PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

SOLLIHAGEN 39B

Vedlegg

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

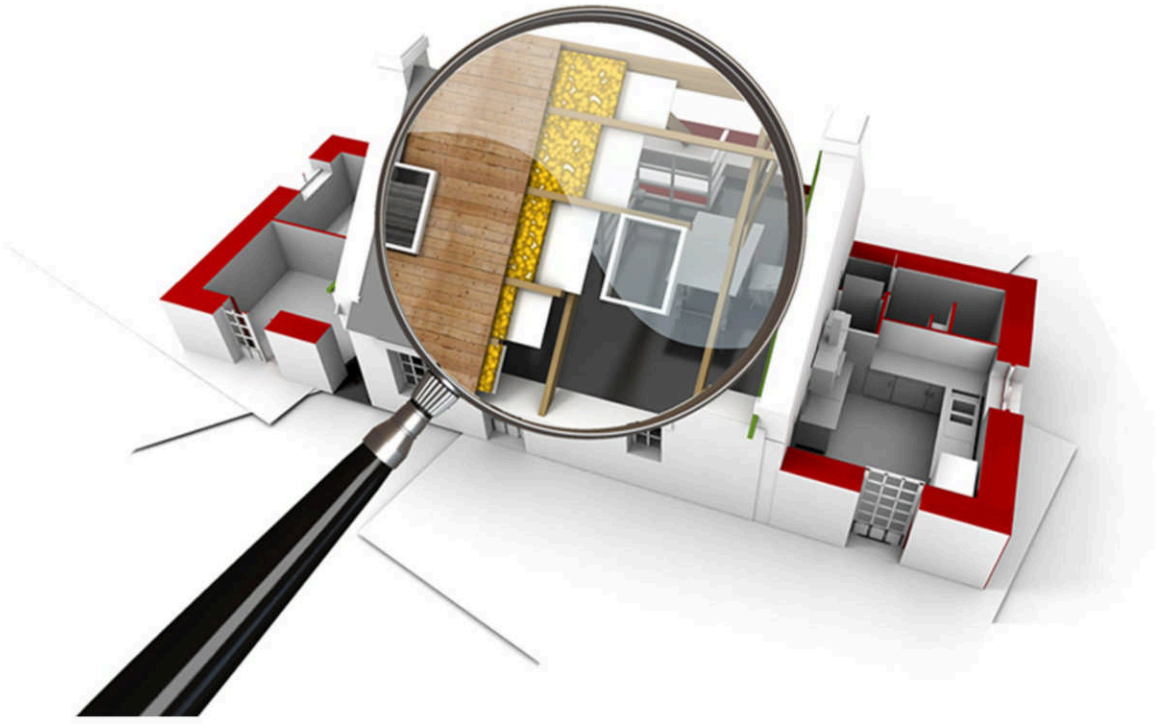
Sollihagen 39B , 1435 ÅS

ÅS kommune

gnr. 55, bnr. 505

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1783 **Referansenummer:** WB8114

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

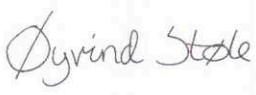
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille. Adkomst til boligene via utvendig felles trapp og svalgang.
Utvendig bod ved inngangsparti på 5,8 kvm. Parkering i garasje med mulighet for etablering av elbil-lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

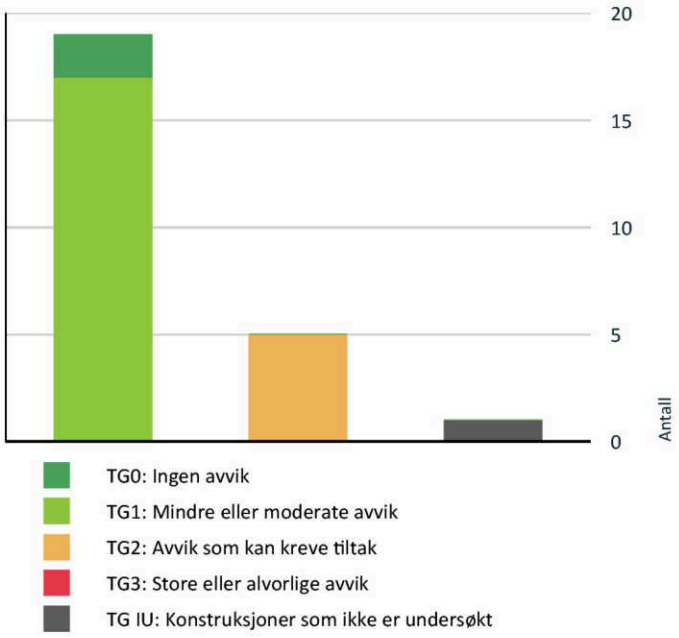
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Leiligheten har et normalt vedlikehold, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Nyere kledning på gavlvegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft med lagringsmuligheter. Loft er delvis inspisert siden loft ikke har gangbart gulv over hele. Ytterligere undersøkelser av loft anbefales.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til dels overbygget vestvendt balkong på 6,3 kvm.
Veranda ved inngangspartiet på ca 6 kvm.
Balkong og veranda er oppført i tre. Imp. terrassebord som nylig er oljet/beiset. Strøm og utelys.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til rekkverkshøyde. Likevel er rekkverket i samsvar med de byggtekniske forskriftene som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Rekkverkshøyde på veranda er målt til 86 cm, noe som ikke oppfyller krav ved oppføringstidspunktet for boligen.
Tilstandsgraden (TG) er satt på bakgrunn av standardens krav til høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på balkongen men anbefales på grunn av sikkerhet.
Rekkverkshøyde på veranda bør økes på grunn av sikkerhet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Laminatgulvet i stue "fjærer" noe når man går. Trolig på grunn av ujevnt underlag. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Alle vegger og lister innvendig i boligen ble malt i 2023/2025 opplyser eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på ett av soverommene og i gang.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

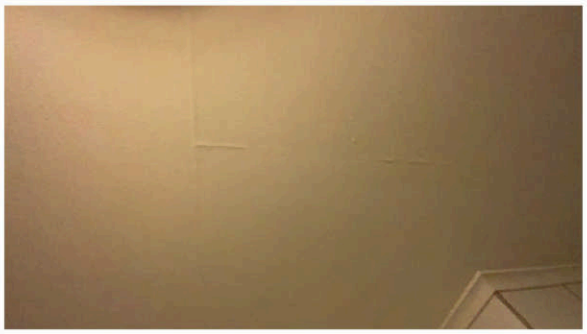
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen hull etter tidligere dusjhjørne og garnityr oppheng i dusjsonen. Sprekk i en flis bak dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.



Noen synlige skjøter i himling

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

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.

Badet fungerer med dette avviket. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med direkte avløp til sluk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

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

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett fra 2019 resterende utstyr fra byggeåret. Noen små krakeleringer rundt sluk i servant.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, styres fra kjøkkenventilator.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom (inne i skap)

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Lys under overskap.
Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, gitt kjøkkenets alder. Noe mindre skader/bruksmerker på benkeplate. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble byttet i 2023 jf faktura. Aggregat plassert på kaldtloft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).
Ventilasjonen i boligen ble fornyet i 2023, det ble da byttet vifte samt viftemotor jf faktura.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og i verste fall brann.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i rekke på 16 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Vippeport i front.

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

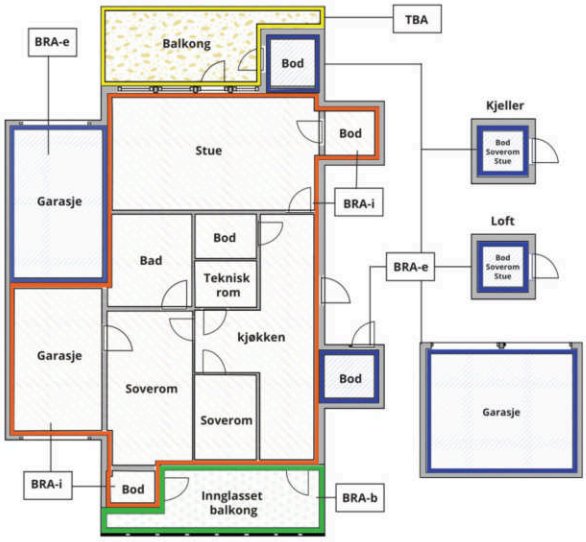
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 Etasje	74	6		80	12
SUM	**74**	**6**			**12**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bod/garderobe, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, stue	Bod på bakkeplan	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje i rekke

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Mari Moulton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3218 ÅS	55	505		0	25076.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sollihagen 39B

Hjemmelshaver
Sollia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLLIA BORETTSLAG	951619000			Moulton Mari

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	29.10.2025		Innhentet		Nei
Fra Infoland	31.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	05.11.2025	
3	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WB8114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251140

Selger 1 navn
Mari Moulton

Gateadresse
Sollihagen 39B

Poststed	Postnr
ÅS	1435

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 309251140

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i en flis bak dusjkabinett og små krakelering/sprekk i servant. Viktig å rense rørene noen ganger i året for å unngå at de tetter seg/lukter.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier er nytt dusjkabinett montert i 2019 og arbeid på bad kun utført av faglært.

Arbeid utført av: Ås rørleggerbedrift AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Vedovnen må startes med god trekk.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe ujevnheter i gulv i stuen trolig grunnet underlaget og luftlommer/sprekk i tapet i hjørnet i stua og kjøkken.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ventilasjonen i boligen ble fornyet i 2023, det ble da byttet vifte samt viftemotor.

Arbeid utført av: Aktiv ventilasjon AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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: Borettslaget har investert i opplegg for lading av elbil. Det koster ca. kr 20 000 å koble seg på.

Document reference: 309251140

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lettvegg flyttet i ene hjørnet av kjøkkenet for å få mer plass på kjøkkenet.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmåling i 2022 i leiligheten under. Utført radonmåling for nr 39a var under grenseverdier på 100 bq/m3 for evt å iverksette tiltak mot radon. Det ble ikke utført radonmålinger i 2. et. (herunder leil nr 39b) da det i følge fagfolk er liten sannsynlighet for høye radonverdier her.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Under 100 bq/m3

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

Beskrivelse: Naboene under har hatt vannlekkasje for 8 år siden i bad/vegg. Skaden ble utbedret den gang. I 2025 ble gavlvegg utskiftet av et firma. Dette gjelder vegg ut mot kjøkken, bad og stort soverom. All isolasjon og plater her ble fjernet, påført soppfjerner middel og montert ny isolasjon og plate. Det ble ikke registret noen avvik på vegg mot leilighet 39b.

Document reference: 309251140

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ifølge tidligere eier har det vært tilfeller av skjeggkre i borettslaget i andre boliger. Plan for kartlegging og bekjempelse er iverksatt.

Document reference: 309251140

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: 309251140

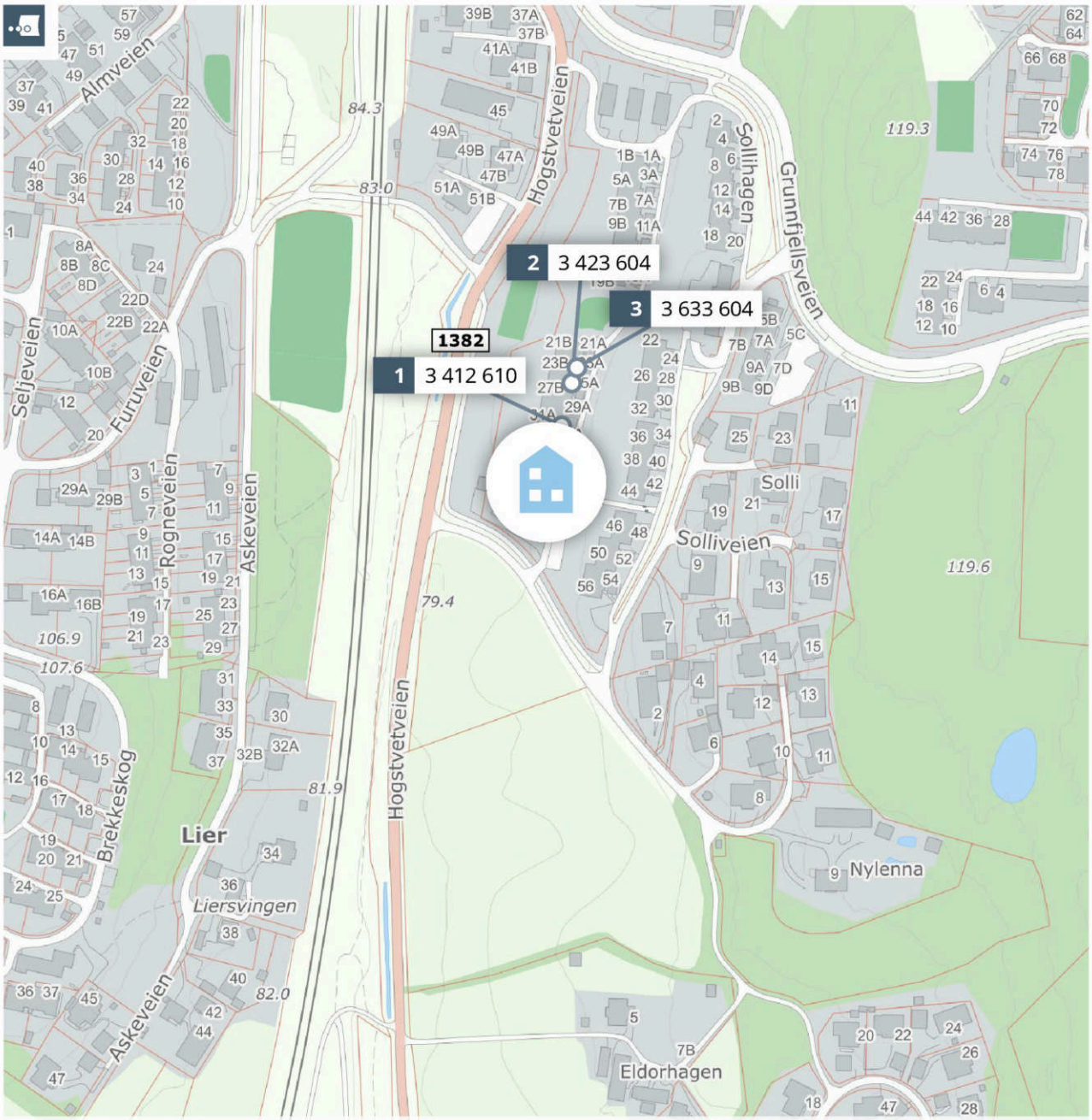
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mari Moulton	60be37d5089f8922755f7 b4faee3434bd9daf5ae	05.11.2025 02:58:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251140

- 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



Meglers verdivurdering

SOLLIHAGEN 39 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 02.01.2026

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sollihagen 39B	H0201	55/505	75	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOULTON MARI 021184*****	Eiendomsrett 1/1	Høgskoleveien 20 1433 ÅS	Bosatt

Vegadresse: Sollihagen 39 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1435 ÅS	Kirkesogn	02090101 Ås
Grunnkrets	231 Hogstvetlia 2	Tettsted	523 Ås
Valgkrets	2 Rustad, Holstad og Kroer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
30	21887803		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	05.03.2002

30: Bygning 21887803: Rekkehus (131), Tatt i bruk 05.03.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.11.2000	23.01.2001
Igangsettingstillatelse	18.12.2001	06.03.2002
Tatt i bruk	05.03.2002	06.03.2002

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

Borettslag

Navn	SOLLIA BORETTSLAG	Org.nr	951619000
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	68

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	55/505	25076.6	

Utskriftsdato: 29.10.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sollihagen 39B, 1435 ÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	378 646,86 kr
Eiendomsskatt	137 073,07 kr
Feiing	40 459,50 kr
Renovasjon	232 288,00 kr
Vann	343 659,38 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.

