sameiets forsikringsselskap blir kontaktet og det kan vurderes om skaden dekkes av sameiets forsikring.
   b. Hver seksjonseier/skadevolder er selv ansvarlig for kostnadene til utbedring av skader, eventuelt for egenandelen i de tilfeller skaden går inn under sameiets boligforsikring.
   c. I de tilfeller hvor sameiets forsikring kommer til anvendelse, skal aktuell seksjonseier utarbeide et notat som skal inneholde alle hendelser i saken. Dette notatet skal overleveres til styreleder umiddelbart etter at saken er utbedret.
7. Hver seksjonseier er ansvarlig for at de til en hver tid gjeldende bestemmelser om brannforskrifter i egen boenhet, er fulgt.
8. Hver seksjonseier er ansvarlig for at den *BRANNINSTRUKS*, som er utarbeidet, og utdelt til alle seksjoner, fra sameiets styre, finnes tilgjengelig ved utgangsdøra i hver leilighet.
9. Ved utleie av boligseksjon, er det seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiestyret, og for at leietaker blir gjort kjent med de regler som gjelder i sameiet.
10. Sameiestyret skal forholde seg til seksjonseier, dette gjelder også dersom seksjonen er utleid.

4.2 GARASJESEKSJONEN

1. Garasjen er en egen seksjon 29.
2. Styret har det overordnede ansvar for tildeling av parkeringsplasser i garasjeseksjonen.
3. Hver seksjon disponerer en fastsatt parkeringsplass i garasjeseksjon.
4. Det er klargjort opplegg for å inngå avtale om lading av el-bil på parkeringsplassen i garasjen.
5. Kun beboere i sameiet har anledning til å disponere plasser i garasjeanlegget. Fast bruk av gjesteplasser skal avtales med styret.
6. Av brannvernhensyn er det ikke tillatt å lagre noe i garasjen. Garasjen er KUN for parkering av biler og motorkjøretøyer. Løsøre som blir forsøkt lagret vil bli fjernet uten forvarsel, og regningen vil bli sendt den ansvarlige.
7. I garasjeseksjonen er bilvrak forbudt, likeledes reparasjoner av kjøretøy.

4.3 SALG / UTLEIE

1. Det er kun tillatt for juridisk person eller annen juridisk enhet, som personlig firma eller AS, å erverve to eierseksjoner i vårt sameie.
2. Ved salg av en seksjon skal tidligere eier umiddelbart sende/levere melding om salg på fastsatt skjema, til styreleder. Skjemaet finnes i sameiets Informasjonsperm.

3. Ved utleie av en seksjon skal eier umiddelbart sende/levere melding om utleie på fastsatt skjema, til styreleder. Skjemaet finnes i sameiets Informasjonsperm. Ved bytting av leietaker gjelder det samme.
4. Ved salg eller utleie skal tilleggsopplysningsskjema umiddelbart sendes/leveres til styreleder. Skjemaet finnes i sameiets Informasjonsperm. Ved bytting av leietaker gjelder det samme.
5. Ved utlån/utleie av garasjeplass, skal skjema for dette umiddelbart sendes/leveres til styreleder. Skjemaet finnes i sameiets Informasjonsperm. Det er kun tillatt å låne / leie ut garasjeplass til andre beboere i sameiet. Ved endring av utlån / utleie til en annen ny beboer, gjelder det samme.
6. Ved salg / utleie skal fastsatt gebyr innbetales sameiets konto umiddelbart. Gebyrets størrelse fastsettes av årsmøtet. Ved bytting av leietaker gjelder det samme. Se for øvrig eget punkt om gebyrer.
7. Seksjonseier som leier ut sin seksjon har samme plikt / mulighet som andre seksjonseiere til
    a. å ta styreverv i sameiets styre
    b. å delta på sameiets årsmøte
    c. å delta i sameiets årlige dugnader
    d. å vedlikeholde sin seksjon innvendig, det vises til eget punkt under når det gjelder seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
8. Ved salg / utleie av en seksjon, er det **eiers ansvar** å meddele sameiets fibernettleverandør om ny eier / ny leietaker.
9. Ved utleie av en seksjon er det **eiers ansvar** å gjøre leietaker kjent med sameiets regler og bestemmelser på alle områder, som f.eks.:
    a. vedtekter
    b. ordensregler
    c. parkering ute på sameiets områder
    d. parkering i garasjen
    e. søppelhåndtering
    f. fiberkabelanlegg (tv-kanaler og internett) og hva som inngår
        i. herunder hvordan leietaker skal forholde seg hvis det er ønske om flere tv-kanaler og/eller raskere internettlinje
    g. dørtelefonen **skal** holdes intakt, og ikke frakobles
    h. navn på postkasse og ringeklokke **skal ikke** fjernes
    i. ved mottak av skriv i postkasse som varsler befaringer osv
        i. **plikt** til å åpne for de som kommer på befaring
        ii. eventuelt levere nøkkel til en annen og varsle styret om dette
    j. alt annet som fremkommer av sameiets regler
10. Alt som gjelder forholdet eier (utleier) og leietaker, er **eiers ansvar**, herunder manglende innbetaling av husleie fra leietaker til eier

4.4 PARKERINGSPLASSER

1. Sameiet har opparbeidet egne private parkeringsplasser utenfor hver ende av blokken.
2. Disse plassene er gjesteparkeringsplasser, og skal ikke opptas av sameiets egne beboere som har egen garasjeplass.
3. Utenfor blokkens inngangsparti er det kun tillatt å parkere for av- og pålessing
4. På grusveien inn til gavlveggen er det ikke tillatt å parkere annet enn for av- og pålessing av hensyn til at biler hensatt der kan blokkere nødutgangen.

4.5 HEFTELSESFORM

1. Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- -kronertitusen00/100- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre

plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

2. Den til enhver tid innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel fellesutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.
3. Ved mislighold som unnlatelse av innbetaling av fellesutgifter, kommer retten til legalpant inn for å sikre sameiets krav ved et eventuelt tvangssalg.
4. Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter %-nøkkel fastsatt av sameiermøtet. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på fellesutgiftene som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.
5. Unnlatelse av å betale de fastsatte fellesutgiftene som utgjør de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.
2. Seksjonseier har ansvar for:
   a. vedlikehold av alle innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, i sin leilighet
   b. vedlikehold av våtrom, og at dette skjer etter fastsatte nasjonale retningslinjer
   c. vedlikehold og eventuell utskifting av vannklosett og vasker i våtrom, ansvaret inkluderer også bytte av pakninger, eventuelt blandebatterier, dersom disse ikke er tette
   d. nødvendig oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning
   e. vedlikehold av leilighetens vinduer og nødvendig utskifting av disse. Ved utskifting til nye vinduer i kjøkken og, soverom, skal disse utseendemessig være lik de originale
   f. vedlikehold av vinduer og dør på terrassesiden. Det er tillatt å skifte ut terrassedør og stuevindu med bred skyvedør. Andre alternativer må tas opp med styret
   g. at det er orden i sikringsskap og at innholdet i sikringsskapet er i orden
   h. vedlikehold av det elektriske anlegget i sin leilighet og sørge for at dette er i forsvarlig og godkjent stand til enhver tid
   i. å rense sluk og renne på terrasser
   j. å fjerne snø fra sin terrasse for å unngå lekkasje til underliggende leilighet
   k. å holde boligen fri for insekter og skadedyr
   l. og plikt til, straks å melde fra til sameiestyret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten
   m. og plikt til, å la styret uhindret foreta inspeksjon også i andre leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leilighetene
   n. i samråd med sameiestyret, men for egen kostnad, å gjøre det nødvendige for å få leiligheten ren og fri for skadedyr, og/eller rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette, dersom det er påvist veggdyr, skadedyr eller lignende i en leilighet
   o. utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær
   p. å straks melde fra til sameiestyret hvis det oppdages skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre
   q. å gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting
   r. å utføre vedlikeholdsarbeid slik at det ikke er til unødig ulempe for andre i sameiet.
3. Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseier ikke oppfyller pliktene sine.
4. Når en sameier skal utføre store vedlikeholds-/oppussingsarbeider, skal det sendes et nabovarsel, se ***Vedlegg 11 - Skjema for nabovarsel.***

5.2 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

1. Sameiet skal holde eiendommen og bygninger for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen seksjonseier.
2. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseiere eller andre brukere av boligen.

6. BESLUTNINGSMYNDIGHET

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

7. SAMEIERMØTE

Jfr. kap 3

1. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 –åtte- og høyst 20 –tyve- dagers varsel. Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning samt revidert regnskap.
2. Styret skal i god tid før sameiermøtet sende ut varsel om dato for sameiermøtet og frist for innsendelse av forslag til saker, Innkommende forslag etter fristen vil ikke bli behandlet i sameiermøtet.
3. For at forslag skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.
4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
5. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 –tre- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Pkt. 5 gjelder for øvrig tilsvarende.
6. På sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 –en- stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
7. På ordinært sameiermøte skal følgende saker behandles:
   a. *Årsberetning fra styret.*
   b. *Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.*
   c. *Valg av styre som skal bestå av:*
      1 LEDER
      2 eller 3 STYREMEDLEMMER
      hvorav 1 ivaretar nestlederfunksjonen,
      og 1 ivaretar sekretærfunksjonen
      VARAMEDLEM (MER)
   d. *Behandling av andre saker som er nevnt i innkallingen.*

   Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.
8. Alle beslutninger på sameiermøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
   a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
   b. Endring av vedtektene.

c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

9. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.
10. Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om saker som gjelder seg selv eller sitt eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning som gjelder nær slektning eller om nær slektnings ansvar. Heller ikke kan noen sameier delta i avstemming om saker som gjelder overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
11. Ordinært sameiermøte bestemmer styrets honorar, godtgjørelse til dekning av telefon og andre utgifter.
12. Utbetaling av styrehonorar skal skje umiddelbart, og senest innen 14 dager, etter avholdt årsmøte.
13. Når vesentlige vedlikehold er påkrevet kan sameiermøte gi styret fullmakt til å oppta nødvendig banklån.

