



aktiv.

Sollia 24, 1832 ASKIM

**Lys og innbydende 2-roms med
solrik balkong, garasjeplass og
sentral beliggenhet**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Anette Mandfloen Strøm

Mobil 930 20 858

E-post anette.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 32 248,-
Omkostn.: Kr 8 115,-
Total ink omk.: Kr 1 830 363,-
Felleskostn.: Kr 3 339,-
Selger: Natasa Pilipovic

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 38/41 kvm
Tomtstr.: 6549.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 285
Andelsnr.: 41
Oppdragsnr.: 1102260016

Lys og innbydende 2-roms med solrik balkong, garasjeplass og sentral beliggenhet

Velkommen til Sollia 24!

Her presenteres en lys og fin 2-roms leilighet i tredje etasje med sørvestvendt balkong som gir flotte solforhold. Leiligheten disponerer egen garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Fra felles inngangsparti kommer du inn i leiligheten som består av: entré, praktisk kjøkken med åpen løsning mot en lys og trivelig stue, flislagt bad/wc, og ett soverom med walk-in closet. Leiligheten disponerer også en egen sportsbod i felles bodrom.

Leiligheten ligger i et solrikt og barnevennlig område, litt utenfor Askim sentrum. Her bor du nær forretninger, kafeer, kulturhus, Østfoldbadet, samt tog- og busstasjon. Bybuss går rett fra Sollia, og gjør det enkelt å komme seg til sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	63
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 12 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 38 m² Soverom, stue/kjøkken, vindfang, garderobe, bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m² Balkong

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6549.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til og det er godt utsikt mot nærliggende områder og boligfelt. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, men med kort vei til Askim sentrum, butikker og bussholdeplass er rett i nærheten.

Adkomst

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av blokker, eneboliger og firemannsboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Askimbyen Skole

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere enheter.

Utvendig:

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

Veggkonstruksjon: Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har andre plater.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det utgang til balkong på ca 12m² med rekkverk av betong.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja, informasjon fra tidligere eier av leiligheten om at det er litt lite fall i sluket.

Selger kjenner ikke til at det er gjort tiltak på feilen/skaden. Selger kjenner ikke til at det er gjort arbeid på våtrom eller om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygd opp.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja, liten lekkasje fra tak ved soveromsvinduet. Borettslag rettet opp i denne feilen med fagfolk umiddelbart.

Selger opplyser om at dette ble utbedret av fagfolk gjennom borettslaget i 2022. Fikset tak utvendig og ny isolasjon og tapet rundt soveromsvinduet.

Selger kjenner ikke til feil eller skader på vinduene eller om det er skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende.

Drenering, fukt og lekkasje:

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja, vannlekkasje i en leilighet i underetasjen i kjelleren. Vet ikke årsak eller tiltak.

Selger kjenner ikke til skadedyr, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/ borettslaget.

Tekniske installasjoner:

Selger kjenner ikke til at det har vært noe arbeid eller feil på tekniske installasjoner i leiligheten/borettslaget.

Eiendommen og omgivelsene:

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja, Viken fiber øker med 21 kr i mnd fra og med februar 2026.

Selger kjenner ikke til andre planer/tiltak som kan påvirke eiendommen og omgivelsene.

Generelt:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Selger kjenner ikke til at det har vært noe skade på eiendommen eller tilbehør som tilhører denne.

Selger har ikke bestilt Norgespris på eiendommen.

Innhold

Entré, kjøkken, stue, bad/wc, ett soverom, walk-in closet og balkong.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Avvik:

Avvik er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekkingen er passert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon:

Avvik:

Avvik settes på grunn av materialsvekkelse på bygningsdelen.

Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det å se over bygningsdelen med jevne mellomrom.

Bad - Overflater Gulv:

Avvik:

Avviket settes ettersom det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv, synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.

Bad - Ventilasjon:

Avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke inneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

Vannledninger:

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

Avløpsrør:

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

Varmtvannstank:

Avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikke

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.

Forhold som har fått TGIU:

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereder samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg.

Solforhold

Romslig sørvestvendt balkong, som byr på flotte solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP587044

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 790 000

Formuesverdi primær

Kr 370 560

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 482 238

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: ca. kr 133,- til renter på fellesgjeld, ca. kr 337,- dekker avdrag på fellesgjeld, mens ca. kr 2 869,- dekker blant annet bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 339

Andel Fellesgjeld

Kr 32 248

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sollia borettslag 1

Organisasjonsnummer

953025272

Andelsnummer

41

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136418635, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 2 444 373

Andel av saldo: 32 249

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2032)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember for førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde innekatt i borettslaget uten å søke om tillatelse fra styret. Ved anskaffelse av innekatt skal styret informeres.

Det er tillatt å holde hund etter innvilget tillatelse fra styret dersom det foreligger helsemessige årsaker som støtter dette, bekreftet med skriftlig attest eller bekreftelse

fra autorisert helsepersonell.

Dyrehold skal ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 285 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 41 i Sollia borettslag 1 med orgnr. 953025272

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/99/285:

07.05.1975 - Dokumentnr: 2441 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:99 Bnr:200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1856273 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:99 Bnr:285

01.01.2024 - Dokumentnr: 854521 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:99 Bnr:285

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for terrasseblokk C datert 18/06-197. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

A. Pipeattest må foreligge fra brannvesenet.

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

C. Nedennevnte og andre gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 1. oktober 1977

1. Port og dør til bod skal monteres (gjelder nr. 10)

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

3. Håndlist på begge sider i trapper må monteres.

4. Prøverapport av ventilasjonsanlegget må innsendes for godkjenning.

5. Montering av husbrannslanger og/eller håndslukkningsapparater gjenstår.

6. Gjenstående opparbeidelse av Nybråtvegen må fullføres snarest.

7. Diverse utvendig terrengbehandling.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.06.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

32 248 (Andel av fellesgjeld)

1 822 248 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 725 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 115 (Omkostninger totalt)

17 015 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 815 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 830 363 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 839 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 842 063 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 115

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm

Daglig leder/Eiendomsmegler

anette.strom@aktiv.no

Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistås av

Madelene Hidalgo Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
madelene.hidalgo.nilsen@aktiv.no
Tlf: 988 15 429

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

19.01.2026















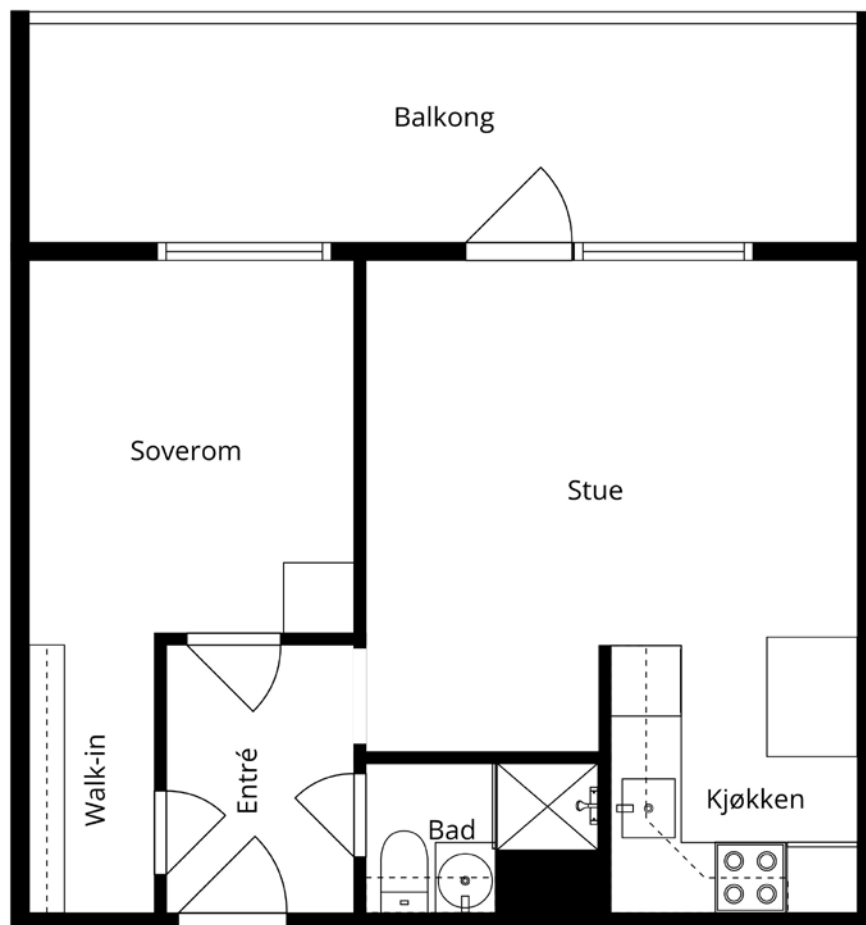












Vedlegg

Tilstandsrapport



Blokk



Sollia 24 , 1832 ASKIM



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 99, bnr. 285



Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 20295-2422

Referansenummer: LE1717

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etasje i en boligblokk på 4 plan.
Leiligheten holder normal standard og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er normalt vedlikeholdt.
Det er en tilhørende parkeringsplass i et felles garasjeanlegg under blokken.

Blokk - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har andre plater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 12m² med rekkverk av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, vaskemaskin samt helstøpt servant med kum og avrenningsfelt. Det er installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulvet har parkett, vegger og himling er malt.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Blokk

- Det foreligger ikke tegninger

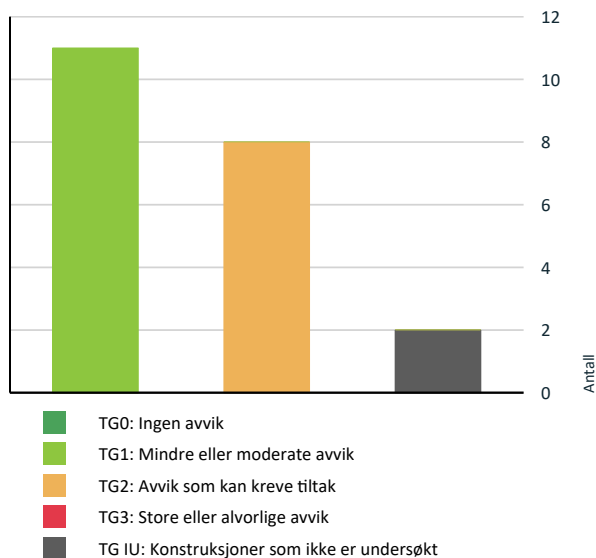
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstskikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjevgkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BLOKK



Byggeår
1976

Kommentar

Anvendelse

Standard

Leiligheten har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen, øker risikoen for slitasje, sprekkdannelser og utettheter. Dette kan føre til vanninntrenging, fuktskader i undertak og forkortet levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak:

Taktekkingen bør følges opp jevnlig med ettersyn og vedlikehold. Det må påregnes utskifting eller større reparasjoner i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:

Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har andre plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Materialsvekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det og se over bygningsdelen med jevne mellomrom.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 12m² med rekkverk av betong.



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten formpressede innedører med profil.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, -vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav. Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

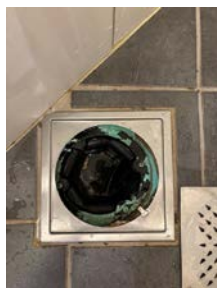
Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuktsikring i henhold til dagens krav.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det ble registrert en liten skade på innredningen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke innneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning.

Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereder samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner.

Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, vaskemaskin samt helstøpt servant med kum og avrenningsfelt. Det er installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulvet har parkett, vegger og himling er malt.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereider har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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.

0 Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

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

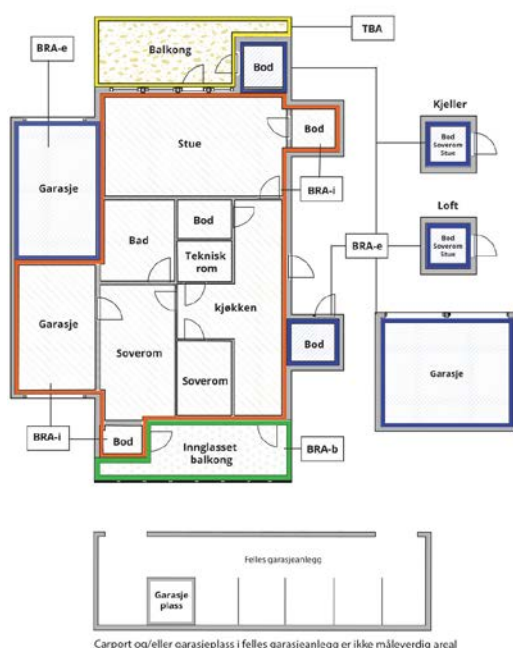
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Blokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	38			38	12
SUM	38				12
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, vindfang, garderobe, bad		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Blokk	35	3
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Natasa Pilipovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	99	285		0	6549.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sollia 24

Hjemmelshaver

Sollia Borettslag I

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953025272			Pilipovic Natasa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
41	11 516 31.12.2025	36 097 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til og det er godt utsikt mot nærliggende områder og boligfelt. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket, men med kort vei til Askim sentrum, butikker og bussholdeplass er rett i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneplan er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårdsplass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkeringsplass og tilhørende bod i kjelleren.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

Sp587044

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1976

Kommentar

Standard

Boden har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Natasa Pilipovic

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sollia 24

1832 ASKIM

3118-99/285/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Informasjon fra tidligere eier av leiligheten:
Litt lite fall i sluket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Liten lekkasje fra tak ved soveromsvinduet,
Borettslag rettet opp i denne feilen med fagfolk umiddelbart.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Henviser til borettslaget, vet ikke.