Utskriftsdato: 29.10.2025

Ås kommune

Adresse: Postboks 195, 1431 ÅS

Telefon: 64 96 20 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sollihagen 39B, 1435 ÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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** 199 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 43 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 24 002 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	25 077 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Prioritert utbyggingsområde Ås
KPBestemmelseHjemmel	forhold som skal avklares og belyses

Delareal	24 877 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	197
Navn	Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligområde på del av Solli m.m.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.02.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3218/dokumenter/928/197_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 23 778 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1, B2, B3
	Delareal 60 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 554 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 656 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** F1
	Delareal 26 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	346
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK2
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	322

Navn	Detaljreguleringsplan for Dyster Eldor barnehage
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

Id	338
Navn	Detaljregulering for Dyster Eldor 2, felt BK1
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3218	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	505	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sollihagen 39B, 1435 ÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
12900972	24	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	20	-
12900978	69	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	60	-
12900957	104	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	87	-
5150307100	2065	31.12.2024	Stipulert forbruk	108	-
12900987	29	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	28	-
12900954	37	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	33	-
12900907	92	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	78	-
12900975	56	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	50	-
12900976	3	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2	-
12900991	31	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	27	-
12900977	99	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	84	-
12900974	55	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	46	-
12900971	21	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	17	-
12900979	66	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	57	-
51503045	2094	31.12.2024	Stipulert forbruk	112	-
12900964	49	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39	-
12900905	18	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	17	-
12900956	41	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	40	-

12900925	65	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	55	-
12900930	155	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	125	-
12900932	153	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	132	-
5150303600	2427	28.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	134	28.07.2025
53617308	0	28.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	134	-
12900959	67	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	56	-
12900960	96	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	80	-
12900986	23	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	20	-
12900931	116	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	95	-
12900927	104	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	88	-
12900928	113	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96	-
51503032	2199	05.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	275	05.08.2025
54106483	0	05.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	275	-
12900966	72	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	61	-
12900985	70	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	58	-
12900981	75	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	64	-
12900929	152	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	126	-
12900962	110	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	89	-
57888095	22	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	17	-
12900955	173	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	145	-
57413985	98	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76	-
12900958	46	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	36	-
12900982	375	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	322	-
12900910	72	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	54	-
12900906	86	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	73	-
12900912	96	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	82	-
12900965	55	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	45	-
12900980	92	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	76	-
12900911	43	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	-

12900967	23	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	21	-
12900924	19	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	17	-
12900969	103	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	88	-
12900937	85	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	75	-
12900970	66	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	55	-
5070752200	4863	31.12.2024	Stipulert forbruk	269	-
12901014	88	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	79	-
5150299600	1613	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	56	-
12900993	69	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	62	-
12900904	44	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	37	-
12900973	131	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	110	-
5150299200	2516	31.12.2024	Stipulert forbruk	136	-
12900926	75	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	63	-
12900961	69	19.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	56	-
12900983	72	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	60	-
12900916	4	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3	-
12900933	180	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	163	-
12900968	66	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	54	-
12900989	74	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	61	-
12900908	203	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	168	-
12900963	85	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	69	-
0050707518	2154	31.12.2024	Stipulert forbruk	93	-

NB: Måler 5150299200 har ikke fått innmeldt årsavlesning siden 05.01.2010.

NB: Måler 0050707518 har ikke fått innmeldt årsavlesning siden 08.01.2009.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

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.

Boligopplysninger:

Sollia borettslag		Vår ref.:	2810/40	Fødselsdato eier:	02.11.1984
Sollihagen 39 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
1435 ÅS		Eiere:	Mari Moulton		
Organisasjonsnr:	951 619 000	Andelsnr:	40		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 910

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	3 544
	Renter felleslån 2	10
	Felleskostnader	2 611
	Renter felleslån	368
	Avdrag felleslån 2	69
Objekt:	2810/40 Eiendomsskatt (8810 - 29)	158
	2810/40 Kabel-TV/Bredbånd (1605 - 41)	150

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.11.2025 Tot. utg. i kr.: 6 892

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	3 541
	Renter felleslån 2	9
	Felleskostnader	2 611
	Renter felleslån	354
	Avdrag felleslån 2	69
Objekt:	2810/40 Eiendomsskatt (8810 - 29)	158
	2810/40 Kabel-TV/Bredbånd (1605 - 41)	150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 112 411 Gjeld siste årsoppg.: 133 604

Klient ajourf. lån: 7 402 778,99 Klient gj. s. årsoppg.: 8 798 453

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11462412, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 29.10.2025: 7 259 996

Andel av saldo: 110 243

(siste termin 30.12.2027)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.Fastrente til 01.05.2023

Lånenummer: 12136275648, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 29.10.2025: 142 783

Andel av saldo: 2 168

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2028)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Buer

Adresse: Sollihagen 32

Boligopplysninger:

Sollia borettslag	Vår ref.:	2810/40	Fødselsdato eier: 02.11.1984
Sollihagen 39 B	Type:	Borettslag tilknyttet	
1435 ÅS	Eiere:	Mari Moulton	
Organisasjonsnr: 951 619 000			

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 1435 ÅS
Telefon: Mob.: 95794275
E-post: postsollia2@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	133 604	Andre inntekter:	502
Annen formue:	13 194	Utgifter:	7 528		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2002
Gårds/bruksnr: 55/505
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	24985.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587528

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Beboer i borettslaget
2 - Storbyfellesskap(Bate, BOB, Vestbo, T
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjøpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Garasje/parkering: Garasje. Iflg. reguleringsplan, skal det være 1,75 biloppstillingsplass pr. bolig, inkl. garasjene.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnaden.

Ved eierskifte skal Ås Kommune ha opplysninger om ny eier og overtagelsesdato. Megler sender mail ved flytting til Ås Kommune ved Margit Dahl på mail: margit.dahl@as.kommune.no

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Sollia borettslag	Vår ref.:	2810/40	Fødselsdato eier:	02.11.1984
Sollihagen 39 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1435 ÅS	Eiere:	Mari Moulton		
Organisasjonsnr: 951 619 000				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2024

Sollia borettslag

Mandag 15.04.2024 kl. 20:00
Ås kulturhus, Møterom: Store salongen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sollia borettslag

Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 20:00 - Ås kulturhus, Møterom: Store salongen

Vi starter med ett medlemsmøte kl 18.00 og fortsetter med
Generalforsamling kl 20.00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kameraovervåkning i Sollia med vedtektsendring
- 5.2 Endring av husordensregelen § 2
- 5.3 Endring av § 8 i husordensreglene.
- 5.4 Økning av antall styremedlemmer med vedtekstendring
- 5.5 Mistillit til styreleder

6 Valg

- 6.1 Leder er ikke på valg
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar som holdes uendret fra sist år på 110.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i Sollia med vedtektsendring

Styret har mottatt spørsmål fra ett medlem om mulig installasjon av kamera for å hundre tyveri og hærverk.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler kamera overvåkning i deler av Sollia.

Generalforsamlingen har godkjent at borettslaget kan installerer kamera/videoovervåking på borettslagets fellesområder. Overvåkningen må skje i henhold til de enhver tid gjeldene lover, regle og retningslinjer.

Om dette forslag godkjennes så føres det altså inn som et punkt i vedtektene.

Styrets innstilling: Ingen forslag til vedtak fra styret.

5.2 Endring av husordensregelen § 2

De nåværende husordensreglene sier at det skal være ro mellom kl 23 og 06. Jeg foreslår at det endres til at det skal være ro mellom kl 22 og 07.

Vennlig Hilsen

Torstein Furnes

Forslag til vedtak: Ro tiden i Sollia skal enders til mellom 22.00 og 07.00 ?

Styrets innstilling: Styret mener dette ikke er naturlig endring av husordensregelen og støtter derfor ikke forslaget.

5.3 Endring av § 8 i husordensreglene.

Styret foreslår følgende tillegg (merket undelinje) til § 8 i husordenreglene.

HUSORDENSREGLER – endret punkt 8 om parkering – 8.02.2024

8 Parkering av biler skal skje på borettslagets parkeringsområder eller i boligens garasje.

- Det er ikke tillatt å parkere slik at adkomst til andre garasjer hemmes.
- Det er ikke tillatt å parkere biler langs borettslagets stikkveier, utenom av og pålessing, vasking av bil og lignende.
- Borettslagets stikkveier må holdes fri for parkerte biler slik at utrykningskjøretøy som Politi, sykebil og brannbil kan få fri tilgang til boligen om nødvendig.

- Borettslagets parkeringsplasser er kun for biler i drift. Avskiltede biler tillates ikke hensatt på området. Styret gir bileier 1 måneds frist til å fjerne bilen. Kostnader til borttauing skjer for bileiers regning.

- Andelseiere som disponerer 2 eller flere biler må benytte parkeringsgarasjen til en av bilene.
- Lading av el-biler skal kun skje med godkjent lader. Lading via lokal stikkontakt er teknisk farlig og en økonomisk belastning på felleskapet.
- Biler som benytter borettslagets parkeringsplasser, skal kunne få plass innenfor oppmerket parkeringsplass. Det betyr i praksis at ekstraordinære store varebiler, campingbiler, mindre lastebiler og andre store kjøretøy ikke kan parkere i borettslaget. Med «Ekstraordinære store biler» menes det biler som overstiger maksimal bredde 1,9 m og maksimal lengde 5,0 m (i.h.t. størrelses dimensjon i Statens vegvesen og Sintef).
- _

- Andelseiere som er berettiget til en HC-parkeringsplass, søker styret om å få disponere dette i borettslaget. Styret tilrettelegger for behovsrettet HC-parkering så langt det er mulig.

_

Styret kan innvilge midlertidige unntak fra dette regelverk for å avhjelpe en situasjon for en andelseier, men dette skjer kun unntaksvis etter søknad som er godt begrunnet.

Det kan søkes styret om kortsiktig parkering store biler ved besøk til beboere i ferier etc. og ved utføring håndtverk-tjenester.

Forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtet støtte til dette forslaget.

5.4 Økning av antall styremedlemmer med vedtekstendring

Noor Ibrahim har sendt inn forslag om økning av styremedlemmer i Sollia borettslag fra 3 til 4.

Forslag til vedtak: Noor Ibrahim ber om støtte til sitt forlag .

Styrets innstilling: Styret vil ikke støtte dette forslaget.

5.5 Mistillit til styreleder

Noor Ibrahim ber generalforsamlingen vedta at styreleder fratrer som styreleder før hans periode er omme.

Saken er signert av over 10% av andelseiere.

Forslag til vedtak: Noor Ibrahim ber om generalforsamlingen støtte til mistillit mot styreleder.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke dette forslaget.

Denne tilbakemelding er skrevet av Camilla H. Botner, Dag Buer Og Tone Ilseng som alle er styremedlemmer i Sollia borettslag.

I en jobb som styreleder/styremedlem skal man blant annet følge opp at regler for borettslaget følges, og man skal forvalte utbedringer og vedlikehold av bygninger og inventar i borettslaget. Dette kan i noen tilfeller medføre at styret må ta noen upopulære avgjørelser. Styret prioriterer etter beste evne å sikre korrekt behandling av saker iht. gjeldende lover og regler.

Den som leder og administrerer styret, er Ole Hvattum - og har derav hovedansvaret for oppnådde resultater.

Vi har gjennom styrearbeid med Ole, sett at han har høy arbeidskapasitet og jobber ut i fra å oppnå best mulig trivsel og trygghet for alle beboere i vårt borettslag.

Vi støtter han fullt ut og mener han er meget godt egnet til jobben som styreleder.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Hvattum
Styremedlem, Dag Buer
Styremedlem, Camilla Hurwitz Botner
Varamedlem, Tone Ilseng
Varamedlem, Mari Moulton
Varamedlem, Noor Ibrahim

6.1 Leder er ikke på valg

Leder er ikke på valg men om årsmøtet gir flertall til punkt 5,5 over må det velges ny leder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmer er på valg.

Valgkomiteen har følgende forslag til kandidater:

Dag Buer

Camilla Hurwitz Botner

Gro Lundgård

Noor Ibrahim

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

All tre varamedlemmer er på valg.

Valgkomiteen har følgende kandidater :

Karsten Nordahl Hauken

Linn Halvorsen

Sara Nesrtad

Tone Ilseng

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styre leder foreslåes som delegat til USBL general forsamling 24.

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til USBL general forsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Styret anbefaler gjenvalg av nåværende valgkomitee

Forslag til vedtak: Alle medlemmer av valgkomiteen er på valg.