8. STYRE, REGNSKAP OG REVISJON

1. Sameiets styre forestår driften og vedlikehold av eiendommens felles anliggender – herunder garasjeseksjonen.
2. Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.
3. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 –to- ganger i året.
4. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel ved å inngå avtale om regnskapsførsel for sameiet og fører tilsyn med at forpliktelsene oppfylles.
5. Regnskapet skal revideres av revisor.

9. INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT

9.1 INHABILITET

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.

9.2 TAUSHETSPLIKT

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et sameie har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10. KLAGER OG ADVARSLER

1. Alle klager skal fremsettes skriftlig til styret. Muntlige klager behøver ikke tas til følge.

2. Når styret mottar en klage som gjelder en annen seksjonseier/beboer skal styret sende skriftlig advarsel til eieren av den aktuelle seksjonen. Det er seksjonseier som er ansvarlig overfor sameiestyret, dette gjelder også ved utleie av seksjonen.
3. Dersom styret har sendt flere advarsler som gjelder samme sak, til en seksjonseier, kan styret kreve at den seksjonseieren eller dennes leietaker, som advarselene gjelder, skal flytte, eventuelt at seksjonen selges.
4. Dersom styret mottar 3 – tre – skriftlige klager i samme sak, kan styret kreve at den seksjonseieren eller dennes leietaker, som klagen gjelder, skal flytte, eventuelt at seksjonen selges.

11. HENVENDELSER TIL STYRET

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
Det finnes et eget formular til dette bruk på oppslagstavlen i begge inngangspartiene.
Beskriv så godt som mulig hva henvendelsen gjelder.
Husk også å datere og underskrive.

12. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

12.1 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk. og brudd på husordensregler.

12.2 PÅLEGG OM SALG

1. ***Hvis en seksjonseier eller dennes leietaker, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende seksjonseier å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven.***
2. ***Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.***

12.3 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige seksjonseiere eller beboere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

13. GEBYRER

1. Ved salg vil selger av eierseksjonen bli avkrevd et gebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet.
2. Sameiets regnskapsfører vil ved salg bistå eiendomsmegler med diverse nødvendige opplysninger, gebyr for dette fastsettes til enhver tid av sameiets regnskapsfører. Gebyret vil bli trukket av eiendomsmegler som en del av oppgjøret ved salg.
3. Ved utleie av en seksjon, eller ved skifte av leietaker, vil eier av eierseksjonen bli avkrevd et gebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet.
4. Informasjonspermen tilhørende den enkelte eierseksjon, skal ajourholdes av den enkelte seksjonseier. Det skal hvert år etter årsmøtet sendes ut ajourhold til permen.

Ved salg av eierseksjon skal permen overleveres styreleder, som igjen vil overlevere den til ny eier. Ny eier må underskrive på mottaket.
Dersom det ved et salg viser seg at permen ikke er à jour, vil vedkommende seksjonseier bli avkrevd et gebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

14. ANDRE BESTEMMELSER

14.1 ORDENSREGLER

1. Styret skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.
2. Ordensreglene skal gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere i sameiet.

14.2 BRANNINSTRUKS

1. Styret har utarbeidet en egen ***BRANNINSTRUKS*** for sameiet.
2. Denne skal forefinnes ved utgangsdøra i hver leilighet.

14.3 STOPPEKRANER

1. De fleste av leilighetene i sameiet har egen stoppekran montert på bad/toalett.
2. **De som bor i en leilighet uten egen stoppekran, må stenge vannet i kjelleren.**
3. I kjelleren er kranene merket med seksjonsnummer.
4. Det skal forefinnes en ***INSTRUKS FOR STENGING AV VANN*** i hver leilighet, rett ved utgangsdøra. Denne instruksen beskriver i detalj hva som skal gjøres ved vannlekkasje, og hvor man eventuelt skal stenge vannet for den aktuelle seksjonen.
5. Det er 3 –tre- kraner som må stenges, varmtvannskran, kaldtvannskran og sirkulasjonspumpe. For de som bor i kjelleretasjen er det ikke sirkulasjonspumpe.
6. Ved stenging av vannet i kjelleren, er det nødvendig å varsle de andre som samtidig får vannet avstengt, seksjonsnumrene står på kranene, det er imidlertid greit å huske på at de som må varsles er de som bor i etasjene rett over og/eller rett under der en selv bor.

14.4 KJØRING AV VASKEMASKIN/OPPVASKMASKIN

Det er **ikke** tillatt å kjøre vaskemaskin/oppvaskmaskin på natten.
Det er **heller ikke** tillatt å kjøre slike maskiner **uten tilsyn** på noen del av døgnet.

Dersom denne bestemmelsen blir brutt, og det oppstår en vannlekkasje, vil aktuell seksjonseier være økonomisk ansvarlig for istandsetting etter vannlekkasjen, ikke bare i egen seksjon, men også i andre seksjoner som har blitt skadet ved lekkasjen.

14.5 BESTILLING AV NØKLER OG GARASJEPORTÅPNERE

Det er kun seksjonseiere som kan foreta bestilling av ekstra nøkkel til hovedutgangsdør og/eller garasjeportåpner.

14.6 INNGANGSPARTIENE

Inngangspartiene, både ute, og inne i oppgangen, skal holdes fri for sykler, søppel, skotøy og lignende.

14.7 DYREHOLD

1. Det er tillatt med dyrehold, men det tillates ikke å holde dyr som ikke er lovlig å innføre i Norge.
2. De som har dyr, må påse at disse ikke er til sjenanse for andre beboere.

3. Dyrene skal dog ikke ferdes uten oppsyn i oppganger eller andre felles lokaliteter.

14.8 PARABOLANTENNE

Det er tillatt å installere parabolantenne, men kun hvis denne monteres på egen terrasse og på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet generelt.

14.9 VARMEPUMPE

1. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe.
2. Årsaken for at dette ikke tillates er at det medfører et visst støynivå og at denne støyen kan være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere.

14.10 TØRKETROMMEL

På grunn av at det ikke er direkte utlufting fra badene er det kun tillatt å installere kondenstørketrommel.

14.11 KJØKKENVIFTE / BADEROMSVIFTE

1. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte inn på sameiets ventilasjonskanaler.
2. Kjøkkenvifte med kullfilter kan installeres fritt.
3. Kjøkkenvifte med utluftingskanal ut gjennom vegg, er tillatt dersom dette meddeles styret. Arbeidet utvendig skal utføres av et firma som er godkjent av sameiestyret.
4. Det er ikke tillatt å koble baderomsvifte inn på sameiets ventilasjonskanaler.

14.12 TERRASSER

1. Alt arbeide som planlegges utført på terrasser, skal på forhånd beskrives og forelegges sameiestyret til godkjenning.
2. Alle seksjonseiere er ansvarlig for å påse at avløpsrennen og sluket på terrassen renses jevnlig.
3. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å fjerne snø fra sin terrasse.
   Den enkelte seksjonseier kan holdes økonomisk ansvarlig dersom det pga manglende snøfjerning oppstår lekkasjer i andre tilliggende leiligheter.
4. Alle seksjonseiere er ansvarlig for at avfall fra blomster og/eller grønne vekster i blomsterkassen på terrassen ikke henger ut over kanten slik at det faller ned på markisen i etasjen under. Årsaken er at slikt avfall vil medføre at markisene får jordslag og blir fort ødelagt.

14.13 MARKISER

1. Alle markisedukene er innkjøpt av sameiet, disse skal derfor ikke byttes ut av den enkelte seksjonseier uten etter avtale med sameiestyret.
2. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å holde markisen i orden, og å påse at den ikke ødelegges av vær og vind.
3. Dersom markisen ødelegges på grunn av uforsvarlighet, vil sameiets styre pålegge seksjonseieren å bekoste en ny i samme design og farge, innen en gitt tidsfrist.

14.14 HØYTRYKKSSPYLING /BRUK AV HAGESLANGE

Det er ***ikke tillatt*** å bruke høytrykksspyler eller hageslange, på terrassene, ikke heller på markisene.

14.15 GRILLING

1. På terrassene er det av hensyn til brannfaren kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.

2. Sameiet har opparbeidet en felles grillplass opp mot jernbanelinjen. Denne plassen er til fri benyttelse for alle som tilhører i sameiet.

14.16 OPPBEVARING AV GASSGRILL NÅR DEN IKKE ER I BRUK

1. **Gassbeholder skal *alltid* oppbevares i friluft**, altså på terrassen. Dette er av hensyn til brannfaren.
2. Selve grillen kan oppbevares i den enkeltes kjellerbod, men ***aldri*** gassbeholderen.

14.16 SØPPEL

1. All søppel skal kastes på ***angitt sted*** i søppelrommet.
2. Oppussingssøppel må enhver selv sørge for å bringe bort.
3. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på terrasser over lengre tid.

