PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SOLBERGVEIEN 11E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Solbergveien 11 E, 1406 SKI

ÅS kommune

gnr. 102, bnr. 442, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1821 **Referansenummer:** XG2093

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og yttertak var dekket med snø og var ikke synlig.
- Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.
- Yttertak av type pulttak oppført i treverkskonstruksjon.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

- Malt hovedytterdør med glass og montert kodelås.
- Balkongdører i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Utgang til terrasse på ca 19 kvm fra kjøkken og hall 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord.
- Utgang til takterrasse på ca 22,5 kvm i 2. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord.

- Utvendig screens med motordrift på de fleste vinduer/dører.
- Markise på terrasse 1. etasje.
- Utekran ved inngangsparti. og Utekran med varmt/kaldt vann på terrasse/hage.
- Div. belysning.
- Elbil lader ved inngangsparti samt i garasjen.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: ett- stavs parkett og fliser.
Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Pipe/ildsted : Boligen har isolert stålpipe og frittstående vedovn montert i stue/kjøkken. Vedovn har glassfelt i dør for flammeinnsyn.

- Trapp : Boligen har innvendig tretrapp med eike trinn. Bod under trapp i 1. etasje.

- Dører : Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedør til ett rom i 1. etasje samt til bod ved kjøkken.

- Div. belysning.
- Div. med garderobeskap/ skyvedørsgarderober og innredninger.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
- Innredning : boblebadekar med dusjvegg, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

Vaskerom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Sparklet og malte vegg og himlingsflater.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også plassert i dette rommet.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke foretatt da vaskerom er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

Bad (til hovedsoverom) er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Flislagte vegger (sparklet og malt veggflate mot skråtak). Sparklet og malt tak/ himling med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

Bad 2. etasje ved gang/ trapp er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Flislagte vegger (sparklet og malt veggflate mot skråtak). Sparklet

Beskrivelse av eiendommen

og malt tak/ himling med innfelt downlights.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 40 mm.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.
Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.
- Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med slette fronter i sort farge.
Stein benkeplater med underlimt oppvaskkum i kompositt.
Blandebatteri med quooker. Glassfelt på vegg ved vask og koketopp.
Integrert : kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn, vinskap og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.
Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : alle oppholdsrom i 1. etasje samt på bad i 2. etasje.
Vedovn : vedovn plassert i stue/kjøkken.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter type smart bereder plassert på vaskerom.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert på vaskerom.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.

Eier opplyser : All gulvvarme, brytere og lampepunkter er forberedt for smartstyring. Det samme er varmtvannstanken. Det er lagt trekkerør fra bod til tak for evt fremtidig solcellepanel og batteripakke.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Boligen er oppført på ringmur og innvendig isolert og støpt betongsåle.

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

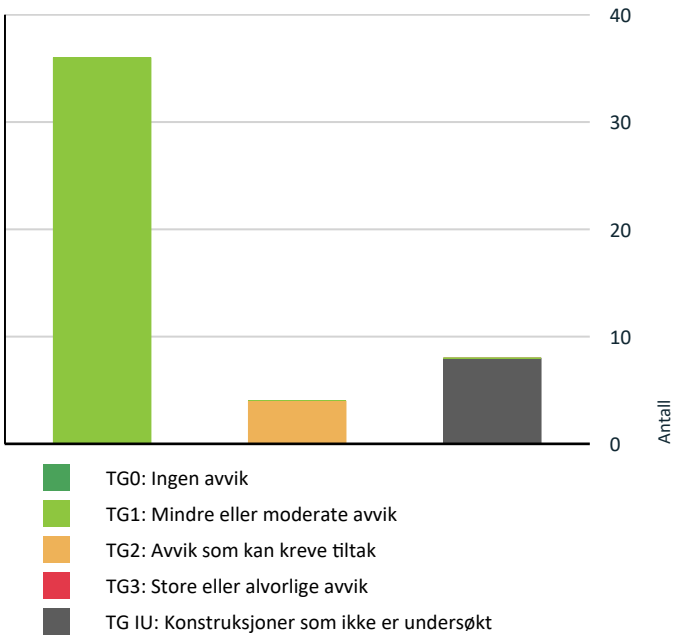
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• 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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad (til hovedsoverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad ved gang/ trapp > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad (til hovedsoverom) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad ved gang/ trapp > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden det var nytt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå og yttertak var dekket med snø og var ikke synlig.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i plastbehandlet stål/aluminium.

Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.
TG er satt på bakgrunn av observasjoner, alder og forventet levetid.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type pulttak oppført i treverkskonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

TG 2 Dører

- Malt hovedytterdør med glass og montert kodelås.
- Balkongdører i fabrikkmalt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Dør på soverom 1, etasje og balkongdør på kjøkken henger noe på terskel (særlig dør på soverom).

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Dører som henger mot terskel kan gi økt slitasje på hengsler, karm og terskel over tid. Dette kan også medføre redusert funksjon ved åpning/lukking og i enkelte tilfeller påvirke dørens evne til å tette tilfredsstillende.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til terrasse på ca 19 kvm fra kjøkken og hall 1. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord.
- Utgang til takterrasse på ca 22,5 kvm i 2. etasje. Oppført i treverkskonstruksjon og imp. terrassebord.

Til info : danner gulv på takterrasse tak for entre/hall og bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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



TG IU Andre utvendige forhold

- Utvendig screens med motordrift på de fleste vinduer/dører.
- Markise på terrasse 1. etasje.
- Utekran ved inngangsparti. og Utekran med varmt/kaldt vann på terrasse/hage.
- Div. belysning.
- Elbil lader ved inngangsparti samt i garasjen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: ett- stavs parkett og fliser.

Tilstandsrapport

Vegg: sparklet og malte flater. Fliser på bad.
Himling: sparklet og malte flater.

Noe merker/hakk etc. må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vanlig også at det kan vise seg å være fargeforskjell i parkett/tregulv hvor det har stått møbler/teppe etc. over tid. Treverk har pigmenter som endres over tid/og særlig i sollys.
Observert sprekk i en plateskjøt på vegg over dør til hovedsoverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må forventes skjevheter basert på konstruksjonsprinsipp og alder.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og frittstående vedovn montert i stue/kjøkken. Vedovn har glassfelt i dør for flammeinnsyn.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig tretrapp med eike trinn.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvitmalte slette dører (formpresset). Fabrikkmalt. Skyvedør til ett rom i 1. etasje samt til bod ved kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Div. med garderobeskap/ skyvedørsgarderober og innredninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

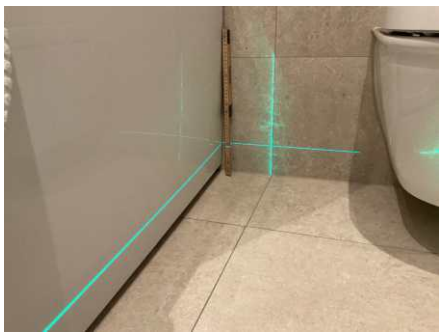
Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

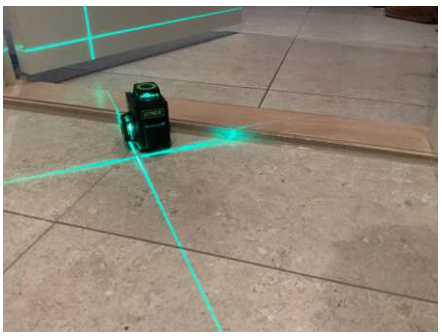
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Til info : Fallforhold under badekar er ikke vurdert grunnet manglende tilgang. Det kan derfor ikke bekreftes om gulvet har tilfredsstillende fall i dette området. Manglende kontroll gir en viss usikkerhet knyttet til avrenning og belastning på membran over tid, men det er ikke registrert tegn til skade ved befaring.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og beskrevet smøremembran som tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning : boblebadekar med dusjvegg, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Sparklet og malte vegg og himlingsflater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 7 mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og beskrevet smøremembran som tettesjikt/membran.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også plassert i dette rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerom er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger (sparklet og malt veggflate mot skråtak). Sparklet og malt tak/ himling med innfelt downlights.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og beskrevet smøremembran som tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

2. ETASJE > BAD (TIL HOVEDSOVEROM)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

Generell

Bad er fra byggeåret og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger (sparklet og malt veggflate mot skråtak). Sparklet og malt tak/ himling med innfelt downlights.

2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 40 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og beskrevet smøremembran som tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Ett høyskap.

2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

2. ETASJE > BAD VED GANG/ TRAPP

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er under 5 år og har erklært dokumentert utførelse. Er fortsatt garanti tid igjen på dette badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa med slette fronter i sort farge. Stein benkeplater med underlimt oppvaskkum i kompositt. Blandebatteri med quooker.
Glassfelt på vegg ved vask og koketopp.
Integrert : kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombiovn, vinskap og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : ja.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

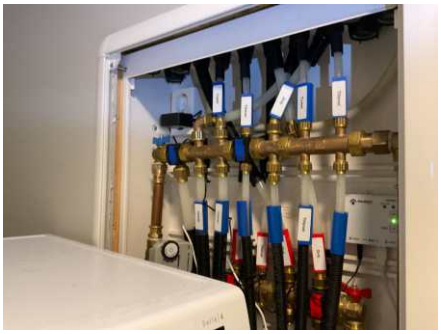
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell info :
Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.
Viktig at et slikt anlegg aldri skrus helt av (med unntak av ved service og filterskift).
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

TG IU Varme generelt

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : alle oppholdsrom i 1. etasje samt på bad i 2. etasje.
Vedovn : vedovn plassert i stue/kjøkken.
Elektriske ovner : etter behov.

Til info : eier opplyser at det er lagt opp for rør for solcelle paneler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter bereder plassert på vaskerom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert på vaskerom.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.

Eier opplyser : All gulvvarme, brytere og lampepunkter er forberedt for smartstyring. Det samme er varmtvannstanken. Det er lagt trekkerør fra bod til tak for evt fremtidig solcellepanel og batteripakke.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montert elbil lader.

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 Bekreftet av selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på ringmur og innvendig isolert og støpt betongsåle.

TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje i rekke :
Støpt gulv. Ringmur. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Pulttak i trekonstruksjon tekket med papp. Elektrisk leddport. Montert elbil lader.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

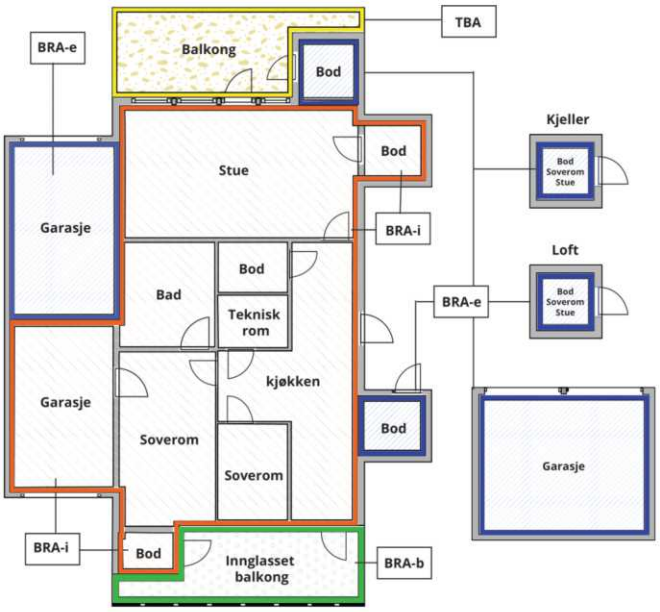
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	93	7		100	19
2. etasje	74			74	23
SUM	**167**	**7**			**42**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/ hall, bad, vaskerom, stue/kjøkken, bod, soverom	Bod med utvendig tilgang	
2. etasje	Stue, soverom, bad (til hovedsoverom), omkledningsrom, soverom 2, bad ved gang/ trapp, soverom 3, gang		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
- Montert alle garderobeløsninger.
- Montert markise på terrassen.
- Montert utvendig persienner/screens på vinduer og dører.
- Montert elbil lader ved inngangsparti og i garasjen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Monica Linn Refsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	102	442		11	4815.9 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Solbergveien 11 E

Hjemmelshaver

Refsnes Monica Linn, Jahre Øystein

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie	167 / 1878	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	931597434

Felles formue

Kr. 38 654 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et nyere boligfelt vest for Ski sentrum med nærhet til friareal og skog, nærhet til flere barnehager og nye Solberg skole. Kort gangavstand til bussholdeplass med ca 6 minutter Ski sentrum. Follobanen tar deg videre til Oslo S på kun 11 minutter.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gressplen, hekk og div. beplantning. Asfalterte gang og kjøreveier.

Boligen har utgang til terrasse og hage i 1. etasje hvor det er beplantet med hekk mellom hver parsell. Biloppstillingsplass ved inngangsparti hvor det er montert elbil lader. Utgang til takterrasse fra stue 2. etasje.
Tilgang til garasje i rekke på fellesareal hvor det også er montert elbil lader.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Rekkehus over 2 etasjer oppført på ringmur og innvendig isolert og støpt betongsåle. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttertak av type pulttak tekket med papp. Vinduer og dører med 3- lags glass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	92232323			

Kommentar

Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Planskisser			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet.
Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig brukslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120251059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica Linn Refsnes	Øystein Jahre

Gateadresse
Solbergveien 11E

Poststed	Postnr
SKI	1406

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

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: 120251059

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

Svar: Nei

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: Nei

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

Beskrivelse: 3-fas både i garasje og utenfor bolig

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

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

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

Document reference: 120251059

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

Beskrivelse: Observert skjeggkre i 11C som ble sanert av skadedyrfirma. Forsvunnet og ikke observert i andre enheter.

Document reference: 120251059

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: 120251059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Linn Refsnes	0ba4eb4e7d5236230af2 8898ee73b0447acf2627	15.02.2026 21:45:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Jahre	ca98c21a841c47ea6b9ee 3a914a546d1950fd017	15.02.2026 21:41:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120251059

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Solbergveien 11E, 1406 SKI**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263772**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300959013**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **442**
Seksjonsnummer **11**	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 **2023**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **100,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **106,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 284 kWh**



Solbergveien 11E, 1406 SKI

Detaljering

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

Solbergveien 11E, 1406 SKI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

Deres ref.: 120251059 . Vår ref.: 1092-1-11 Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	931597434
Seksjonseier:	Jahre, Øystein
Medeier:	Refsnes, Monica Linn
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Solbergveien 11 E, 1406 SKI
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	102
Bnr.	442

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92232323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 500,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	720,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	38 654,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Jahre, e-post: solbergveien@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1092

SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. april kl. 20:00 og lukker 13. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1092

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. april kl. 09:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Styret informerer om sak vedrørende utbedringer av fellesareal

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
8. Engasjere advokat/juridisk bistand i krav til utbedring av utomhus mot entreprenør
9. Endring av vedtekter for beplantning langs grunnmur
10. Friområde i "nord"

11. Katter

12. Ventilasjonssystem og snø

Med vennlig hilsen,
Styret i SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Øystein Jahre er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vidar Solvang foreslått. Som protokollvitne ble Tuva Thoresen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1092 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Øystein Jahre tar gjenvalg som styreleder ett år til. Det har vært styreleders plan å tre ut av styret etter to år, men det er ikke fremmet nye kandidater til vervet.

Vidar Solvang ønsker å fortsette som styremedlem.

Christian Mitrevski ønsker ikke ta gjenvalg, men Christian Norløff er foreslått som nytt styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Jahre

Stiller til gjenvalg da det ikke er andre som ønsker å stille som styreleder i denne omgang. Hensyn til kontinuitet i pågående arbeid gjør at jeg stiller ett år til.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Norløff

  Christian har verdifull erfaring og kompetanse fra OBOS som kommer til hjelp i pågående saker
- Vidar Solvang

  Vidar har vist stort engasjement i styrearbeidet og har demonstrert pågangsmot og gjennomføringsevne som blir viktig også det kommende året.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristoffer Østvik Kaspersen

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 40000

Sak 8

Engasjere advokat/juridisk bistand i krav til utbedring av utomhus mot entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Styret har over lengre tid opplevd trenering og lite imøtekommenhet fra Follohus i forbindelse med befaring og utbedring av utomhusarealer. Dette gjelder både fellesarealer knyttet til blokkene og arealer rundt husene. Det er tilbakeholdte midler som gjelder for arealene rundt husene.

Follohus har selv erkjent manglende utbedring av endeved på kledning, samt at hekkene ved hushjørnene har for dårlig grogrunnlag. I tillegg har styret reklamert på følgende forhold:

- Beplantning av tre ved 11A og bak avfallsbrønn.
- Hekkbeplantning hvor flere planter er visne eller døde.
- Lite klaring på boddører i 11-rekken.

Når det gjelder fellesarealene ved blokkene, er det fortsatt mangler knyttet til:

- Paviljong/terrasse.
- Steinheller.
- Sykkelparkering.

Disse forholdene må behandles i samme sak, men krever koordinering med blokksameiet, da det er et fellesareal.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å følge opp saken videre med Follohus, inkludert å vurdere juridiske eller økonomiske tiltak dersom utbedringer ikke gjennomføres innen en rimelig tidsfrist. Styret skal også samarbeide med blokksameiet for å sikre en helhetlig løsning for fellesarealene.

Sak 9

Endring av vedtekter for beplantning langs grunnmur

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene er klare på at beplantning langs grunnmur ikke er tillatt, men enkelte seksjoner har laget bed eller beplantning nær grunnmur. Bakgrunnen for at bestemmelsen er i vedtektene, er at beplantning kan svekke konstruksjonen, samt at vanning og skadet drenering langs mur kan medføre fukt i grunnmur.

Det er rom for tolkninger av hvilken type beplantning dette gjelder for, og hvilken avstand fra grunnmur som er forsvarlig. Forslaget er ment å tydeliggjøre viktige hensyn, samt klargjøre at skadeansvar ligger på den enkelte seksjonseier.

Dersom forslaget ikke vedtas, må styret legge til grunn eksisterende vedtekter, og beplantning langs grunnmurer må fjernes.

Forslag til vedtak
Setningen "Ny beplantning i bakken langs bygningenes grunnmur er ikke tillatt." i paragraf 3 erstattes med "Beplantning i bed nærmere enn 30 cm fra grunnmur er ikke tillatt. Dersom skader på egen eller andres grunnmur, drenering eller panel skyldes egne tiltak hos den enkelte seksjon, kan sameiet utbedre skaden på seksjonseiers regning. Beplantning må ikke være til hinder ved maling og vedlikehold i regi av sameiet. Større planter (bærbusker o.l.) må ikke ha et omfang hvor de er nærmere vegg en 70 cm."

Sak 10

Friområde i "nord"

Forslag fremmet av:
Kjetil Berntsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På utsiden av veien, i svingen ved 11f er det et større område som gror igjen hver sommer. Dette kan med fordel vedlikeholdes / tas i bruk

Forslag til vedtak

Etablere grønnsakshage, de som vil setter ut egne kasser

Sette opp kompostbinger

Legge ut bark

Bærbusker / frukttrær

e.l.

Sak 11

Katter

Forslag fremmet av:
Christine Af Geijerstam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er stor katteaktivitet i hageområdet. Dette er i utgangspunktet hyggelig, men vi ser tendens til at kattene gjer fra seg i vår hage. Når verandadør står åpen, opplevde vi i dei varme mnd i fjor at kattene hyppig gjekk inn i huset vårt. Opplevde det som litt travelt å passe på dørene, samt bruke tid på å få kattene ut igjen av huset.

Styrets innstilling

Vi full forståelse for begge sider av saken. Styret vil ha vanskeligheter med å håndheve dette, så vi oppfordrer til løpende og åpen dialog om problematikken mellom huseiere for å løse enkelthendelser.

Forslag til vedtak

Kan det vere aktuelt å fortrinnsvis slippe kattene ut på lufting på andre sida av huset for å regulere trafikken i hagene?

Sak 12

Ventilasjonssystem og snø

Forslag fremmet av:
Daphna Zahawa Duits

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi (alle) har fått ettermontert skjermer på inntak av ventilasjonssystem. Det ble meldt ferdig av leverandøren 20-21-2024. Det var før snøen kom.

Da jeg byttet filteret 8 januar 2025 (da hadde snøen kommet) var filteren fullt av is og helt tett. Det kan ikke være bra for filtersystemen. Tok bilde av filteret, ikke med en gang men etter at filteret hadde smeltet i ca 1 time. Vi har meldt fra til follohus og inkluderte bildet hvor det viser et stor haug med is på filteret, men de sier at saken er stengt. Vi vil gjerne ha løsningen revurdert, sånn som det er nå fungerer det ikke, luftinntaket blir tett om vinteren etter snøen kommer.

Forslag til vedtak

Ha løsningen revurdert.

Vedlegg

2. PXL_20250108_174817618.jpg

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styret har bestått av styreformann Øystein Jahre og styremedlemmer Vidar Solvang og Christian Sandland Mitrevski.

Styret har hatt jevnlig kommunikasjon i perioden og ca. 12 møter.

Styrets arbeid

Administrative oppgaver:

- Jevnlig oppfølging av leveransene fra Follo Hus knyttet til 1) fasade og fellesområder for atriumhusene og 2) leveranse til fellesområdet delt med blokkene.
- Dialog med OBOS som gjelder kostnadssplitt og fakturering av felleskostnader mellom vårt sameie, blokkene og de to husstandene langs 11- rekken.
- Inngåelse av brøyteavtale og gartneravtale i samarbeid med Eierseksjonssameiet Solbergveien 1 (blokkene).
- Oppfølging av forsikring og bytte av forsikringsselskap
- Oppfølging av endringer i ordensreglene vedtatt fra forrige årsmøte
- Forslag til presisering av reglene for beplantning.