Valgkomiteen 2024-25

Halvor Sevatdal

Morten Kos

Susanne Kaksrud

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	127 187	652 997
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 851 861	2 209 556
Tilbakeføring av avskrivning	8 642	8 642
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-202 125
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 625 523	-2 641 884
B. Årets endring disponible midler	234 980	-625 810
C. Disponible midler	362 167	127 187
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	579 468	2 084 928
Kortsiktig gjeld	-217 301	-1 957 741
C. Disponible midler	362 167	127 187

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sollia borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 160 040	4 910 276	4 964 000	5 446 500
Sum leieinntekt		5 160 040	4 910 276	4 964 000	5 446 500
Annen inntekt					
Sum inntekt		5 160 040	4 910 276	4 964 000	5 446 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 805	13 395	14 000	15 000
Styrehonorar	2	105 000	95 000	110 000	110 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	8 642	8 642	8 000	8 000
Driftskostnad					
Energikostnad		60 053	57 995	63 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	4	137 859	250 458	256 001	261 000
Kommunale avgifter/renovasjon		282 254	223 250	235 000	290 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	0	5 123	5 007	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 729	797	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	344 687	745 371	360 000	410 000
Revisjonshonorar		6 983	6 533	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		176 025	171 065	177 000	185 000
Andre honorar		0	37 473	8 000	8 000
Kontorkostnad		20 751	16 566	11 000	17 000
TV/bredbånd		264 455	286 919	285 000	300 000
Kontingent og gaver		20 553	20 926	20 000	20 000
Forsikring		281 053	260 431	281 000	305 000
Eiendomsskatt		183 112	155 504	0	184 000
Andre kostnader		24 287	6 722	115 000	165 000
Sum kostnad		1 934 248	2 362 169	1 956 008	2 361 500
Driftsresultat		3 225 792	2 548 107	3 007 992	3 085 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 008	11 515	0	0
Rentekostnad		394 939	350 066	436 000	422 500
Netto finansposter		373 931	338 550	436 000	422 500
Årsresultat		2 851 861	2 209 556	2 571 992	2 662 500
Overført til/fra annen egenkapital		2 851 861	2 209 556	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 851 861	2 209 556	0	0

Balanse 2023 Sollia borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	5 474 282	5 474 282
Bygninger	3	82 026 242	82 026 242
Andre fellesanlegg	3	30 249	38 891
Andre driftsmidler	3	462 530	462 530
Sum anleggsmidler		87 993 304	88 001 946
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8 386	30 874
Kundefordringer		692	692
Forskuddsbetalte kostnader		83 497	293 189
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		486 893	1 760 173
Sum omløpsmidler		579 468	2 084 928
SUM EIENDELER		88 572 771	90 086 873

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 174 117	28 322 257
Sum opptjent egenkapital		31 174 117	28 322 257
Sum egenkapital	8	31 180 917	28 329 057
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	11 465 625	14 091 148
Borettsinnskudd		45 708 928	45 708 928
Sum langsiktig gjeld		57 174 553	59 800 076
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		619	0
Leverandørgjeld		208 115	1 766 733
Påløpne renter		108	63
Annen kortsiktig gjeld		8 459	190 945
Sum kortsiktig gjeld		217 301	1 957 741
Sum gjeld		57 391 854	61 757 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 572 771	90 086 873
Pantstillelser	10	57 174 553	59 800 076

Sted:_____ Dato:_____

Ole Hvattum	Camilla Hurwitz Botner	Dag Buer
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 747 812	1 705 320
3618 Strøm el-bil	37 954	26 832
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	106 080	106 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	371 672	335 592
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 674 546	2 645 396
3690 Leietillegg eiendomsskatt	221 976	91 056
Sum	5 160 040	4 910 276

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	14 805	13 395
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	105 000	95 000
Sum	119 805	108 395

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Lekeplass	Nedgraving containere	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 026 242	5 474 282	86 424	356 905	105 625
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 026 242	5 474 282	86 424	356 905	105 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	56 175	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	82 026 242	5 474 282	30 249	356 905	105 625
Årets avskrivninger :	0	0	8 642	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2017	2021	2022
Antatt levetid i år :			10		

Borettslaget består av 68 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55, b.nr 505 i Oslo kommune. Eiertomt på 24 985,9 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring NUF, polise nr.587528

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	700
6362 Skadedyrutryddelse	26 109	24 167
6391 Snømåking/strøing/feiing	98 012	118 800
6392 Containerleie/tømming	13 070	12 308
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	668	94 483
Sum	137 859	250 458

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	4 703
6420 Leie av datautstyr	0	420
Sum	0	5 123

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6552 Driftsmateriell	3 729	797
Sum	3 729	797

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	134 800	0
6603 Vedlikehold elektro	23 656	8 417
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	155 489	22 950
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	23 713
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	3 797	458 589
6643 Glassarbeid/Vindu	3 707	79 029
6644 Fasade/balkonger	4 525	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 013	31 375
6648 Vedlikehold dører og porter	10 701	27 063
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	39 586
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	34 650
Sum	344 687	745 371

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	6 800	0	6 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	28 322 257	2 851 860	31 174 117
Sum opptjent egenkapital	28 322 257	2 851 860	31 174 117
Sum egenkapital	28 329 057	2 851 860	31 180 917

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	12136275648	11462412
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2002
Rentesats:	5.70 %	3.873 %
Betingelser:		Halvårlig, flytende rente fra 01.05.2023
Beregnet innfridd:	30.03.2028	30.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	42 800 000
Lånesaldo 01.01:	278 383	13 812 765
Avdrag i perioden:	47 487	2 578 036
Lånesaldo 31.12:	230 896	11 234 729

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11462412	6	196 787	1 180 722
	42	170 599	7 165 158
	20	144 442	2 888 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136275648	6	4 044	24 264
	42	3 506	147 252
	20	2 969	59 380

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	11 465 625
Innskuddskapital	45 708 928
Boligselskapets pantesikrede gjeld	57 174 553
Bokført verdi av pantsatt eiendom	87 530 774

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Sollia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollia borettslag

Styreleder	Ole Hvattum (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Dag Buer (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Camilla Hurwitz Botner (sign.)	14.03.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sollia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sollia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: WHC3J-Y05J6-VWQEY-UZ3G2-HAHUV-OASJ7

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WHC3J-Y05J6-VWQEY-UZ3G2-HAHUV-OASJ7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-20 12:27:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WHC3J-Y05J6-VWQEY-UZ3G2-HAHUV-OASJ7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sollia borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Hvattum
Styremedlem, Dag Buer
Styremedlem, Camilla Hurwitz Botner
Varamedlem, Tone Ilseng
Varamedlem, Mari Moulton
Varamedlem, Noor Ibrahim

Styret i Sollia borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sollia borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sollia borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 951619000
Sollia borettslag består av 68 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sollia borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587528. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sollia borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- kontroll av røkvarslere og brannslukkere.
- gjennomført rydding og renhold på lekeplass.

Styrets arbeid

Vi har siden årsmøtet 2022, hatt 7 styremøter.

Vi har gjennomført den lovpålagte brannvernrunden med kontroll av brannvarslere og slukkeapparat.

Vi skiftet leverandør av internett og Tv-signaler, fra Telia, til Viken/Altibox i 2022. Vi har reklamert på dårlig trekk av utvendig fiberkabel. Det er definert som ikke godkjent, og nye kabler skal legges om til en mer skjult løsning, i rør på bakkeplan, i 2024.

Radonstråling er et tema som mange er opptatt av, og styret har gjennomført registrering av slik radonstråling, i alle boliger på bakkenivå, i samarbeid med firmaet Radoni. Resultatene viser at de fleste boliger ikke har stråling av betydning, og noen har en viss stråling, som bør og skal kompenseres med bedre ventilasjon. 9 boliger hadde høye strålingsnivå, og har fått installert radonbrønner som skal fjerne denne strålingen fra boligen. Ny kontrollmåling i hele Sollia, vil bli gjennomført neste vinter.

Utvendig maling av vår bygningsmasse, er en krevende og kostbar oppgave. Basert på vår vedlikeholdsplan, har vi ingen planer om store malingsjobber i 2024.

Vi opplever mangel på parkeringsplasser, spesielt i rød rekke syd. Styret mente at mangelfull bruk av garasjer var en årsak til dette. Det ble derfor gjennomført en kontroll av om husordensregel, om pålagt bruk av garasje ved disponering av to eller flere biler, ble fulgt. Resultatene av dette er nå klart, og problemet er åpenbart ikke mangelfull bruk av garasjer. Nye tiltak evalueres, og dette blir tema på årsmøtet.

Vi har opplevd en kald og krevende vinter så langt, og julen 2023 opplevde vi frossent vannrør på fellesområde, som førte til frosne vannrør i tilliggende boliger. Løsning av dette ble krevende og kostbart.

Vi gjennomførte en dugnad med stell og rydding av fellesområder den 22. juni 2023. Det var brukbart oppmøte, og godt sosialt og praktisk utbytte.

Styret er opptatt av ro og orden i vårt boområde. Våre husordensregler skal etterleves, og styret har gått inn i noen tilfeller med akseptabelt resultat.

Styret er opptatt av et ryddig og velstelt Sollia, og har minnet medlemmene om å sørge for dette i sitt nærområde.

Denne årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tema for medlemsmøte i Sollia 2024.

Kommunikasjon internt i Sollia, E-mail, papir, sms, Face b...

Vedlikehold bygninger:

- Vegger /vinduer /dører
- Tak/piper
- Boder/Garasjer

Fordeling kostnader andelseier og borettslag

Kameraovervåkning i Sollia

Parkering utenfor og i garasjer

Vann gjennom garasjegulv

Radonmålinger og oppfølging

Gressklipp

Dugnad; standard rydding og vedlikehold

Dugnad; klippe ned busker

Snøbrøyting

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sollia borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 20:00 - Ås kulturhus, Møterom: Store salongen

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sollia borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 19:30
Ås Kulturhus

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sollia borettslag

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 19:30 - Ås Kulturhus

Vi starter med et beboermøte kl. 18.30 og forsetter med generalforsamling kl. 19.30.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Torstein Furnes har følgende forslag til endring i husordensreglene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 110 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Torstein Furnes har følgende forslag til endring i husordensreglene

Mellom 23.00 og 06.00 skal det være helt stille i borettslaget. Og i tidsrommet 22.00-23.00 og 06.00-07.00 skal man vise hensyn og dempe lydnivået betraktelig.

Forslag til vedtak: Forslagstiller ber om støtte til sitt forslag.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ole Hvattum
Styremedlem, Dag Buer
Styremedlem, Camilla Hurwitz Botner
Varamedlem, Tone Ilseng
Varamedlem, Gro Lundgård
Varamedlem, Karsten Nordal Hauken

6.1 Valg av leder

Dag Buer foreslås som ny leder

Forslag til vedtak: Dag Buer foreslås som ny leder for Sollia borettslag for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer er ikke på ordinært valg i år. Dag Buer trer ut av sitt verv som styremedlem, og må dermed erstattes for 1 år. Foreslåtte kandidater:

- Gro Lundgård

- Tone Ilseng

Ikke på valg:

Styremedlem Camilla Hurwitz Botner

Forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets støtte til valgkomitéens innstilling.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg. Det skal velges tre varamedlemmer. Valgkomitéens forslag til kandidater er:

- Karsten Nordal Hauken

- Gro Lundgård

- Tone Ilseng

- Tone Reká

Forslag til vedtak: Styret ber om årsmøtets støtte til valgkomitéens innstilling.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Styret har som oppgave å foreslå ny valgkomité. Det skal velges tre medlemmer for 1 år. Styrets forslag til kandidater er:

- Susanne Kaxrud

- Morten Kjos

- Ole Hvattum

Forslag til vedtak: Styret ber om støtte til vårt forslag.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**362 167**	**127 187**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 702 641	2 851 861
Tilbakeføring av avskrivning	8 642	8 642
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 667 172	-2 625 523
B. Årets endring disponible midler	**44 111**	**234 980**
C. Disponible midler	**406 278**	**362 167**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	557 333	579 468
Kortsiktig gjeld	-151 055	-217 301
C. Disponible midler	**406 278**	**362 167**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sollia borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 478 970	5 160 040	5 446 500	5 466 850
Sum leieinntekt		**5 478 970**	**5 160 040**	**5 446 500**	**5 466 850**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**5 478 970**	**5 160 040**	**5 446 500**	**5 466 850**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	15 510	14 805	15 000	15 000
Styrehonorar	2	110 000	105 000	110 000	113 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	8 642	8 642	8 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		59 699	60 053	65 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	4	176 661	137 859	261 000	345 000
Kommunale avgifter/renovasjon		270 415	282 254	290 000	295 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	553	0	10 000	11 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	19 626	3 729	1 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	7	503 295	344 687	410 000	365 000
Revisjonshonorar		7 310	6 983	7 500	7 000
Forretningsførerhonorar		185 531	176 025	185 000	193 000
Andre honorar	8	169 350	0	8 000	10 000
Kontorkostnad		23 323	20 751	17 000	21 000
TV/bredbånd		295 664	264 455	300 000	320 000
Kontingent og gaver		0	20 553	20 000	20 000
Forsikring		303 609	281 053	305 000	342 000
Eiendomsskatt		146 077	183 112	184 000	141 000
Andre kostnader	9	18 126	24 287	165 000	22 000
Sum kostnad		**2 313 390**	**1 934 248**	**2 361 500**	**2 290 000**
Driftsresultat		**3 165 580**	**3 225 792**	**3 085 000**	**3 176 850**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 043	21 008	0	0
Rentekostnad		495 982	394 939	422 500	317 000
Netto finansposter		**462 940**	**373 931**	**422 500**	**317 000**
Årsresultat		**2 702 641**	**2 851 861**	**2 662 500**	**2 859 850**
Overført til/fra annen egenkapital		2 702 641	2 851 861	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 702 641**	**2 851 861**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sollia borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	5 474 282	5 474 282
Bygninger	3	82 026 242	82 026 242
Andre fellesanlegg	3	21 607	30 249
Andre driftsmidler	3	462 530	462 530
Sum anleggsmidler		**87 984 661**	**87 993 304**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 973	8 386
Kundefordringer		3 525	692
Forskuddsbetalte kostnader		119 090	83 497
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		412 745	486 893
Sum omløpsmidler		**557 333**	**579 468**
SUM EIENDELER		**88 541 994**	**88 572 771**

Balanse 2024 Sollia borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		**6 800**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 876 758	31 174 117
Sum opptjent egenkapital		**33 876 758**	**31 174 117**
Sum egenkapital	**10**	**33 883 558**	**31 180 917**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 798 453	11 465 625
Borettsinnskudd		45 708 928	45 708 928
Sum langsiktig gjeld		**54 507 381**	**57 174 553**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 756	619
Leverandørgjeld		128 331	208 115
Påløpne renter		59	108
Annen kortsiktig gjeld		15 909	8 459
Sum kortsiktig gjeld		**151 055**	**217 301**
Sum gjeld		**54 658 436**	**57 391 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 541 994**	**88 572 771**
Pantstillelser	12	54 507 381	57 174 553