For øvrig kommer LOV OM EIERSEKSJONER av 4. mars 1983 nr. 7, og senere EIERSEKSJONSLOVEN av 01.01.98 med eventuelle senere endringer, senere revidert EIERSEKSJONSLOV av 01.01.21, til anvendelse.

ORDENSREGLER SOLLIA-VIKING BOLIGSAMEIE

1. **PARKERING**
   Parkering foran blokkas inngangsparti er forbudt.
   STOPP er **kun** tillatt for av- og pålessing.

2. **OPPGANGER**
   Oppganger er fellesarealer og skal **ikke** benyttes til oppbevaring av sykler, barnevogner, fottøy eller lignende.

3. **TØRKING AV KLÆR**
   Tørkes det klær på terrassen, må det skje på stativ som ikke overstiger 110 cm i høyden.

4. **FELLES TRIVSEL**
   Etter kl. 22.00 skal det være rolig, **ikke** høy musikk eller lignende

   Om det **må** utføres ett eller annet som bråker, **skal gjeldende tidspunkter følges:**

   Mandag –Torsdag: kl. 08.00 – 20.00
   Fredag - Lørdag: kl. 08.00 – 18.00
   Søndag/Helligdag: STILLE

   Håndverkere som er leid inn starter som oftest kl. 07.00 om morgenen, dette må aksepteres.

5. **MATING AV FUGLER**
   på terrassene er **ikke tillatt** pga at det medfører mye fugleskitt som tærer på markiseduken.

6. **YTTERDØREN**
   skal til enhver tid holdes låst. Ukjente, som for eksempel selgere, skal ikke slippes inn i oppgangene uten at de tas i mot av en beboer.

7. **UNØDIG OPPHOLD**
   Lek eller lignende er ikke tillatt i fellesrom som oppganger, kjellerganger eller boder.

8. **SIKKERHET**
   Nødutgangsdørene på gavlveggene **skal** holdes låst til enhver tid.
   Disse dørene skal ikke brukes som ordinære inn-/utgangsdører.

9. **INNGANGSBROENE**
   skal holdes frie for sykler, barnevogner og lignende.

10. **BLOMSTERKASSEN**
    på terrassen skal holdes i rimelig forfatning. **Vekster skal ikke henge ut over kanten.**

11. **AVLØPSRENNE**
    på terrassen skal renses jevnlig.

12. **AVLØP**
    som klosettet må ikke benyttes til å kaste bind, bleier og lignende i.

13. **SØPPEL**
    skal sorteres i de forskjellige dunkene i søppelrommet. ***Matavfall, plast, papir, glass/metall, papp og restavfall.*** **All papp må brettes sammen før det kastes på angitt sted.**

    Oppussingssøppel må den enkelte selv sørge for å kjøre bort.

14. **FOTBALLSPARKING / SNØBALLKASTING**
    Fotballsparking og snøballkasting mot blokka **er ikke tillatt**. Dersom skade oppstår, vil skadevolder bli stilt økonomisk ansvarlig.

15. **SYKKELBOD**
    Sykkelboden er **KUN** for oppbevaring av sykler, barnevogner og lignende. Bensindrevne redskaper og kjøretøy er ikke tillatt hensatt der. Unntatt er handicapkjøretøy.

Sollia-Viking Boligsameie, 14.04.16

BankID Signing
Aud Bente Wattum Ro
2025-04-02
BankID Signing
Per Kristian Stai
2025-04-02
BankID Signing
Charlotte Keller
2025-04-02
BankID Signing
Øyvind Aatlo
2025-04-02

Årsoppgjør for

SOLLIA - VIKING BOLIGSAMEIE

889925612

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold Side

Resultatregnskap 2
Eiendeler 3
Egenkapital og gjeld 4
Noter 5
Fullstendighetserklæring 8

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 915 200	1 864 800
Annen driftsinntekt		11 918	11 270
Sum driftsinntekter		**1 927 118**	**1 876 070**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-121 533	-128 836
Annen driftskostnad	3, 4	-1 287 590	-7 948 171
Sum driftskostnader		**-1 409 123**	**-8 077 007**
Driftsresultat		**517 994**	**-6 200 937**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 255	1 436
Sum finansinntekter		**1 255**	**1 436**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-475 426	-90 623
Sum finanskostnader		**-475 426**	**-90 623**
Netto finans		**-474 171**	**-89 187**
Årsresultat		**43 823**	**-6 290 124**
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-804 084
Udekket tap		43 823	-5 486 040
Sum overføringer		**43 823**	**-6 290 124**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	41 943
Andre kortsiktige fordringer	5	143 172	118 090
Sum fordringer		**143 172**	**160 033**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 103 367	2 540 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 103 367**	**2 540 167**
Sum omløpsmidler		**1 246 539**	**2 700 200**
SUM EIENDELER		**1 246 539**	**2 700 200**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-5 442 217	-5 486 040
Sum opptjent egenkapital		**-5 442 217**	**-5 486 040**
Sum egenkapital		**-5 442 217**	**-5 486 040**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 363 434	6 982 179
Sum annen langsiktig gjeld		**6 363 434**	**6 982 179**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 656	1 135 059
Skyldige offentlige avgifter	6	325	210
Annen kortsiktig gjeld		75 342	68 792
Sum kortsiktig gjeld		**325 322**	**1 204 061**
Sum gjeld		**6 688 756**	**8 186 240**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 246 539**	**2 700 200**

ASKIM, 01.04.2025

Per Kristian Stai styrets leder	Øyvind Aatlo nestleder	Charlotte Keller styremedlem

Aud Bente Wattum Ro
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som faller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregneligg tap gjøres på grunn av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Inntekter
Felleskostnader til dekning av sameiets utgifter faktureres forskuddsvis til beboerne og forfaller løpende gjennom året. Inntektene i årsregnskapet er periodisert til den perioden de tilhører.

Skatt
Sameiets formål består av å ivareta driften av sameiets fellesanlegg og fellesarealer samt andre saker av beboernes felles interesse. Sameiet er som sådan ikke selv en skattepliktig enhet. Sameiets formue og eventuelle gjeld fordeles og beskattes på beboernes hånd i henhold til sameiebrøk ved avslutning av regnskapsperioden. Deler av sameiets inntekter og utgifter i regnskapsåret fordeles etter sameiebrøk og eiertid på beboerne i henhold til gjeldende regler.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	106 515	112 916
Arbeidsgiveravgift	15 018	15 920
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**121 533**	**128 836**

Mer om årsverk og lønn
Selskapet har i 2024 ikke fast ansatte.
Selskapet har i 2024 utbetalt kr.100.000,- i styrehonorar, honorar kr.5.700,- og kr.15.017,93,- i arbeidsgiveravgift. Resterende sum på kr-815,10,- gjelder feriepenger.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	17 500	15 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	**17 500**	**15 000**

Note 4 - Driftskostnader

	2024	2023
Vann og avløp (indre østfold kommune)	263 373	215 525
Renovasjon (IØR)	105 595	101 828
Strøm	139 431	127 578
Strøm billading, Fortum	12 743	0
Gjenvinning	6 881	3 790
Leie datasystemer	11 329	5 883
Inventar	704	0
Reparasjon og vedlikehold av utsyr	8 508	6 539
Rørfornying	96 915	6 917 500
Vaktmester Consult AS	31 113	17 563
Snørydding	0	26 948
Vask trapper/søppelrom	54 185	68 505
Reparasjon og vedlikehold av utstyr	51 006	0
Norsk brannvern	22 336	3 938
Windsor Door AS	11 330	4 327
Rep, vedlikehold utearealer	6 304	0
Plenklipping	37 407	42 750
Internett drift	118 384	111 729
Elaway AS (El-bil lader)	6 969	17 762
Honorar revisjon	17 500	15 000
Honorar regnskap	93 420	93 525
Kontorrekvisita	9 584	4 972
Utgifter til dugnad	979	1 281
Kontingent huseierne	2 130	1 990
Kontingent Sollia Vel	37 800	28 000
Gave	0	1 000
Forsikringspremie	128 090	103 623
Styre og bedriftsforsamlingsmøter	6 290	12 724
Bankgebyr	6 212	13 897
Annen kostnad	1 074	-2
Sum	1 287 590	7 948 171

Merk at Snørydding i 2023 er implementert i Vaktmester Consult i 2024.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 6 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd
Selskapet er ikke skyldig skattetrekk pr.31.12.2024, skattetrekkskontoen står dermed i 0,-

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	5 466 282
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	6 363 434
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Sameiet har hatt vedlikeholdsbehov i form av rørfornying utført i 2023 som er grunnlaget for opptak av lån. Sikkerhet for lånet ligger i felleskostnadene ved legalpant. Det forutsettes at felleskostnadene økes ytterligere dersom likviditeten blir for svak for å kunne betjene forpliktelsene til Aurskog Sparebank. Styret har ansvar for at tilstrekkelige fellesutgifter blir opprettholdt for å dekke fremtidige renter og avdrag.

Fortsatt drift

Sameiet har et positivt årsresultat på kr.43.823,-, men negativ EK/udekket tap på kr.5.442.217,- Dette skyldes låneopptak for vedlikeholdsbehov vedrørende rørfornyingen utført i 2023.
Fortsatt drift er dermed tilstede.