Kommunikasjon:

Styret har informert beboerne gjennom meldinger på Vibbo

Vedlikeholdsarbeid:

- ·Gjennomslag for krav om at Follo Hus ettermonterte deksel på luftinntak til ventilasjonsanlegg.
- Satt opp «Barn leker» skilt langs offentlig vei og 11- rekken.
- Søkt om fartshumper på veistrekningen ved 13-rekken. Saken kan følges på kommunens sider (Sak.nr 24/04339).

Leverandører og tjenestetilbud:

- Byttet brøyteavtale fra Fjeldstad til Follo Snø som følge av større prisøkning fra førstnevnte og bedre tilbud fra Follo Snø.
- Byttet forsikringsselskap fra Gjensidige til Storebrand. Bakgrunnen var misnøye med service hos Gjensidige, kombinert med lavere pris for samme dekninger hos Storebrand.

Beboeraktiviteter:

Gjennomført sosial aktivitet med servering av pizza i sommer

Økonomi

Sameiets resultat var kr. 111.668, - mot budsjett kr. 147.850, -. Avviket er på kr 36.182, - Hovedforklaringen er manglende oppføring av styrehonorar kr. 40.000, - i budsjett for perioden 2023/2024. Det er ellers bare mindre avvik og noen forskjeller i postering mellom budsjett og resultat.

Årets resultat foreslås overført til Egenkapital som per 2024 utgjør kr. 334.997, -

Sameiet har eiendeler kr. 337.497 og kortsiktig gjeld i form av forhåndsbetalt kontingent 2.500, - per 2024. Bokførte eiendeler er i sin helhet innskudd hvorav 200.000, - på høyrentekonto. Renteinntektene var kr. 6.194, -

Budsjett 2025 vil settes opp under samme forutsetninger, og kontingent foreslås uendret.

Framtidsplaner

Styret fortsetter dialogen mot Follo Hus med krav om retting av mangler ved fellesområdene for vårt boligsameie og holder fortsatt tilbake kr. 1.000.000, -. Manglende respons og sendrektighet fra Follo Hus gjør at prosessen har dratt ut i tid.

Det ønskes også i år å legge til rette for en sosial aktivitet mot sommeren,

Ellers er det ikke påregnet større vedlikehold de nærmeste årene, men styret tar høyde for større kostnader knyttet til fremtidig fasadearbeid 10-15 år frem i tid.

SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 931 597 434, KUNDENR. 1092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	360 000	240 000	360 000	0
Andre inntekter		0	120 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**360 000**	**360 000**	**360 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	0	0	0
Styrehonorar	4	-40 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-26 325	-18 750	-26 350	0
Konsulenthonorar	5	-4 365	-1 375	-1 500	0
Drift og vedlikehold	6	-33 360	-10 000	-10 000	0
Forsikringer		-93 615	-44 759	-65 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-74 028	-57 120	-73 500	0
Andre driftskostnader	7	-6 243	-5 346	-36 500	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-283 576**	**-137 351**	**-212 850**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**76 424**	**222 649**	**147 150**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	35 244	679	700	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**35 244**	**679**	**700**	**0**
ÅRSRESULTAT		**111 668**	**223 328**	**147 850**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		111 668	223 328		

SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 931 597 434, KUNDENR. 1092

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		49 519	18 948
Driftskonto OBOS-banken		82 270	234 555
Sparekonto OBOS-banken		205 708	0
SUM OMLØPSMIDLER		**337 497**	**253 503**
SUM EIENDELER		**337 497**	**253 503**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		334 997	223 328
SUM EGENKAPITAL		**334 997**	**223 328**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 500	30 140
Leverandørgjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 500**	**30 175**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**337 497**	**253 503**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, __.__.2025
Styret i Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie

Øystein Jahre Christian D. Sandland-mitrevski Vidar Solvang

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	360 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**360 000**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 365**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 360
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-33 360**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-329
Bank- og kortgebyr	-2 134
Velferdskostnader	-3 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 243**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	486
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 708
Andre renteinntekter	29 050
SUM FINANSINNTEKTER	**35 244**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 1092 **Selskapsnavn:** SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Øystein Jahre er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Vidar Solvang foreslått. Som protokollvitne ble Tuva Thoresen foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Jahre

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christian Norløff

☐ Vidar Solvang

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristoffer Østvik Kaspersen

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40000

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Engasjere advokat/juridisk bistand i krav til utbedring av utomhus mot entreprenør

Styret får fullmakt til å følge opp saken videre med Follohus, inkludert å vurdere juridiske eller økonomiske tiltak dersom utbedringer ikke gjennomføres innen en rimelig tidsfrist. Styret skal også samarbeide med blokksameiet for å sikre en helhetlig løsning for fellesarealene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endring av vedtekter for beplantning langs grunnmur

Setningen "Ny beplantning i bakken langs bygningenes grunnmur er ikke tillatt." i paragraf 3 erstattes med "Beplantning i bed nærmere enn 30 cm fra grunnmur er ikke tillatt. Dersom skader på egen eller andres grunnmur, drenering eller panel skyldes egne tiltak hos den enkelte seksjon, kan sameiet utbedre skaden på seksjonseiers regning. Beplantning må ikke være til hinder ved maling og vedlikehold i regi av sameiet. Større planter (bærbusker o.l.) må ikke ha et omfang hvor de er nærmere vegg en 70 cm."

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Friområde i "nord"

Etablere grønnsakshage, de som vil setter ut egne kasser
Sette opp kompostbinger
Legge ut bark
Bærbusker / frukttrær
e.l.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Katter

Kan det vere aktuelt å fortrinnsvis slippe kattene ut på lufting på andre sida av huset for å regulere trafikken i hagene?

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Ventilasjonssystem og snø

Ha løsningen revurdert.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 931597434
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 20:00 til 13. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Øystein Jahre er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Vidar Solvang foreslått. Som protokollvitne ble Tuva Thoresen foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Øystein Jahre tar gjenvalg som styreleder ett år til. Det har vært styreleders plan å tre ut av styret etter to år, men det er ikke fremmet nye kandidater til vervet.

Vidar Solvang ønsker å fortsette som styremedlem.

Christian Mitrevski ønsker ikke ta gjenvalg, men Christian Norløff er foreslått som nytt styremedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Jahre (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Jahre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Norløff (10 stemmer)
Vidar Solvang (10 stemmer)



Følgende stilte til valg:
Christian Norløff
Vidar Solvang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Østvik Kaspersen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Østvik Kaspersen

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 40000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Engasjere advokat/juridisk bistand i krav til utbedring av utomhus mot entreprenør

Bakgrunn: Styret har over lengre tid opplevd trenering og lite imøtekommenhet fra Follohus i forbindelse med befaring og utbedring av utomhusarealer. Dette gjelder både fellesarealer knyttet til blokkene og arealer rundt husene. Det er tilbakeholdte midler som gjelder for arealene rundt husene.

Follohus har selv erkjent manglende utbedring av endeved på kledning, samt at hekkene ved hushjørnene har for dårlig grogrunnlag. I tillegg har styret reklamert på følgende forhold:

- Beplantning av tre ved 11A og bak avfallsbrønn.
- Hekkbeplantning hvor flere planter er visne eller døde.
- Lite klaring på boddører i 11-rekken.

Når det gjelder fellesarealene ved blokkene, er det fortsatt mangler knyttet til:

- Paviljong/terrasse.
- Steinheller.
- Sykkelparkering.

Disse forholdene må behandles i samme sak, men krever koordinering med blokksameiet, da det er et fellesareal.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å følge opp saken videre med Follohus, inkludert å vurdere juridiske eller økonomiske tiltak dersom utbedringer ikke gjennomføres innen en rimelig tidsfrist. Styret skal også samarbeide med blokksameiet for å sikre en helhetlig løsning for fellesarealene.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring av vedtekter for beplantning langs grunnmur

Vedtektene er klare på at beplantning langs grunnmur ikke er tillatt, men enkelte seksjoner har laget bed eller beplantning nær grunnmur. Bakgrunnen for at bestemmelsen er i vedtektene, er at beplantning kan svekke konstruksjonen, samt at vanning og skadet drenering langs mur kan medføre fukt i grunnmur.

Det er rom for tolkninger av hvilken type beplantning dette gjelder for, og hvilken avstand fra grunnmur som er forsvarlig. Forslaget er ment å tydeliggjøre viktige hensyn, samt klargjøre at skadeansvar ligger på den enkelte seksjonseier.

Dersom forslaget ikke vedtas, må styret legge til grunn eksisterende vedtekter, og beplantning langs grunnmurer må fjernes.

> **Forslag til vedtak:**
> Setningen "Ny beplantning i bakken langs bygningenes grunnmur er ikke tillatt." i paragraf 3 erstattes med "Beplantning i bed nærmere enn 30 cm fra grunnmur er ikke tillatt. Dersom skader på egen eller andres grunnmur, drenering eller panel skyldes egne tiltak hos den enkelte seksjon, kan sameiet utbedre skaden på seksjonseiers regning. Beplantning må ikke være til hinder ved maling og vedlikehold i regi av sameiet. Større planter (bærbusker o.l.) må ikke ha et omfang hvor de er nærmere vegg en 70 cm."
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Friområde i "nord"

Fremmet av: Kjetil Berntsen

På utsiden av veien, i svingen ved 11f er det et større område som gror igjen hver sommer. Dette kan med fordel vedlikeholdes / tas i bruk

> **Forslag til vedtak:**
> Etablere grønnsakshage, de som vil setter ut egne kasser
> Sette opp kompostbinger
> Legge ut bark
> Bærbusker / frukttrær
> e.l.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**



Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Katter

Fremmet av: Christine Af Geijerstam

Det er stor katteaktivitet i hageområdet. Dette er i utgangspunktet hyggelig, men vi ser tendens til at kattene gjer fra seg i vår hage. Når verandadør står åpen, opplevde vi i dei varme mnd i fjor at kattene hyppig gjekk inn i huset vårt. Opplevde det som litt travelt å passe på dørene, samt bruke tid på å få kattene ut igjen av huset.

Styrets innstilling
Vi full forståelse for begge sider av saken. Styret vil ha vanskeligheter med å håndheve dette, så vi oppfordrer til løpende og åpen dialog om problematikken mellom huseiere for å løse enkelthendelser.

> **Forslag til vedtak:**
> Kan det vere aktuelt å fortrinnsvis slippe kattene ut på lufting på andre sida av huset for å regulere trafikken i hagene?
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Ventilasjonssystem og snø

Fremmet av: Daphna Zahawa Duits

Vi (alle) har fått ettermontert skjermer på inntak av ventilasjonssystem. Det ble meldt ferdig av leverandøren 20-21-2024. Det var før snøen kom.

Da jeg byttet filteret 8 januar 2025 (da hadde snøen kommet) var filteren fullt av is og helt tett. Det kan ikke være bra for filtersystemen. Tok bilde av filteret, ikke med en gang men etter at filteret hadde smeltet i ca 1 time. Vi har meldt fra til follohus og inkluderte bildet hvor det viser et stor haug med is på filteret, men de sier at saken er stengt. Vi vil gjerne ha løsningen revurdert, sånn som det er nå fungerer det ikke, luftinntaket blir tett om vinteren etter snøen kommer.