Beskrivelse av arbeidet: Utredelse av tak og tiltak utført. Fikset tak utvendig og ny isolasjon og tapet rundt soveromsvinduet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vannlekkasje i en leglighet i underetasjen i kjelleren. Vet ikke årsak eller tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Viken fiber øker med 21 kr i mnd fra og med februar 2026

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sollia 24 - Nabolaget Frosterud - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Sollia Linje 404	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) 158 elever, 10 klasser	18 min 1.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	5 min 2.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 18.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

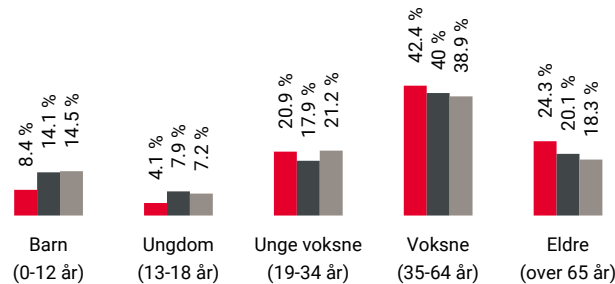
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frosterud	443	260
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 110 barn	16 min 1.3 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hurrahølet	10 min
Kiwi Hurrahølet PostNord	11 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



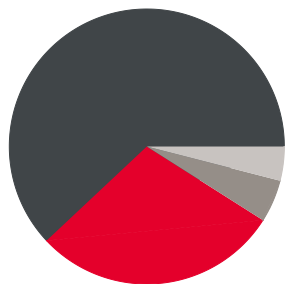
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Sollia - balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Frosterudveien - balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 Askim treningssenter	14 min	🚶
🚴 Invictus treningssenter	16 min	🚶

Boligmasse



29% enebolig
62% rekkehus
5% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

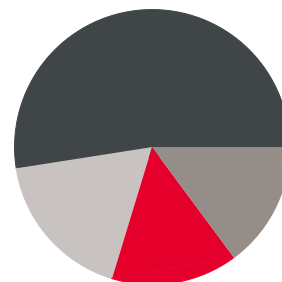
20 min 🚶



Vitusapotek Hurrahølet

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



15% i barnehagealder
53% 6-12 år
15% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



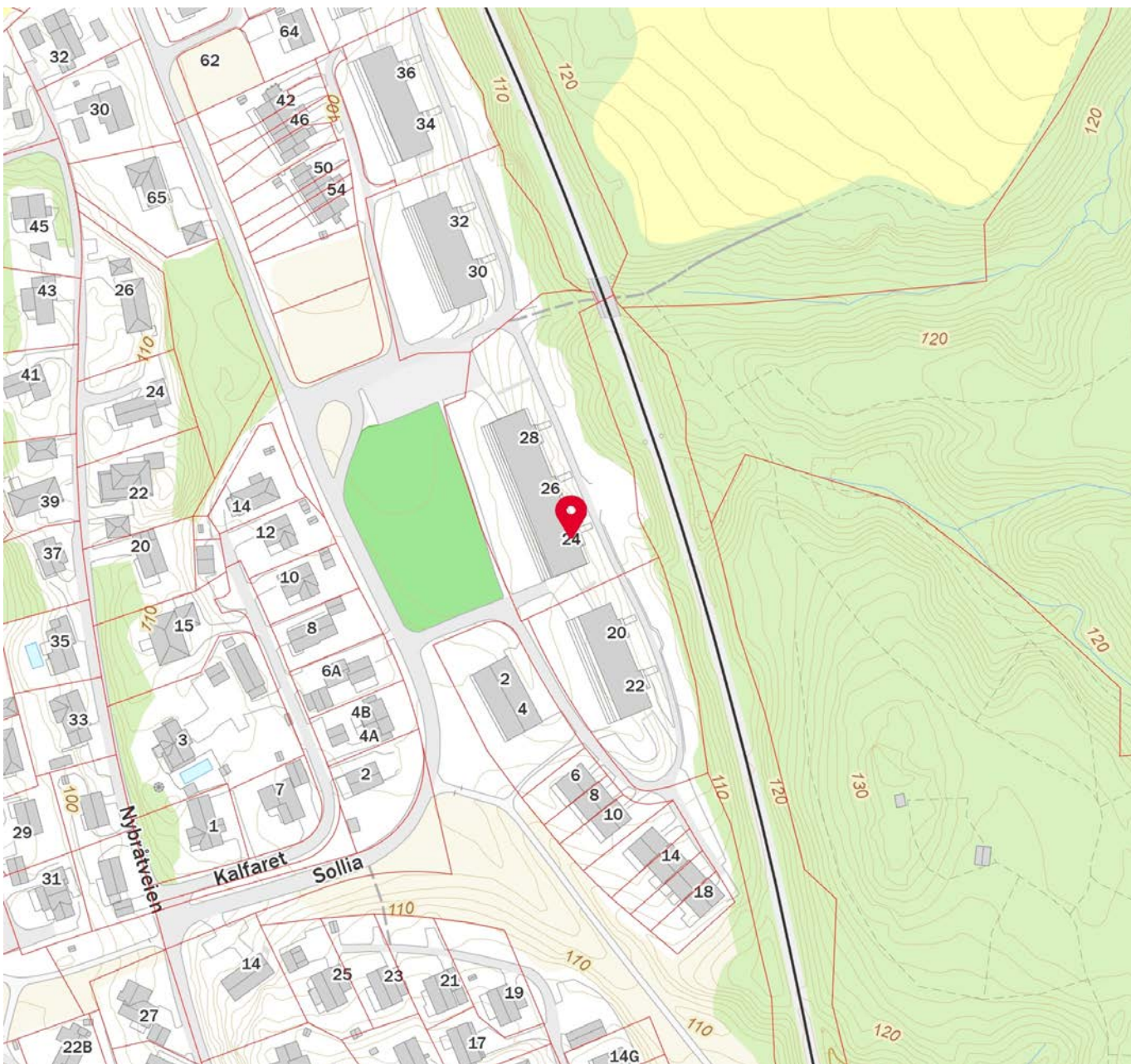
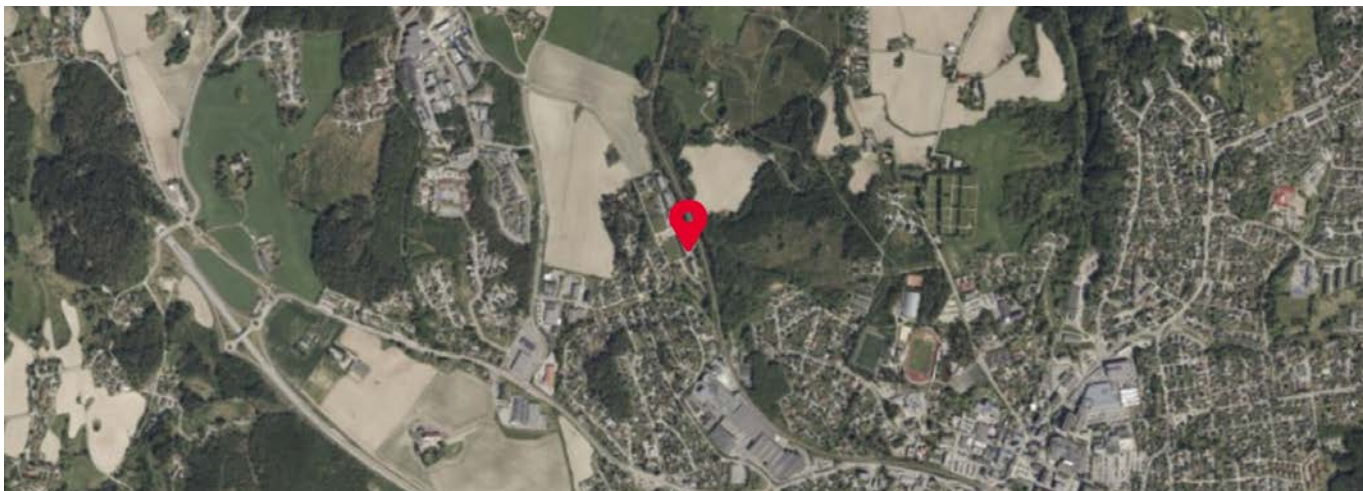
0%

62%

Frosterud
Askim
Norge

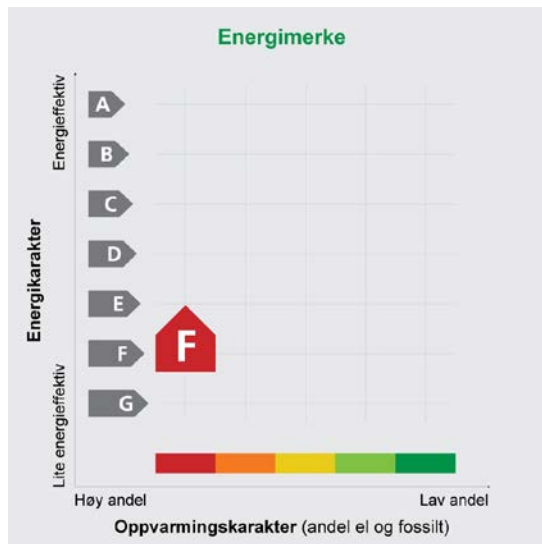
Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Adresse	Sollia 24
Postnr	1832
Sted	ASKIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	99
Bnr.	285
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	147333412
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1205718
Dato	27.11.2020

Innmeldt av Turid Wilson



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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.

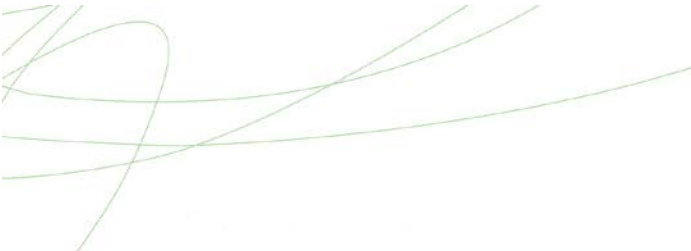
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 5 601 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 601 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

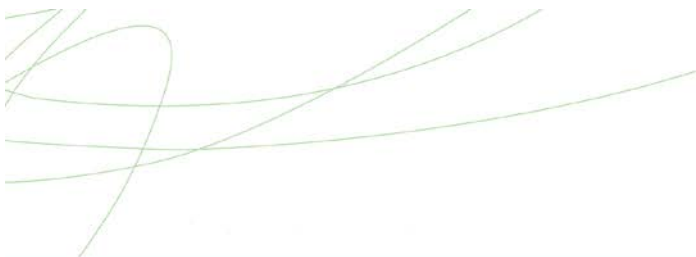
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

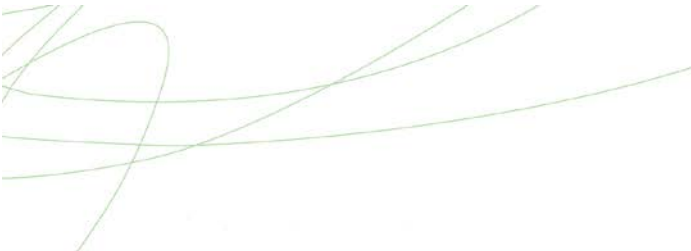


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1976
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sollia 24

Postnr/Sted: 1832 ASKIM

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0302

Dato: 27.11.2020 17:58:49

Energimerkenummer: A2020-1205718

Ansvarlig for energiattesten: Sollia Borettslag 1

Energimerking er utført av: Turid Wilson

Gnr: 99

Bnr: 285

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 147333412

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 12.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	285	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Husordensregler for Sollia Borettslag 1.

Askim 13. august 1976 - Korrigert pkt. 5 og 9
06.06.1977 - Korrigert pkt. 3 og 8
Mars 1980 - Korrigert pkt. 03.03.1983 - Korrigert pkt. 2
April 1996 - Korrigert pkt. 2,3,4,5 og 8
Juni 2002
September 2019 - Korrigert alle ordensregler
25.04.2024 – korrigert punkt 9 og punkt 15 ble fjernet
27.05.2024 – korrigert punkt 8

Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme godt miljø og god trivsel i borettslaget.

Andelseier/beboer plikter å følge husordensregler, vedtekter og borettslagsloven. Den enkelte andelseier/beboer er også ansvarlig for at bestemmelsene overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Henvendelser angående brudd på husordensreglene rettes til borettslagets styre (styret) og skal skje skriftlig til sollia.borettslag1@gmail.com.

Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. (se vedtekt punkt 6)

Ro og orden

Det skal være ro i leiligheten og i oppgangene mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og helligdager, og mellom kl. 23:00 og kl. 08:00 på lørdager og dager før helligdager.

Som generell regel gjelder at det til enhver tid på døgnet skal vises tilbørlig hensyn til de andre beboerne.

Leiligheten og fellesarealet må ikke disponeres/brukes på en slik måte at det strider mot norsk lov eller er til sjenanse for øvrige andelseiere.

Snekring, boring ol er ikke tillatt etter kl. 17:00 på lørdag og dager før søn- og helligdag. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det være ro.

Radio, TV, musikkanlegg og lignende må ikke settes så høyt på innendørs eller utendørs at det er til sjenanse for andelseiere eller naboene.

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med Styret og med samtykke fra beboerne i de nærmest liggende leiligheter.

Vedlikeholdsarbeider, oppussing og rehabilitering som strekker seg over tid (minimum en uke) og som kan forstyrre beboerne skal meldes til Styret og nabovarsel settes opp på informasjonstavle.

Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Oppganger og fellesområder

Inngangsdørene i blokken og til garasjeanlegget skal alltid være lukket og låst. Dersom man må holde dørene åpne over noe tid må beboer sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i bygget.

Den enkelte andelseier/beboer er til enhver tid ansvarlig for personer som de slipper inn i bygget. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget.

Av hensyn til renhold og for å sikre uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å sette private gjenstander i ganger, trapper og inngangspartier.

Sykler og barnevogner kan oppbevares i utebod ved inngangspartiet. Slikt utstyr skal være merket med eiers navn og skal fjernes fra boden når det ikke lenger er i bruk eller når det er defekt.

Det er forbudt å røyke innendørs i ganger, trapper og andre innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene o.l. fra gangbruer, vinduer, fellesarealer eller terrasser.

Det er ikke tillatt å sette opp kompostbinge eller på annen måte la avfall bli liggende til kompostering på borettslagets område. Hageavfall og planterester skal **ikke** kastes i naturen. Beboerne må selv sørge for bortkjøring til gjenvinningsstasjon eller kaste dette i egnet container ifm dugnad, dersom det er plass til dette.

Det er forbudt å legge ut mat til fugler eller dyr på egen terrasse eller på fellesområdene.

Leiligheter

Leilighetene skal til enhver tid holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter eller tørketrommel direkte til ventilasjonsanlegget. Kjøkkenvifte må derfor være av typen som anvender omluft og kullfilter. Tørketrommel må være av typen «Kondenstørketrommel».

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at utstyr koblet til vann er sikret forsvarlig, nødvendig vedlikeholdt og montert etter forskriftene. Fagfolk skal benyttes.

Den enkelte andelseier har ansvaret for det indre vedlikeholdet av egen leilighet. Skader som oppstår i egen eller andres leiligheter som følge av manglende vedlikehold vil kunne medføre økonomisk ansvar for den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

Den enkelte beboer må straks melde fra til Styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Styret skal eventuelt ha mulighet til uhindret å foreta inspeksjon i nærliggende leiligheter for å konstatere om tilsvarende finnes i disse leilighetene. Dersom det påvises veggedyr eller lignende i en leilighet må andelseier/beboer for egen regning sørge for nødvendige sanering for å få leiligheten ren, og/eller rette seg etter de pålegg Styret kommer med for å få dette gjort.

Terrasser

Teppebanking og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer er ikke tillatt.

Tørking av tøy på terrasser kan skje dersom det ikke er til sjenanse for andre, lave tørkestativ skal benyttes.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at beplantning i blomsterkassene blir trimmet slik at den ikke vokser seg uforholdsmessig stor og ut over det areal hvor andelseieren har eksklusiv bruksrett. Visne planter skal fjernes.

Terrassene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng, antenner/parabol eller andre større gjenstander på terrassene uten skriftlig tillatelse fra Styret.

Det er den enkelte beboers ansvar å fjerne snø og is på terrassen, samt å sørge for at renner og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp for vann. Skader som følge av at overvann/smeltevann har trengt inn i bygningen på grunn av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Grilling på terrassene er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Grilling skal ikke foregå på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere.

Alle gjenstander som settes på terrassen må sikres slik at de ikke ved kraftig vind eller andre forhold vil kunne falle ned og utgjøre en sikkerhetsrisiko for andre beboere.

Ved maling på terrasse eller bytte av markiseduk må borettslagets fargekoder benyttes. Dersom du har spørsmål kontakt styret.

Flagging på terrassen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

Renhold av trapper og ganger

Normalt renhold gjennomføres minimum en gang i uken mellom mandag og fredag. Andelseierene i hver etasje sørger for vask en gang i uken:

- Beboerne i annen og tredje etasje vasker gang i egen etasje og trapp ned til neste avsats.
- Beboerne i første etasje vasker gang i egen etasje samt inngangspartiet.
- Beboerne i underetasjen vasker gang i egen etasje og trapp opp til første etasje.

Dørmatte utenfor egen dør må eierne selv sørge for å holde ren.

Dersom en beboer ikke utfører sin plikt til å vaske vil Styret kunne besørge vasking på den aktuelle beboers regning. Dersom du er bortreist over en lengere periode, må du sørge for at vask blir gjennomført.

Ved inn- og utflytting, oppussing, dyrehold eller andre aktiviteter som medfører ekstra renhold er aktuell andelseier/beboer ansvarlig for at dette blir utført uten unødige forsinkelser.