Fullstendighetserklæring

BRÆNDS ØKONOMI AS
Møllegata 26
1811 ASKIM

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING/LEDELSESERKLÆRING

Bekreftelse til årsregnskapet i Sollia-Viking Boligsameie:
Vi bekrefter herved etter beste evne og overbevisning at:

1. Selskapets bokførte driftsinntekter er fullstendige og uttrykker virkelig verdi av de varer og tjenester virksomheten har levert til utenforstående i løpet av 2024.
2. Bokførte driftskostnader tilhører selskapet og uttrykker verdien av forbrukte varer og tjenester mottatt fra utenforstående i løpet av 2024.
3. Selskapet har hjemmel til alle eiendeler i balansen, det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av note i årsregnskapet.
4. Vi kjenner ikke til gjeld utover hva som er medtatt i balansen. Vi kjenner heller ikke til garantiforpliktelser, sikkerhetsstillelser, erstatningssøksmål eller pågående prosesser og lignende utover hva som fremgår av årsoppgjøret.
5. Det har ikke skjedd viktige hendelser – eksempelvis oppsigelse av lån, kontraktsinngåelse, rettstvister med mulig økonomisk ansvar, leieavtaler av betydning, vesentlige valuta- eller prisendringer, betydelige tap på fordringer etc. – etter 31. desember 2024.
6. Vi erkjenner vårt ansvar for regnskaps- og internkontrollrutiner som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.
7. Vi bekrefter at det er gitt tilstrekkelige opplysninger i årsregnskapet om eventuelle transaksjoner med nærstående parter.

Vi har gjennomgått det offisielle regnskapet som BRÆNDS ØKONOMI AS
har bistått oss med å sette opp, og kjenner ikke til forhold som burde vært medtatt eller fremstilt på annen måte.

Ledelsen er ikke kjent med at det foreligger forhold eller situasjoner som ikke fremgår av årsregnskapet/årsberetningen som kan vurderes å true selskapets fortsatte drift eller eksistens.

01.04.2025

Med hilsen
Sollia-Viking Boligsameie

Per Kristian Stai
Styrets leder

ASKIM KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM Terrasse-blokk D. G.nr. 99 B.nr. 284

ARBEIDSSTED Sollia 8 og 9

ARBEIDETS ART Nybygg

BYGNINGENS ART Boligblokk

BYGGHERRE Kr. Gram Johannessen A/S.

ANSVARSHAVENDE Kristen Gram Johannessen

I henhold til bygningslovens § 99 pkt. 2 gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

A. Pipeattest må foreligge fra brannvesenet.

B. Godkjent hovedbesiktigelse av vann- og kloakkanlegget som foretas av ingeniørvesenet.

C. Nedennevnte og andre gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 1. januar 1976.

V 1. Dører til søppelrom samt alle øvrige brannklassifiserte dører skal være selvlukkende.

V 2. Isolasjon av tak i bilplass gjenstår

V 3. Håndlist på begge sider i trapper må monteres

V 4. Prøverapport av ventilasjonsanlegget må innsendes for godkjenning.

V 5. Montering av husbrannslanger og/eller håndslukkingsapparater gjenstår.

6. Gjenstående opparbeidelse av Nybråtenvegen må fullføres snarest (viser til vårt brev av 27/10-75, samt brev fra byggherren av samme dato).

D. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99 pkt. 1.

Unnlatelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

Kopi til: Brannvesenet,
Frisenvesen,
Boligkontoret,
Ing. vesenet for Bygningssaker

Askim, den 29/10-1975.

Svein Ø. Torgersen

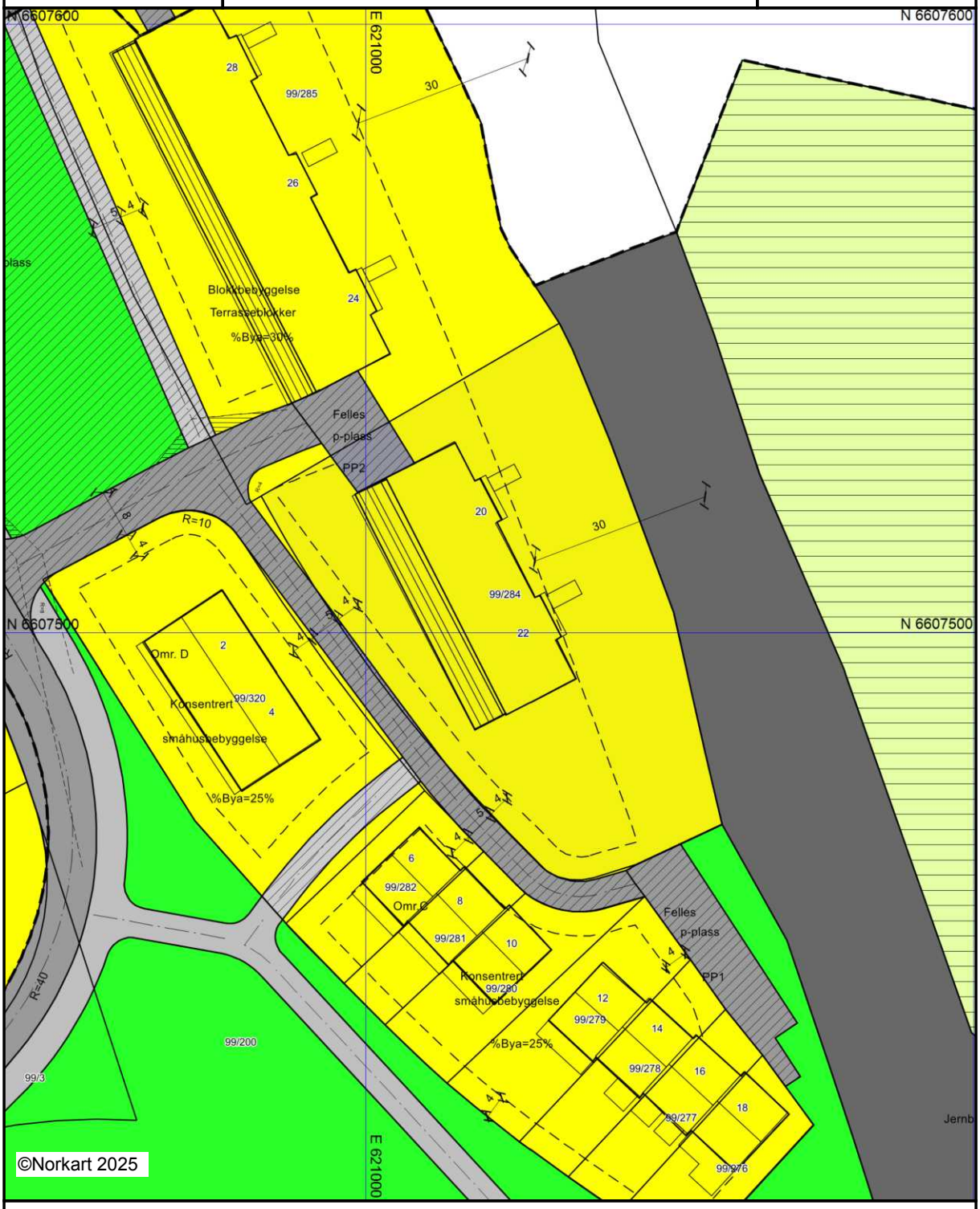
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/284/0/10
Adresse: Sollia 20
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE I KOLLEVEIEN OG SOLLIA

Planens dato: 24.04.2007
Bystyrets vedtak: 30.08.2007, sak 73/07

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

• byggeområder	frittliggende småhusbebyggelse
	konsentrert småhusbebyggelse
	blokkbebyggelse
	allmennyttig formål
• trafikkområder	kjøreveg
	gang-/sykkelvei
	jernbane
• friområder	offentlige friområder
• fareområder	høyspenningsanlegg (høyspentlinje)
• spesialområder	friluftsområde
	frisiktsoner ved vei
• fellesområder	felles avkjørsel
	felles gangareal
	felles parkeringsplass
	felles lekeplass
	fellesareal for garasjer

§ 3. Frittliggende småhusbebyggelse

a) I området kan det oppføres frittliggende boliger som enebolig, enebolig med hybelleilighet eller vertikaldelt eventuelt horisontaldelt tomannsbolig, i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget. Bygningene skal bygges med saltak, tillatt takvinkel fra 22° til 47°.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) må ikke overstige følgende % av tomtenes nettoareal:
for 99/189 og 99/257: %Bya=20%
for 99/260 og 99/261: %Bya=25%

for 99/258 og 99/259: %Bya=30%

Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
- terrengbehandling.

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

e) For eiendommene 99/258, 99/259 og 99/260 kan garasje plasseres nord for felles avkjørsel, mellom felles avkjørsel og eiendomsgrensen, dog ikke nærmere enn 0,5m fra nordre eiendomsgrense.

§ 4. Konsentrert småhusbebyggelse

a) På områdene A, B, C og D kan det oppføres småhus, sammenbygd i kjede eller rekkehus, i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige: %Bya=25% for område A, B og D og %Bya=30% for område C, av tomtenes nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
- lekeareal og uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel
- terrengbehandling.

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.
For områdene A og B kan garasje- og biloppstillingsplasser anlegges på områder regulert til fellesareal for garasjer, omr. 1 og 2.
For område C skal garasjeplasser anlegges i kjeller i bygg på regulert område for blokkbebyggelse.
For område D skal garasjeplasser anlegges på egen eiendom, i underetasje på boligbygg.

Biloppstillingsplasser for område C skal anlegges på område regulert til felles parkeringsplass, PP1.