> **Forslag til vedtak:**
> Ha løsningen revurdert.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Øystein Jahre/s/
Protokollfører: Vidar Solvang/s/
Protokollvitne: Tuva Thoresen/s/

VEDTEKTER FOR SOLBERGVEIEN 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE
vedtatt ved seksjoneringen

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn skal være Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie. Sameiet eier grunnen og bygningene på gnr. 102, bnr. 442 i Ås kommune, med adresser i Solbergveien 11A-F og 13A-F. og består av 12 boligseksjoner i rekke-/atriumshus.

Hver bruksenhet (seksjon) består av en hoveddel. Hoveddelen er inntegnet på seksjoneringsbegjæringens plantegninger.

Hver bruksenhet har vedtektsfestet, eksklusiv bruksrett til hver sin del av hagen. De vedtektsfestede eksklusive bruksrettighetene i hagen er inntegnet på situasjonskart som er en del av og er vedlagt disse vedtektene.

Eierseksjonssameiet eier en tinglyst sameierpart i Solbergveien Realsameie og har bl.a. tinglyste, eksklusive rettigheter til seks parkeringsplasser på realsameiets eiendom. Parkeringsplassene skal disponeres av snr. 7-12 (boligene i Solbergveien 11A - 11F), en parkeringsplass til hver seksjon, som vist på vedlagte situasjonskart. Seksjon 1-6 (Solbergveien 13A - 13F) har hver sin parkeringsplass i sine bruksenheter. Realsameiet eier felles adkomstvei, renovasjonsplasser, grøntareal, lekeplass og fire parkeringsplasser for gjester til Realsameiets eiere. Eiendommene 102/25 og 102/349 har tinglyst rett til å bruke realsameiets adkomstvei og renovasjonsplasser.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller areal til eksklusiv bruk for en av bruksenhetene. Alle fellesutgifter fordeles mellom bruksenhetene iht. eierbrøk, unntatt tv/internett som fordeles med 1/12 til hver seksjon.

Bruksenhetene er selv ansvarlig for egen innboforsikring, strømforbruk, oppvarming og varmt vann.

Sameiet kan opprette en felles driftskonto i bank og en særskilt bankkonto for avsetninger til fremtidig vedlikehold dersom styret eller årsmøtet vedtar det. Slike bankkontoer skal opprettes i sameiets navn og kontoene skal opprettes slik at minst to styremedlemmer i fellesskap må godkjenne alle betalinger fra kontoen. Eventuelle avsetninger til vedlikeholdsfond kan bare vedtas på ordinært årsmøte.

§ 3 Drift, vedlikehold, fornying mv.

Det er sameiets ansvar å drifte, vedlikeholde, utskiftning og eventuelt oppgradere sameiets fellesarealer og felles anlegg, samt ellers å forvalte sameiets felles anliggender. Sameiet skal ha en felles bygningsforsikring som også dekker fellesskapets behov for rettshjelp og styreansvar.

Sameiets fellesansvar omfatter ellers i hovedsak rydding, renhold, drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av

- boligbygningenes fasader, tak, vindskier, takrenner, nedløp, drenering og overvannssystem.
- felles teknisk infrastruktur som
    - vann- og avløpsledninger frem til hver av bruksenhetene,
    - hovedsikringsskap og ledninger for strøm frem til hver av bruksenhetenes sikringsskap,
    - fordelerskap og ledninger for signaler til telefon, tv og bredbånd frem til hver av bruksenhetene.
- adkomstvei, renovasjonsstativ, grøntområder, lekeareal og eventuelle lekeapparater som sameiet har i Solbergveien realsameie.
- hekk i grensen mellom seksjonenes eksklusive utearealer, samt beplantning på øvrige utearealer.

Det er den enkelte seksjonseieres egen ansvar og kostnad å besørge og bekoste all *innvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av sine bruksenheter, inkludert

- seksjonens egne rør for vann, avløp, varme og varmt vann i bruksenheten,
- ventilasjonsanlegg i sin helhet, inkludert ventiler og lufterør innvendig og utvendig.
- eventuelle piper for fyringsanlegg, både innvendig og utvendig
- sluk på kjøkken. Bad, wc og vaskerom.
- bruksenhetens sikringsskap
- brannslukningsapparat og røykvarsler.

I tillegg skal hver seksjonseier besørge og bekoste *utvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av bruksenhetens inngangs-/balkong-/terrassedører, vinduer, plattinger/terrasser og eventuelle sluk på og innvendige nedløp fra terrasser.

Videre skal den enkelte seksjoneierne selv besørge og bekoste all *utvendig* drift, vedlikehold, utskiftning og oppgradering av alt som er synlig på overflaten av det uteareal bruksenheten har eksklusiv bruksrett til. Dette ansvaret inkluderer sluk og overflater på gulv og vegger til terrasser/balkonger, gressplen, platting, hekk og beplantning på og langs utearealet bruksenheten har eksklusiv bruksrett til, samt admomstveier, trapper, og alle andre synlige tiltak som er på utearealets overflate.

Alle felles og eksklusive utearealer til enhver tid holdes velpleide og ryddige. Utearealene skal brukes uten sjenanse for de øvrige sameierne. Ny beplantning i bakken langs bygningenes grunnmur er ikke tillatt. Terrasseplattinger, hekk, utebelysning, utvendig solskjerming, lekeapparater og større planter/trær kan bare etableres med samtykke fra styret. Styret kan fastsette plassering, farger, størrelser, høyder mv. for alle tiltak på fellesarealer og eksklusive utearealer.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring har seksjonseierne hver for seg og i fellesskap rett til å benytte sameiets forsikring. Dersom skadeårsaken kan knyttes til et areal eller anlegg bare en seksjonseier etter det ovennevnte har ansvar for å vedlikeholde skal denne seksjonseieren dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

§ 4 Utleie

Utleie til boligformål er tillatt innenfor eierseksjonslovens rammer. All utleie skal skriftlig forhåndsvarsles til sameiets styre. Ved utleie skal husordensregler fra Huseiernes landsforbund eller tilsvarende være en del av leieavtalen.

§ 5 Styret

Styret skal ha 3 medlemmer, og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

Meldinger eller liknende som etter disse vedtektene eller etter loven skal sendes til eller fra styret eller mellom seksjonseierne kan sendes elektronisk.

§ 6 Årsmøtet

Foruten de saker som er fastsatt i loven eller innmeldt av seksjonseierne til årsmøtet skal årsmøtet som et eget punkt i protokollen vurdere behovet for å iverksette HMS-tiltak i sameiet og bekrefte at eventuelle HMS-tiltak fra foregående årsmøte er utført. Årsmøtet skal i tillegg ta stilling til om og eventuelt hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfond.

§ 8 Endring i vedtektene mv.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes med 2/3 flertall. På sameiermøtet avgir hver seksjon 1 stemme hver.

§ 9 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt annet ikke følger av vedtektene, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

*****

Kartvedlegg til vedtekter for Solbergveien 11-13 Eierseksjonssameie

Oversikt over vedtektsfestede, eksklusive bruksretter.



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Ås kommune: Seksjon 3218-102/442/0/11

Norkart
Utskriftsdato: 09.02.2026 14:07

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.03.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	167/1878	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/442, 102/442/0/1, 102/442/0/2, 102/442/0/3, 102/442/0/4, 102/442/0/5, 102/442/0/6, 102/442/0/7, 102/442/0/8, 102/442/0/9, 102/442/0/10, 102/442/0/11, 102/442/0/12
Seksjonering Seksjonering	09.03.2023 09.03.2023	23/00497	Tinglyst 15.03.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAHRE ØYSTEIN F201271*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solbergveien 11E 1406 SKI	Bosatt (B)
REFSNES MONICA LINN F281173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Solbergveien 11E 1406 SKI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solbergveien 11E	H0101	102/442/0/11	167	7	3	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Solbergveien 11 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1406 SKI	Kirkesogn	02090103 Nordby
Grunnkrets	108 Solbergskogen - Tamburbakken	Tettsted	512 Ski
Valgkrets	4 Solberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300959013		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	12.03.2024

1: Bygning 300959013: Rekkehus (131), Ferdigattest 12.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	183,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	183,5
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	121
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.09.2021	03.11.2021	2021001706
Igangsettingstillatelse	01.02.2022	22.03.2022	202101706-18
Midlertidig brukstillatelse	20.02.2023	01.03.2023	BYGG-23/00456-2
Ferdigattest	12.03.2024	14.03.2024	BYGG-23/00456-4

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solbergveien 11E	H0101	102/442/0/11	167	7	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	74,1	0	74,1	81,5	0	81,5
H01	1	93,1	0	93,1	102	0	102

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 102/442

Bruksnavn		Beregnet areal	4815.9
Etablert dato	07.03.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6621686.8	601202.2		Ja	4815.9	

Utskriftsdato: 09.02.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	442	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Solbergveien 11E, 1406 SKI								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6529/KPLAN_22_34_Bestemmelser%2C%20vedtatt%2008.02.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 816 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Prioritert utbyggingsområde Solberg **KPBestemmelseHjemmel** forhold som skal avklares og belyses
	Delareal 4 816 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_1 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 4 816 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL_22-34
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	312
Navn	Detaljregulering for Solbergveien 1 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/6150/312_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 136 m^2 **RPHensynsonenavn** H220
	Delareal 4 815 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS
	Delareal 1 077 m^2 **Bestemmelsesområde** sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