Sted:_____ Dato:_____

Ole Hvattum Styreleder	Camilla Hurwitz Botner Styremedlem	Dag Buer Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 063 136	1 747 812
3618 Strøm el-bil	42 894	37 954
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	106 080	106 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	406 716	371 672
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 722 998	2 674 546
3690 Leietillegg eiendomsskatt	137 146	221 976
Sum	**5 478 970**	**5 160 040**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510	14 805
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	105 000
Sum	**125 510**	**119 805**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Lekeplass	Nedgraving ~~containere~~	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 026 242	5 474 282	86 424	356 905	105 625
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 026 242	5 474 282	86 424	356 905	105 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	64 817	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	82 026 242	5 474 282	21 607	356 905	105 625
Årets avskrivninger :	0	0	8 642	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2017	2021	2022
Antatt levetid i år :			10		

Borettslaget består av 68 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 55, b.nr 505 i Oslo kommune. Eiertomt på 24 985,9 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF skadeforsikring NUF, polise nr.587528

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	37 280	26 109
6391 Snømåking/strøing/feiing	119 278	98 012
6392 Containerleie/tømming	8 850	13 070
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	11 253	668
Sum	**176 661**	**137 859**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	553	0
Sum	**553**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	4 494	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 438	0
6552 Driftsmateriell	5 694	3 729
Sum	**19 626**	**3 729**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	69 090	134 800
6602 Vedlikehold VVS	130 749	0
6603 Vedlikehold elektro	10 944	23 656
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 135	0
6610 Andre vaktmestertjenester	28 444	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	172 753	155 489
6641 Malerarbeider	67 879	3 797
6643 Glassarbeid/Vindu	406	3 707
6644 Fasade/balkonger	0	4 525
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 013
6648 Vedlikehold dører og porter	12 905	10 701
6663 Vedlikehold ventilasjon	1 990	0
Sum	**503 295**	**344 687**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 850	0
6730 Teknisk honorar	147 500	0
Sum	**169 350**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 083	0
7719 Møter, div. styret	162	6 637
7720 Generalforsamling/Årsmøte	675	3 300
7770 Betalingskostnader	90	233
7772 Omkostninger inkasso	4 087	119
7773 Omkostninger innkreving	3 048	1 053
7790 Andre kostnader	0	12 926
7795 Husleietap	-19	18
Sum	**18 126**	**24 287**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	**6 800**	**0**	**6 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	31 174 117	2 702 641	33 876 758
Sum opptjent egenkapital	**31 174 117**	**2 702 641**	**33 876 758**
Sum egenkapital	**31 180 917**	**2 702 641**	**33 883 558**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**12136275648**	**11462412**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2002
Rentesats:	5.95 %	4.677 %
Betingelser:		Halvårlig, flytende rente fra 01.05.2023
Beregnet innfridd:	30.03.2028	30.12.2027
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	42 800 000
Lånesaldo 01.01:	230 896	11 234 729
Avdrag i perioden:	49 233	2 617 939
Lånesaldo 31.12:	**181 663**	**8 616 790**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11462412	6	150 932	905 592
	42	130 846	5 495 532
	20	110 784	2 215 680
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136275648	6	3 182	19 092
	42	2 759	115 878
	20	2 336	46 720

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	8 798 453
Innskuddskapital	45 708 928
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**54 507 381**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**87 522 131**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Sollia borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollia borettslag

Styreleder	Ole Hvattum (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Dag Buer (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Camilla Hurwitz Botner (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sollia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: FL2GY-Y8SYA-NQO30-PMZ1H-TDMWG-JT2VB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FL2GY-Y8SYA-NQO30-PMZ1H-TDMWG-JT2VB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 07:35:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FL2GY-Y8SYA-NQO30-PMZ1H-TDMWG-JT2VB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sollia borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ole Hvattum
Styremedlem, Dag Buer
Styremedlem, Camilla Hurwitz Botner
Varamedlem, Tone Ilseng
Varamedlem, Gro Lundgård
Varamedlem, Karsten Nordal Hauken

Styret i Sollia borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sollia borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sollia borettslag ligger i Ås kommune, og har organisasjonsnummer 951619000

Sollia borettslag består av 68 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sollia borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587528. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sollia borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Radon: Innstallasjon av radonbrønner og ekstra ventiler (ref. "Styrets arbeid" i årsmelding)

Styrets arbeid

Vi har siden årsmøtet 2024 hatt 7 styremøter.

Vi har gjennomført den lovpålagte brannvernrunden med kontroll av brannvarslere og slukkeapparat.

Vår leverandør av internett og TV-signaler Viken/Altibox, har sist år gjennomført oppgradering av utvendige kabler og koblingsskap, og det gjenstår nå sluttbefaring før dette kan avsluttes.

Radonstråling er et tema som mange er opptatt av, og styret gjennomførte i 2022 registrering av slik Radonstråling av alle boliger på bakkenivå i samarbeid med firmaet Radoni. Resultatene viser at de fleste boliger ikke har stråling av betydning, 12 boliger har en viss stråling, som bør og skal kompenseres med bedre ventilasjon, og 9 boliger hadde høye strålingsnivå, slik at det her er installert radonbrønner som skal redusere denne strålingen fra boligen. Ny kontrollmåling i hele Sollia blir gjennomført nå denne vinteren 2025.

Bygningsmessig vedlikehold er stadig mer merkbart. Boddører skiftes ut løpende etter behov. Utvendig kledning på de to store sydvendte gavlvegger i rød rekke, overvåkes med tanke på skifte innen 1-2 år.

Taktekking med stein og beslag overvåkes, og skader og lekkasjer er mer vanlig.

Utvendig maling av vår bygningsmasse er en krevende og kostbar oppgave. Basert på vår vedlikeholdsplan har vi ingen planer om store malingsoppgaver i 2025.

Felles areal ute mellom rød og gul husrekke vokser til med busker og trær. En solid innsats med dugnad dette året har gitt resultater, men ny innsats er nødvendig her, hvert år fremover, for å holde stand med tilvekst.

Vi opplever mangel på uteparkeringsplasser, spesielt i rød rekke syd. Vi tror at mangelfull bruk av garasjer er en årsak til dette, og styret har derfor gjennomført en kontroll av antall biler per bolig med tanke på den lovpålagte regel om bruk av garasje for de som har to eller flere biler. Resultatene av dette er nå klart, og problemet er åpenbart ikke mangelfull bruk av garasjer. Nye tiltak evalueres stadig, og dette kan bli tema igjen på årsmøtet.

Vi gjennomførte en dugnad, med stell og rydding av fellesområder, den 27. mai 2024 med brukbart oppmøte og godt sosialt og praktisk utbytte, tross regnvær som sendte oss hjem tidlig.

Styret er opptatt av ro og orden i vårt boområde. Våre husordensregler skal etterleves og styret har gått inn i noen tilfeller med akseptabelt resultat.

Styret er opptatt av et ryddig og velstelt Sollia, og har minnet medlemmene om å sørge for dette i sitt nærområde.

Denne årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Tema for medlemsmøte i Sollia 2025.

Sollia borettslag;, Plan- og bygging i 2002 -Knut Knutsen

Vedlikehold i Sollia:

Vegger /Vinduer/DørerTak/piper/Boder/garasjer

Fordeling kostnader andelseier og borettslag

Parkering utenfor og i garasjer

Radonmålinger og oppfølging

Gressklipp

Dugnad; standard rydding og vedlikehold /busker

Snøbrøyting

Andre tema om tid og sted tillater dette ???

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 01.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollia borettslag mandag 15.04.2024 kl. 20:00 - Ås kulturhus, Møterom: Store salongen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Dag Buer

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 40
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 44

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning i Sollia med vedtektsendring

Styret har mottatt spørsmål fra ett medlem om mulig installasjon av kamera for å hundre tyveri og hærverk.

Vedtak:
Styret anbefaler kamera overvåkning i deler av Sollia.

Generalforsamlingen har godkjent at borettslaget kan installerer kamera/videoovervåking på borettslagets fellesområder. Overvåkningen må skje i henhold til de enhver tid gjeldene lover, regle og retningslinjer.

Om dette forslag godkjennes så føres det altså inn som et punkt i vedtektene, ikke vedtatt.

5.2 Endring av husordensregelen § 2

De nåværende husordensreglene sier at det skal være ro mellom kl 23 og 06. Jeg foreslår at det endres til at det skal være ro mellom kl 22 og 07.
Vennlig Hilsen
Torstein Furnes

Vedtak:
Ro tiden i Sollia skal enders til mellom 22.00 og 07.00, ikke vedtatt.

5.3 Endring av § 8 i husordensreglene.

Styret foreslår følgende tillegg (merket undelinje) til § 8 i husordenreglene.

HUSORDENSREGLER – endret punkt 8 om parkering – 8.02.2024

8 Parkering av biler skal skje på borettslagets parkeringsområder eller i boligens garasje.

- Det er ikke tillatt å parkere slik at adkomst til andre garasjer hemmes.
- Det er ikke tillatt å parkere biler langs borettslagets stikkveier, utenom av og pålessing, vasking av bil og lignende.

- Borettslagets stikkveier må holdes fri for parkerte biler slik at utrykningskjøretøy som Politi, sykebil og brannbil kan få fri tilgang til boligen om nødvendig.

- Borettslagets parkeringsplasser er kun for biler i drift. Avskiltede biler tillates ikke hensatt på området. Styret gir bileier 1 måneds frist til å fjerne bilen. Kostnader til borttauing skjer for bileiers regning.

- Andelseiere som disponerer 2 eller flere biler må benytte parkeringsgarasjen til en av bilene.
- Lading av el-biler skal kun skje med godkjent lader. Lading via lokal stikkontakt er teknisk farlig og en økonomisk belastning på felleskapet.
- Biler som benytter borettslagets parkeringsplasser, skal kunne få plass innenfor oppmerket parkeringsplass. Det betyr i praksis at ekstraordinære store varebiler, campingbiler, mindre lastebiler og andre store kjøretøy ikke kan parkere i borettslaget. Med «Ekstraordinære store biler» menes det biler som overstiger maksimal bredde 1,9 m og maksimal lengde 5,0 m (i.h.t. størrelses dimensjon i Statens vegvesen og Sintef).

- Andelseiere som er berettiget til en HC-parkeringsplass, søker styret om å få disponere dette i borettslaget. Styret tilrettelegger for behovsrettet HC-parkering så langt det er mulig.

Styret kan innvilge midlertidige unntak fra dette regelverk for å avhjelpe en situasjon for en andelseier, men dette skjer kun unntaksvis etter søknad som er godt begrunnet.

Det kan søkes styret om kortsiktig parkering store biler ved besøk til beboere i ferier etc. og ved utføring håndtverk-tjenester.

Vedtak:

Endre punkt 8 i Husordensreglene om parkering av ekstraordinære store biler og HC-parkering, begge punktene ble vedtatt.

5.4 Økning av antall styremedlemmer med vedtekstendring

Noor Ibrahim har sendt inn forslag om økning av styremedlemmer i Sollia borettslag fra 3 til 4.

Vedtak:

Ending av vedtekter om økning av styremedlemmer i Sollia borettslag fra 3 til 4, ikke vedtatt.

5.5 Mistillit til styreleder

Noor Ibrahim ber generalforsamlingen vedta at styreleder fratrer som styreleder før hans periode er omme.

Saken er signert av over 10% av andelseiere.

Vedtak:

Mistillit mot styreleder, ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Leder er ikke på valg

Leder er ikke på valg, men om årsmøtet gir flertall til punkt 5,5 over må det velges ny leder.

Vedtak:

Ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmer er på valg.

Valgkomiteen har følgende forslag til kandidater:

Dag Buer

Camilla Hurwitz Botner

Gro Lundgård

Noor Ibrahim

Vedtak:
Valgt ble: Dag Buer for 2 år.

Valgt ble: Camilla Hurwitz Botner for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

All tre varamedlemmer er på valg.

Valgkomiteen har følgende kandidater :

Karsten Nordahl Hauken

Linn Halvorsen

Sara Nesrtad

Tone Ilseng

Vedtak:
Valgt ble: Tone Ilseng for 1 år.

Valgt ble: Gro Lundgård for 1 år.

Valgt ble: Karsten Nordahl Hauken for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styre leder foreslåes som delegat til USBL general forsamling 24.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv kandidat.

6.5 Valg av valgkomite

Styret anbefaler gjenvalg av nåværende valgkomitee

Vedtak:
Valgt ble for 1 år:

Halvor Sevatdal

Morten Kos

Susanne Kaksrud

Protokoll for Sollia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Dag Buer (sign.)	16.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollia borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 19:30 - Ås Kulturhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ann Kristin Bergersen.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ole Hvattum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 6

Totalt: 30

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 110.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Torstein Furnes har følgende forslag til endring i husordensreglene

Mellom 23.00 og 06.00 skal det være helt stille i borettslaget. Og i tidsrommet 22.00-23.00 og 06.00-07.00 skal man vise hensyn og dempe lydnivået betraktelig.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Dag Buer foreslås som ny leder

Vedtak:
Valgt ble: Dag Buer for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer er ikke på ordinært valg i år. Dag Buer trer ut av sitt verv som styremedlem, og må dermed erstattes for 1 år. Foreslåtte kandidater:

- Gro Lundgård

- Tone Ilseng

Ikke på valg:

Styremedlem Camilla Hurwitz Botner

Vedtak:
Valgt ble: Gro Lundgård for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmer er på valg. Det skal velges tre varamedlemmer. Valgkomitéens forslag til kandidater er:

- Karsten Nordal Hauken

- Gro Lundgård

- Tone Ilseng

- Tone Reká

Vedtak:
Valgt ble: Karsten Nordal Hauken for 1 år.

Valgt ble: Tone Ilseng for 1 år.

Valgt ble: Tone Rekaa for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Dag Buer

6.5 Valg av valgkomite

Styret har som oppgave å foreslå ny valgkomité. Det skal velges tre medlemmer for 1 år. Styrets forslag til kandidater er:

- Susanne Kaxrud

- Morten Kjos

- Ole Hvattum

Vedtak:
Valgt ble: Susanne Kaxrud, Morten Kjos og Minna Wetlesen.

Protokoll for Sollia borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Ole Hvattum (sign.)	02.04.2025

Husordensregler for Sollia Borettslag

(ajourført etter Generalforsamling 15. april 2024.)

1. Enhver bruksrett (for andelseiere og andre leietakere) i borettslaget er regulert av lov om borettslag, borettslagets vedtekter, vedtak på generalforsamling og i borettslagets styre samt husordensreglene. Reglene har som formål å sikre beboerne gode boligforhold og et godt naboskap.

2. Boligene og borettslagets område må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- Boligene skal ikke være overbebodd, hver bolig er kun for èn familie.
- Ved grilling henstiller en til å benytte fellesgrillen ved lekeplassen. Skal det grilles ved boligen skal grillen være godt trukket ut fra husveggen og bort fra balkongen som er over terrassen. Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill på balkongene.
- Det skal være ro tiden mellom kl. 23.00 og 06.00.