Lufting av leiligheter skal skje via terrassedør eller vinduer. Ikke gjennom inngangsdøren ut i oppgangen.

Avfallshåndtering

Søppelkasser er plassert i garasjen i underetasjen og er kun beregnet til ordinært husholdningsavfall. Annen type avfall resirkuleres/kastes etter renovasjonsetatens bestemmelser.

Søppel må oppbevares inne i leiligheten til man bærer den til «søppelrommet» i garasjen.

Alt avfall skal sorteres, brettes sammen og kastes i egne beholdere merket for formålet. Avfallet skal emballeres forsvarlig. Lokket på beholderne skal lukkes slik at dyr ikke får tak i innholdet.

Papp skal brettes sammen før det kastes i egnet beholder.

Avfall skal under ingen omstendigheter settes utenfor søppelkassene. Er søppelkassene fulle er eier selv ansvarlig for at avfallet blir levert til gjenvinningsstasjon, eller at man venter til kassene er tømt.

Følgende avfall er beboerne selv ansvarlig for å levere til gjenvinningsstasjon:

- Større ting som ikke får plass i avfallsbeholderne.
- Større mengder husholdningsavfall eller grovavfall.
- Gjenstander, klær og sko til gjenbruk.
- Farlig avfall.
- Elektrisk og elektronisk avfall.

Nærmeste gjenvinningsstasjon er:

Stegen gjenvinningsstasjon
Vammaveien 207
1815 Askim.

Mer informasjon om åpningstider, avfallshåndtering, kildesortering, tømmetidspunkt mv finnes på Indre Østfold Renovasjons hjemmesider.

Dersom reglene for avfallshåndtering ikke overholdes, kan borettslaget få høyere renovasjonsgebyr/bøter som vil medføre økte felleskostnader.

Husdyrhold

- Det er tillatt å holde innekatt i borettslaget uten å søke om tillatelse fra styret. Ved anskaffelse av innekatt skal styret informeres.
- Det er tillatt å holde hund etter innvilget tillatelse fra styret dersom det foreligger helsemessige årsaker som støtter dette, bekreftet med skriftlig attest eller bekreftelse fra autorisert helsepersonell.
- Dyrholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboerne.

- Det er eiers ansvar å fjerne avføring etter dyrene. Lufting av dyr skal skje under kontroll for å unngå spredning av dyreavfall på plener, veier, blomsterbed, etc.

Indre/ytre innretninger og fasadeendringer

All oppsetting av ytre innretninger eller fasadeendringer skal godkjennes av Styret før arbeidet igangsettes. Dette gjelder også ved oppsetting av parabolantennar og etablering av elbilladeanlegg.

Varmepumpe er ikke tillatt montert grunnet støy og vibrasjoner i veggen.

Borettslaget har et felles antenneanlegg som er tilknyttet alle leiligheter for mottak av radio-, TV- og internett-signaler. Det er ikke anledning til å endre på allerede eksisterende anlegg da dette kan svekke eller forstyrre signalene for andre beboere. Dersom det er behov for reparasjon eller flytting av antennekontakter i leilighet skal man ta kontakt med gjeldende tjenesteleverandør.

Parkering og garasje

Samtlige andelseiere disponerer en nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget i underetasjen som skal benyttes til ordinær parkering. Den store parkeringsplassen nord for blokken er primært beregnet som gjesteparkering. Den lille parkeringsplassen sør tilhører Sollia 20-22, og er derfor ikke lov til å benyttes.

Parkering er forbudt på veien ved inngangspartiene. Korte opphold for av- og pålessing er tillatt.

Borettslagets veier, inkludert gangveier skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

Håndverkere mv som utfører arbeid kan parkere sine firmakjøretøy på anviste plasser såfremt de ikke er til hinder for annen trafikk. Parkeringstillatelse utstedes i slike tilfeller av Styret.

Det skal ikke parkeres på grøntarealer.

Ingen må hensette kjøretøy eller campingvogner på plasser eller stikkveier uten skriftlig tillatelse fra Styret.

P-forbudt skiltene skal respekteres. Avskiltede biler eller bilvrak vil kunne fjernes på eiers bekostning.

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen.

I garasjeanlegget finnes en egen dekkbod som kan benyttes av beboerne. Alle dekk skal merkes med eiers navn før de settes i boden.

Alle plikter å holde sin garasjeplass ren og ryddig, dette i henhold brannforskriften og borettslagets HMS.

Bilreparasjoner som medfører søl av olje eller drivstoff, samt vask av bil er ikke tillatt i garasjen.

Framleie av garasjeplass til beboere utenfor vårt borettslag er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å benytte elektrisk motorvarmer, lading av bilbatterier eller lade elbil i garasjen da det elektriske anlegget i blokka ikke er dimensjonert for dette.

Styret tar ikke ansvar for eiendeler som plasseres i garasje eller fellesområder der det er tilgang for alle.

Brannsikring

I hver leilighet skal det være minst ett brannslukningsapparat og en røykvarsler.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Andelseier/beboer er ansvarlig for at brannvernutstyr (røykvarsler/brannslukningsapparat) fungerer tilfredsstillende.

Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren, bl.a skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Borettslaget har årlig kontroll gjennom Norsk Brannvern AS. Dette krever da også at de har tilgang til leiligheter for sjekk.

Dugnad

Vi er alle eiere av boligmassen og har et felles ansvar for at den og arealet rundt holdes i orden. For å begrense kostnadene til drift, innkaller Styret til dugnad når det er behov, normalt to ganger pr år. Alle andelseiere oppfordres til å delta. Dersom du ikke kan delta den aktuelle dagen, oppfordres du til å ta ditt ansvar utenom.

Forsikringer og skader

Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn dekkes normalt ikke av forsikringen.

Når en skade oppstår er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen må uten ugrunnet opphold meldes til Styret som gir nærmere veiledning og hjelp.

Andelseier/beboer må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til eget forsikringsselskap.

Andelseier/beboers ansvar ved uaktsomhet

Skader på boligmassen som skyldes andelseiers/beboers eller deres gjesters uaktsomhet, og eller brudd på husordensregler og vedtekter, vil kunne medføre at andelseier må dekke utgifter borettslaget har i forbindelse med skaden.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sollia borettslag I mandag 28.04.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Espen Ytterstad

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: 11

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

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. 80 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Etablering av lekeområde

Innledning

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om etablering av en enkel lekeplass i Sollia borettslag. Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å skape et trygt og stimulerende miljø for de minste barna i borettslaget, hvor de kan leke, utvikle seg sosialt og motorisk, samt gi foreldre en trygg arena for samvær med sine barn.

Bakgrunn og behov

Sollia borettslag er et levende bomiljø med beboere i alle aldersgrupper, inkludert småbarnsfamilier. For de minste barna er det viktig med tilgang til lekeapparater som fremmer aktivitet, nysgjerrighet og mestring, samtidig som det gir en trygg og oversiktlig plass å møtes. Per i dag er det begrensede tilrettelagte områder for småbarnsleker i nærområdet, noe som gjør at mange familier må oppsøke lekeplasser utenfor borettslaget. En lokal lekeplass vil gi en trygg og kortreist løsning for familiene og bidra til å styrke fellesskapet i borettslaget.

Forslag til innhold på lekeplassen

Vi foreslår at lekeplassen inneholder enkle og populære lekeapparater som er godt egnet for de minste barna (0-5 år):

1. Huske – Gjerne med både vanlig sete og bøttesete for de aller minste. Husker er en tidløs klassiker som fremmer balanse og koordinasjon.
2. Sandkasse – Et naturlig samlingspunkt hvor barn kan utforske kreativ lek, samhandle og utvikle finmotoriske ferdigheter.
3. Liten sklie – En lav sklie tilpasset små barn, som gir en morsom og trygg aktivitet.
4. Balansebom eller små klatre-elementer – Enkle elementer som utfordrer motorikken og styrker barnas koordinasjon.
5. Lekehus eller benk med bord – Et lite hus eller en sittegruppe hvor barna kan leke rollespill og ha et sted for en liten pause.

Beliggenhet og praktiske hensyn

Det vil være hensiktsmessig å plassere lekeplassen på et egnet grøntområde i borettslaget, der det er god oversikt og avstand til trafikk. Videre bør det vurderes underlag som er trygt og vedlikeholdsfritt, for eksempel gress, bark eller gummimatter.

Finansiering og vedlikehold

Kostnadene for en slik lekeplass vil avhenge av omfanget og hvilke materialer som velges. Det finnes muligheter for støtteordninger gjennom kommunen eller boligbyggelag, og det kan også være aktuelt å undersøke muligheten for dugnadsarbeid for å holde kostnadene nede. Videre kan det etableres en enkel vedlikeholdsplan for å sikre at lekeplassen forblir trygg og i god stand over tid.

Konklusjon

Vi mener at en enkel lekeplass for de minste vil være et positivt tilskudd til borettslaget, og vi håper generalforsamlingen vil støtte dette initiativet. En slik lekeplass vil gi barna et trygt og stimulerende miljø, skape et sosialt samlingspunkt for familier og styrke fellesskapet i Sollia borettslag.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for videre diskusjon og planlegging dersom forslaget blir vedtatt.

Med vennlig hilsen,

Zlatan Velic og Julie Madelen Hervik

Sollia 26

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslagsstiller ønsket å trekke tilbake saken etter å ha undersøkt kostnad, vedlikehold m.m.

Forslag om etablering av lekeplass sendes inn som en sak til Sollia Vel sitt årsmøte.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Christin Hagen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Christin Hagen for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Conny Fjellengen er på valg.

Conny ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Valgt ble: Zlatan Velic for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Joanna Gac og Espen Ytterstad er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Jousset for 1 år

Valgt ble: Espen Ytterstad for 1 år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styrets innstilling er at styreleder deltar her.

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder deltar på Usbls generalforsamling

6.5 Valg av valgkomite

Styrets representanter er foreslått som valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret er valgkomite

Protokoll for Sollia borettslag I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Raknerud Westby (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Espen Ytterstad (sign.)	28.04.2025

VEDTEKTER

Vedtekter for SOLLIA borettslag 1 org nr 953025272 sist endret på generalforsamling 09.04.2002, 09.04.2003, 24.04.2006, 21.04.2020 og 27.05.2024

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. FORMÅL

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

1.2. FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Ski 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 – ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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.

- (3) 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 pkt 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) Nekte 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

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett ved overdragelse/salg av andel.

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 til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Hver andel gir rett til å disponere en nærmere angitt parkeringsplass, enten i garasjeanlegg eller utendørs. Bruksretten til parkeringsplass/garasje plass følger andelen og kan ikke omsettes uavhengig av denne.
- (3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten skriftlig samtykke fra styret.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4.2. BRUKSOVERLATING

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 opptil 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.
- (3) 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.

- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie/-utlån). Ved korttidsutleie/-utlån skal skriftlig melding sendes til styret med informasjon om aktivitetens lengde. Dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for andre andelseiere kan dette følges opp som mislighold jf vedtektenes pkt 6.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4.3 DYREHOLD

Det er tillat å holde innekatt uten styrets godkjenning, men styret skal varsles skriftlig før katten kan flytte inn.

Hold av hund kan innvilges av styret etter skriftlig søknad dersom helsemessige årsaker støtter dette. For flere detaljer se punkt om «husdyrhold» i husordensreglene.

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.
- (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 karmen.
- (3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alt VVS-arbeid skal utføres av autorisert personell.
- (4) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense sluk på egen terrasse.
- (5) All oppsetting av ytre innretninger, fasadeendringer eller endring av bygningsmasse som omfatter fellesareal skal godkjennes av styret. Arbeidet kan først igangsettes etter at styret skriftlig har innvilget søknad om dette. Dette gjelder også ved oppsetting av parabolantennene, jf husordensreglene.
- (6) Det er ikke tillatt å gjøre endringer i den bærende konstruksjonen.
- (7) Det er ikke tillatt å bytte til annen type inngangsdør til leilighet enn den type som til enhver tid er fastsatt av styret, jf vedtektenes pkt 5.2 (5).
- (8) Andelseieren har ansvar for renhold i trapper og ganger som beskrevet i husordensreglene.
- (9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (10) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (11) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til styret.
- (12) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, kan skaden utbedres av borettslaget for andelseierens regning.
- (13) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning fra andelseier for tap som følger av dennes mislighold eller at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, 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) I henhold til brannforskriftene har borettslaget (herunder styret) ansvaret for at ytterdør til leilighetene er i samsvar for gjeldende lover og forskrifter. Dette betyr at hver andelseier må kontakte styret før eventuell utskifting av slik dør.
- (6) 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 husordensreglene.

6.2. PÅLEGG OM SALG

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 tvangsfullbyrdslovens 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 enhver 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 besluttet 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 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styrets medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 - Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- 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

Styreleder og ett styremedlem 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

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- (1) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (2) Godkjenning av årsregnskap.
- (3) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- (4) Eventuelt valg av revisor.
- (5) Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- (6) 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 framtreddende 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, jfr. 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



INNKALLING 2025

Sollia borettslag I

Mandag 28.04.2025 kl. 20:00

Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

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 I

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, hovedinngang A2, Vangsveien 10

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 Etablering av lekeområde

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. 80 000,- videreføres og godkjennes.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at styrehonorar forblir uendret.

Styrehonorar på kr. 80 000,- videreføres og godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Etablering av lekeområde

Innledning

Vi ønsker med dette å fremme et forslag til generalforsamlingen om etablering av en enkel lekeplass i Sollia borettslag. Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å skape et trygt og stimulerende miljø for de minste barna i borettslaget, hvor de kan leke, utvikle seg sosialt og motorisk, samt gi foreldre en trygg arena for samvær med sine barn.

Bakgrunn og behov

Sollia borettslag er et levende bomiljø med beboere i alle aldersgrupper, inkludert småbarnsfamilier. For de minste barna er det viktig med tilgang til lekeapparater som fremmer aktivitet, nysgjerrighet og mestring, samtidig som det gir en trygg og oversiktlig plass å møtes. Per i dag er det begrensede tilrettelagte områder for småbarnsleker i nærområdet, noe som gjør at mange familier må oppsøke lekeplasser utenfor borettslaget. En lokal lekeplass vil gi en trygg og kortreist løsning for familiene og bidra til å styrke fellesskapet i borettslaget.

Forslag til innhold på lekeplassen

Vi foreslår at lekeplassen inneholder enkle og populære lekeapparater som er godt egnet for de minste barna (0–5 år):

1. Huske – Gjerne med både vanlig sete og bøttesete for de aller minste. Husker er en tidløs klassiker som fremmer balanse og koordinasjon.
2. Sandkasse – Et naturlig samlingspunkt hvor barn kan utforske kreativ lek, samhandle og utvikle finmotoriske ferdigheter.
3. Liten sklie – En lav sklie tilpasset små barn, som gir en morsom og trygg aktivitet.
4. Balansebom eller små klatre-elementer – Enkle elementer som utfordrer motorikken og styrker barnas koordinasjon.
5. Lekehus eller benk med bord – Et lite hus eller en sittegruppe hvor barna kan leke rollespill og ha et sted for en liten pause.

Beliggenhet og praktiske hensyn

Det vil være hensiktsmessig å plassere lekeplassen på et egnet grøntområde i borettslaget, der det er god oversikt og avstand til trafikk. Videre bør det vurderes underlag som er trygt og vedlikeholdsfritt, for eksempel gress, bark eller gummmatter.

Finansiering og vedlikehold

Kostnadene for en slik lekeplass vil avhenge av omfanget og hvilke materialer som velges. Det finnes muligheter for støtteordninger gjennom kommunen eller boligbyggelag, og det kan også være aktuelt å undersøke muligheten for dugnadsarbeid for å holde kostnadene nede. Videre kan det etableres en enkel vedlikeholdsplan for å sikre at lekeplassen forblir trygg og i god stand over tid.