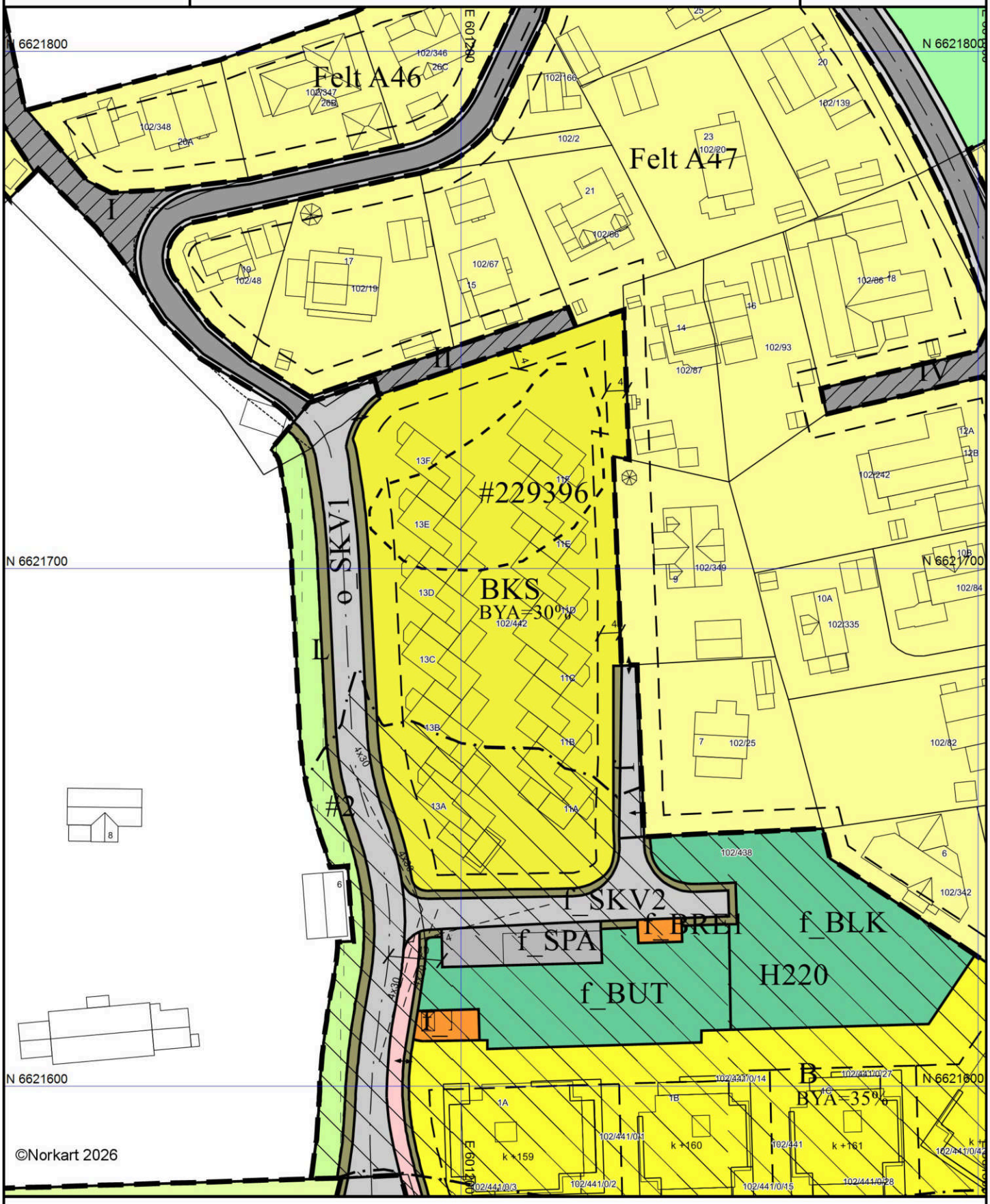
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/442/0/11
Adresse: Solbergveien 11E
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Park
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

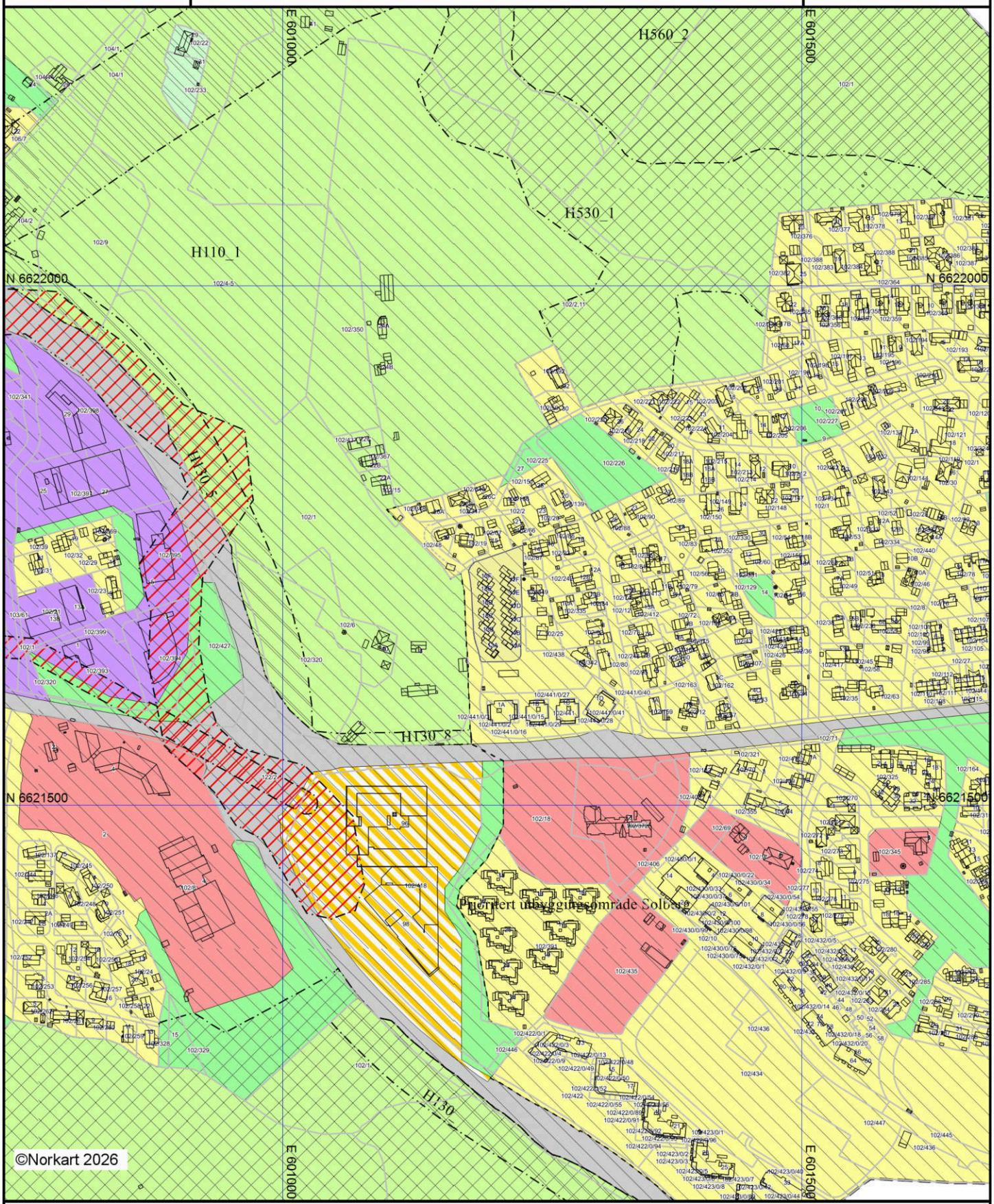
Ås kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/442/0/11
Adresse: Solbergveien 11E
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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 høyspentkabler)
Sikringsonegrense
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
Næringsbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt
Veg - eksisterende
Grønnstruktur - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Abc
Påskrift områdenavn

Ås kommune **Plan nr. R-312**

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Solbergveien 1

Reguleringsbestemmelser datert:	06.01.20	Plankart datert:	06.01.20
Revidert:	11.09.20	Plankart revidert:	01.09.20

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel:	19.12.2016
Hovedutvalg for næring og miljø, første gang:	05.11.2019
Hovedutvalg for teknikk og plan, første gang:	07.11.2019
Hovedutvalg for næring og miljø, annen gang:	21.01.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, annen gang:	22.01.2020
Offentlig ettersyn:	07.04.2020 til 16.06.2020
Hovedutvalg for teknikk og plan, tredje gang:	07.10.2020
Vedtak i kommunestyret	21.10.2020

1. Planens hensikt

Bygging av inntil 75 nye boenheter med tilhørende anlegg.

2. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket plan-ID R-312.

3. Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- 1110 Boligbebyggelse B
- 1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS
- 1550 Renovasjonsanlegg BRE
- 1600 Uteoppholdsareal BUT
- 1610 Lekeplass BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 2011 Kjøreveg SKV
- 2012 Fortau SF
- 2019 Annen veggrunn grøntareal SVG
- 2080 Parkering SPA

Landbruk-, natur- og friluftsformål

- 5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk (L)

4. Hensynssoner og bestemmelsesområder

4.1 Hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone

- 140 Frisikt
- 210 Rød støysone
- 220 Gul støysone

Videreføring av reguleringsplan

910 gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

4.2 Bestemmelsesområder

#1 midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910
#2 midlertidig anleggsområde

5. Fellesbestemmelser for hele planområdet

5.1 Støy

Innenfor planområdet gjelder følgende krav til støynivå:

Foran vindu til rom med støyfølsom bruksformål (stue og soverom) ≤ 55 dB Lden

Uteoppholdsareal (MUA) ≤ 55 dB Lden

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak. For å kunne fravike retningslinjene skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensen tilfredsstilles. Skjerming skal fortrinnsvis skje i fasaden, inkludert bruk av spesialvinduer og innglassing av balkonger foran vinduer. Vinduer i boliger i 1. etasje skjermes alternativt med levegger/støyskjerm rundt privat uteplass.

I anleggsperioden skal grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 – tabell 4 og 5 gjøres gjeldende.

5.2 Radon

Det er antatt høy forekomst av radon innenfor planområdet, boliger skal skjermes iht bestemmelser i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

5.3 VA inkl. overvannshåndtering

Området skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett i tråd med godkjent VA-rammeplan.

Avløpet skal føres med selvfall mot nord/vest.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom og løses i tråd med overvannsnorm for Ås kommune.

Det er krav til blågrønn faktor på 0,8.

5.4 Trafikk/parkering

Adkomst nye boliger skal være fra Solbergveien og stikkveger fra denne. Minimum avstand fra avkjørsel til senterpunkt i rundkjøring i Nordbyveien er 40 m. Antall avkjørsler og plassering fastsettes ved søknad om tillatelse til tiltak for bygg.

Minst 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for etablering av ladepunkt.

Minst 10% av parkeringsplassene skal merkes som gjesteparkering.

For planområdet gjelder følgende parkeringsnorm:

	Bilparkering	Sykkelparkering
Blokk, 1roms leilighet	Maks 0,3 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet

Blokk, 2-roms leilighet	Maks 0,7 plass per boenhet	Minimum 1,5 plass per boenhet
Blokk, 3 roms leilighet	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 2 plasser per boenhet
4-5 roms leilighet og boliger i småhus	Maks 1 plasser per boenhet	Minimum 3 plasser per boenhet

Det etableres infrastruktur for tilkobling av elbilladere til samtlige biloppstillingsplasser.

I tillegg skal det opparbeides minimum 0,1 p-plasser for bil per boenhet tilrettelagt for forflytningshemmede.

5.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak påtreffes automatisk fredete kulturminner, skal kulturminnemyndigheten varsles med det samme og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jf. Lov om kulturminner § 8.

5.6 Uteoppholdsareal

Det settes et krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på 100 m^2 per bolig i konsentrert småhusbebyggelse og 20 m^2 per boenhet i blokk. Terrasser og balkonger på minst 15 m^2 kan medregnes i MUA. Felt f_BUT kan medregnes i MUA for felt B.

Felles uteoppholdsarealer skal være parkmessig opparbeidet. De skal ha gode solforhold og skjermes fra vind, støy (Lden ≤ 55 dB) og forurensningskilder. Uteoppholdsarealer skal utformes for å skape uterom tilpasset alle aldersgrupper.