3. Det er forbudt å sette opp trampoline, fast installerte lekeapparater, og badestamp på borettslagets område, heller ikke på uteareal som disponeres av den enkelte husstand. Andre installasjoner og byggverk som kan være til sjenanse for andre bruksrettshavere, eller som kan føre til at borettslaget blir erstatningsansvarlig, er søknadspliktig til styret. Slike tiltak som det ikke er søkt om, kan styret fjerne for bruksretthavers regning. Det er ikke tillatt å lagre båter/campingvogner/tilhengere på uteområder som hver enkelt husstand disponerer, eller på borettslagets fellesområder.

4. Utleie av boligen tillates inntil tre år. Andelseier må ha bodd i boligen i minimum et av de to siste år før utleieretten kan benyttes. Dette gjelder ikke overlatelse av boligen til nærstående personer, eksempelvis fra foreldre til datter/sønn. Utleie av boligen skal meldes til og godkjennes av styret i Sollia borettslag. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av utleieforholdet. Leieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Leieren må forplikte seg til å overta andelseiers plikt innenfor fellesskapet. Det vises ellers til vedtektene for Sollia borettslaget

5. Stikkveier skal holdes rene og ryddige av beboerne. Hver andelseier er ansvarlig for den delen som tilligger vedkommende bolig.

6. Mindre fellesareal i nær tilknytning til boligen kan beplantes og disponeres av andelseiere. I samråd med de retningslinjer som styret har gitt. Vedlikehold av slike plener, busker m.m. er andelseiers ansvar. Alt innvendig vedlikehold, samt vedlikehold av skillevegger og terrasser er andelseiers ansvar. Det vises ellers til vedtekter for Sollia borettslag.

7. Borettslaget følger kommunens regler for offentlig renovasjon, hver beboer er ansvarlig for å bringe sitt søppel til søppelcontaineren. Søppel skal legges i containerne, det er ikke tillatt å sette søppel utenfor full container (med mindre Follo Ren har gitt slik tillatelse.) For tiden blir containerne for **RESTAVFALL** tømt hver fredag, mens Containerne for **PAPP/PAPIR og PLAST** tømmes hver fjortende dag etter bestemt hentetabell. Tomme esker, kartonger o.l. skal rives, eventuelt brettes. Dette er viktig! **SPESIALAVFALL OG**

GJENSTANDER AV VESENTLIG STØRRELSE ELLER FORM må man selv sørge for å levere til Follo Rens stasjon på Bølstad eller eventuelt andre godkjente steder. Container for **GLASS/METALL** finns ved borettslagets nordlige garasjeanlegg.

Styret på sin side vil holde seg a jour med tømmerutiner til Follo Ren og gi alle beboere beskjed dersom det skjer endringer. Ved manglende tømming skal styret umiddelbart varsle Follo Ren og gi beskjed om mangler.

8. Parkering av biler skal skje på borettslagets parkeringsområder eller i boligens garasje.

- Det er ikke tillatt å parkere slik at adkomst til andre garasjer hemmes.
- Det er ikke tillatt å parkere biler langs borettslagets stikkveier, utenom av og pålessing, vasking av bil og lignende. Borettslagets stikkveier må holdes fri for parkerte biler slik at utrykningskjøretøy som politi, sykebil og brannbil kan få fri tilgang til boligen om nødvendig.
- Borettslagets parkeringsplasser er kun for biler i drift. Avskiltede biler tillates ikke hensatt på området. Styret gir bileier 1 måneds frist til å fjerne bilen. Kostnader til borttauing skjer for bileiers regning.
- Andelseiere som disponerer 2 eller flere biler må benytte parkeringsgarasjen til en av bilene.
- Lading av el-biler skal kun skje med godkjente lader. Lading via lokal stikkontakt er teknisk farlig og en økonomisk belastning på felleskapet.
- Biler som benytter borettslagets parkeringsplasser, skal kunne få plass innenfor oppmerket parkeringsplass. Det betyr i praksis at ekstraordinære store varebiler, campingbiler, mindre lastebiler og andre store kjøretøy ikke kan parkere i borettslaget. Med «ekstraordinære store biler» menes det biler som overstiger maksimal bredde 1,9m og maksimal lengde 5,0m (i.h.t. størrelsesdimensjon i Statens vegvesen og Sintef).
- Andelseier som er berettiget til en HC-parkeringsplass, søker styret om å få disponere dette i borettslaget. Styret tilrettelegger for behovsrettet HC-parkering så langt det er mulig.

Styret kan innvilge midlertidige unntak fra dette regelverk for å avhjelpe en situasjon for en andelseier, men dette skjer kun unntaksvis etter søknad som er godt begrunnet.

Det kan søkes styret om kortsiktig parkering av store biler ved besøk til beboere i ferier etc. og ved utføring av håndtverktjenester.

9. Styret har gitt retningslinjer for oppsetting av skillevegg mellom de enkelte boliger på bakkeplan. Slike skillevegger skal maksimalt stikke 4 meter ut fra husvegg og være maksimalt 1,80 meter høye.

- Leveggene skal være enten i husets farge eller i naturmateriale.
- Terrassene skal være oljet eller beiset i henhold til opprinnelige fargen.
- Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner som vil virke sjenerende for borettslaget og dens beboere. Har andelseieren ønske om å sette opp antenne, må dette søkes om til styret i borettslaget. Vil antennen være synlig og skjemmende, og på noen måte dominerende i borettslaget, skal det tungtveiende grunner til for at styret skal kunne gi godkjennelse til slik antenne. Antenner over 50 cm i diameter, vil uansett søkegrunn, ikke bli tillatt å sette opp.

10. Dyrehold må skje på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

- Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret påfører borettslaget eller beboernes eiendom, eksempelvis skraping på dører/karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.m.
- Dyreeier skal straks fjerne ekskrementer som hans dyr etterlater seg på området.
- Det er til enhver tid båndtvang for hund på borettslagets område.
- Det er ikke tillatt å ha husdyr som avgir lukt og støy som er til sjenanse for andre beboere.
- Klager på dyrehold behandles av styret i borettslaget. Styret kan pålegge at dyreeier fjerner et eller flere av sine husdyr fra boligen dersom bestemmelse ovenfor ikke blir fulgt.
- Det er tillatt med et beskjedent antall dyr per leilighet.

11. Styret i borettslaget organiserer dugnader, opprydding, plenklipping og annet vedlikehold vedlikehold av utearealene, fellesrom og lignende.

12. Når det er oppstått en skade i en bolig som skal dekkes via borettslagets innboforsikring, skal egenandelen dekkes av Sollia borettslag om skaden - definert av godkjent skade takstperson - helt ut skyldes feil eller mangler utenfor boligeiers kontroll og ansvar.

- Egenandelen skal tilsvarende dekkes av boligeier om skaden åpenbart er boligeiers ansvar gjennom egne handlinger, manglende vedlikehold eller uansvarlighet.
- Skader med årsaksforhold og ansvarlighet mellom disse to tilfelle kan lede til en deling av egenandelen mellom borettslaget og boligeier.

Sollia borettslag 13. mai 2024.

House rules for Sollia Borettslag/Sollia Housing Cooperative

(Updated by General Assembly March 17, 2016.

1. Any right of housing use (for unitholders and other tenants) in the Sollia Housing cooperative are regulated by Law on cooperatives, pet regulations, resolutions at general meetings and in the housing cooperative Board and House rules. The rules are intended to ensure residents good living conditions.

2. Housing and housing cooperative areas must not be used in a matter that disturbs others.
   Housing facilities should not be over-populated - each residence is only for one family.
   For outdoor grilling of food one urges unit-holders to use the communal barbecue by the playground. Should it be grilled at the residence the grill must be well extracted from the wall of the house and away from the balcony which is across the terrace. It is only allowed to use electric grill on balconies.
   As a general rule and for the sake of good order, there should be quiet in all units between the hours of 2300 and 0600.

3. It is forbidden to set up trampoline, permanently installed play equipment, and hot tubs on the housing cooperative area, or on outdoor grounds that are used by individual households.
   Other installations and structures which may cause annoyance to other rights of use, or which may cause the housing cooperative to be liable, requires application to the Board. Such measures not been applied for, will be removed by the Board may for the cost for the unit-holder.
   It is not allowed to store boats / caravans or trailers on patios each household disposes of, nor the housing cooperative public parking areas.

4. Rental of property is allowed up to three years. Unitholders must have lived in the property for at least one of the two last year before the rental right can be used. This does not apply for drawing up of property to close relatives (for example, from parents to daughter / son).
   Rental property should be reported to and approved by the Board in Sollia borettslag.
   Unitholders are responsible to the housing cooperative for all damages and disadvantages incurred by leasing relationship. The tenant must not move in before approval is granted. The tenant must agree to take over Shareholder's duty within the community. Applicants should refer to the Statute of Sollia housing.

5. Strip roads should be kept clean and tidy by the residents. Each unitholder is responsible for the part that lies with the housing.

6. Smaller common areas in close proximity to the property can be planted and managed by unitholders, in consultation with the guidelines given by the board. Maintenance of such lawns and shrubs are part of unit holder's responsibility.
   All internal maintenance and maintenance of partition walls and terraces is part of owner / unit holder's responsibility. For more information look to the Statute of Sollia cooperatives.

7. Sollia Housing cooperative follow municipal regulations for public sanitation.
   Each resident is responsible for bringing their garbage to the garbage container. Garbage should be placed in the respective container; it is not allowed to put garbage outside full container (unless Follo Ren has given such permission.)
   Currently, containers for WASTE are emptied every Friday, while containers for CARDBOARD / PAPER and PLASTIC are emptied fortnightly by specific retrieve table. Empty boxes, cartons and the like must be demolished or folded before thrown in containers. Container for GLASS / METAL is found in by the northern garage-area.

Important! SPECIAL WASTE AND OBJECTS OF SIGNIFICANT SIZE OR FORM must be delivered to Follo Ren/Bølstad Recycling Station or any approved locations.
The Board in turn will keep abreast of clearing procedures for Follo Ren and will let residents know if there are changes. In case of failure to discharge, the Board shall immediately notify Follo Ren for correction.

8. Parking of vehicles will take place on the housing cooperative parking areas or in the residence garage.
It is not allowed to park so access to other garages is inhibited.
It is not allowed to park cars along the housing cooperative strip roads, excluding for loading and unloading, washing of cars and the like.
All strip roads belonging to the Housing Cooperative must be kept free of parked cars so that emergency vehicles such as police, ambulance and fire trucks can get free access to the property if necessary.
The parking spaces belonging to Sollia Housing Cooperation are only for vehicles in operation. Un-authorized cars are not allowed to be parked in the cooperative parking areas. In such cases, the Board gives car owner 1 months' notice to remove the car, and an eventual tow-away will happen on Car owner's expense.

9. The Board has issued guidelines for setting up partitions of the individual dwellings. These shall not exceed 4 meters from the unit out and be a maximum of 1.8m high. By the entrance to the apartments/units these partitions must be maximum 1.5 m tall. Partitions must be painted either in house color or natural material. The terraces will be oiled or stained according to original color.
It is not allowed to set up satellite dishes that will seem annoying for the cooperative and its habitants. Have Unit holder a desire to set up an antenna, this must be applied for to the Board of Housing cooperative. Should the antenna will be visible and in any way dominant in the cooperative, there shall be weighty reasons for the Board to give approval to such an antenna. Antennas of 50 cm and more in diameter will not (for any reason) are allowed to set up.

10. Husbandry must happen in such a way that it is not a nuisance to neighbors. Animal owner is responsible and liable for any damage the animal inflicts on housing cooperative or residents' property, for example, scraping the doors / frames, damage to flowers, plants and green space etc. Animal owner shall immediately remove excrement her/his animal leaves. It is at all times leash for dog on housing cooperative area. It is not allowed to keep livestock that emits an odor and noise nuisance to other residents. Complaints about husbandry will be considered by the board of the housing cooperative. The Board may require that the animal owner removes one or more of its livestock from the residence if provision above is not followed. It is allowed with a modest number of animals per apartment/unit.

11. The board of the cooperative organizes voluntary work, cleanup, lawn mowing and other maintenance of outdoor areas, common rooms and the like.

Sollia borettslag April 6, 2016.

Vedtekter

for Sollia borettslag org nr 951 619 000
tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på generalforsamling den 02.04.2008, sist endret 16.04.2013,
sist endret 01.04.2019, sist endret 26.04.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sollia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ås kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Generelle regler ved endring av boligen.

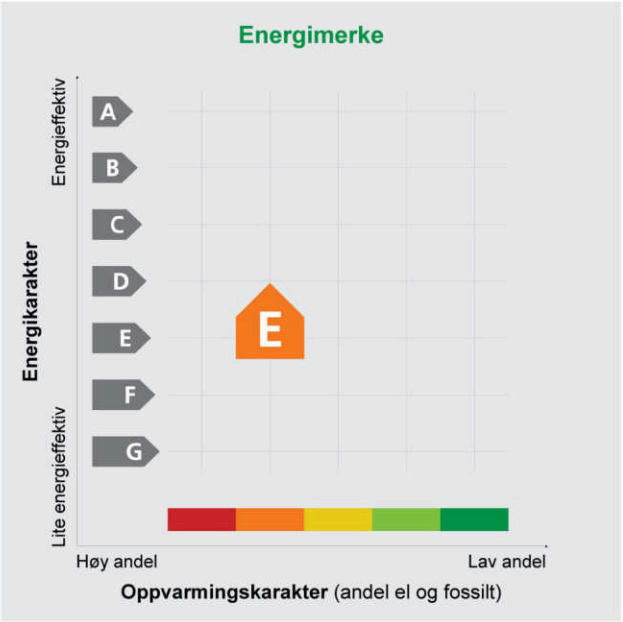
1. Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg og vannbærende anlegg, må på grunn av fare for feil og lekkasje søkes tillatelse av styret og kun utføres av autorisert firmaer som kan dokumentere dette.

2. Installasjon av varmepumpe og solceller må søkes godkjennelse av styret der plassering og mulig støyplager mot naboer skal vurderes. Installasjon, vedlikehold og følgeskader av slike installasjoner er andelseiers ansvar.

3. Fasader og utvendig vedlikehold av våre bygninger er borettslaget ansvar. Utskifting og montering av utelamper og markiser og annet av vesentlig betydning for fasadene skal godkjennes av styret.