Konklusjon

Vi mener at en enkel lekeplass for de minste vil være et positivt tilskudd til borettslaget, og vi håper generalforsamlingen vil støtte dette initiativet. En slik lekeplass vil gi barna et trygt og stimulerende miljø, skape et sosialt samlingspunkt for familier og styrke fellesskapet i Sollia borettslag.

Vi stiller oss gjerne til disposisjon for videre diskusjon og planlegging dersom forslaget blir vedtatt.

Med vennlig hilsen,

Zlatan Velic og Julie Madelen Hervik

Sollia 26

Forslag til vedtak: Det etableres lekeplass i Sollia borettslag I

Styrets innstilling: Styret er takknemlig for innspill til forslag for å gjøre borettslaget inkluderende for ulike generasjoner.

Rundt 2016 ble et opparbeidet lekeområde på vår felles uteplass avviklet. Bakgrunnen for at den ble avviklet var strenge regler, krav og forskrifter vedrørende underlag, vedlikehold og ansvar og kostnaden dette medførte for borettslaget.

Det er nå blitt etablert et flott uteområde som samlingspunkt på tvers av aldersgrupper og generasjoner på vårt uteområde.

Et nytt, fint uteområde vil trekke til seg barn og unge i nærliggende områder, da det er mangel på slikt i vårt nærområde. Den type aktivitet fører også til økt støy, økt aktivitet og økende forsøpling osv.

Sollia borettslag har ikke eierandel i grøntområder som en slik plass vil kreve.

Styret har innhentet antatt pristilbud for å etablere ønskede lekeapparater og med tilhørende grunnarbeid som må ligge til grunn. Pristilbud vil bli lagt frem på GF.

Vår blokk er av eldre årgang og styret er i ferd med å ta avgjørelser på hvilke områder som er strengt nødvendig for vedlikehold og må derfor vurderes opp mot en allerede presset økonomi.

Styrets anbefaling og innstilling er å sende følgende forslag inn til Sollia vel sin generalforsamling som bruker å være i slutten av juni, slik at flere av de nærliggende blokkene og styrene kan samles om og dele på ansvaret og utgiften og finne et egnet område som er til disposisjon for Sollia vel.

Er slikt tiltak vil en også kunne søke om økonomisk støtte til, både gjennom Indre Østfold kommune, USBL sitt Bomiljøfond og Sparebankstiftelsen da en har på plass et egnet område for å kunne etablere en slik lekeplass.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christin Hagen
Styremedlem, Rolf Haavard Mørk
Styremedlem, Conny Fjellengen
Varamedlem, Joanna Gac
Varamedlem, Espen Ytterstad

6.1 Valg av leder

Christin Hagen er på valg.

Forslag til vedtak: Styret har ikke fått inn andre kandidater til vervet som styreleder.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er derfor Christin Hagen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Conny Fjellengen er på valg.

Conny ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styret foreslår Zlatan Velic som nytt styremedlem.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er Zlatan Velic.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Joanna Gac og Espen Ytterstad er på valg

Forslag til vedtak: Styret sitt forslag til varamedlemmer er:

1. Varamedlem Mathias Jousset
2. Varamedlem Espen Ytterstad

Styrets innstilling: Styrets innstilling er:

1. Varamedlem Mathias Jousset
2. Varamedlem Espen Ytterstad

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styrets innstilling er at styreleder deltar her.

Forslag til vedtak: Styreleder deltar.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at styreleder deltar.

6.5 Valg av valgkomite

Styrets representanter er foreslått som valgkomite.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at styrets representanter fortsetter som valgkomite.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at styret fungerer som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	913 626	988 899
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	282 958	182 345
Tilbakeføring av avskrivning	11 080	11 080
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-273 565	-268 699
B. Årets endring disponible midler	20 473	-75 274
C. Disponible midler	934 099	913 626
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 433 731	1 399 556
Kortsiktig gjeld	-499 632	-485 931
C. Disponible midler	934 099	913 626

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

Resultatregnskap 2024 Sollia borettslag I

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 614 927	1 464 279	1 603 400	1 616 885
Sum leieinntekt		1 614 927	1 464 279	1 603 400	1 616 885
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	34 680	4 700	3 000	3 000
Sum annen inntekt		34 680	4 700	3 000	3 000
Sum inntekt		1 649 607	1 468 979	1 606 400	1 619 885
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	11 280	11 000	11 280
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 080	11 080	11 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		60 279	65 316	70 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	5	118 149	102 878	108 000	131 800
Kommunale avgifter/renovasjon		0	15 481	0	25 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	210	0	8 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	260 210	211 325	297 500	298 000
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		64 540	61 233	65 000	67 000
Andre honorar	9	30 031	49 876	18 000	20 183
Kontorkostnad		0	3 066	7 000	3 000
TV/bredbånd		283 506	269 646	287 000	284 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	0	1 500	1 500
Kontingent og gaver		59 685	43 869	43 000	58 700
Forsikring		236 183	218 318	235 000	282 870
Andre kostnader	10	6 100	3 817	15 000	15 000
Sum kostnad		1 233 665	1 159 071	1 269 000	1 363 333
Driftsresultat		415 942	309 908	337 400	256 552
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		32 717	24 437	20 000	20 000
Rentekostnad		165 700	152 000	161 000	149 000
Netto finansposter		132 984	127 563	141 000	129 000
Arsresultat		282 958	182 345	196 400	127 552
Overført til/fra annen egenkapital		282 958	182 345	0	0
SUM OVERFØRINGER		282 958	182 345	0	0

Balanse 2024 Sollia borettslag I

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	850 000	850 000
Bygninger	4	5 860 231	5 860 231
Andre driftsmidler	4	84 023	95 102
Sum anleggsmidler		6 794 254	6 805 333
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 616	9 059
Kostnader til avregning		513 275	457 610
Andre kortsiktige fordringer		0	1 528
Forskuddsbetalte kostnader		71 449	59 932
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		838 391	871 427
Sum omløpsmidler		1 433 731	1 399 556
SUM EIENDELER		8 227 985	8 204 890

Balanse 2024 Sollia borettslag I

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 384 923	3 101 965
Sum opptjent egenkapital		3 384 923	3 101 965
Sum egenkapital	11	3 389 123	3 106 165
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 736 116	3 009 681
Borettsinnskudd		1 603 113	1 603 113
Sum langsiktig gjeld		4 339 229	4 612 794
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 914	0
Leverandørgjeld		75 119	69 700
Påløpne renter		845	1 373
A konto til avregning		404 260	394 210
Annen kortsiktig gjeld		14 494	20 647
Sum kortsiktig gjeld		499 632	485 931
Sum gjeld		4 838 861	5 098 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 227 985	8 204 890
Pantstillelser	13	4 339 229	4 612 794

Sted: _____

Dato: _____

Christin Hagen
Styreleder

Conny Fjellengen
Styremedlem

Rolf Haavard Mørk
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner vann, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	740 484	673 164
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	100 800	100 800
3609 Leie parkering	12 950	10 850
3618 Leietillegg strøm	16 708	17 185
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	286 776	231 336
3625 Leietillegg prosjekt 1	18 144	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	162 408	150 972
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	276 657	279 972
Sum	1 614 927	1 464 279

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	4 750	4 700
3990 Andre driftsinntekter	16 832	0
3999 Andre inntekter	13 098	0
Sum	34 680	4 700

Konto 3990: Avregningsgebyr kommunale avgifter
Konto 3999: Avregning 2023

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	91 280	91 280

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 860 231	850 000	166 198
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 860 231	850 000	166 198
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	82 175
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 860 231	850 000	84 023
Årets avskrivninger :	0	0	11 080
Anskaffelsesår :	1976	1976	2017
Antatt levetid i år :			15

Borettslaget består av 42 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 99, b.nr 285 i Indre Østfold Kommune. Tomteareal på 6549,40 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP587044.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrtryddelse	10 802	9 100
6364 Matteleie	4 155	3 972
6391 Snømaking/strøing/feiing	99 375	76 875
6392 Containerleie/tømming	3 817	3 056
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	9 875
Sum	118 149	102 878

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	60	0
6552 Driftsmateriell	150	0
Sum	210	0

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	18 401	0
6603 Vedlikehold elektro	9 926	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	83 750	9 713
6617 Vedlikehold brannvernustyr	25 683	25 031
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 043	109 559
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	110 408	67 023
Sum	260 210	211 325

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	19 425	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 606	49 876
Sum	30 031	49 876

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	284
7719 Møter, div. styret	1 285	1 797
7720 Generalforsamling/Årsmøte	992	0
7770 Betalingskostnader	1 050	1 099
7773 Omkostninger innkreving	2 762	637
7790 Andre kostnader	11	0
Sum	6 100	3 817

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 200	0	4 200
Sum innskutt egenkapital	4 200	0	4 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 101 965	282 958	3 384 923
Sum opptjent egenkapital	3 101 965	282 958	3 384 923
Sum egenkapital	3 106 165	282 958	3 389 123

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12136418635
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.09.2032
Opprinnelig lånebeløp:	4 549 918
Lånesaldo 01.01:	3 009 681
Avdrag i perioden:	273 565
Lånesaldo 31.12:	2 736 116
Saldo 5 år frem i tid:	1 109 418

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136418635	6	93 129	558 774
	6	86 772	520 632
	6	79 956	479 736
	9	65 915	593 235
	3	48 402	145 206
	3	41 254	123 762
	6	36 098	216 588
	3	32 728	98 184

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	2 736 116
Innskuddskapital	1 603 113
Boligselskapets pantesikrede gjeld	4 339 229
Bokført verdi av pantsatt eiendom	6 710 231

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sollia borettslag I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sollia borettslag I

Styreleder	Christin Hagen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Rolf Haavard Mørk (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Conny Fjellengen (sign.)	29.03.2025



Til generalforsamlingen i Sollia Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sollia Borettslag I 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 rettviseende 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 rettviseende 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. 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 rettviseende 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

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

2025-04-03 12:22:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NV086-08YY1-MC277-GYZFB-W1REB-RQV80

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 I

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christin Hagen
Styremedlem, Rolf Haavard Mørk
Styremedlem, Conny Fjellengen
Varamedlem, Joanna Gac
Varamedlem, Espen Ytterstad

Styret i Sollia borettslag I består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sollia borettslag I 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 I ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 953025272

Sollia borettslag I består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sollia borettslag I er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587044. 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 I bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Norsk Brannvern Gjennomfører og gir tilbud om årlig inspeksjon i hver andelsleilighet og bytter batterier i alle røykvarslere og gjør vurderinger på de ulike brannslukningsapparater som finnes i borettslaget.

Styrets arbeid

Styret viser til Info-nytt for borettslaget som sendes ut to ganger i året, sommer i juni og vinter i desember.

Her fremkommer alle saker borettslaget har jobbet med og hatt fokus på i året /halvåret som har gått.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Mandag 28.04.2025.

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).

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE I KOLLEVEIEN OG SOLLIA

Planens dato: 24.04.2007

Bystyrets vedtak: 30.08.2007, sak 73/07

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

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

§ 3. Frittliggende småhusbebyggelse

- a) I området kan det oppføres frittliggende boliger som enebolig, enebolig med hybelleilighet eller vertikaldelt eventuelt horisontaldelt tomannsbolig, i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget. Bygningene skal bygges med saltak, tillatt takvinkel fra 22° til 47°.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) må ikke overstige følgende % av tomtens nettoareal:
for 99/189 og 99/257: %Bya=20%
for 99/260 og 99/261: %Bya=25%

SIDE 2

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

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

- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningers plassering
 - avkjørsel til vei
 - garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
 - terrengbehandling.
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.
- e) For eiendommene 99/258, 99/259 og 99/260 kan garasje plasseres nord for felles avkjørsel, mellom felles avkjørsel og eiendomsgrensen, dog ikke nærmere enn 0,5m fra nordre eiendomsgrense.

§ 4. Konsentrert småhusbebyggelse

- a) På områdene A, B, C og D kan det oppføres småhus, sammenbygd i kjede eller rekkehus, i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige: %Bya=25% for område A, B og D og %Bya=30% for område C, av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningers plassering
 - avkjørsel til vei
 - garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
 - lekeareal og uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel
 - terrengbehandling.
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

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

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

§ 5 Blokkbebyggelse, terrasseblokker

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

planerte terrenget.

- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige %Bya=30% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningers plassering
 - avkjørsel til vei
 - garasjeplasser i kjeller og nødvendige biloppstillingsplasser
 - lekeareal og uteoppholdsareal i hht k-planens arealdel
 - terrengbehandling.
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Det skal også vises garasjeplasser for områdene C og D for konsentrert småhusbebyggelse, i kjeller i bebyggelse på område for blokkbebyggelse.

§ 6. Allmennyttig formål

- a) Innenfor området tillates bebyggelse til velferdshus, privat barnehage eller lignende. Det kan oppføres bygninger med maksimal gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA for den enkelte tomt må ikke overstige %Bya=20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningers plassering
 - avkjørsel til vei
 - nødvendige biloppstillingsplasser og parkeringsplasser.
 - terrengbehandling.
- d) Det skal vises biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.
- e) Før det kan gis tillatelse til annen bruk enn dagens, eller utvidelse av eksisterende bygninger, må plan for disponering av området godkjennes av kommunen.

§ 7. Jernbane

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

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

§ 8. Friområde

Friområdene skal sikre eksisterende lekemuligheter og ferdselsårer i området.

§ 9. Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

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

§ 10. Friluftsområde

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

§ 11. Frisiktsoner ved vei

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

§12. Felles parkeringsplass

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

§ 13. Felles lekeplass

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

§ 14. Fellesareal for garasjer

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

§ 15. Støy

Støy fra industri skal ikke overstige et ekvivalentnivå på:

50 dBA, dagtid	07 – 23
45 dBA, kveldstid	19 – 23
40 dBA, natt	23 – 07
og ikke overstige maksimalnivå natt på 50 dBA, natt	23 – 07

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

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

SIDE 5

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

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

§ 16. Fellesbestemmelser

- a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- b) Estetiske hensyn skal tas ved utbygging innenfor plangrensen.
- b) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.
- d) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles. Jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Askim, 24.04.2007
endret 02.08.2007

Tore Larksten



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDRE DEL AV SOLLIA, Alt.2

Planens dato: 07.11.1997

Bystyrets vedtak: sak 54/98, datert 16.04.98

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

§2. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområder terrasserte blokker, omr.A
 rekkehus, omr.B
 boliger, omr.C
- trafikkområder kjørevei
- fellesområder felles adkomstvei
 felles parkering
 felles leikeareal
 felles gang/sykkelvei
- spesialområder trafo

§3. Område for terrasserte blokker, omr.A

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 14m og maksimal mønehøyde 14m, målt fra det planerte terrenget.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningers plassering
 - avkjørsel fra vei
 - garasjeplasser i kjeller og nødvendige biloppstillingsplasser
 - terrengbehandling
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Det skal også vises garasjeplasser for omr.B i kjeller i omr. A.

§4. Område for rekkehus, omr. B

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m, målt fra det planerte terrenget.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningers plassering
 - avkjørsel fra vei
 - nødvendige biloppstillingsplasser
 - terrengbehandling
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Garasjeplasser for omr.B plasseres i kjeller i omr. A.

§5. Område for boliger, omr. C

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m, målt fra det planerte terrenget.
- b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.
- c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
 - bygningens plassering
 - avkjørsel til vei
 - garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
 - terrengbehandling
- d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

§6. Felles leikeareal

Området kan benyttes til leik. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som leikeareal kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§7. Felles adkomst til området A, B og D

Adkomstveien skal opparbeides som vist i planbeskrivelsen, datert 07.11.97, med 1 m grøft på hver side, 1,5m bred gang/sykkelveibane og 3,5m bred kjørebane.