Ved beplantning skal det ikke brukes fremmedarter med høy eller svært høy risiko.

5.7 Renovasjon

Avfallscontainere skal samles i felles nedgravde anlegg for ett eller flere felt. Det skal avsettes minimum 2 punkter for renovasjon fordelt i planområdet. Punktene skal plasseres slik at man oppnår en gåavstand på maksimalt 100 m fra boligene.

Avfallsløsning kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midtlinjen til fv. 1378 Nordbyveien. Avfallsløsning skal utformes i samsvar med renovasjonsforskrift og kan plasseres utenfor regulert byggegrense der de ikke kommer i konflikt med siktsoner.

Areal avsatt til renovasjon og oppstilling av renovasjonsbiler skal fremgå av utomhusplan.

5.8 Energiforsyning

Det tillates etablert lokal energiforsyning innenfor planområdet, basert på fornybar energi. Det tillates etablert brønner for grunnvarme under alle bygg.

Etablering og plassering av nye nettstasjoner skal gjøres i samråd med netteier. Nettstasjoner skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser (ikke mot fylkesvei), inntil 1 m fra eiendomsgrense, med minimum 5 m byggegrense til andre bygg og anlegg.

Nettstasjoner kan etableres i egne rom i bygg, utforming og plassering må avklares med netteier.

Lokalisering av nettstasjoner skal fremgå av utomhusplan.

5.9 Dokumentasjonskrav

5.9.1 Før opprettelse av eiendom/søknad om tillatelse til tiltak

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak for bolig skal det foreligge godkjent VA-plan for vann-, avløp og overvann for feltet og frem til dette fra tilknytningspunkt. Planen skal angi traséer for hovedledningsnett og dimensjonering, samt sikre tilstrekkelig brannvannsuttak. Kommunens rettigheter til å ha VA-anlegg, drift og vedlikehold av anlegget skal sikres på den enkelte grunneiendom.

5.9.2 Krav i forbindelse med tillatelse til tiltak

Plan for overvannshåndtering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for overvannshåndtering med fordrøyning, jfr. krav i pkt. 5.2.

Teknisk plan, fylkeveg

Teknisk plan for tiltak langs eller på fylkesveg 1378, Nordbyveien, skal være godkjent av vegeier.

Energiforsyning

Søknader om tillatelse til tiltak skal redegjøre for energiløsninger og lokalisering av nettstasjoner og energisentraler.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan for det aktuelle feltet i målestokk min. 1:200. Utomhusplanen for første utbyggingsfelt må inkludere lekeplass.

Planen skal redegjøre for:

- Adkomst
- Byggegrenser og bebyggelseshøyde
- Interne veger og belysning
- Parkeringsplasser og sykkelparkering
- Beplantning
- Fordrøyningsanlegg for overvann
- Terrengendringer og forstøtningsmurer
- Utforming av uteareal
- Plassering av nettstasjoner og renovasjonsanlegg
- Adkomst- og innsatsveger for brannvesenet

Utomhusplanen skal ivareta krav til universell utforming.

Plan for lekeplass

Det skal utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplass, med beplanting, møblering og materialvalg. Disse skal godkjennes av kommunen sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de første boligene.

Skjerming mot trafikkstøy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles, jfr. § 5.1.

5.9.3 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

Før det kan igangsettes tiltak/gis igangsettingstillatelse til tiltak på og langs fylkesvegen:

- Byggeplan for oppfylling og beplantning langs Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.
- Tiltak utenfor byggegrense skal være godkjent av vegeier.
- Boring for VA-anlegg under Nordbyveien skal være godkjent av vegeier.

- Gravetillatelse og arbeidsvarslingsplan skal være godkjent av vegeier.

Plan for anleggsvirksomheten

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsvirksomheten som gjør rede for:

- Tidsplan for gjennomføring av anleggsvirksomheten.
- Riggplan.
- Beskrivelse av omfang av anleggstrafikk, parkering og kjøreruter inn og ut av anlegget.
- Avfallsplan
- Massehåndteringsplan inkludert vurdering av flytting av matjord til nærliggende jordbruksareal.
- Beskrivelse av støy som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal begrense spredning av støv som følge av anleggsvirksomheten.
- Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres for å hindre forurensende utslipp.
- Beskrivelse av hvordan adkomst til eksisterende boliger skal foregå i anleggsperioden.
- Beskrivelse av hvordan naboer, skoler, barnehager og andre relevante skal informeres i anleggsperioden.

6. Bestemmelser til arealformål

6.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

6.1.1 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal utformes med god arkitektonisk kvalitet i materialvalg og detaljer. Bebyggelsens tak og takoppbygg skal behandles som del av tiltakets arkitektoniske uttrykk.

Det skal etableres «blågrønne» tak på blokkbebyggelse og evt. andre bygg med flatt tak. Med «blågrønne» tak menes vannspeil e.l. med fordrøyningseffekt. Alle tak skal ha en overflate som optimaliserer refleksjon. Tak som ikke er flate og som vender mot sørøst til vest skal vurderes utstyrt med solfangere eller solcellepanel.

6.1.2 Boligbebyggelse - felt B

Arealbruk

Arealet skal benyttes til boligblokker med tilhørende anlegg. Det skal være variasjon i leilighetstyper, med følgende fordeling:

1-2 roms	15 - 30%
3 roms	50 - 70%
4-5 roms	15 - 30%

Grad av utnytting

BYA = 35%. Parkeringsareal under terreng medregnes ikke i BYA.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart, med unntak for overdekket sykkelparkering som kan plasseres inntil formålsgrense. Byggegrense mot fv. 1378 Nordbyveien er satt til 20 meter målt fra senterlinje i fylkesveg. Interne veger og parkeringsplasser kan legges utenfor viste byggegrenser, men skal legges minimum 15 m fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien.

Bebyggelsen skal være frittstående. Det tillates ikke sammenhengende bebyggelse over terreng langs fv. 1378 Nordbyveien.

Blokker kan ha inntil 4 etasjer i tillegg til p-kjeller. Boligareal i 4. etasje skal være tilbaketrukket ved at den utgjør maksimalt 85% av nærmeste underliggende etasje. Maksimal tillatt høyde på gesims = møne er vist på plankartet.

Takoppbygg for tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 m over maks regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke utgjøre mer enn 20 % av samlet takflate.

Utearealer
For leiligheter i blokkbebyggelse skal det etableres felles uteoppholdsarealer på bakkenivå i tillegg til privat uteoppholdsareal på balkonger/terrasser. Utearealene skal være universelt utformet. Arealer som medregnes i MUA skal være støyskjermet (Lden ≤ 55 dB).

Parkering
Parkering under terreng kan tillates oppført inntil 15 meter fra senterlinje i fylkesveg 1378, Nordbyveien. Parkeringsanlegg som ligger under uteoppholdsarealer skal gis en overdekning som er tilstrekkelig for etablering av fordrøyning av overvann, lekearealer og beplantning i tråd med byggeplan for utomhusarealene. Minimum 80 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

Adkomstveg for brannbiler
Dersom det anlegges en parallellveg langs fv. 1378 Nordbyveien utenfor byggegrensen, skal denne kun benyttes til adkomst for utrykningskjøretøy ved brann.

6.1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - felt BKS

Arealbruk
Arealet skal benyttes til boliger i konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Med konsentrert småhusbebyggelse menes kjedeboliger, rekkehus og flerfamilieboliger som ikke kommer inn under definisjonen av boligblokk i NS3457.

Grad av utnytting
BYA = 30%.

Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart. Frittliggende boder og garasjer med innkjøring parallelt med vegen kan plasseres inntil 1,5 m fra regulert veg.

Byggene kan ha inntil 2 etasjer, maks gesims- og mønehøyde er kote 155,5

Utearealer
Uteoppholdsarealer skal opparbeides på egen grunn. Det skal etableres felles åpen overvannshåndtering innenfor hvert felt.

Parkering
Parkering kan etableres tilknyttet den enkelte bolig eller i fellesanlegg. Det skal etableres sykkelparkering ved hver boenhet.

6.1.4 Renovasjon (f_BRE)

Innenfor områdene skal det etableres felles nedgravde renovasjonsløsninger, på ett av feltene også avfallsbrønner til glass- og metallemballasje. Områdene skal være felles for de husstander som kan benytte disse innenfor planområdet samt de eiendommer som har sin adkomst over planområdet.

6.1.5 Felles uteoppholdsareal (f_BUT)

Området skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal tilpasset alle aldersgrupper. Arealet skal være felles for hele planområdet.

6.1.6 Lekeplass (f_BLK)

Lekeplassen skal være felles for hele planområdet, ha variert utforming og innhold tilpasset ulike aldersgrupper. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig og som et minimum ferdig planert, tilsådd og beplantet, med lekeapparater av god og varig kvalitet. Lekeareal skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB og skal være skjermet mot trafikkfare, forurensning og renovasjonsplass.

Det skal benyttes naturmaterialer i størst mulig grad ved opparbeidelse av lekeplassen. Det skal ikke benyttes underlag som kan avgi mikroplast.

6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

6.2.1 Kjøreveg

Kjøreveg (felt SKV1)
Vegen skal være privat. Vegen skal opparbeides med bredde som vist på plankart og med gatelys.

Kjøreveg (felt f_SKV2 og f_SKV3)
Vegene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet i tillegg til gnr. 102/25 og 102/349.
Veg f_SKV2 skal opparbeides med bredde som vist på plankart.
Veg f_SKV3 skal opparbeides med minimum 3,5 m bredde.

6.2.2 Fortau (felt o_SF1 – o_SF2)

Fortau skal være offentlig og opparbeidet som vist på plankart, med bredde 2,75 m + 0,25 m skulder. Det skal benyttes kantstein av granitt, utforming tilsvarende tilstøtende fortau langs Nordbyveien. Det tillates avkjørsler over nedsenket fortau.

6.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal (felt o_SVG)
Annen veggrunn langs Nordbyveien skal være offentlig. Arealene må opparbeides i samsvar med byggeplan godkjent av vegeier. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Annen veggrunn – grøntareal (felt SVG og f_SVG)
Annen veggrunn langs privat veg skal være privat, langs felles avkjørsel skal den være felles. Arealene må tilsås eller opparbeides som adkomst til boliger og parkering. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

6.2.4 Parkering (felt f_SPA)

Parkeringen skal være felles for felt BKS og benyttes til gjesteparkering og parkering for boliger uten egen parkering. Det tillates oppført åpen, overbygget parkering med ladepunkt, avstand minimum 1 m fra formålsgrense.

7. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

7.1 Sikringssone frisikt (H140)

Frisiktlinjer er vist i plankartet. I frisiktsonen er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde over 0,5 meter over vegbanen. Frittliggende boder og garasjer kan ikke plasseres i frisiktsoner.

7.2 Støysoner (H210 og H220)

Rød støysone (H210)
Det tillates ikke bygg til varig opphold eller uteoppholdsareal innenfor rød støysone.

Gul støysone (H220)
Nye bygg i gul støysone skal utformes slik at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne tabellen.