§ 5 Blokkbebyggelse, terrasseblokker

a) Terrasseblokker kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 14m og maksimal mønehøyde 14m målt fra det gjennomsnittlige

planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige %Bya=30% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1.
Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser i kjeller og nødvendige biloppstillingsplasser
- lekeareal og uteoppholdsareal i hht k-planens arealdel
- terrengbehandling.

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Det skal også vises garasjeplasser for områdene C og D for konsentrert småhusbebyggelse, i kjeller i bebyggelse på område for blokkbebyggelse.

§ 6. Allmennyttig formål

a) Innenfor området tillates bebyggelse til velferdshus, privat barnehage eller lignende. Det kan oppføres bygninger med maksimal gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA for den enkelte tomt må ikke overstige %Bya=20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- nødvendige biloppstillingsplasser og parkeringsplasser.
- terrengbehandling.

d) Det skal vises biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

e) Før det kan gis tillatelse til annen bruk enn dagens, eller utvidelse av eksisterende bygninger, må plan for disponering av området godkjennes av kommunen.

§ 7. Jernbane

I henhold til jernbanelovens § 10 er det forbudt uten etter avtale med kjørevegens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30m fra nærmeste spors midtlinje dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat veg.

Mot jernbanesporet skal det være et 1,8m høyt, sammenhengende gjerde eller eventuelt støyskjerm, for å hindre barn og andre atkomst til jernbanearealene.

§ 8. Friområde

Friområdene skal sikre eksisterende lekemuligheter og ferdselsårer i området.

§ 9. Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

Innenfor byggegrensen for høyspenningsanlegg kan det ikke oppføres bygninger eller monteres faste innretninger. Byggegrensen er 10m fra luftstrekk.

§ 10. Friluftsområde

Innen friluftsområdet tillates mindre stier/tråkk for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt med innretninger som endrer den opprinnelige vegetasjonen. Skjøtsel av naturlig vegetasjon er tillatt. Det er heller ikke tillatt med terrenginngrep eller oppfylling av terreng.

§ 11. Frisiktsoner ved vei

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§12. Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass, PP1 skal være felles biloppstillingsplass for boligområde C. Felles parkeringsplass, PP2 skal være felles biloppstillingsplass for terrasseblokkene på gnr. 99/284 og 99/285.

§ 13. Felles lekeplass

Området kan benyttes til lek og skal være felles for de omkringliggende boligområder. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som lekearal kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 14. Fellesareal for garasjer

På områdene 1 og 2 for fellesareal garasjer kan det oppføres felles garasjeanlegg og anlegges nødvendige biloppstillingsplasser for boligområdene A og B.

§ 15. Støy

Støy fra industri skal ikke overstige et ekvivalentnivå på:

50 dBA, dagtid	07 – 23
45 dBA, kveldstid	19 – 23
40 dBA, natt	23 – 07

og ikke overstige maksimalnivå natt på 50 dBA, natt 23 – 07

For støy fra eksisterende jernbane gjelder forurensningsforskriftens kapittel 5 om støy, hvor det er en tiltaksgrense for innendørs støy på 42 dB (gjennomsnitt over døgnet). Det er ikke satt krav til utendørs støy. Når tiltaksgrensen overskrides, må anleggseier gjennomføre tiltak for de aktuelle boligene/institusjonene.

Ved etablering av ny bebyggelse i støyutsatte områder langs jernbane gjelder Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Anbefalte grenseverdier er de samme som ved etablering av ny jernbane. Disse

gjelder for boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Støynivå uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk: $58L_{den}$. Støynivå utenfor soverom natt kl. 23 – 07: $75L_{5AF}$. I tillegg gjelder innendørs støykrav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med tilhørende Norsk Standard NS 8175 klasse C: 30 dB i gjennomsnitt over døgnet og maksimalnivå L_{AFmax} 45 dB om natten."

Boliger innenfor planområdet skal utformes slik at de tilfredsstiller myndighetenes krav om støydemping. Støygrensen er 30 dBA for boliger (beregnet areal innendørs), og 55 dBA for uteoppholdsarealer. Der støygrensene overstiges må støydempende tiltak gjøres.

§ 16. Fellesbestemmelser

a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

b) Estetiske hensyn skal tas ved utbygging innenfor plangrensen.

b) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

d) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles. Jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Askim, 24.04.2007
endret 02.08.2007

Toril Lahnstein

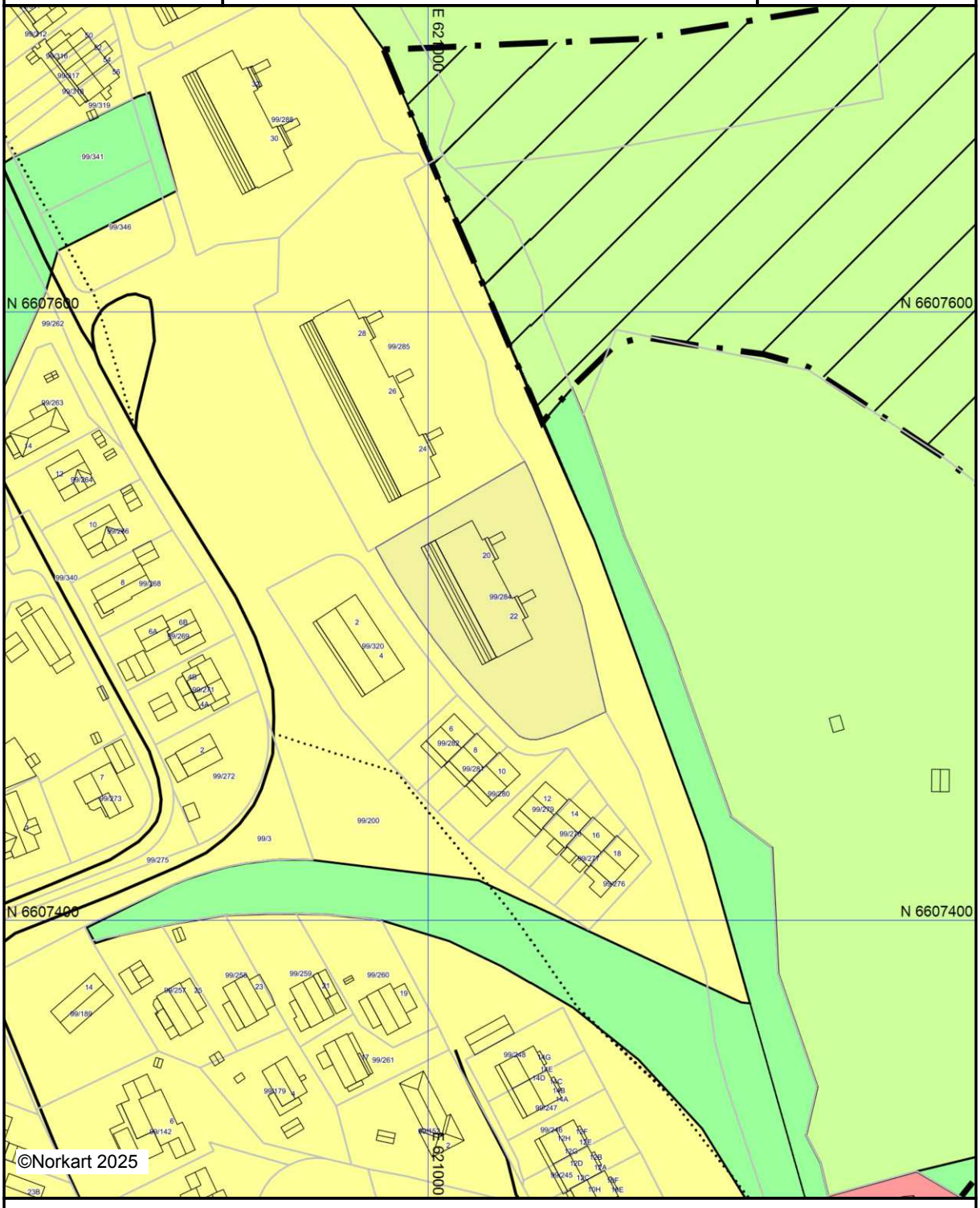
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/284/0/10
Adresse: Sollia 20
Utskriftsdato: 06.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

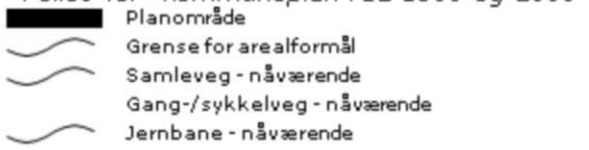
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Friområde - nåværende
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Jernbane - nåværende

Utskriftsdato: 06.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 99/284//10