ENERGIATTEST

Adresse	Sollihagen 39B
Postnr	1435
Sted	ÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	55
Bnr.	505
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1390099
Dato	02.05.2022



Innmeldt av	Lars Erik Andersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskriftsdato: 29.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3218 - 55/505//



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

Utskriftsdato: 29.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3218 - 55/505//



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	25 076,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6613964,1	**Øst**	601480,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614139,6	601522,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,25	38,48
2	6614150,9	601455,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,41	
3	6614101,76	601452,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,23	
4	6614100,81	601468,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,99	
5	6614040,09	601448,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	64,71	130,07
6	6614021,69	601458,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,76	
7	6614004,04	601454,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,02	
8	6613993,86	601433,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,69	
9	6613927,57	601427,217	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	66,55	
10	6613927,786663	601422,531183	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,69	
11	6613921,234964	601422,037188	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	6,57	
12	6613920,879	601426,615	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,59	
13	6613906,4	601425,32	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,54	
14	6613878,77	601461,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,60	72,48
15	6613844,7	601485,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,33	
16	6613842,6	601491,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,33	
17	6613866,89	601500,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,12	248,88
18	6613897,67	601514,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,82	
19	6613910,84	601519,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,94	70,95
20	6613947,62	601527,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,79	
21	6613958,31	601524,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,41	7,78
22	6613973,74	601532,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,32	
23	6614001,318416	601535,244183	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,71	
24	6614001,008202	601538,47648	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,25	
25	6614010,561271	601539,900914	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,66	
26	6614010,733941	601538,208766	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,70	
27	6614029,932531	601539,788148	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	19,26	
28	6614034,961925	601542,464606	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,70	
29	6614039,247756	601545,103087	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,03	
30	6614042,406833	601547,770666	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,13	

31	6614046,1397	601551,591542	5 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,34	
32	6614049,172655	601555,65874	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,07	
33	6614051,632711	601559,786086	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,80	
34	6614053,79	601564,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,55	
35	6614109,34	601553,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,69	

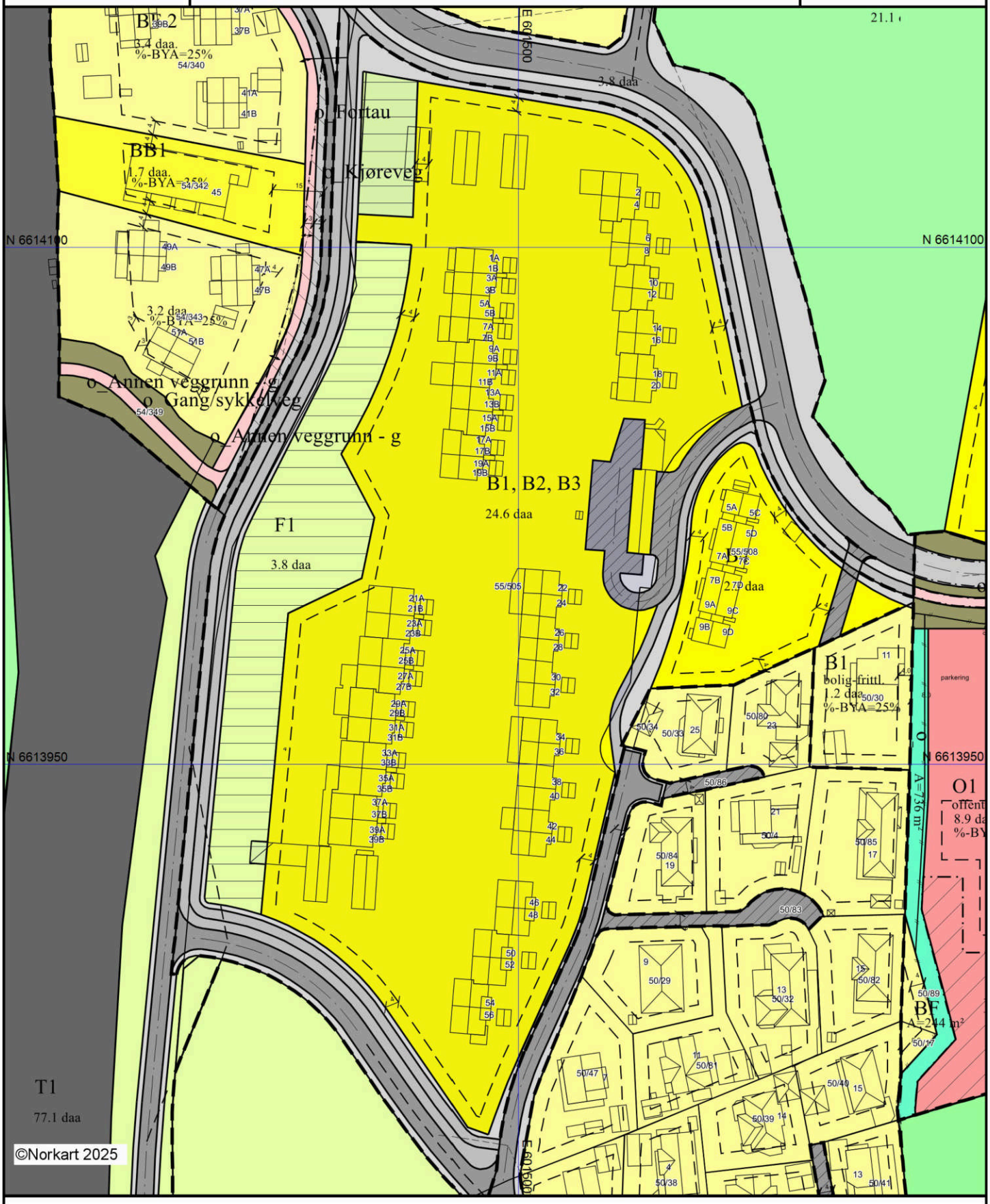
Ås kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 55/505
Adresse: Sollihagen 39B
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

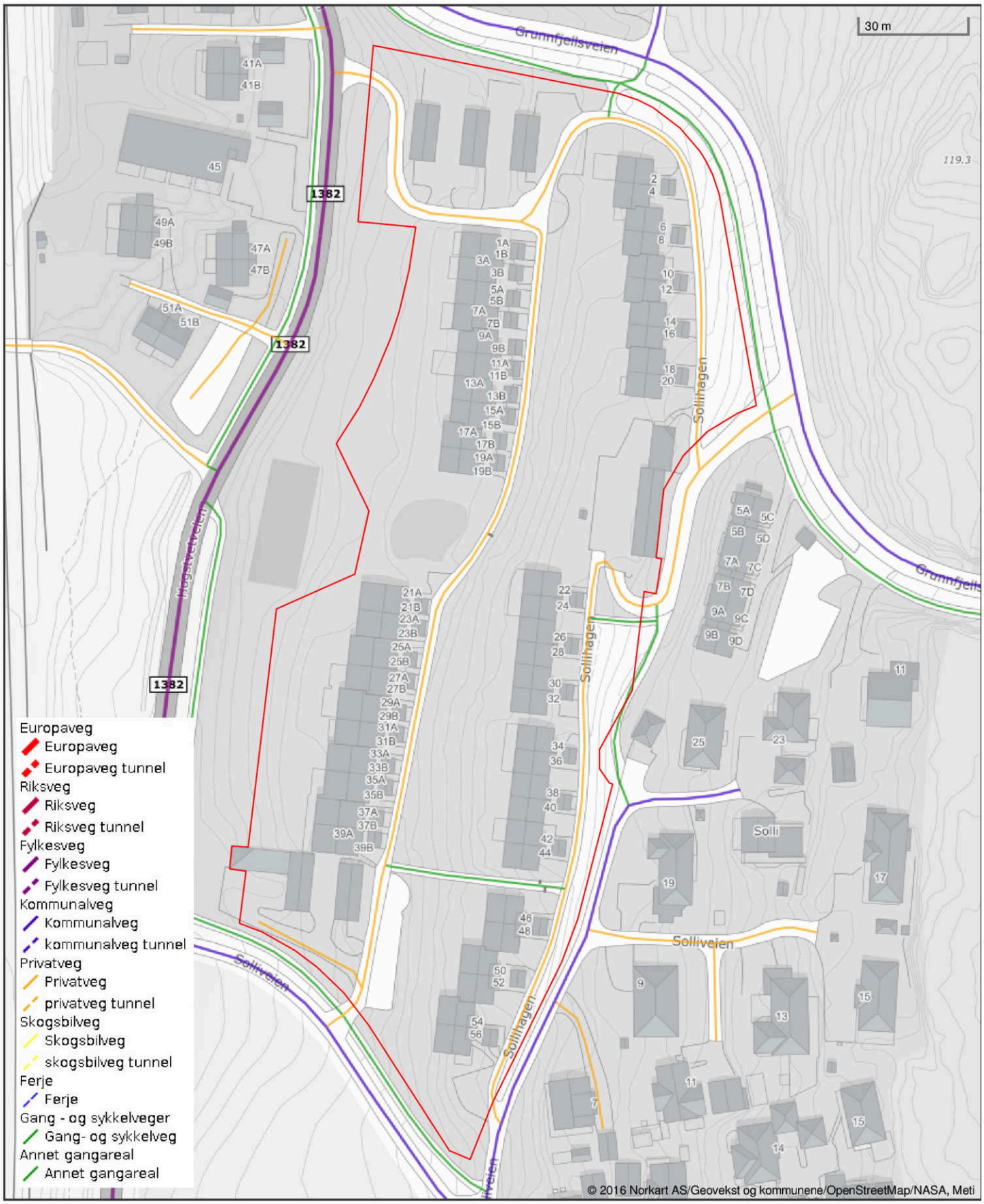
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Sikringsgjerde
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 29.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3218 - 55/505//



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.