Ved søknad om tiltak innenfor gul støysone skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivaretatt.

7.3 Detaljeringssone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Hensynssone H910 er benyttet i områder med midlertidig anleggsbelte (bestemmelsesområde #1) hvor eksisterende regulering fortsatt skal gjelde etter at anlegget er ferdigstilt.

7.4 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

#1 Midlertidig anleggsområde innenfor hensynssone 910
Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved oppfylling og beplantning av sideareal mot fylkesvegen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført.

#2 Midlertidig anleggsbelte
Områdene benyttes som midlertidig anleggsområde ved gjennomføring av planen og opphører når nødvendige tiltak er gjennomført. Områdene skal settes i stand så snart som mulig, og senest i løpet av påfølgende vekstsesong etter at tiltaket er avsluttet.

#229396 Automatisk fredet kulturminne

8. Det berørte kulturminnet, ID 229396, som er markert som Bestemmelsesområde #229396 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før Rammetillatelse

Løsning for avløp med selvfall mot nord/vest må utredes og skal godkjennes av kommunen.

Trykkforhold for vannforsyning i planområdet må utredes og løsning skal godkjennes av kommunen.

Støytiltak skal være ferdig prosjektert for uteområder og bygg.

8.2 Før tillatelse til tiltak

Før tillatelse til tiltak for hvert felt kan gis:

Det må foreligge tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.

Det skal være sikret tilstrekkelig kapasitet på vanntilførselen til bebyggelsen som skal oppføres.

8.3 Før igangsetting

Det skal foreligge en geoteknisk vurdering som viser tilstrekkelig stabilitet langs Nordbyveien før tiltak i/langs vegen kan igangsettes. Denne oversendes kommunen og vegeier.

Nødvendig kapasitetsøkning på avløpsnettet mellom Solbergveien og Holstad skal være sikret opparbeidet.

Tilstrekkelig kapasitet på vannledningsnettet mellom vanntårnet på Bollerudåsen og Solbergveien skal være sikret opparbeidet.

8.4 Før brukstillatelse:

Før det kan gis brukstillatelse til boliger:

Overvannsanlegg med fordrøyning for det aktuelle tiltaket skal være gjennomført etter godkjente planer.

Planlagte og godkjente tiltak for vannforsynings- og avløpsnett skal være gjennomført.

Veg SKV1 skal være ferdig opparbeidet til og forbi feltet.

Fortau (o_SF1 og o_SF2) skal være ferdig opparbeidet.

8.5 For felt B skal tiltak for skjerming mot trafikkstøy være gjennomført jfr. § 5.1, leke- og fellesarealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplanen.Før ferdigattest:

Før det kan gis ferdigattest til boliger skal Fortau (o_SF1 og o_SF2) være overtatt av kommunen.

Ås kommune

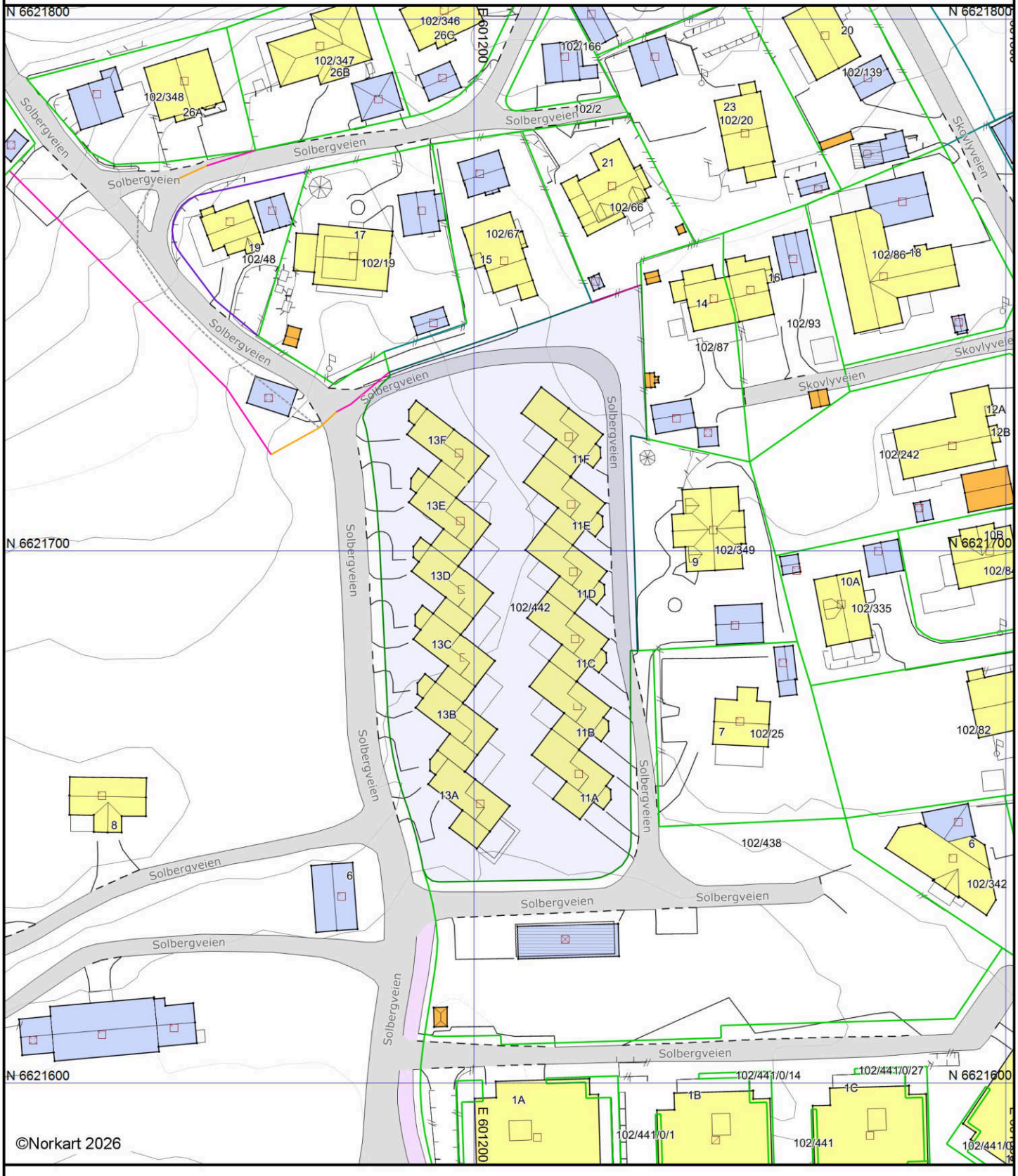
Grunnkart

Eiendom: 102/442/0/11
Adresse: Solbergveien 11E
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3218 - 102/442//11



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	4 815,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621686,8	**Øst**	601202,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621732,96	601184,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,74	
2	6621725,09	601179,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,60	15,18
3	6621721,31	601179,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	12,20
4	6621716,9	601180,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,46	
5	6621701,46	601182,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,52	141,39
6	6621669,22	601183,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,28	
7	6621653,74	601186,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,82	60,30
8	6621651,6	601187,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
9	6621646,61	601188,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
10	6621641,67	601190,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
11	6621640,28	601190,34	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,41	
12	6621638,727	601191,096	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
13	6621637,97	601192,12	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
14	6621637,78	601193,35	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,24	
15	6621638,2	601218,9	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,55	
16	6621638,28	601221,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
17	6621638,66	601223,89	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03	
18	6621639,5	601225,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,14	
19	6621640,91	601227,81	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,41	
20	6621642,44	601228,86	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86	
21	6621644,47	601229,43	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
22	6621647,08	601229,496	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,61	
23	6621647,52	601229,49	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,44	
24	6621652,6	601229,42	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,08	
25	6621662,6	601229,41	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,00	
26	6621672,6	601229,39	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,00	
27	6621681,31	601229,38	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,71	
28	6621681,27	601230,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,31	
29	6621721,74	601229,43	13 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	40,49	
30	6621721,13	601232,45	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	3,08	

31	6621750,11	601231,44	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,00	
32	6621746,86	601222,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,89	
33	6621743,41	601212,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,09	
34	6621733,67	601184,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,22	

Ås kommune

Plan, bygg og geodata

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00456-4	Hedda Sørheim Dybvik	12.03.2024

Gnr 102 bnr 442 og gnr 102 bnr 438- Solbergveien 11A - 11F – Husrekke og garasje/carport - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr): 102 / 442 og 102 / 438
Ansvarlig søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: SOLBERG HAGE UTVIKLING AS

Bygningstype:	131	Vedtaksnummer:	21/01706-6
Tiltakets art:	Nybygg - rekkehus	Vedtaksdato:	21.09.2021
Bygningsnummer:	300958994 300959004 300959007 300959009 300959013 300959015	BYA rekkehus: 724 m² BYA garasje/carport: 186 m²	BRA rekkehus: 1002 m² BRA garasje/carport: 102 m²

Anmodning om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan versjon 4 datert 07.03.2024 jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 21-10 er mottatt. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av pbl.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket den 20.02.2023.

I medhold av pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1 gir bygningsmyndigheten på grunnlag av innsendt dokumentasjon ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. § 20-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Med hilsen

Hedda Sørheim Dybvik
Juridisk rådgiver

Arve Bekkevard
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
SOLBERG HAGE UTVIKLING AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Statsforvalteren i Oslo og Viken er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og distriksdepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:

Postadresse;
Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

E-post;
Post@as.kommune.no

Digital innsending med eDialog;
eDialog ÅS KOMMUNE SENTRALADMINISTARSJON

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Utskriftsdato: 09.02.2026

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS
Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	442	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Solbergveien 11E, 1406 SKI								