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

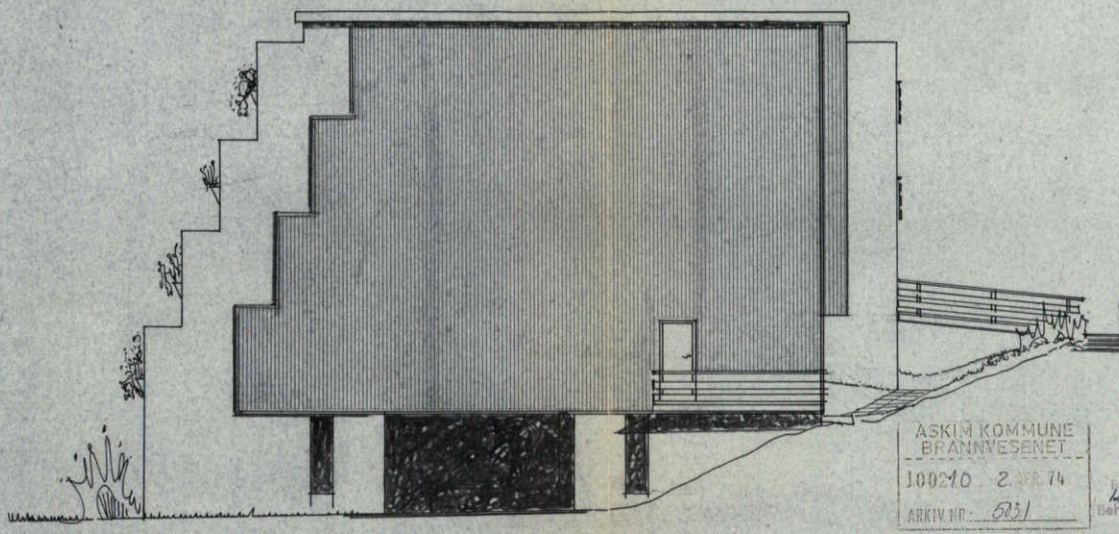
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 839,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607481,48	**Øst**	621029,73	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607461,94	621044,46	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,61	
2	6607459,77	621037,52	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,27	
3	6607460,75	621029,84	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,97	9,57
4	6607467,05	621023,61	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,86	
5	6607522,5	620982,72	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	69,12	247,47
6	6607550,9	621031,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	56,72	
7	6607546,61	621033,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,79	
8	6607531,23	621040,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,62	
9	6607503,36	621050,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,73	
10	6607480,74	621055,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,19	
11	6607468,56	621058,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,52	



ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100382 22 JUL 74
ARKIV NR.: 503.1

STATENS BRANNTILSYN
Inn. 01760 | - 3. 7. 74
Arkivbet. | Sakebeh. Anm.

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100210 2 SEP 74
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 5/12 1974 Sak nr. 2.

KOMM. ING. I ASKIM
J. 01623 | - 3.12.73
ARKIV NR.: 503.1

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100589 7 DES 73
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 28/8 1974 Sak nr. 13

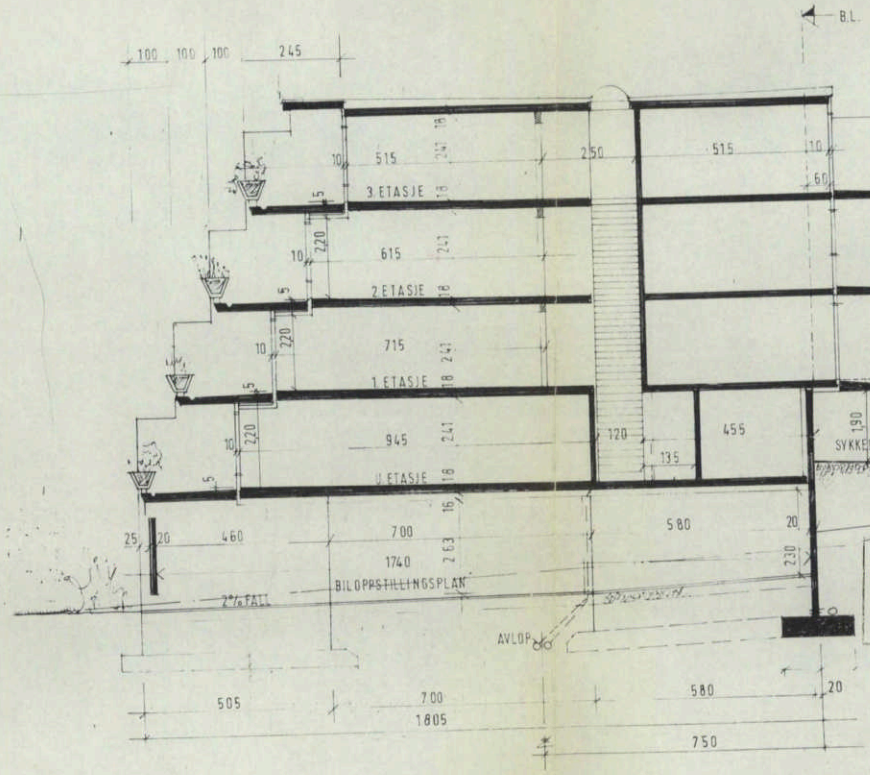
SYDGAVL

NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200
TERRASSEBLOKK D

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973 / 15.11.1973

38



ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
100300 /- 22. JULI 74
ARKIV NR.: 503.1

STATENS BRANNINSPEKSJON
Lnr. 01760 - 3.7.74
Arkivbet. | Søkeb. Anm.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
100210 /- 2. APR. 74
ARKIV NR.: 503.1

KOMM. ING. I ASKIM
J. 01628 | - 3.1273
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 4/5 1974 Sak nr. 2.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
100580 /- 7. DES. 73
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 28/5 1974 Sak nr. 13.

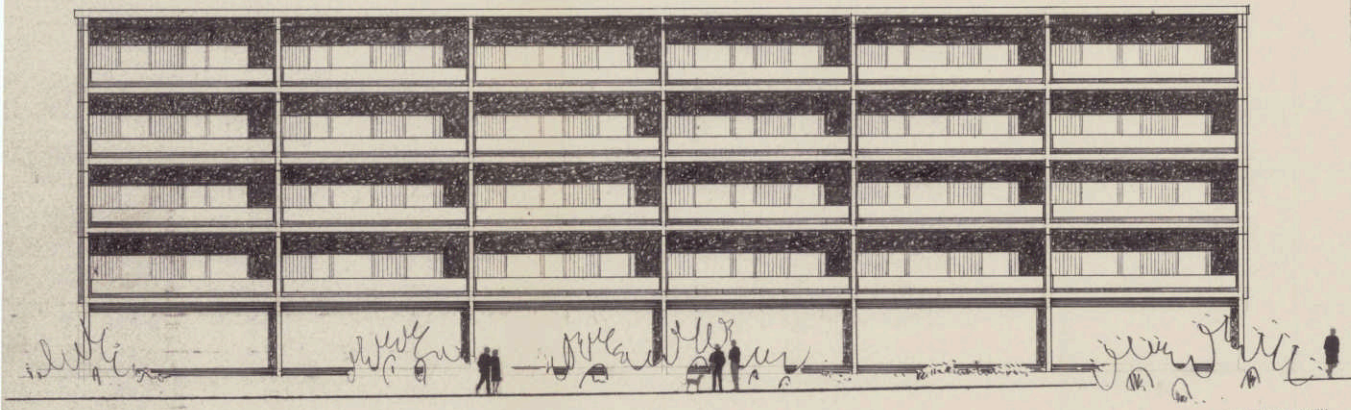
SNITT

NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200
TERRASSEBLOKK D

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973 15.11.73

30



ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR.: 503.1

STATENS BRANNINSPEKSJON
Ltr. 01760 - 3.7.74
Arkivbet. | Sakbeh. Anm.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Sak nr. 2.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR.: 503.1

KOMM. ING. I ASKIM
J. nr. 1623 - 3.1273
ARKIV NR.: 513.1

FASADE MOT VEST

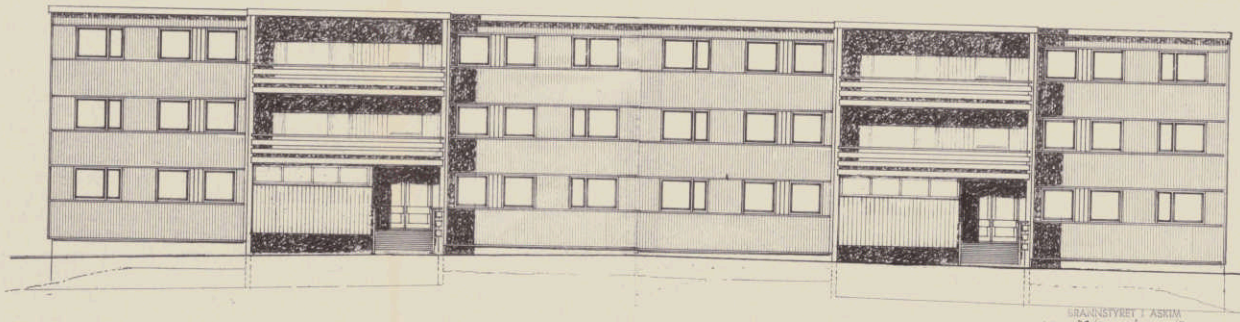
NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200
TERRASSEBLOKK D

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973

36

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Dato 30/X 1974 Sak nr. 2.