§8. Fellesbestemmelser

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- d) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

Askim, 07.11.97



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM Terrasseblokk C G.nr. 99 B.nr. 285
ARBEIDSSTED Sollia 10, 11 og 12
ARBEIDETS ART Nybygg
BYGNINGENS ART Terrasseblokk
BYGGHERRE Kr. Gram Johannessen A/S
ANSVARSHAVENDE "

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

- A. Pipeattest må foreligge fra brannvesenet.
B. Godkjent hovedbesiktigelse av vann- og kloakkanlegget som foretas av ingeniørvesenet.
C. Nedennevnte og andre gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen 1. oktober 1977

- ✓ 1. Port og dør til bod skal monteres (gjelder nr. 10)
✓ 2. Dører til søppelrom samt alle øvrige brannklassifiserte dører skal
være selvlukkende.
✓ 3. Håndlist på begge sider i trapper må monteres.
✓ 4. Proverapport av ventilasjonsanlegget må innsendes for godkjenning.
✓ 5. Montering av husbrannslanger og/eller håndslukkningsapparater gjenstår.
6. Gjenstående opparbeidelse av Nybråtvegen må fullføres snarest.
7. Diverse utvendig terrengbehandling..

- D. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99 pkt. 1.
Unnlatelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

Kopi til: Brannvesenet,
Feiervesenet,
Boligkontoret,
Ligningskontoret,
Ing.vesenet,
Byggherren.

Askim, den 18/6-1976

Maus E. Rognstad

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	Sollia 24	H0302	99/285	37	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PILIPOVIC NATASA 020499*****	Eiendomsrett 1/1	Sollia 24 1832	Bosatt

Vegadresse: Sollia 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1832 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	104 Frosterud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	147333412		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	18.06.1976

1: Bygning 147333412: Terrassehus (135), Tatt i bruk 18.06.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4546
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4546
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	42

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	18.06.1976	25.11.1997

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	12	795	0	795	0	0	0
H02	12	846	0	846	0	0	0
H01	9	925	0	925	0	0	0
U01	9	990	0	990	0	0	0
K01	0	990	0	990	0	0	0

Borettslag

Navn	SOLLIA BORETTSLAG I	Org.nr	953025272
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	3

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	99/285	6549.4	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	285	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sollia 24, 1832 ASKIM								

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

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

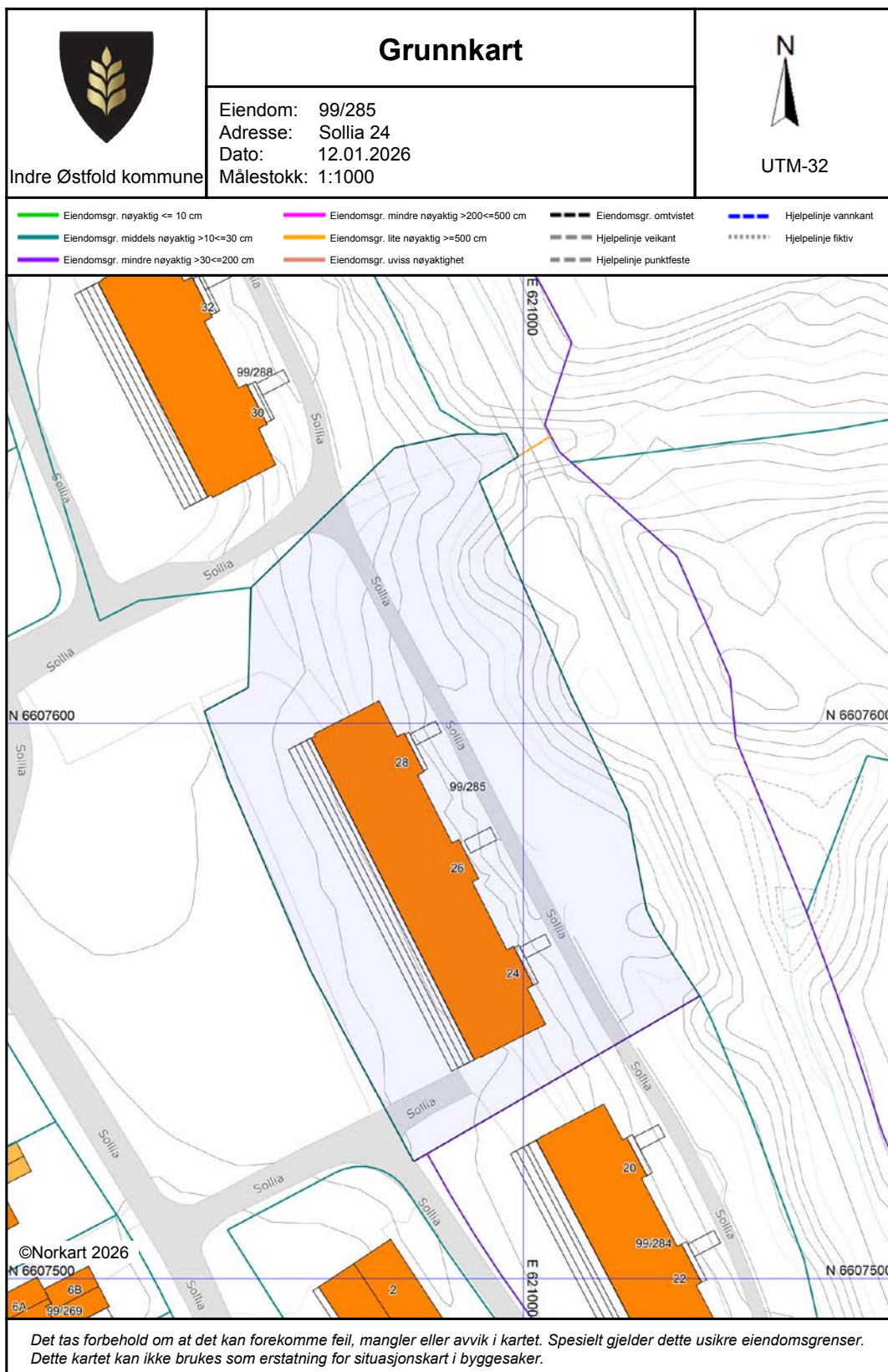
Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	6 549 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

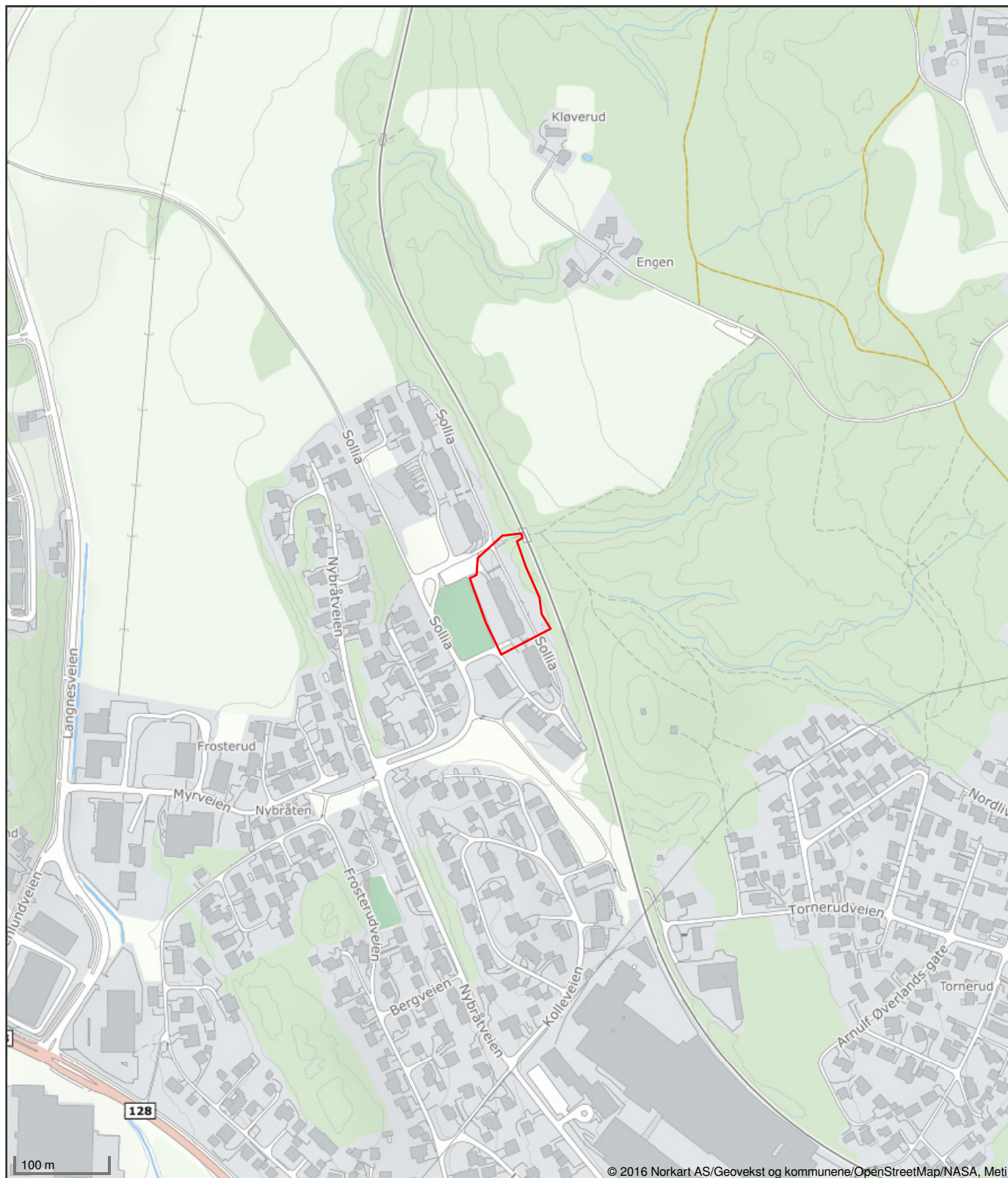
Id	012419980003
Navn	Nordre del av Sollia

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.04.1998		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1176/19980003_Bestemmelser.PDF		
Delarealer	Delareal	1 363 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Feltnavn	A	
	Delareal	24 m ²	
	Formål	Felles parkeringsplass	
	Delareal	147 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	160 m ²	
	Formål	Felles gangareal	
	Delareal	37 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
Id	012420070002		
Navn	Et område i Kolleveien og Sollia		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.08.2007		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/943/20070002_Bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	4 368 m ²	
	Formål	Blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B	
	Delareal	129 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	202 m ²	
	Formål	Felles gangareal	
	Delareal	15 m ²	
	Formål	Frisiktsone	
	Delareal	119 m ²	
	Formål	Felles parkeringsplass	
	Feltnavn	FP	





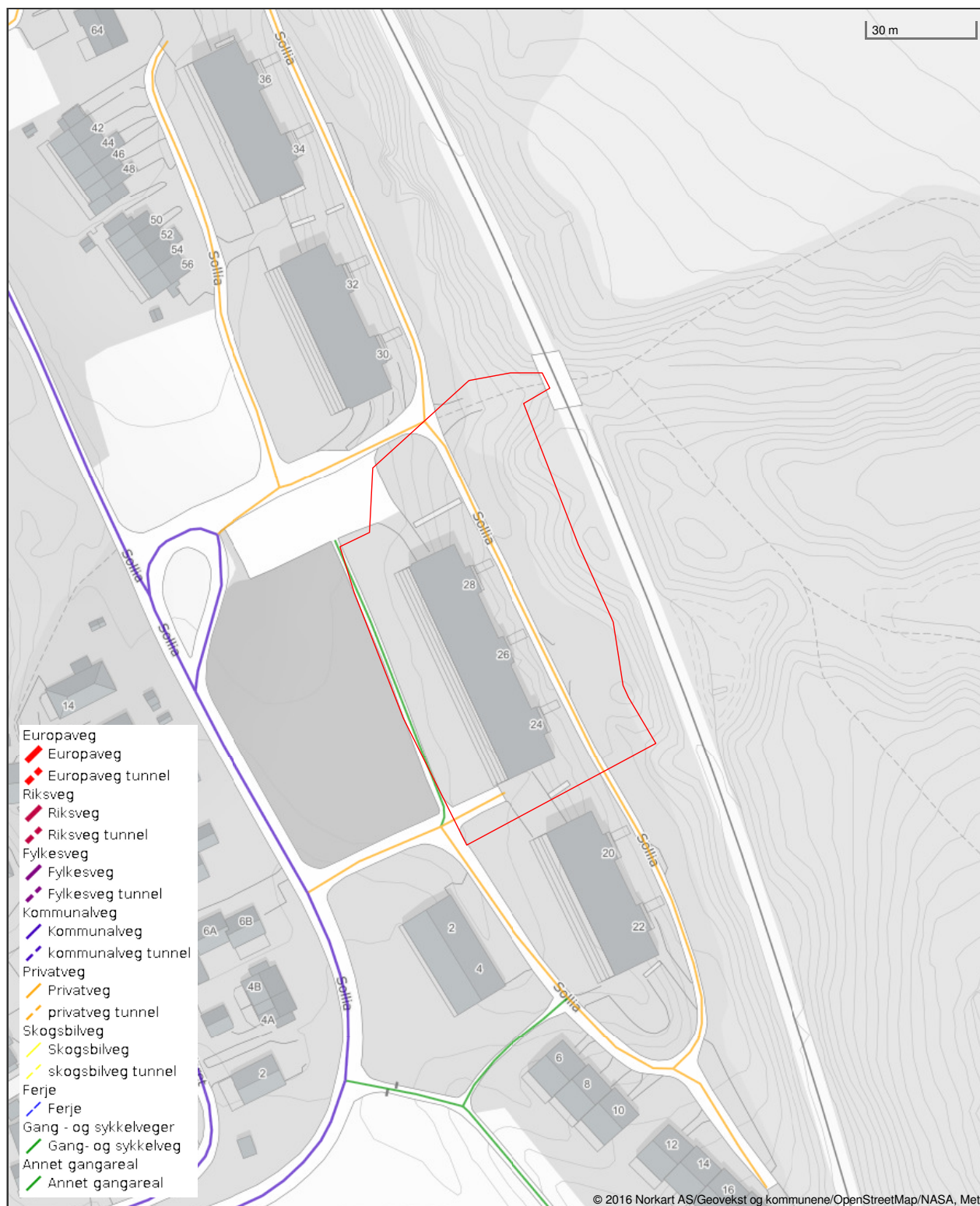
Oversiktskart for eiendom 3118 - 99/285//