Ås kommune

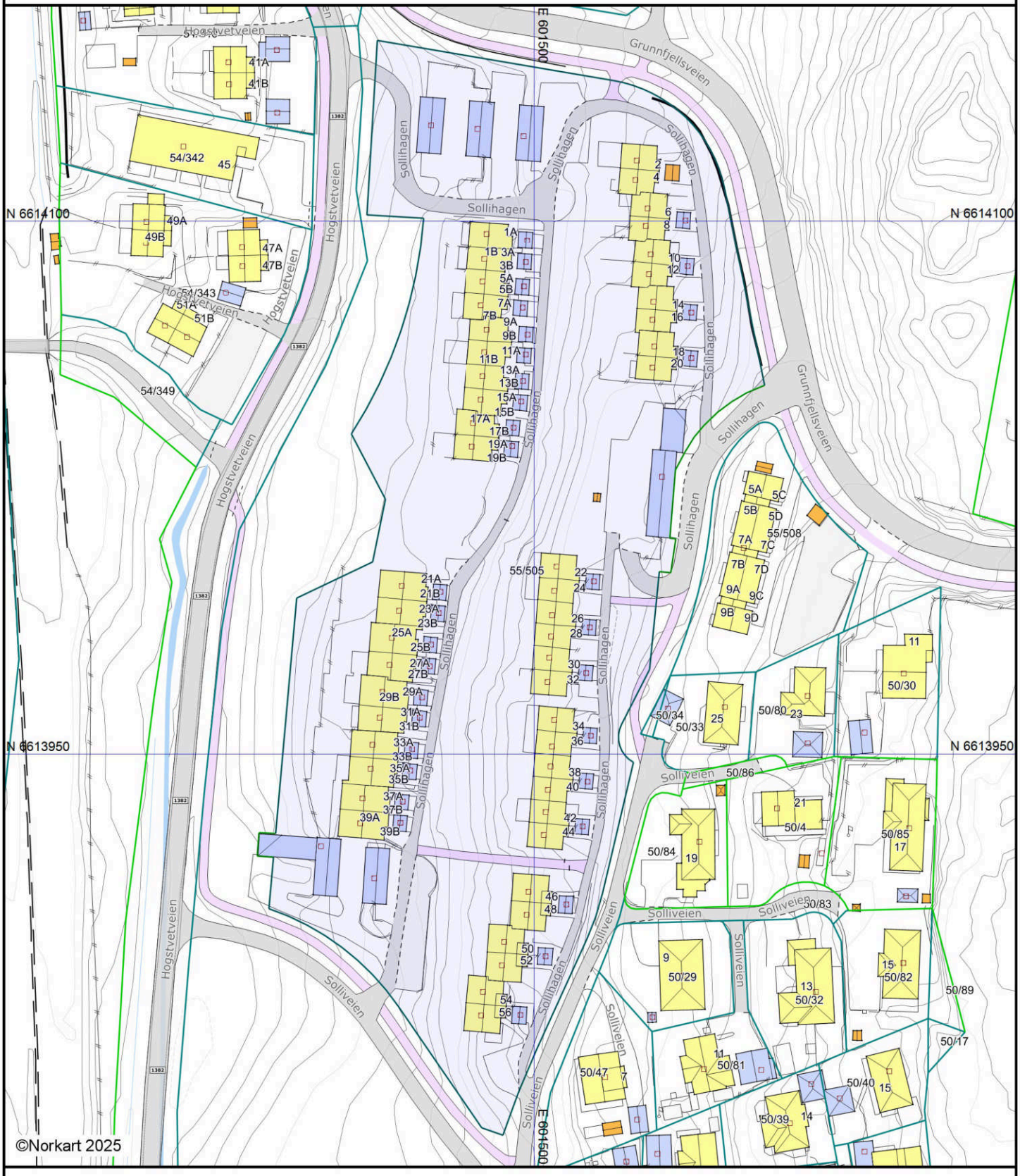
Grunnkart

Eiendom: 55/505
Adresse: Sollihagen 39B
Dato: 29.10.2025
Målestokk: 1:1500

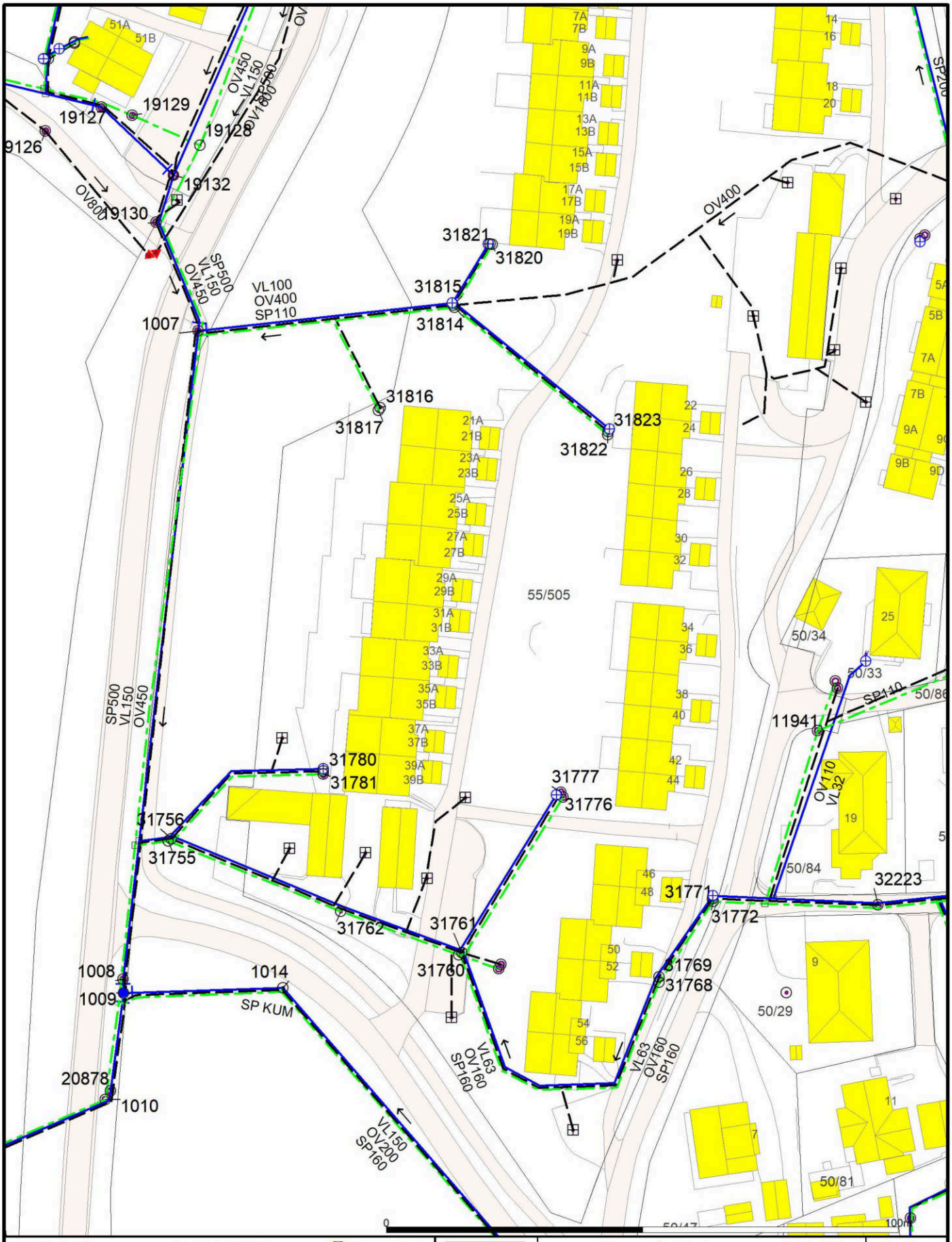
N

UTM-32

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



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



Vannledning
SPL
AVLØP FELLES
Overvannsledning
Spylevannsledning
Drensledning
Pompeledning SP

Div. ledningspkt
Grenpunkt
Hydrant
Bekkeinntak m/rist
Kran
Kum
Pumpestasjon spillvann

Pumpestasjon va
Renseanlegg
Sandfangskum
Sandfangskum
Kabelkum
Trykkum

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Ås kommune
Teknisk Etat

Lednings nett og info med forbehold.

N

Dato: 2025.11.03
Sign: EGA

55/505 Sollihagen 39 B, Ås kommune.

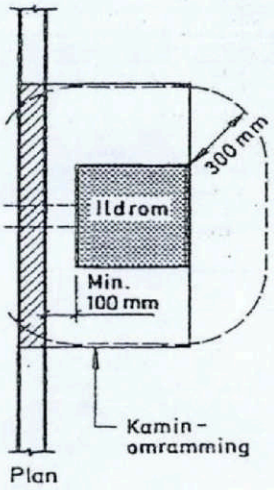
Målestokk
1:1000

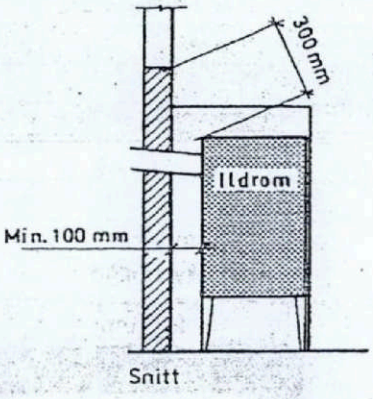
ÅS KOMMUNE

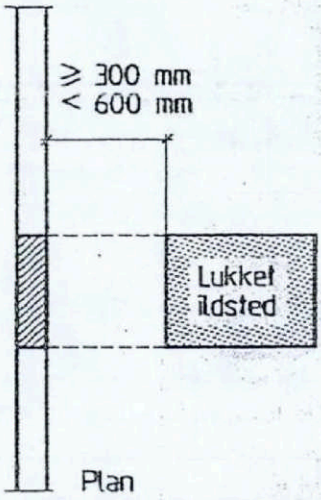
TEKNISK ETAT

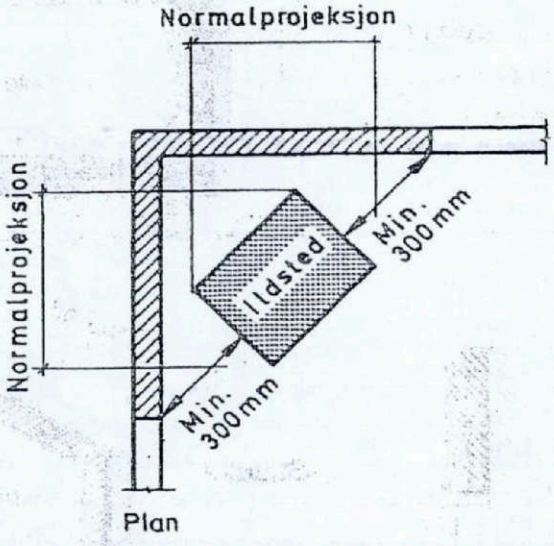
BYGN.- OG REG.AVDELINGEN

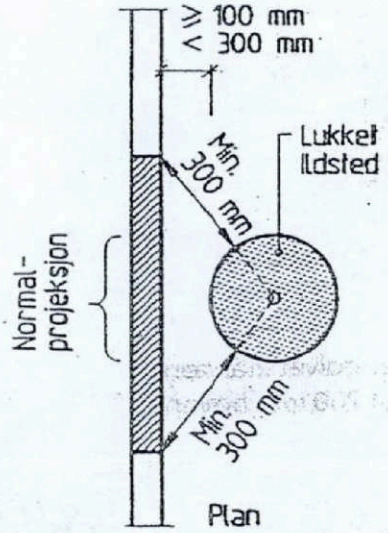
ILDSTEDS REGLER FOR OVNER OG PEISER

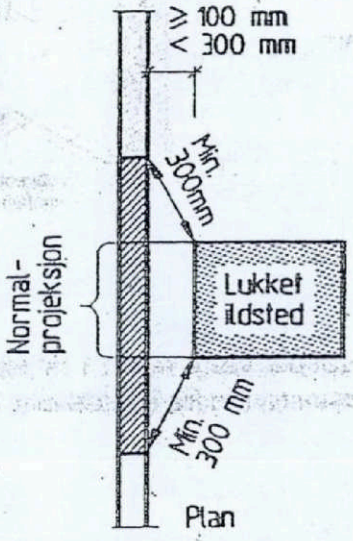


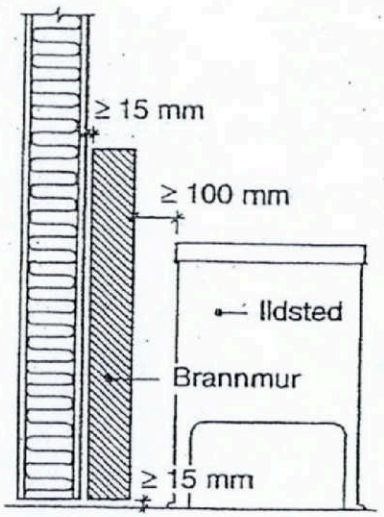


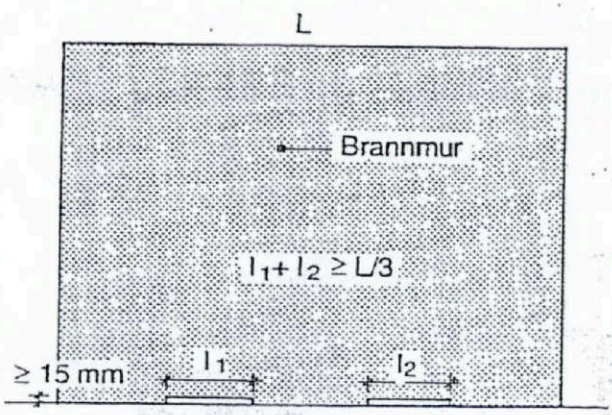


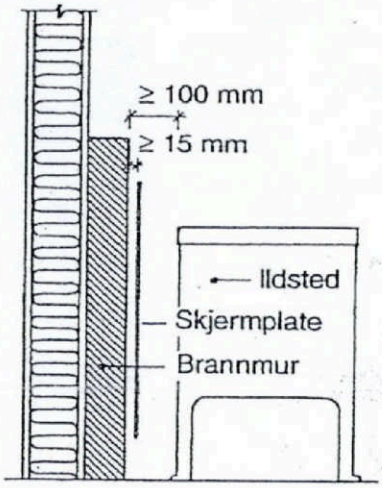


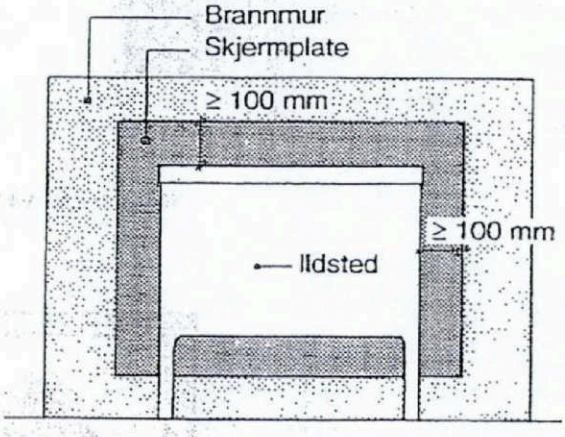


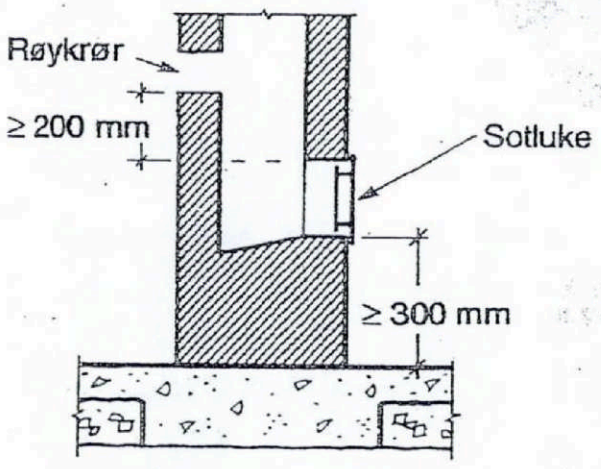


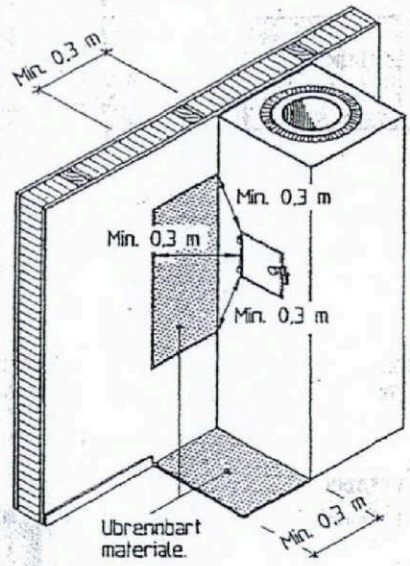






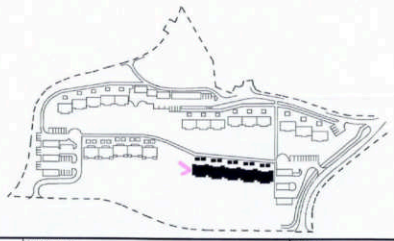






Bunn av skorstein med sotluke
Fri avstand foran luke for uttak av sot bør være minst 1 m. Høyden over golvet må være minst 0,3 m. Nedre kant av røykrørsinnføring fra ildsted bør ligge minst 200 mm høyere enn sotlukens øvre kant.