KOMM. ING. I ASKIM
J.nr. 1623 - 3.12.73
ARKIV NR: 503.1

FASADE MOT ÖST

NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200

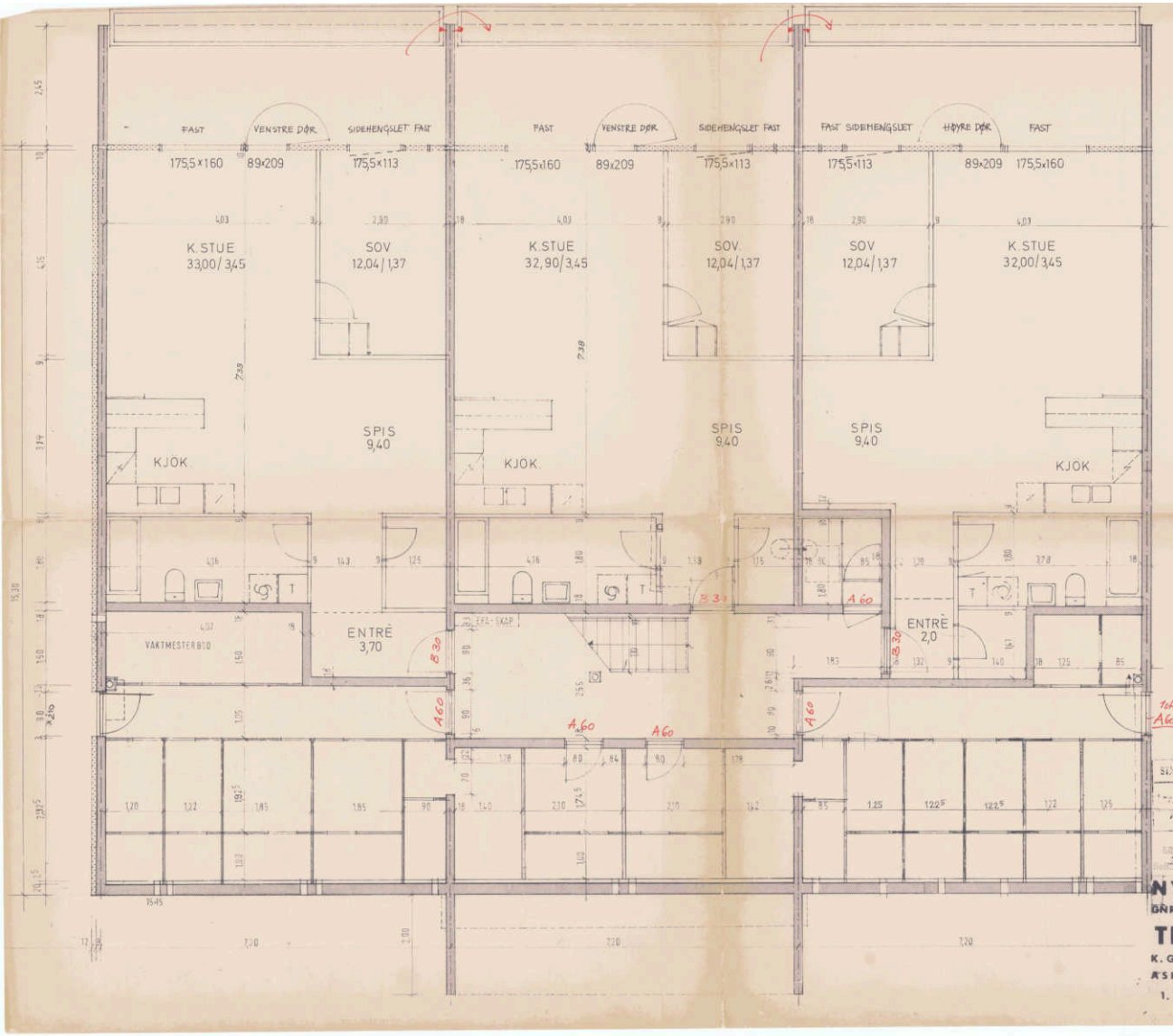
TERRASSEBLOKK D

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973 / 15.11.1973

37

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR. 5051

tekt
A60 dør ved 63m-hulla (1.etk C)

SØNDRE BRANNKONSESJON
-3.7.74
Arkitektbet. | Statsbygn. Adm.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR. 523.1