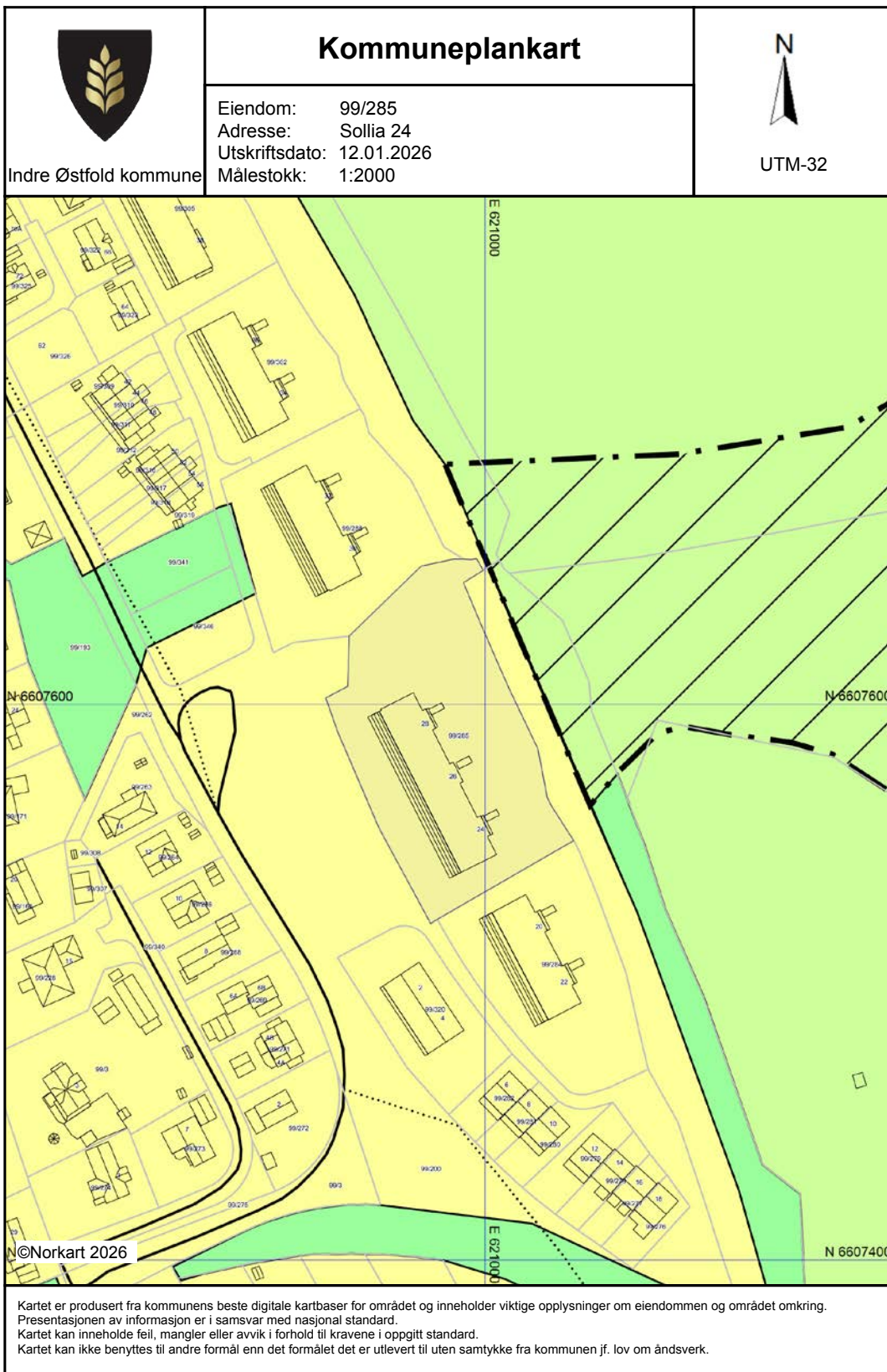
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 99/285//



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.



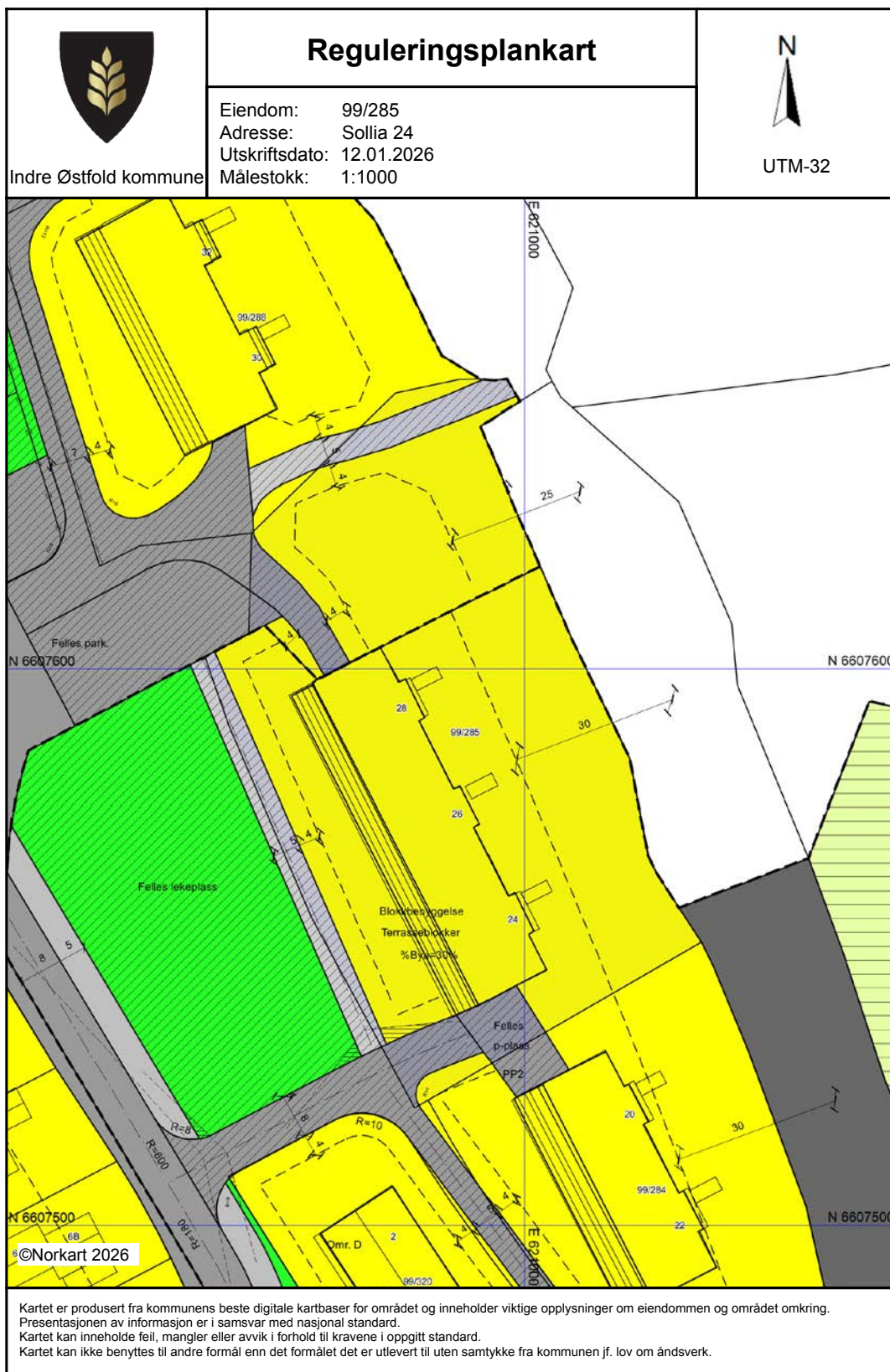
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



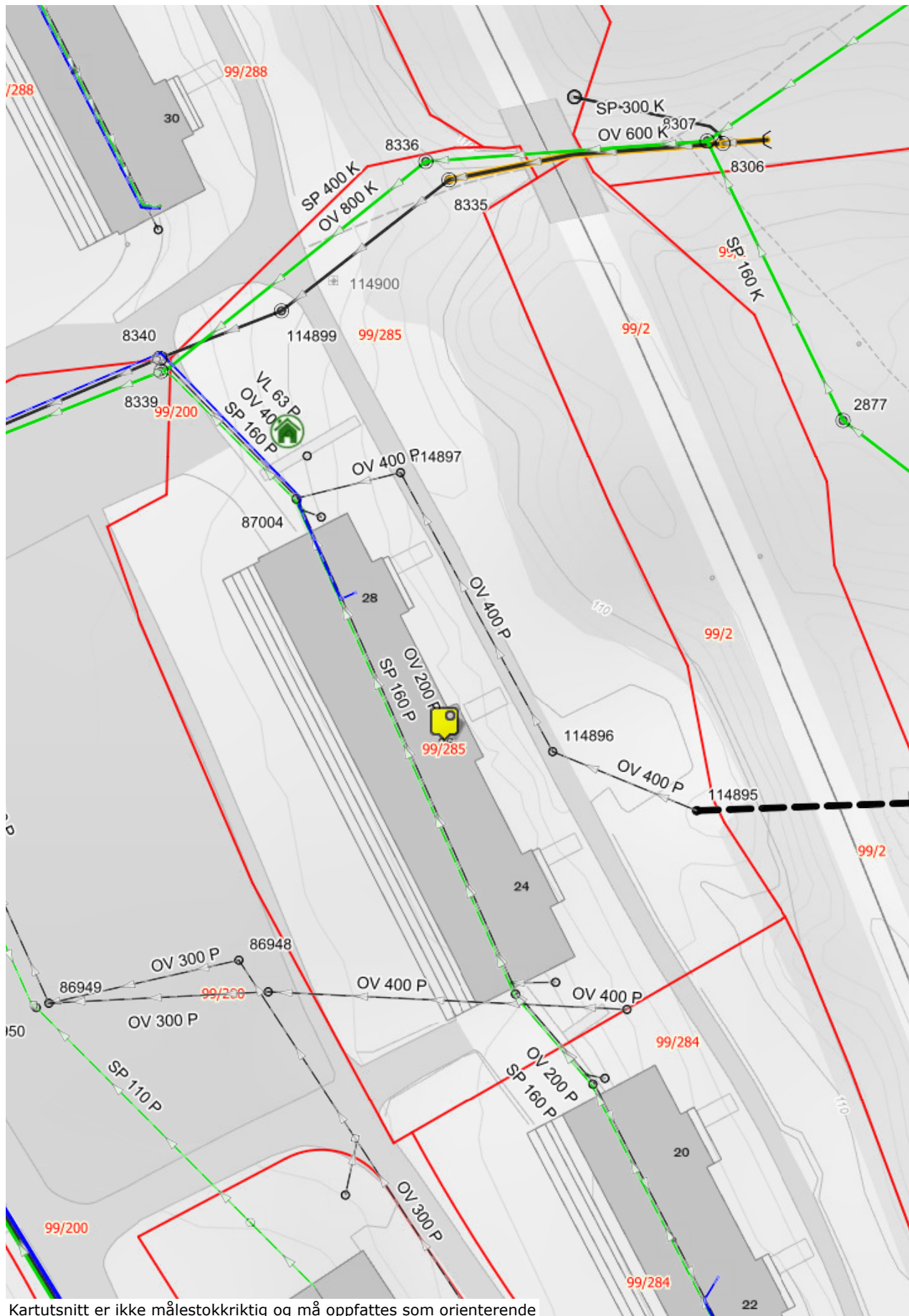
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Jernbane
	Friområder
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



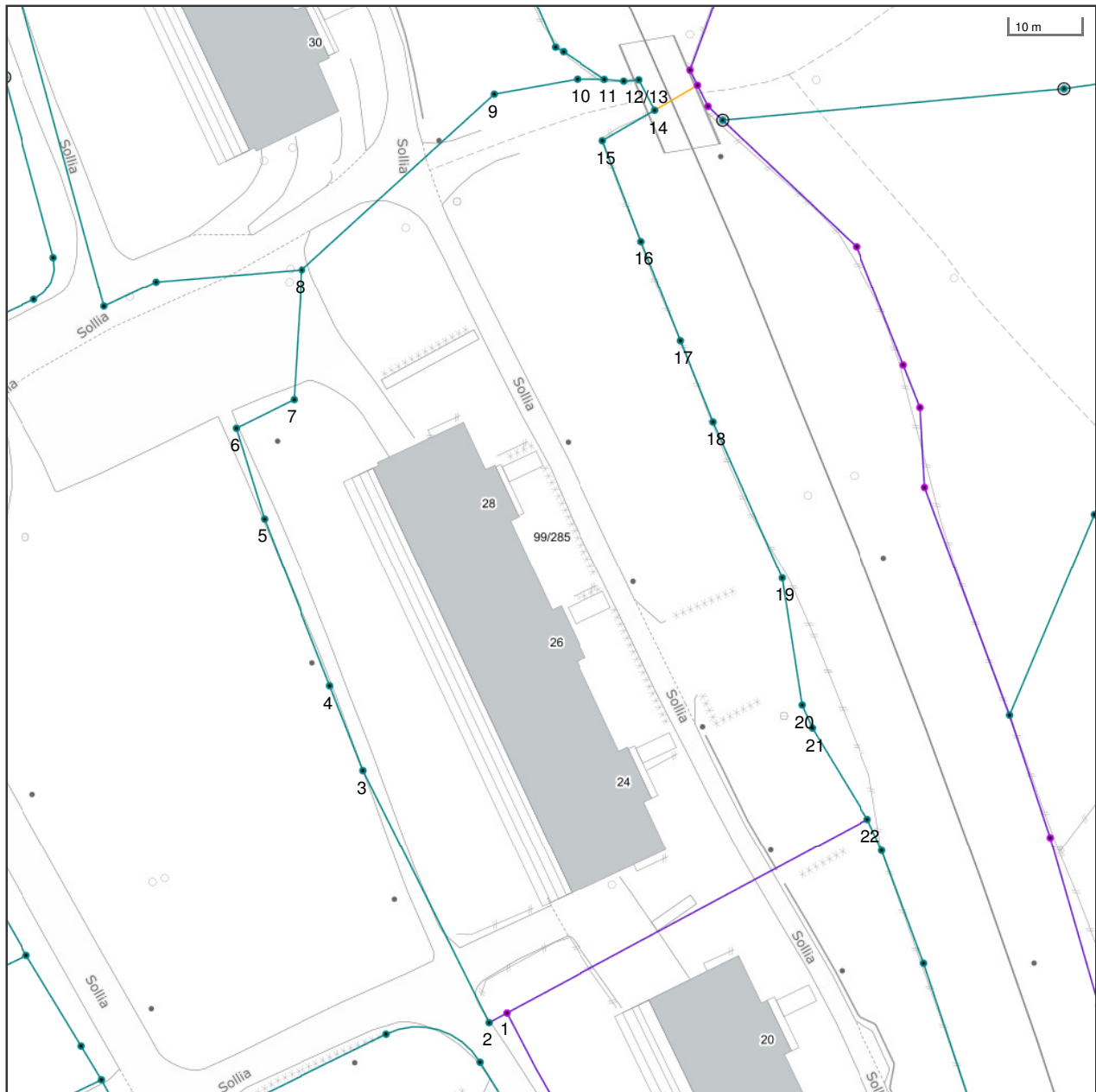
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