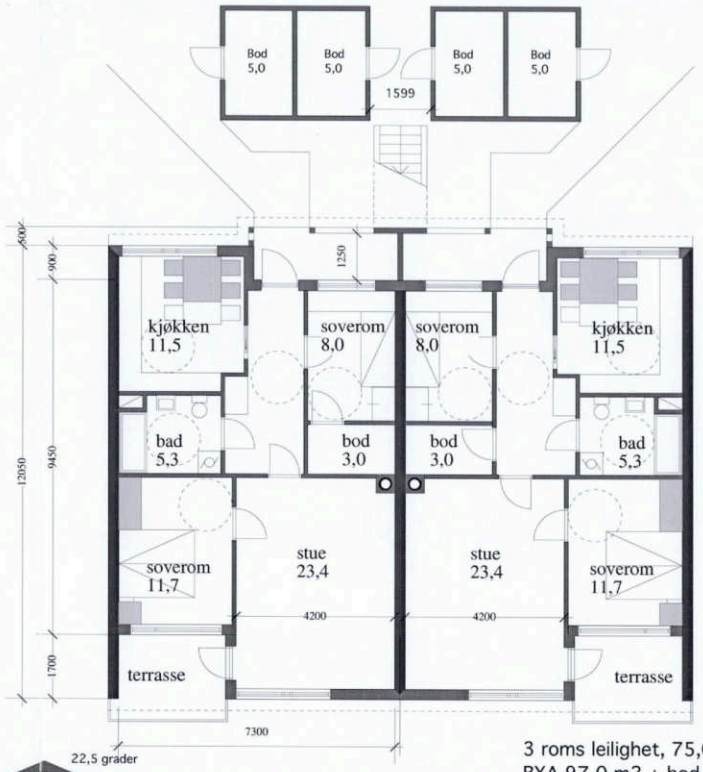




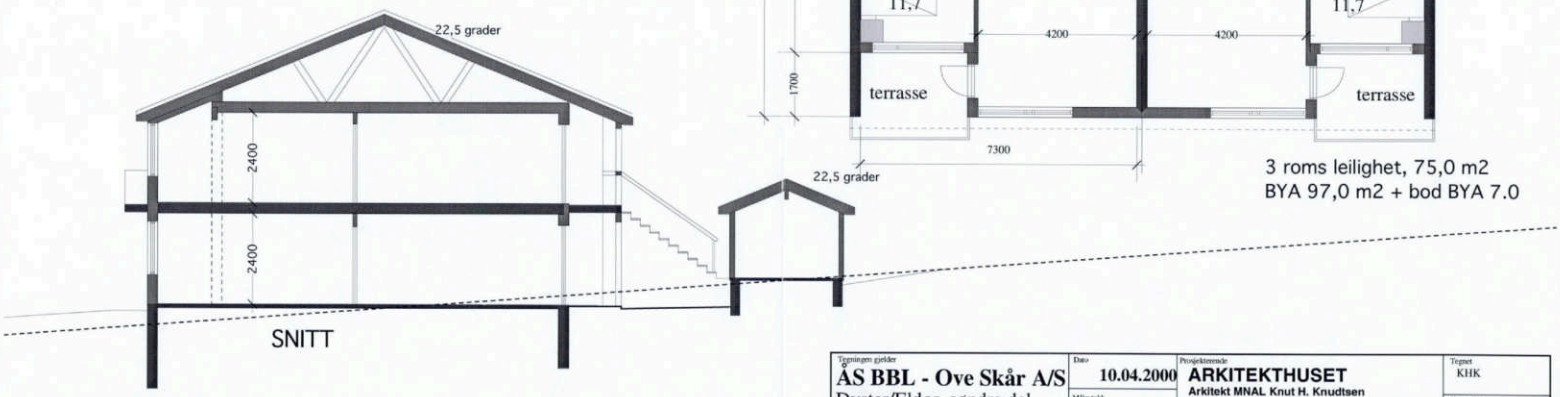
Tegningen gjelder
ÅS BBL - Ove Skår A/S
Dyster/Eldor, søndre del
GRUPPE 3. Type B, 3 roms
Plan 1. etasje
Byggemelding

Dato: 10.04.2000	Prosjekterende: **ARKITEKTHUSET**	Tegnet: KHK	
Målestokk: 1:200	Arkitekt MNAL Knut H. Knudtsen Postboks 117, Rådhusplassen 15, 1431 Ås telefon 64 94 24 24 fax 64 94 31 72 E-post: knudtsen@online.no	Kontrollert: GS	
Målenhet: mm	Prosjekt nr: 540	Tegning nr: 30	Rev.

55/505 Solliahagen 21A - 39B

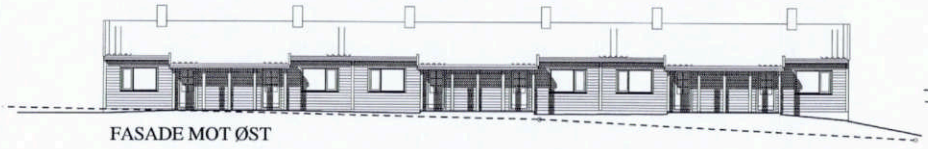


3 roms leilighet, 75,0 m2
BYA 97,0 m2 + bod BYA 7.0

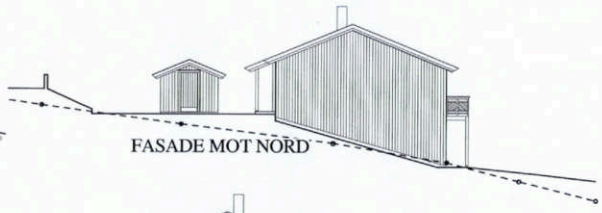


Tegningen gjelder **ÅS BBL - Ove Skår A/S** Dyster/Eldor, søndre del Type B. 3 roms 75 m2. Livsløp Planer og snitt BYGGEMELDING	Dato 10.04.2000 Målestokk 1:100 Måleenhet mm	Prosjekterende **ARKITEKTHUSET** **Arkitekt MNAL Knut H. Knudtsen** Postboks 117, Rådhusplassen 15, 1431 Ås telefon 64 94 24 24 fax 64 94 31 72 E-post: knudtsen@online.no Prosjekt nr 540	Tegnet KHK Kontrollert GS Tegning nr 06 Rev.

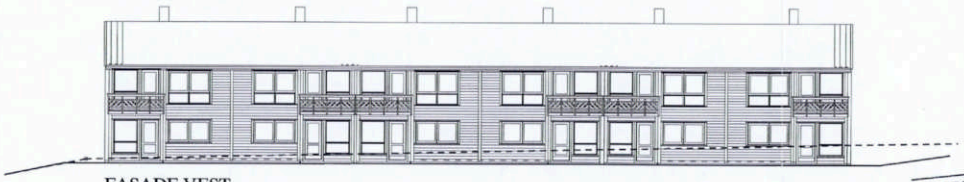
55/505 Sollihagen 21A - 39B



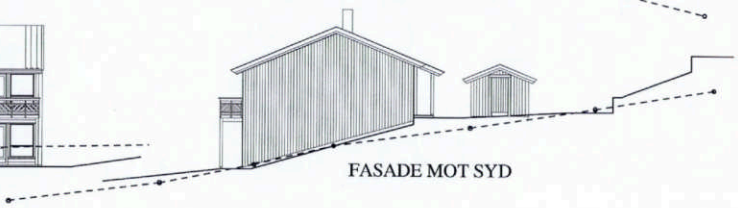
FASADE MOT ØST



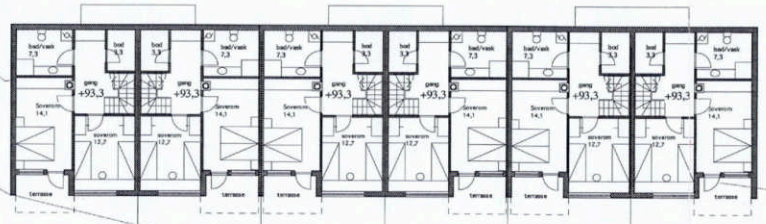
FASADE MOT NORD



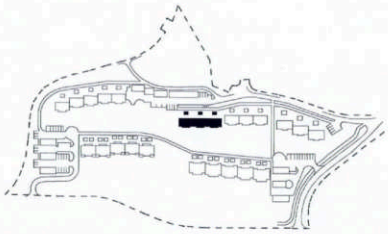
FASADE VEST



FASADE MOT SYD



PLAN UNDERETASJE



A		27.06.2000	Endret høyde. Gruppe 7,	KHK

Tegningen gjelder **ÅS BBL - Ove Skår A/S** Dyster/Eldor, søndre del GRUPPE 7. Type C. Plan underetasje, fasader BYGGEMELDING	Dato **10.04.2000** Målestokk **1:200** Måleenhet mm	Prosjekterende **ARKITEKTHUSET** **Arkitekt MNAL Knut H. Knudtsen** Postboks 117, Rådhusplassen 15, 1431 Ås telefon 64 94 24 24 fax 64 94 31 72 E-post: knudtsen@online.no Prosjekt nr 540	Tegnet KHK Kontrollert GS Tegning nr 71 Rev. A

55/505 Sollihagen 22-32

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig samordner:
Ove Skår
Postboks 117

1431 ÅS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **17.04.00**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 55/505 - Solli**	Bygningsnummer (GAB): **21887668**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg - Garasjeanlegg, gruppe 4A**	Behandling/vedtak: **27.02.01**	Saksnr.: **0051/01**
Tiltakets bebygde areal: **194 m²**	Totalt bebygd areal: **194 m²**	
Tiltakets bruksareal : **276 m²**	Totalt bruksareal : **276 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.00/01033/GB 55/505 Løpenr. 016633/02	Vigdis Sammerud	05.11.02

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra samordner, Ove Skår AS, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ove Skår AS	KUT 040.2 8unntatt KUT 050.2, 150.2 og 160.2
Kjell Mørk AS	KUT 050.2, 150.2 og 160.2

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Vigdis Sammerud
Seksjonsleder - bygg

Kopi:
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Ark. MNAL Knut H. Knudtsen Postboks 117, 1430 ÅS
Ås BBL Postboks 171, 1431 ÅS

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig søker:
Ark. Knut H. Knudtsen
Postboks 117

1431 ÅS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE etter plan- og bygningslovens § 99 nr.2 og 3.	Søknad om tillatelse innlevert: **17.04.00**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR/BNR - 55/505 - Solli**	Bygningsnummer (GAB): **21887668**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg - Garasjeanlegg, gruppe 4A**	Behandling/vedtak: **27.02.01**	Saksnr.: **0051/01**
Tiltakets bebygde areal:**194 m²**	Totalt bebygd areal: **194 m²**	
Tiltakets bruksareal : **276 m²**	Totalt bruksareal : **276 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.00/01033/GB 55/505 Løpenr. 003486/02	Vigdis Sammerud	05.03.02

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig samordner for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Kjell Mørk AS	KUT 050.2, 150.2 og 160.2
Ove Skår as	KUT 040.2 unntatt 050.2, 150.2 og 160.2

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

Kontrollansvarlige har oppgitt at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:
1. Montering og belistning av garasjeporter
2. Asfaltering og grøntanlegg

Dette arbeidet må være fullført innen: **01.07.02**

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

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.**

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Vigdis Sammerud
Seksjonsleder

Kopi:
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet
Ås BBL Postboks 171, 1431 ÅS
Ove Skår as Postboks 498, 1703 SARPSBORG

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig samordner:
Ove Skår
Postboks 117

1431 ÅS

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **17.04.00**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 55/505 - Solli**	Bygningsnummer (GAB): **21887676**	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg - Garasjeanlegg, gruppe 4B**	Behandling/vedtak: **27.02.01**	Saksnr.: **0052/01**
Tiltakets bebygde areal: **91 m²**	Totalt bebygd areal: **91 m²**	
Tiltakets bruksareal : **171 m²**	Totalt bruksareal : **171 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.00/01034/GB 55/505 Løpenr. 016638/02	Vigdis Sammerud	05.11.02

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra samordner, Ove Skår AS, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ove Skår AS	KUT 040.2 8unntatt KUT 050.2, 150.2 og 160.2
Kjell Mørk AS	KUT 050.2, 150.2 og 160.2

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringene og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

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

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig samordner:
Ove Skår as
Postboks 498

1703 SARPSBORG

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **17.04.2000**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 55/505 - Sollihagen 1a - 19b**	Bygningsnummer (GAB):	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg - Rekkehus med boder**	Behandling/vedtak: **18.12.2001**	Saksnr.: **0268/01**
Tiltakets bebygde areal: **825 m²**	Totalt bebygd areal: **825 m²**	
Tiltakets bruksareal : **1100+100 m²**	Totalt bruksareal : **1100+100 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.00/01031/GB 55/505 Løpenr. 000065/03	Vigdis Sammerud	02.01.2003

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig samordner, Ove Skår as, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Ove Skår AS	KUT 040.2 (unntatt 050.2, 150.2, 844.2, 846.2 og 311.2)
Kjell Mørk AS	KUT 050.2, 150.2, 160.2, 844.2 og 846.2

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Datautskrift av tidligere utsendte dokumenter. /Sammend

Ås Kommune

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig samordner:
Ove Skår as
Postboks 498

1703 SARPSBORG

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **17.04.00**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 55/505 - Sollihagen 21-39**	Bygningsnummer (GAB):	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg - Rekkehus**	Behandling/vedtak: **18.12.01**	Saksnr.: **0267/01**
Tiltakets bebygde areal: **1076 m²**	Totalt bebygd areal: **1076 m²**	
Tiltakets bruksareal : **1600 m²**	Totalt bruksareal : **1600 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.00/01032/GB 55/505 Løpenr. 016576/02	Vigdis Sammerud	04.11.02

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig samordner, Ove Skår as, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Kjell Mørk AS	KUT 050.2, 150.2, 160.2, 811.2 og 846.2
Ove Skår as	KUT 040.2 unntatt KUT 050.2, 150.2, 160.2, 811.2, 846.2 og 311.2

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 64 96 20 00	Bankgiro:	Postgiro:
Postboks 195 1431 Ås	Skoleveien 3 1430 Ås	Telefax: 64 96 24 09	1654.07.99605	0808.5344502

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Vigdis Sammerud
Seksjonsleder - bygg

Kopi:
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet
Ark. MNAL Knut H. Knudtsen Postboks 117, 1431 ÅS
Ås BBL Postboks 171, 1431 ÅS

TEKNISK ETAT
Bygnings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig samordner:
Ove Skår as
Postboks 498

1703 SARPSBORG

FERDIGATTEST etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1.	Søknad om tillatelse innlevert: **17.04.00**	
Eiendom (gnr/bnr/adresse): **GNR /BNR - 55/505 - Sollihagen 21-39**	Bygningsnummer (GAB):	
Tiltakets og bygningens art: **Nybygg - Rekkehus**	Behandling/vedtak: **18.12.01**	Saksnr.: **0267/01**
Tiltakets bebygde areal: **1076 m²**	Totalt bebygd areal: **1076 m²**	
Tiltakets bruksareal : **1600 m²**	Totalt bruksareal : **1600 m²**	

Deres ref	**Vår ref**	**Saksbehandler**	**Dato**
	Saksnr.00/01032/GB 55/505 Løpenr. 016576/02	Vigdis Sammerud	04.11.02

Bygningsmyndighetene har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig samordner, Ove Skår as, for tiltaket. Følgende kontrollansvarlige foretak har innlevert kontrollerklæring for sine fagområder:

Kontrollerende foretak:	**Fagområder:**
Kjell Mørk AS	KUT 050.2, 150.2, 160.2, 811.2 og 846.2
Ove Skår as	KUT 040.2 unntatt KUT 050.2, 150.2, 160.2, 811.2, 846.2 og 311.2

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

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

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

På bakgrunn av kontrollerklæringen og tilsyn med sluttkontrollen **gis det ferdigattest for hele bygget.**

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

Ivar Gudmundsen
Bygnings- og reguleringssjef

Vigdis Sammerud
Seksjonsleder - bygg

Kopi:
Oppmålingsvesenet / med situasjonskart
Likningskontor
Kommunalteknisk avdeling
Brannvesenet
Ark. MNAL Knut H. Knudtsen Postboks 117, 1431 ÅS
Ås BBL Postboks 171, 1431 ÅS

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:
Sollihagen 39B, 1435 Ås
Gnr. 55, Bnr. 505, andelsnr. 40 i SOLLIA BORETTSLAG, Ås kommune.

Oppdragsnummer:
309251140

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Isak Juel Fagermoen

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 42 787

E-post: isak.fagermoen@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.