BRANNSTYRET I ASKIM
28/8 1974 Sak nr. 13

VINDU

NYBRÅTEN U. ETASJE

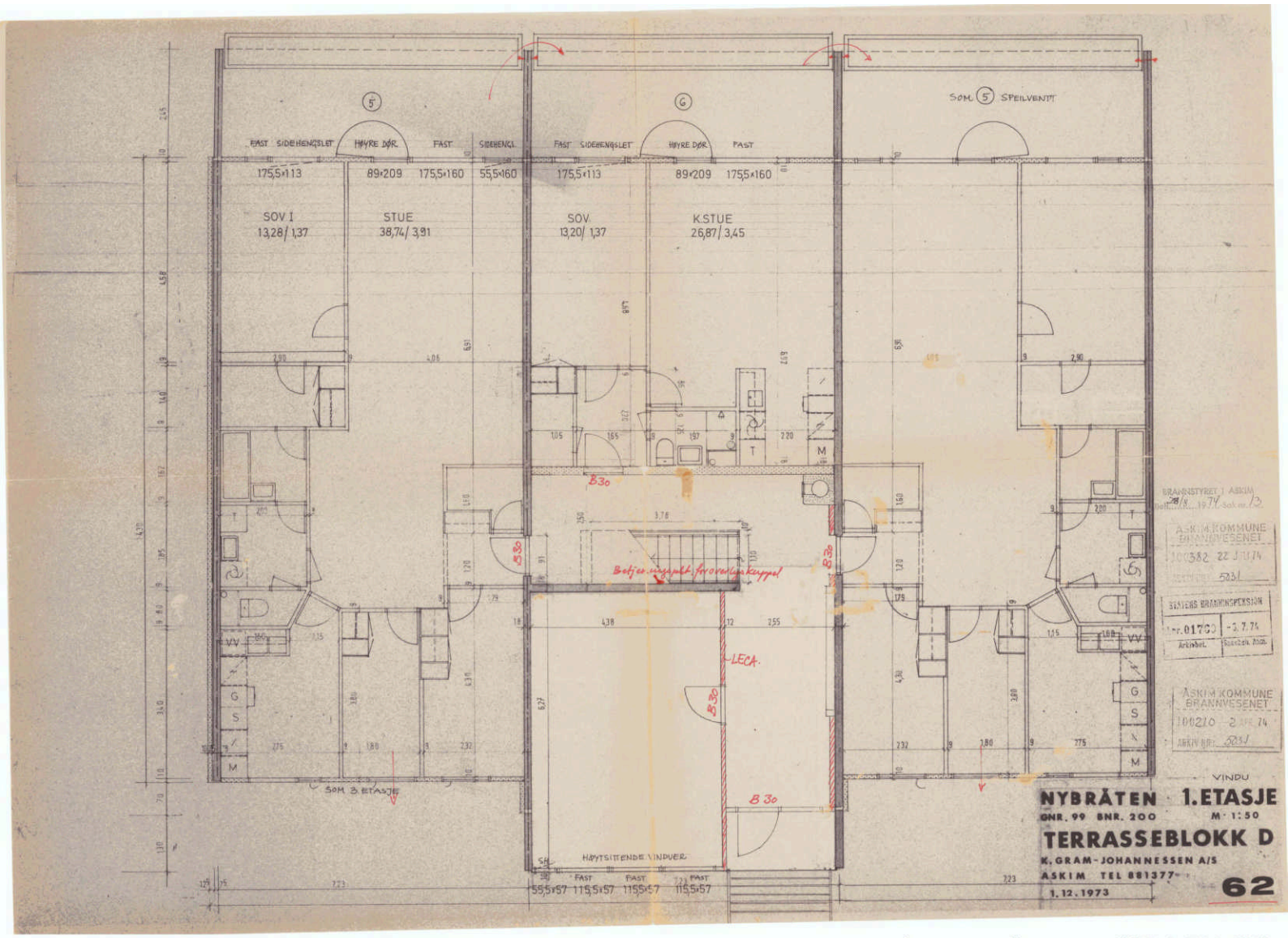
GNR. 99 BNR. 200 M: 1:50

TERRASSEBLOKK D

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377
1.12.1973 7.3.1974

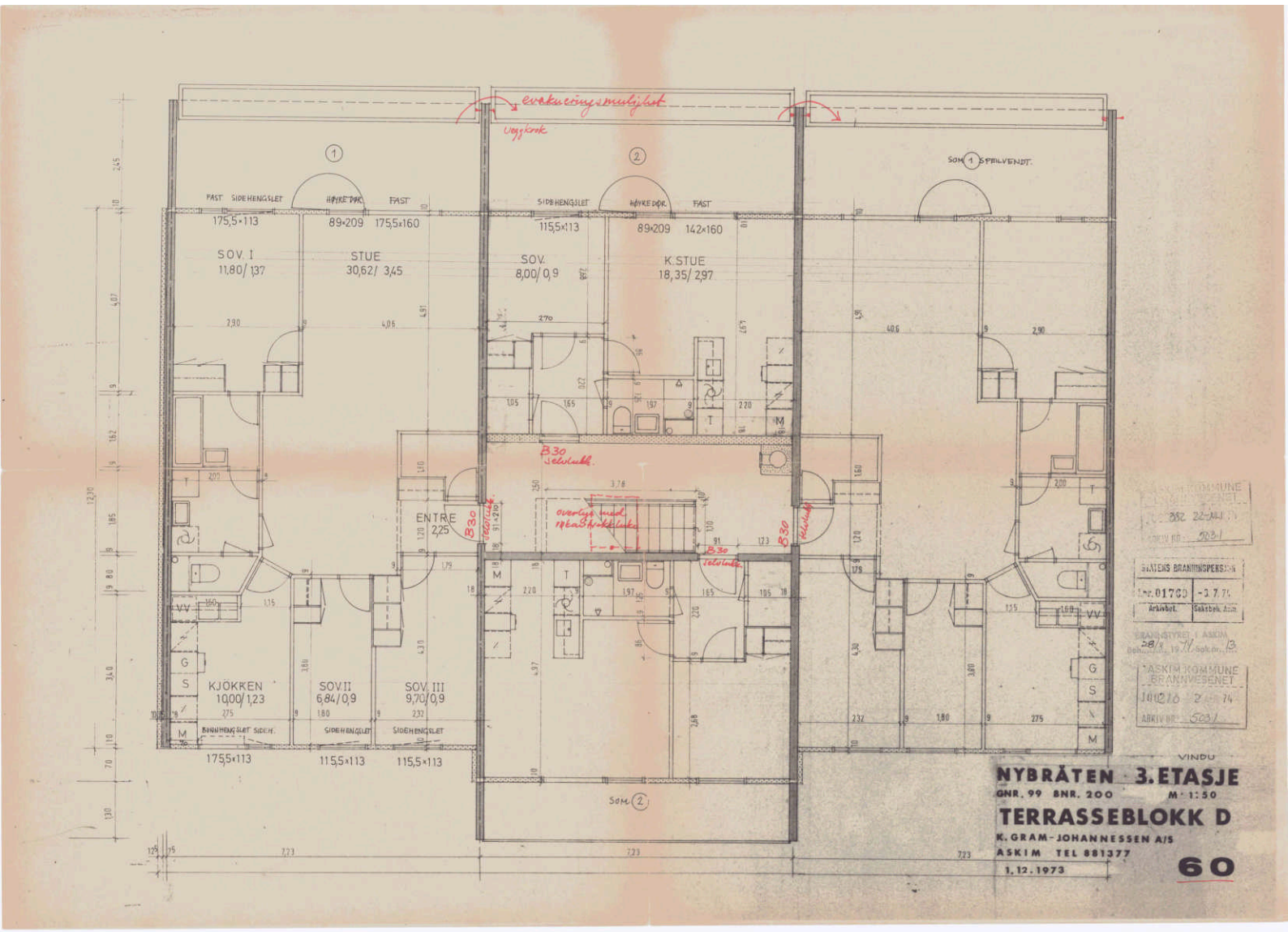
63

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



BRANNSTYRET I ASKIM
ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
SENTRALBORD
SENTERS BRANNINSPEKSJON
ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR: 523/1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
28/2 19 74 Sak nr. 13
ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
10 02 16 2 - 74
ARKIV NR. 503/1

BRANNSTYRET I ASKIM
Dato 28/3 19 74 Sak nr. 13

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
Ink. 017GD - 3 7 74
Arkivbet. Sakbeh. Attn.

NYBRÅTEN 3. ETASJE

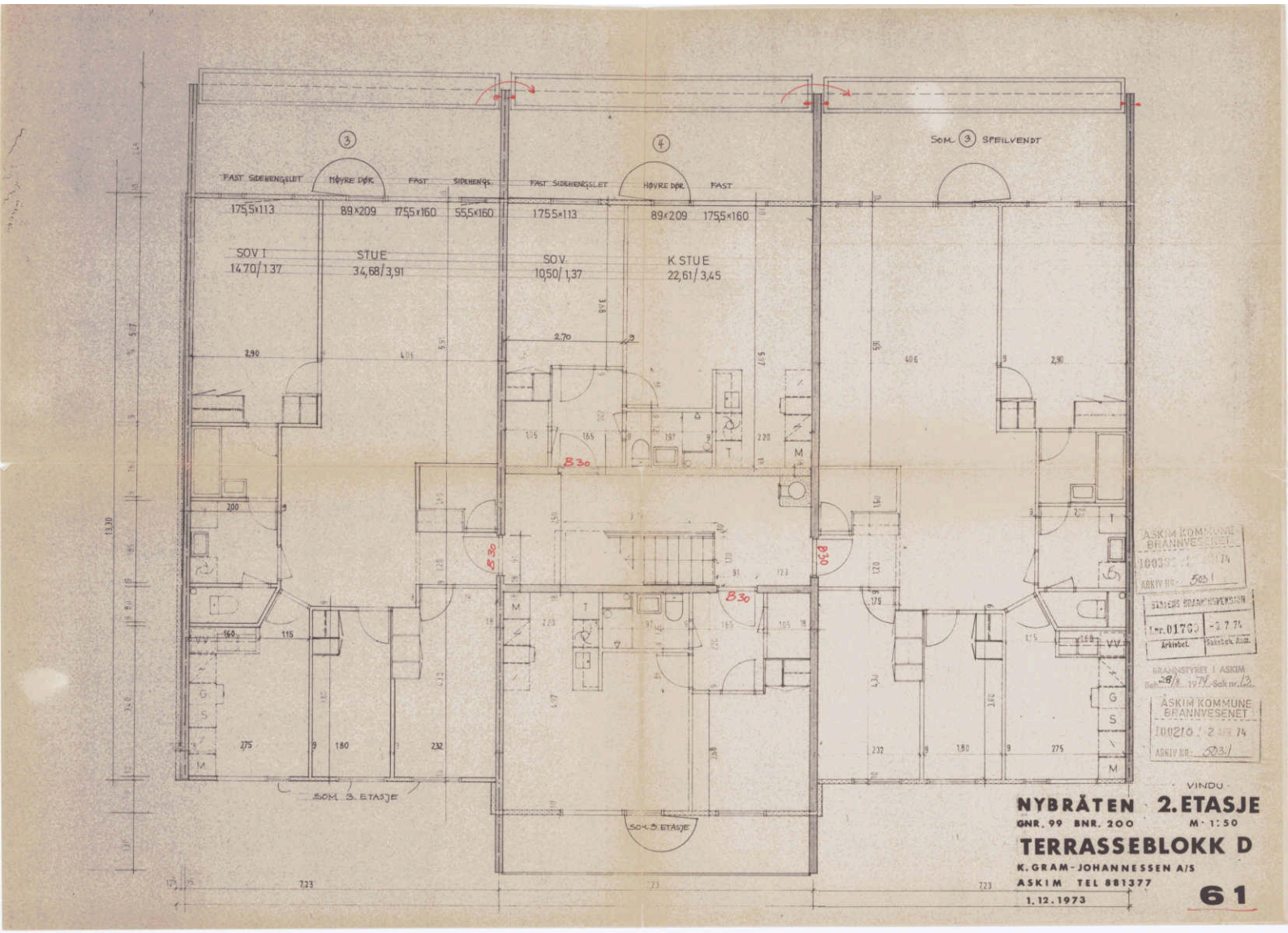
GNR. 99 BNR. 200 M: 1:50

TERRASSEBLOKK D

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377
1. 12. 1973

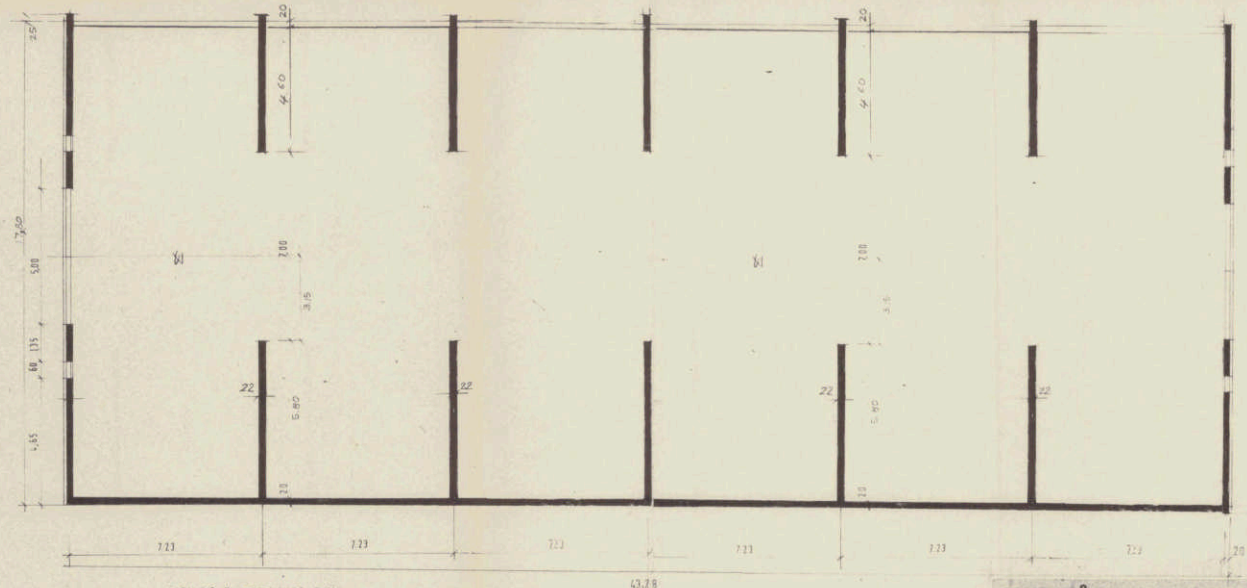
60

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR: 503/1
BRANNSTYRET I ASKIM
Sak nr. 13

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KJELLER- BRUKSTILLINGS- PLAN

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 29/3 ...19 74 - Sak nr. 12

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR.: 503.1

STATENS BRANNINSPEKSJON
Nr. 01760 - 3.7.74
Arkivbet. | Sakbeh. Anm.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR.: 503.1

4.82 ...74 Sak nr. 2.

ASKIM KOMMUNE BRANNVESENET
ARKIV NR.: 503.1

KOMM. ING. I ASKIM
J. nr. 1623 - 3.12.73
ARKIV NR.: 503.1

NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200
TERRASSEBLOKK D
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377
31.10.1973
35

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sollia 20, 1832 Askim
Gnr. 99, Bnr. 284, Snr. 10, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250156

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852

E-post: susanne.anette.haugli.stone@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.