<https://indreostfold.geminisuite.com/portal/map>

1/1



Eiendomskart for eiendom 3118 - 99/285//



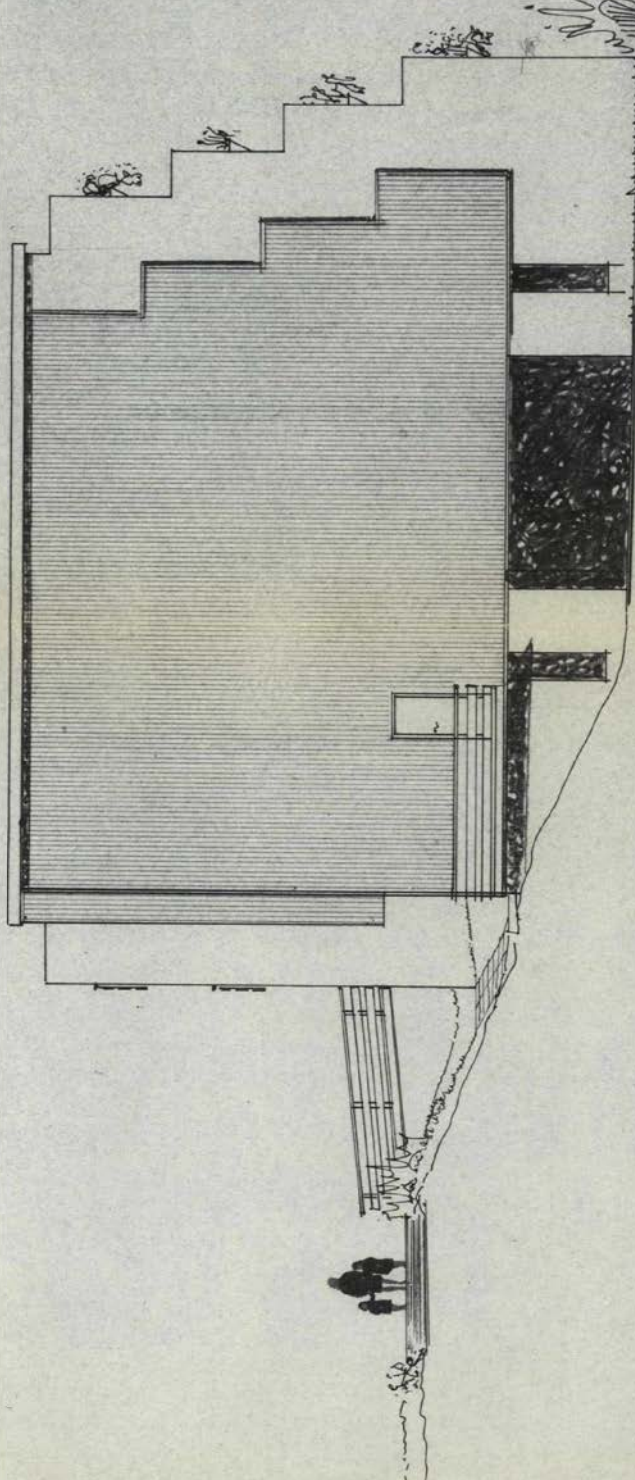
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 549,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6607614,85	Øst	620966,27

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6607522,5	620982,72	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	56,72	
2	6607521,09	620980,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,81	
3	6607555,41	620961,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,02	
4	6607566,99	620956,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,61	
5	6607589,84	620946,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,88	
6	6607602,23	620942,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,12	
7	6607606,44	620950,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,94	
8	6607624,45	620951,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,02	
9	6607649,63	620976,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,09	
10	6607652,07	620988,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,70	
11	6607652,17	620992,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,79	
12	6607652,01	620994,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,70	
13	6607652,26	620996,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
14	6607648,12	620999,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,75	
15	6607643,68	620992,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,37	
16	6607629,89	620997,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,95	
17	6607616,28	621003,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,83	
18	6607605,23	621008,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,07	
19	6607583,95	621018,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,62	
20	6607566,44	621022,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,82	
21	6607563,31	621023,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,48	
22	6607550,9	621031,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,81	



STATENS BRANNPENSJON	
LPT. 01700	- 3.774
Arbeidst.	Saknr. 101621
	Arkiv nr. 503.1

KOMM. ING. I ASKIM
J. 01621 - 3.1273
Arkiv nr. 503.1

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100322-1974
ARKIV NR. 503.1

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100210-1974
ARKIV NR. 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 1974 Sak nr. 101621

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 1974 Sak nr. 101621

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100322-1974
ARKIV NR. 503.1

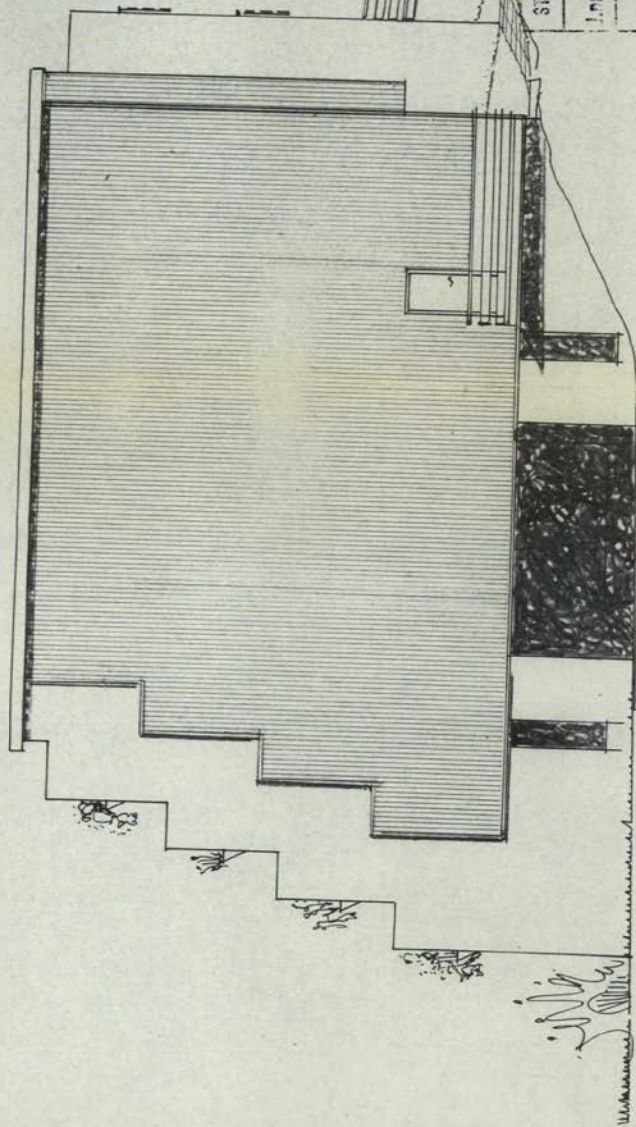
NORDGAVL

NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200

TERRASSEBLOKK C
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973 / 15.11.1973

49



ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100382 17. JUL 74
ARKIV NR.: 503.1

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

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100210 17. APR. 74
ARKIV NR.: 503.1

STATENS BRANNINSPEKSJON

Lnr. 01700	- 3.7.74
Arbeidet	Saksbeh. Alm.

KOMM. ING. I ASKIM
J. 01621 - 3.12.73
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 12.5.74. Sak nr. 1.1

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100673 27. DES. 73
ARKIV NR.: 503.1

SYDGAVL

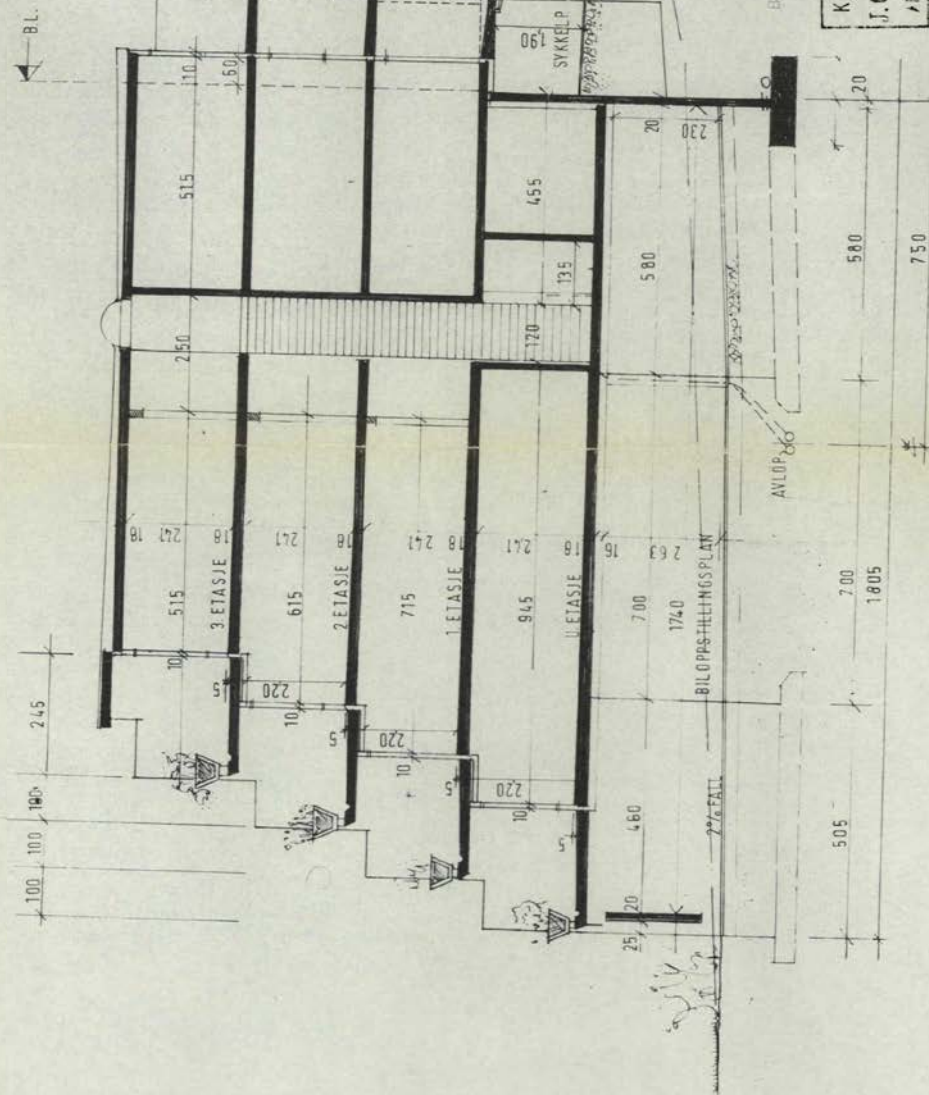
NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200

TERRASSELLOKK C

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973 / 15.11.1973

48



ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100382.0
174
ARKIV NR.: 503.1

STATENS BRANNPENSJON
1001760
-3 7.74
Arkibet. Sakbeh. Alm.

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100230.7
2 APR. 74
ARKIV NR.: 503.1

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
100579.7
7 DES. 73
ARKIV NR.: 503.1

KOMM. ING. I ASKIM
J. U. 1621
-3.1273
ARKIV NR.: 503.1

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 1974. Sak nr. 1...

BRANNSTYRET I ASKIM
Beh. 1974. Sak nr. 13...