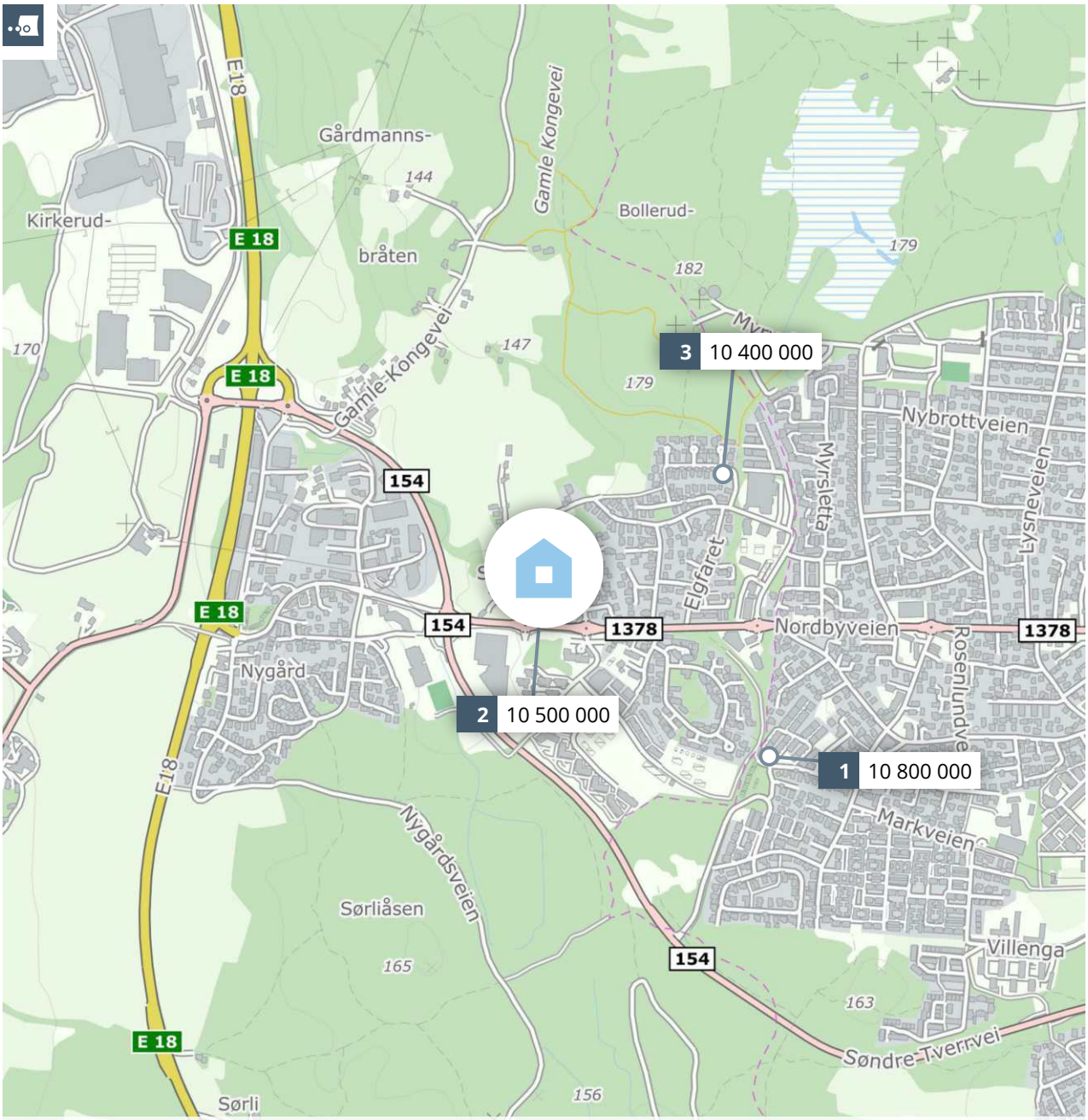
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 427,59 kr
Eiendomsskatt	4 377,00 kr
Renovasjon	3 440,00 kr
Vann	10 591,39 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

SOLBERGVEIEN 11 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 27.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solbergveien 11 E, 1406 SKI

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 102 BNR 442 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3218 ÅS GRUNNKRETS Solbergskogen - Tamburbakken

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	65 269
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	167 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogsnarveien 10 156 m² 2024 252 m² 4 sov	30.01.2025	11 950 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**69 231**
2 Solbergveien 11 A 167 m² 2023 4 816 m² 4 sov	18.02.2025	10 700 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**62 874**
3 Israndveien 6 238 m² 2005 865 m² 5 sov	26.08.2023	10 900 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**43 697**

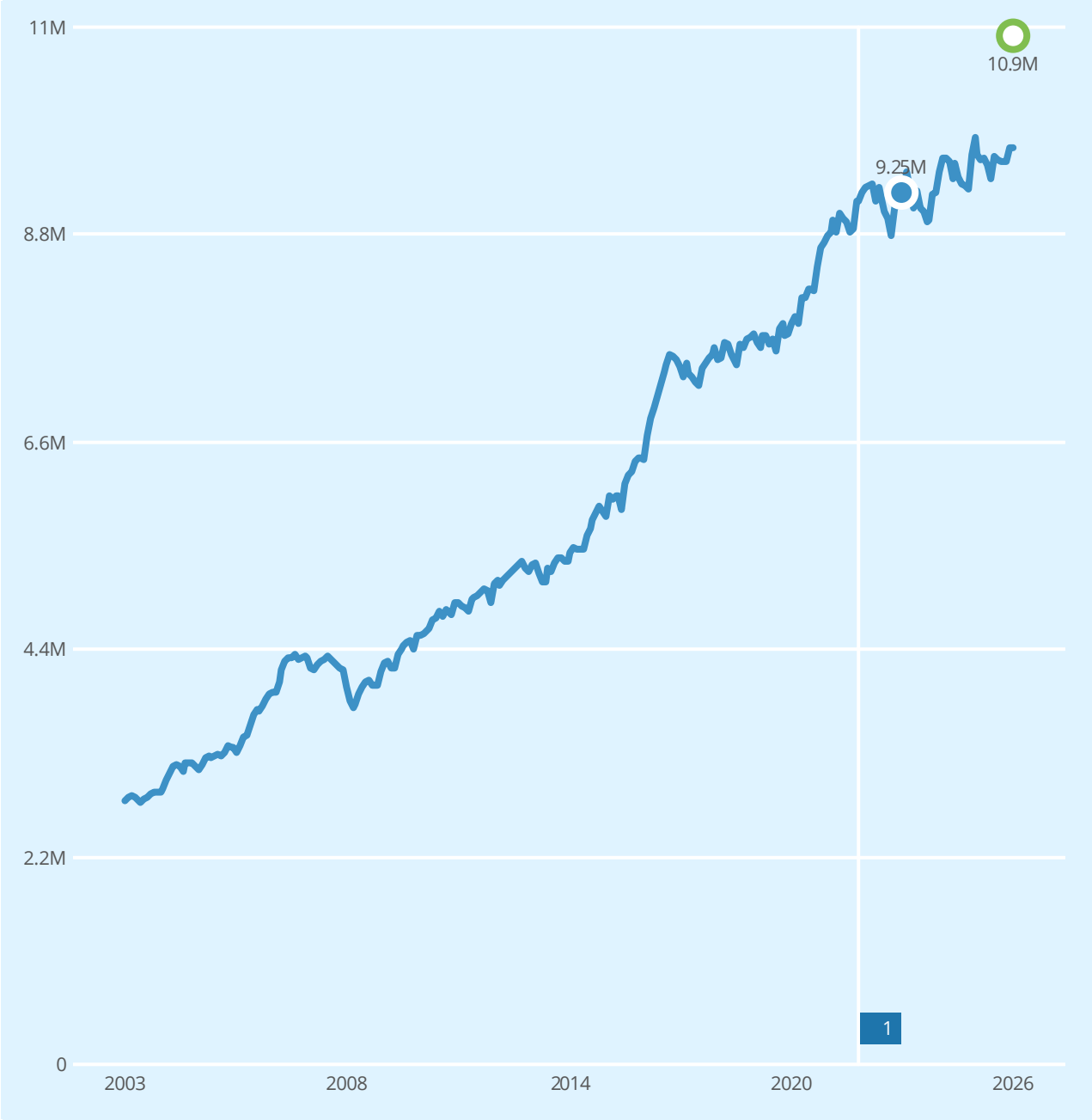
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.03.2023		15.03.2023	-	9 250 000	-	9 250 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. basert på salg i område

Eneboliger til salgs i 1406 SKI nå

3
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 880 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Eneboliger solgt i 1406 SKI siste 9 mnd

15
eneboliger solgt

7 958 000 Prisantydning i snitt
7 955 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

65 269 Solbergveien 11 E Totalpris 10 900 000

44 770 ÅS kommune i snitt siste 9 mnd
42 684 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Solbergveien 11E

Nabolaget Solbergskogen/Skitunet - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 221 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Nordbytun ungdomsskole (8-10 kl.) 324 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	10 min 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Granheimtunet 3 Ås kommune	5 min
Solberg Skole Ås	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granheimtunet Linje 520, 521, 540N	3 min 0.3 km
Ski stasjon Linje L2, RE20, R21, R22, R23	7 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 26.7 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Solbergtunet barnehage (0-5 år) 147 barn	7 min 0.6 km
Tamburbakken barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Spilloppen barnehage (1-5 år) 24 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Solberg Øst	5 min
Kiwi Nordbyveien	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

Ski Storsenter	7 min
Apotek 1 Ski	14 min
Ski Vinmonopol	7 min

SPORT

Solberg skole	8 min
Bekkestien ballfelt	13 min
PDL Center Ski	11 min
Topp Aerobic	6 min

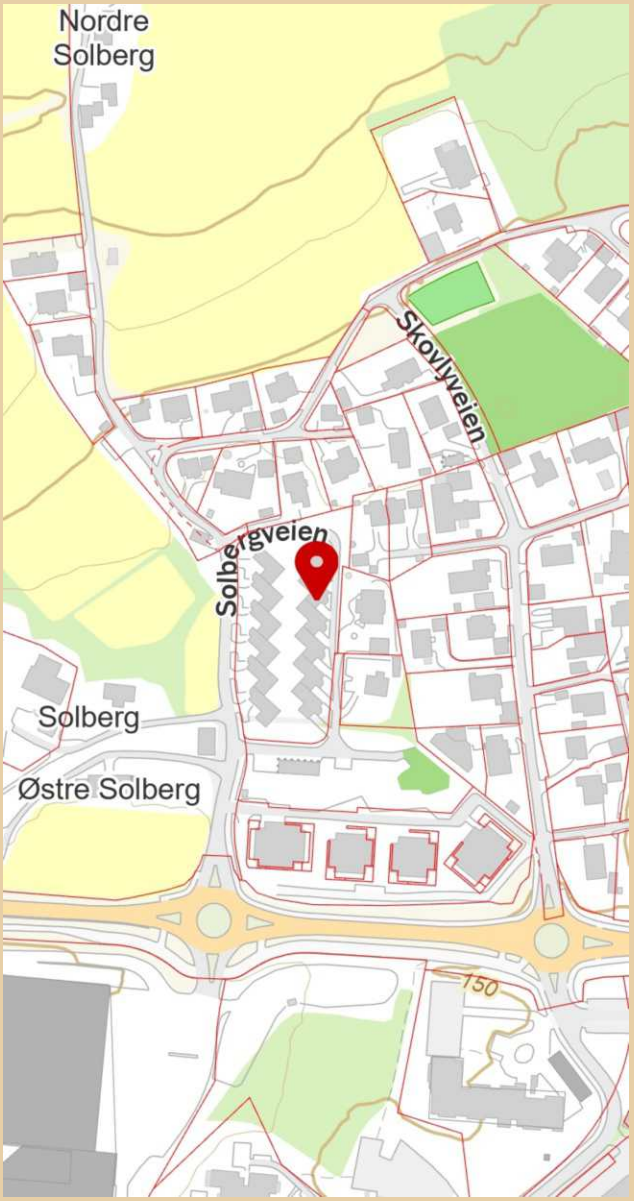
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

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

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:
Solbergveien 11E, 1406 Ski
Gnr. 102, Bnr. 442, Snr. 11, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
120251059

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