NYBRÅTEN
GNR. 99 BNR. 200

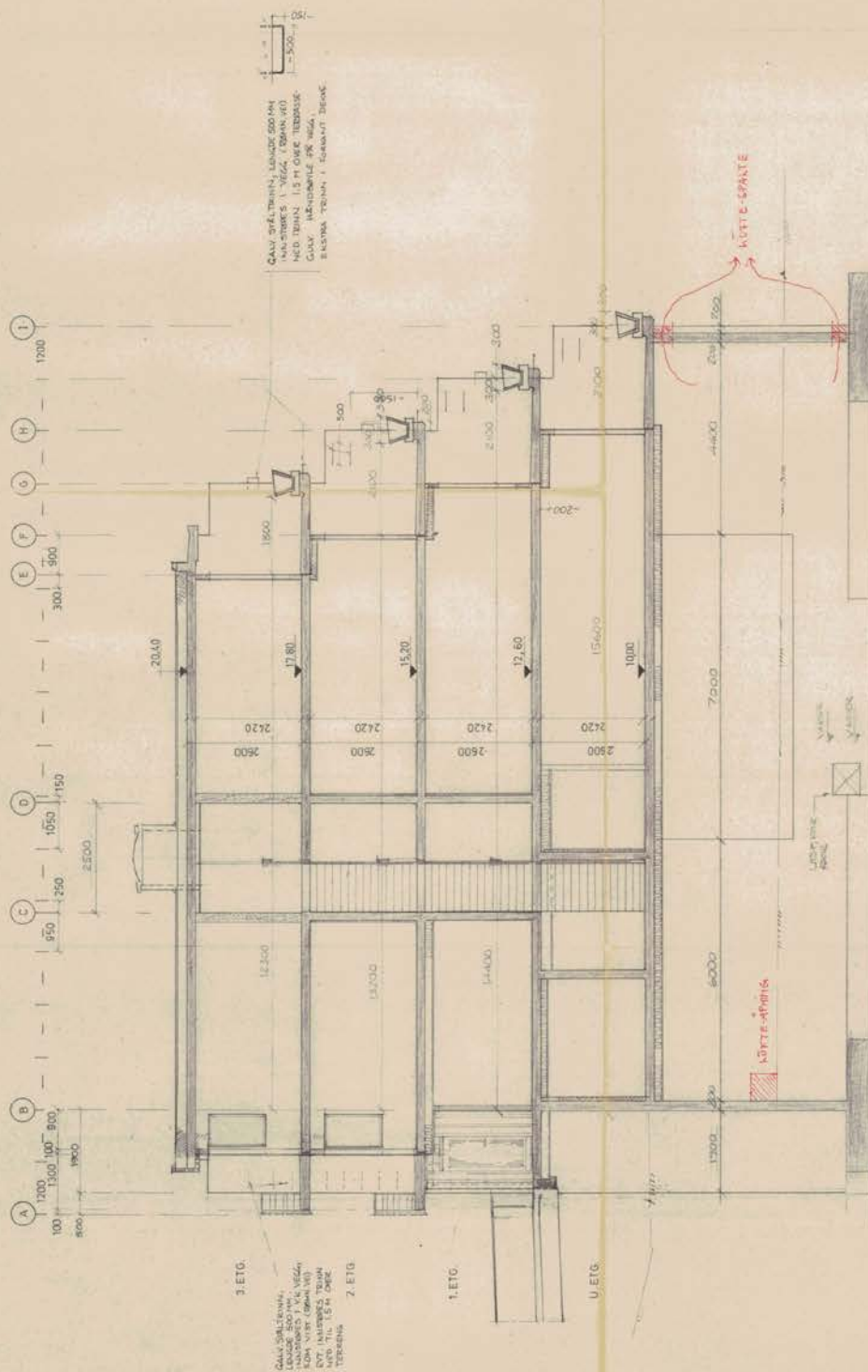
TERRASSEBLOKK C

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

31.10.1973 15.11.73

SNITT

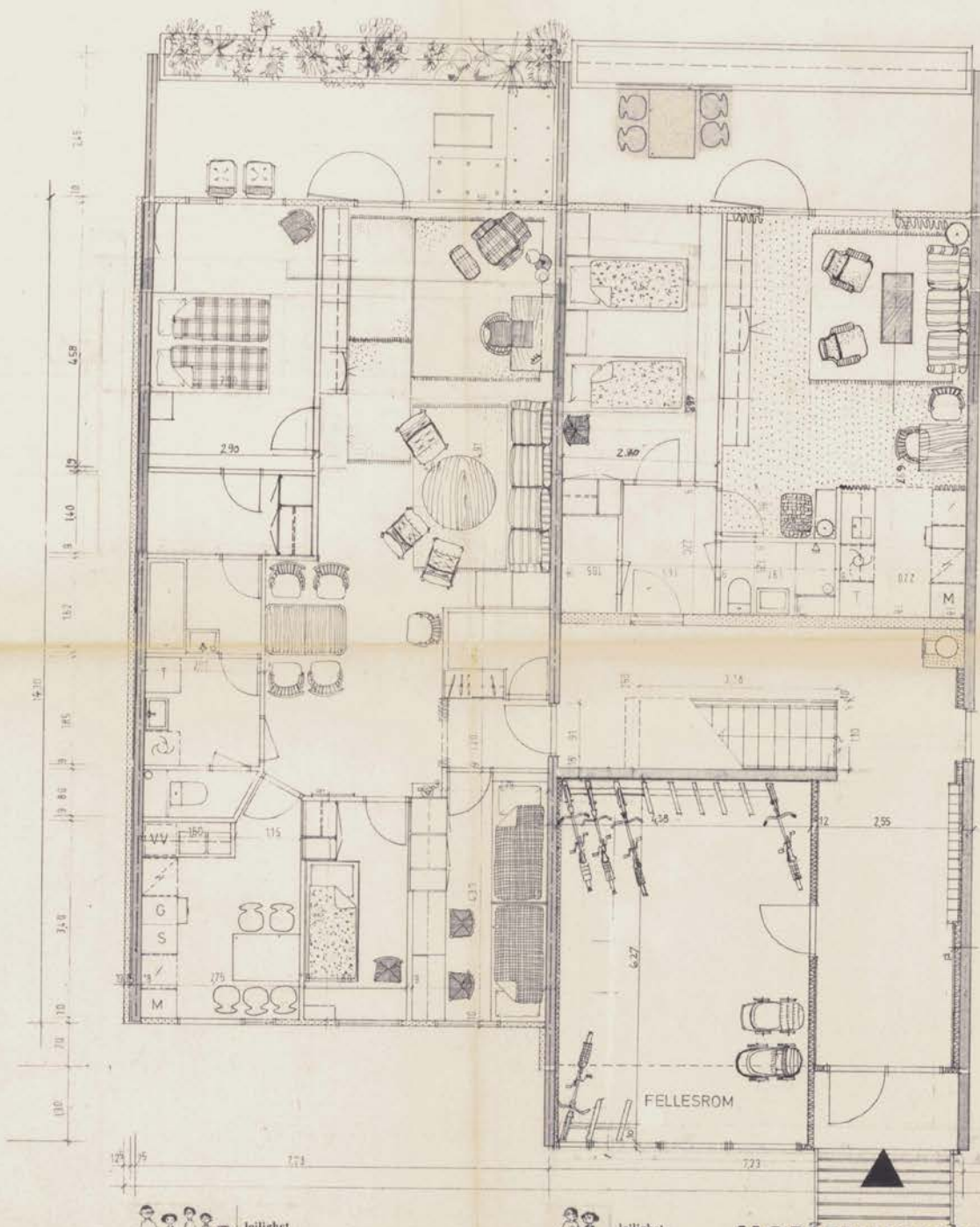
40



VISTE NOTERHØYDER ER OK RÅSTØP

ASSOCIATION
OF AMERICAN
SOCIETIES

A	KROGER, David M. 4575 Angus Ave. S.	11-5	11-24
	14500	Type U.S.	22 x 78
		Type	
		W	W
	150		
	Johannessen & S	150	
	TERRACE BLOCK	AVENUE	BLOCK
	TYVRESNITT LINJE 2	Elevations for	
	A	0273 - 138	
	Sellingman & S	Elevations for	
	1956 HORTEN	12, (931) 5-139 - 8114	



leilighet
A

4-ROMS-LEIL. TYPE A1
BR. GULVFLATE 103,38
+TRAPPEHUSANDEL 6,38
LEIEAREAL 96,40

1. ETASJE



leilighet
B

2-ROMS-LEIL. TYPE B1
: 51,87
: 3,19
: 47,85

MØBLERINGSFORSLAG

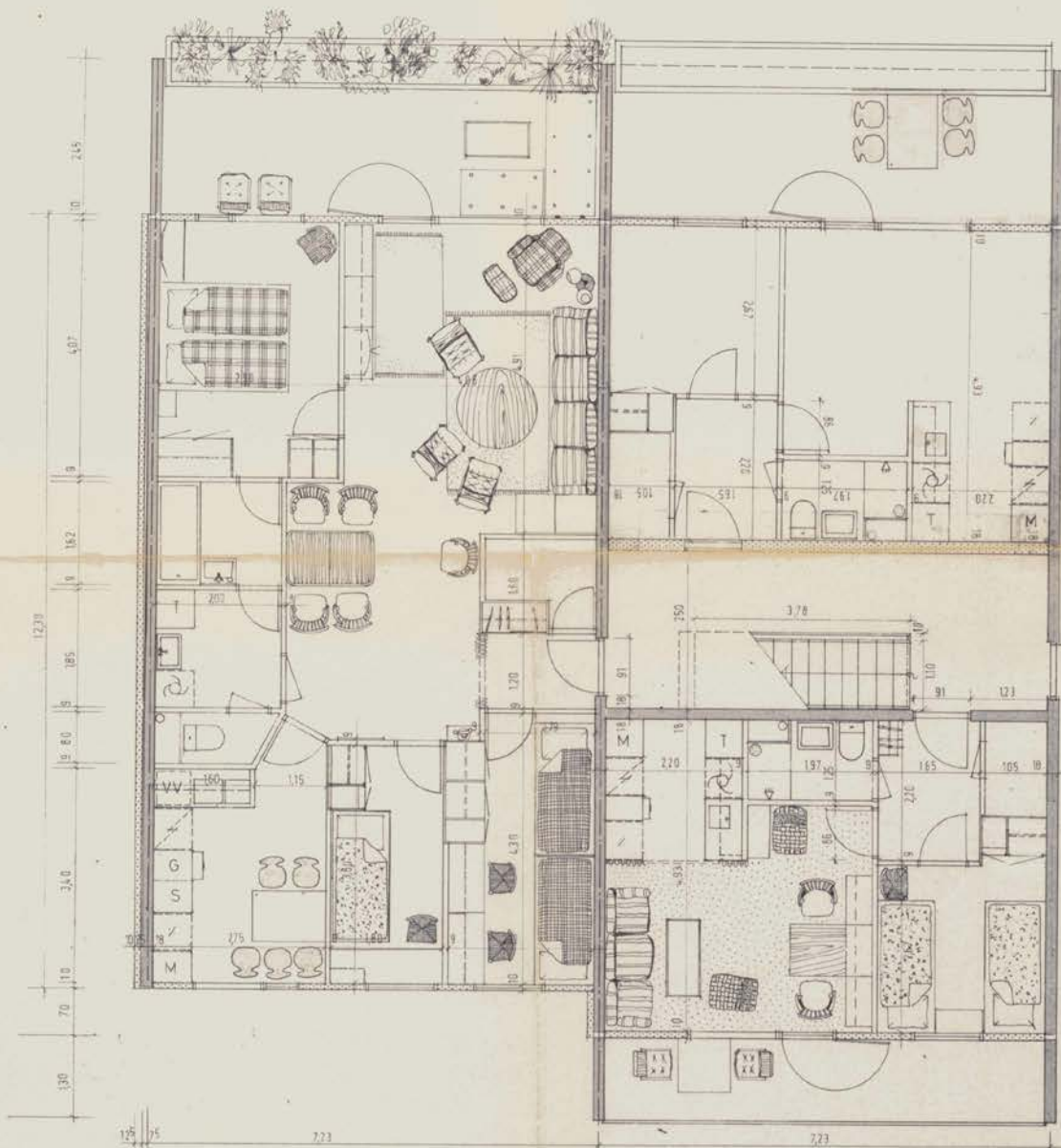
NYBRÅTEN M 1:50
GNR. 99 BNR. 200

TERRASSEBLOKK

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

1.12.1973 10.174

52



leilighet
A

4-ROMS-LEIL. TYPE A3
BR. GULVFLATE 88,92
+TRAPPEHUSANDEL 6,38
LEIEAREAL 82,30

3. ETASJE



leilighet
B

2-ROMS-LEIL. TYPE B3
: 37,41
: 3,19
: 33,75

MØBLERINGSFORSLAG

NYBRÅTEN

M 1:50

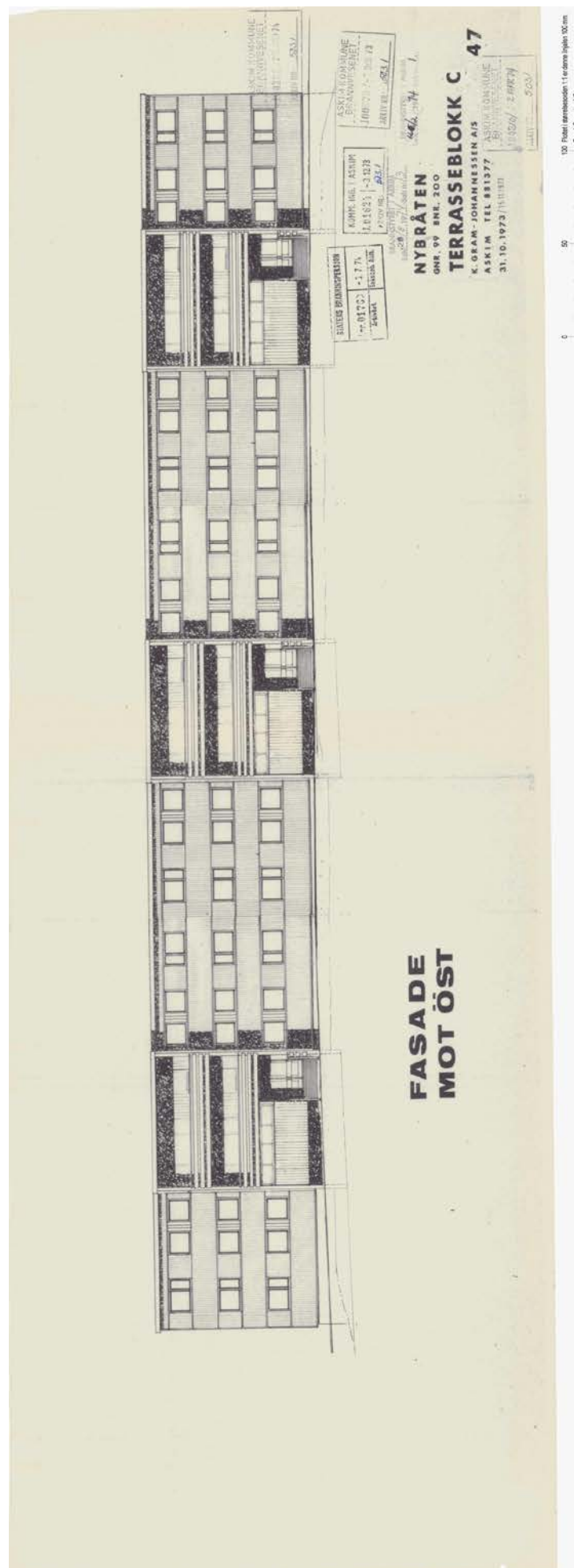
GNR. 99 BNR. 200

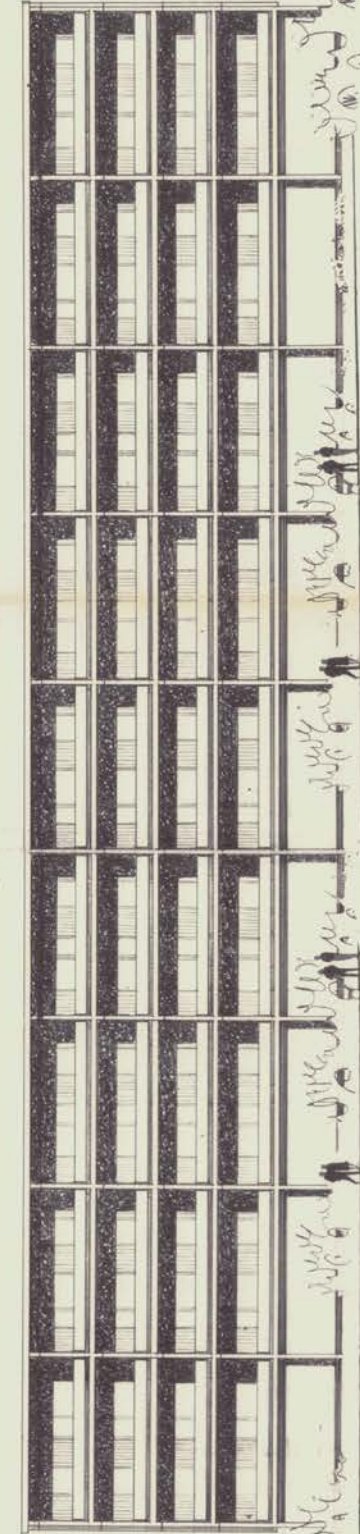
TERRASSEBLOKK

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377

1.12.1973

50





**FASADE
MOT VEST**

NYBRÅTEN
ONE, 99 BNR. 200
TERRASSEBLOKK C
K. GRAM - JOHANNESSEN A/S
ASKIM TEL 881377
31.10.1973

46

ASKIM 10.10.1973
BYGGERIET
100377
BYGGERIET
100377

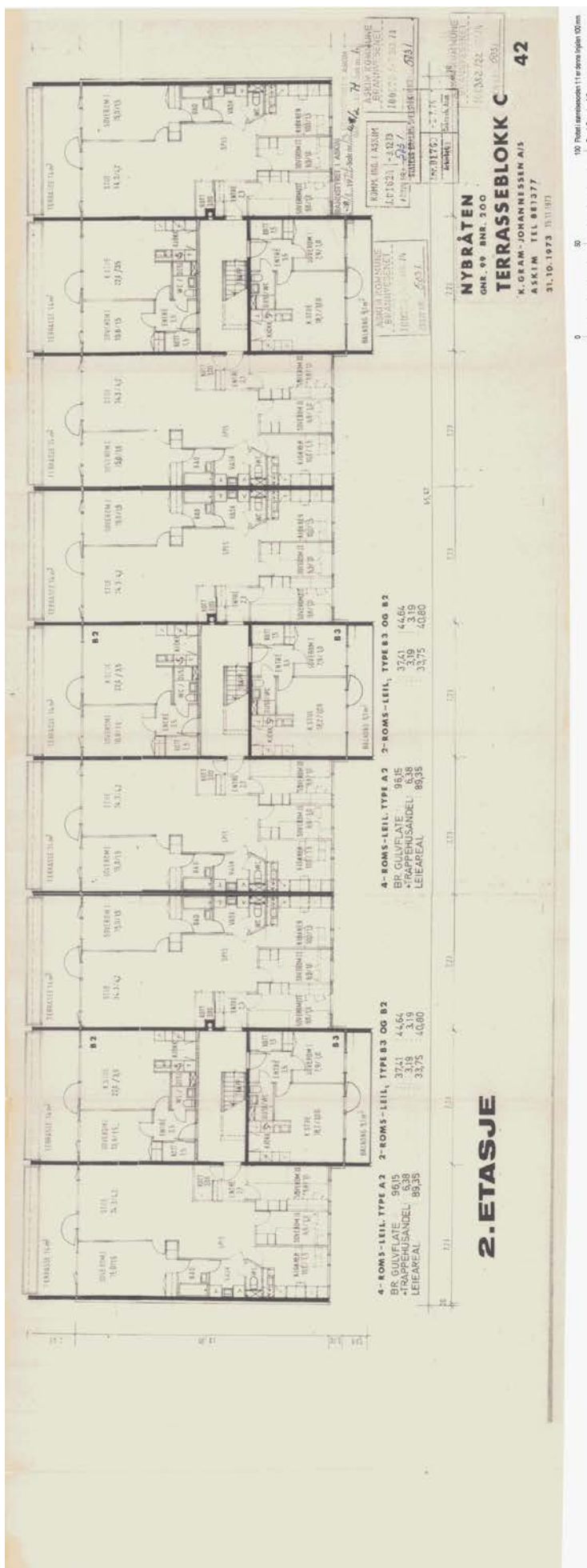
NYBRÅTEN 10.10.1973
BYGGERIET
100377
BYGGERIET
100377

ASKIM 10.10.1973
BYGGERIET
100377
BYGGERIET
100377

ASKIM 10.10.1973
BYGGERIET
100377
BYGGERIET
100377

ASKIM 10.10.1973
BYGGERIET
100377
BYGGERIET
100377

100 Plater i arkivbinder 11 for denne bygning 100mm
Dansk Skanning AS





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Solliå 24
1832 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anette Mandfloen Strøm

Telefon: 930 20 858
E-post: anette.strom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre