

A photograph of a bright, modern dining room. In the center is a round table covered with a light-colored, textured tablecloth. Four dark-stained wooden chairs with a spindle back are arranged around the table. On the table, there is a dark bowl and two lit white candles. Above the table, three large, white, dome-shaped pendant lights hang in a row, casting a warm glow. To the left, a large window with a wooden frame looks out onto a residential street. On the windowsill, there is a potted plant with green leaves and a pair of white antlers. A white radiator is visible under the window. The floor is made of light-colored wood. In the top right corner, the word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font.

aktiv.

Bakkelliveien 13D, 1832 ASKIM

Lys og hyggelig 3-roms på Gurud i Askim - nær skoler, natur og sentrum. Parkeringsplass med elbillader. IN-ordning.



Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Gustavsen Kolshus

Mobil 486 01 848

E-post Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 852 558,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 553 948,-
Felleskostn.: Kr 12 129,-
Selger: Hanne Louise Ova Nielsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 8806.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 369
Andelsnr.: 26
Oppdragsnr.: 1102260005

Lys og hyggelig 3-roms på Gurud i Askim - nær skoler, natur og sentrum. IN-ordning.

Velkommen til en lys og pen 3-roms andelsleilighet beliggende i et rolig og barnevennlig område.

Leiligheten har en åpen og moderne stue- og kjøkkenløsning med direkte utgang til en sydvestvendt balkong. Boligen består ellers av en entré, to gode soverom, et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, og en praktisk bod som gir ekstra lagringsplass. Leiligheten disponerer også en utvendig bod i felles bodrekke, samt felles biloppstillingsplass med elbillader.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Gurud i Askim, med gangavstand til både barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt flotte turområder og friområder. Askim sentrum ligger omtrent 1,5 km unna og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud og butikker.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Energiattest	60
Nabolagsprofil	115
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 10 kvm

Boligbygg med flere boenheter

BRA-i: 66 kvm

TBA: 10 kvm

Bod

BRA-e: 5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8806.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Andel av felles, eiet tomt på 8 806,9 m². Eiendommen er flat på nedre del, men ellers skrånende mot sydvest. Eiendommen er opparbeidet med plenareal og diverse beplantning. Utvendig fellesområder er pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier samt eget friareal med lekeapparater, sandkasse og benker.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Gurud i Askim, i et rolig og barnevennlig område. Her bor du med gangavstand til både barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole, samt flotte turområder og friområder.

Askim sentrum ligger omtrent 1,5 km unna og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert butikker, spisesteder, kino, post i butikk, flere apotek, vinmonopol, banker,

bibliotek, treningssentre, Kulturhuset og det populære Østfoldbadet.

Nærområdet byr også på flotte naturopplevelser. Glomma og de omkringliggende skogområdene gir gode fiskemuligheter. Et besøk til Skansehytta i Åsermarka kan varmt anbefales – her serveres hjemmelaget mat og fersk bakst i idylliske omgivelser. Området har også godt merkede turstier og et utkikkstårn.

Kommunikasjonsmessig ligger Askim gunstig til, kun ca. 5 mil fra Oslo. Med bil tar det omtrent 45 minutter til Oslo sentrum og rundt 25 minutter til Ski. Det er både direkte buss- og togforbindelser til hovedstaden, med reisetid på ca. 55 minutter med buss og rundt 44 minutter med tog via den nye Follobanen. Området har også gode vei- og kollektivforbindelser via både riksvei og europavei.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje, oppført i 2007. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med luftet, liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekker med betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen i tre og gjennomgående sprosser. Vindusglass er av 2-lags isolerglass. Balkonh på ca. 10 kvm, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord og impregnert rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

Verditakst

Kr 1 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, fuktskade under kjøleskap på kjøkkenet.

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

Ja, oppvaskmaskinen er ikke montert riktig.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten består av entré, innvendig bod, to soverom, bad og en åpen stue og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda. I tillegg medfølger en utvendig bod og biloppstillingsplass med elbillader.

Standard

Boligen har 3-stavs eikeparkett på gulv i gang, soverom og stue/kjøkken. Veggene i oppholdsrommene er utført med malte plater, mens badet har flislagte overflater. Himlingene er kledd med takessplater, og boligen er innvendig utstyrt med malte, glatte dører.

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter samt benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken er nedsenket mellom benkeplatene. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og platetopp.

Flislagt bad innredet med servant og overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjoppheng. Dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, 120 liters varmtvannstank plassert under kjøkkenbenken, samt sikringsskap med automatiske sikringer i bod.

Vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap følger med salget.

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:

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er satt på ekstra tetningslister rundt vindu i soverom. Noen av disse er i ferd med å løsne.

Andre utvendige forhold:

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

Pipe og ildsted:

Det er opplyst at det må gjøres tiltak på pipe, da det er dårlig trekk.

Overflater vegger og himling, bad:

Påvist slipp i mykfuge i hjørnet over dusjen, årsak er ukjent.

Overflater gulv, bad:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, at noen fliser har bom (hulrom under), samt avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt, bad:

Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Vannledninger:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forhold som har fått TG3:

Overflater:

Det er påvist skader på overflater. De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk. Det er påvist fuktskader på parkett ved kjøleskapet.

Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og en høydeforskjell på 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i stue/kjøkken og 20 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 21 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 11 mm i

ett soverom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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 felleskostnadene.

Parkering

Fast biloppstillingsplass på fellesareal med elbillader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587505

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i bad og deler av gangen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

D

Informasjon om 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 700 000

Omkostninger kjøper

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 701 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 710 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 713 090 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 699 473 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 797 893 for år 2024

Tilbud om 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 inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, TV/bredbånd, forsikring av utvendig bygninger, forretningsførerhonorar, nedbetaling av fellesgjeld, mv.

Kostandene er fordelt som følger: Innkrevde felleskostnader: kr. 4 454,-, Avdrag felleslån: kr. 435,-, Renter felleslån: kr. 192,-, Avdrag IN-lån: kr. 4096,-, Renter IN-lån: kr. 2 842,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12 129

Andel Fellesgjeld

Kr 852 558

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

08.01.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bakkeli Askim Borettslag

Organisasjonsnummer

991832777

Andelsnummer

26

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11504115, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 6 490 092

Andel av saldo: 354 415

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest

2 uker før nedbetaling.

Lånenummer: 11504116, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 4 496 281

Andel av saldo: 216 616

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest

2 uker før nedbetaling.

Lånenummer: 11501168-10, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 2 910 085

Andel av saldo: 146 739

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest

2 uker før nedbetaling.

Lånenummer: 11501168-1, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 1 874 190

Andel av saldo: 89 342

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest 2 uker før nedbetaling.

Lånenummer: 16367118664, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 08.01.2026: 1 181 657

Andel av saldo: 45 447

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2033)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret i Borettslagenes sikringsordning. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

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

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).

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal inngås en skriftlig avtale mellom styret i borettslaget og andelseier som har, eller ønsker å anskaffe seg husdyr. Styret gir i hovedsak tillatelse å holde en hund/katt

pr boenhet. Det må inngås ny avtale for hvert dyr som anskaffes. Se husordensregler pkt. 11 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 369 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 26 i Bakkeli Askim Borettslag med orgnr. 991832777

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/81/369:

03.07.1974 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om veg

03.07.1974 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om vannrett

13.08.1974 - Dokumentnr: 4252 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:171

13.10.1978 - Dokumentnr: 6437 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1990 - Dokumentnr: 2762 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

28.02.1974 - Dokumentnr: 907382 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 81 bnr. 370

24.10.1988 - Dokumentnr: 990192 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 81 bnr. 392

20.01.2000 - Dokumentnr: 397 - Grensejustering

Overført areal fra gnr. 81/369 til gnr. 81/376

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2000 - Dokumentnr: 603 - Grensejustering
Overført areal fra gnr. 81/369 til gnr. 81/193
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2000 - Dokumentnr: 607 - Grensejustering
Overført fra gnr. 81/196 og gnr. 81/369 til gnr. 81/442
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2002 - Dokumentnr: 5719 - Grensejustering
Overført areal mellom gnr. 81/442 og gnr. 81/369
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2008 - Dokumentnr: 756478 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0124 Gnr:81 Bnr:478
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0124 Gnr:81 Bnr:479

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.10.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Navn: Id 012419910010, Gurud mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien.

Formål: Blokkbebyggelse.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 698,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Ansvarlig megler bistås av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.01.2026



























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bakkeliveien 13D, 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81, bnr. 369

 Andelsnummer 26

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 13975-3246

Referansenummer: OK1414

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2007. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med luftet, liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er teknet med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmen i tre og gjennomgående sprosner. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette, lyse fronter samt benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant og overhengende speil, dusj samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 10 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord og impregnert rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, soverom samt stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette, lyse fronter samt benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken er nedsenket mellom benkeplatene. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:

Varmekabler i bad/vaskerom og deler av gangen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:

Varmtvannstanken er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken og er på 120 liter, fra byggeåret.

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles, eiet tomt på 8 806,9 m². Eiendommen er flat på nedre del, men ellers skrånende mot sydvest. Eiendommen er opparbeidet med diverse plenareal, samt beplantning, hekker osv. Fellesområder utvendig er pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier samt eget friareal med lekeapparater, sandkasse og benker. Parkering skjer på felles parkeringsplass.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

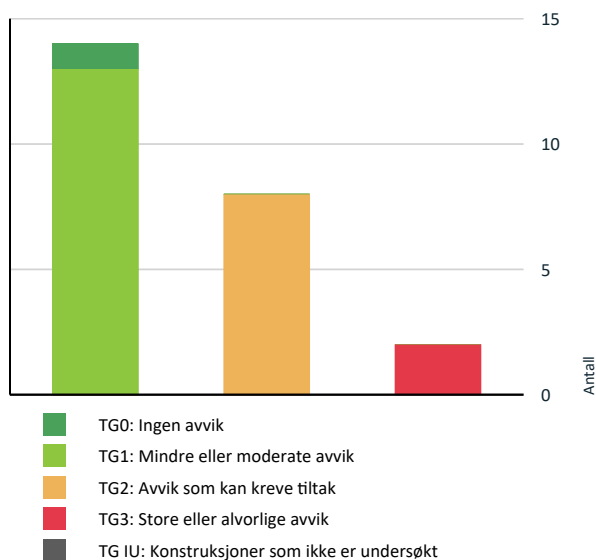
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

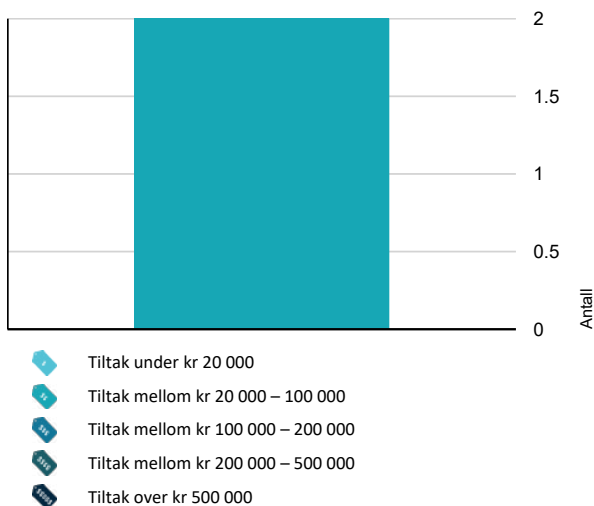
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er sutaksplater. Taktekkingen er fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktecking 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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med luftet, liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre og gjennomgående sprosser. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Satt på ekstra tetningslister rundt vindu i soverom. Noen av disse er i fred med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ekstra tetningslister som er i ferd med å løsne bør festes eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetting rundt vinduet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Dører

Tilstandsrapport

Profilert ytterdør til gang.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 10 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalignpregnerte gulvbord og impregneret rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 3 Overflater

2. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, soverom samt stue/kjøkken. Fliser i bad.

Vegger: Malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

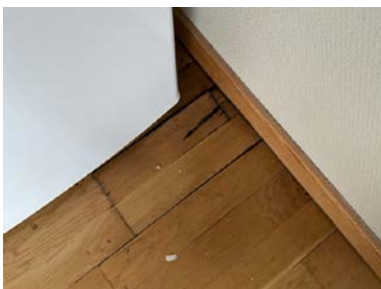
- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, også påvist fuktskader på parkett ved kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede overflater, spesielt parkett med fuktskader ved kjøleskapet, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for mugg- og råteskader. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke mot grunnen, isolert.

Tilstandsrapport

Eksakt oppbygging av etasjeskillet er ikke sikkert og er derfor ikke kommentert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i stue/kjøkken og 20 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt 21 mm over 2 meter i stue/kjøkken og 11 mm i ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Opplyst at det må gjøres tiltak på pipe, da det er dårlig trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre pipens trekk, for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre risiko for røykinnslag eller dårlig forbrenning. Manglende tiltak kan medføre redusert brannsikkerhet og dårlig innneklima.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servant, overhengende speil. Dusjen er plassert i hjørnet og har dusjoppheng, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Påvist slipp i mykfuge i hjørnet over dusjen, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det bør utbedres slipp i mykfugen i hjørnet over dusjen, og årsaken til avviket bør undersøkes.
 - Slipp i mykfuge kan føre til at vann trenger inn bak fliser og forårsaker fuktskader i konstruksjonen. Selv om avviket ofte er kosmetisk, kan det ikke garanteres at det ikke medfører økt risiko for følgeskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svakt fall også lokalt i dusjen. Eventuelt lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes mot sluk fra alle deler av rommet.
- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at alt vann ledes mot sluk, for å redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller vannsøl.
 - Våtrommet kan benyttes som det er, men manglende fall kan medføre at vann ikke dreneres effektivt, noe som øker faren for fuktskader over tid.
 - Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekke dannelser eller at fliser løsner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

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

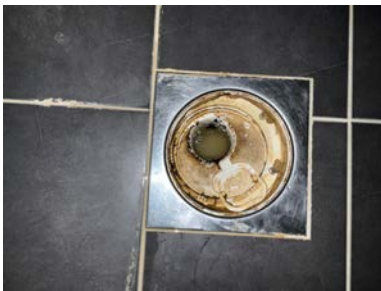
- Ikke påvist klemmt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Badet kan benyttes som i dag, men det anbefales å overvåke tilstanden nøye og sørge for jevnlig rensing av sluket for å redusere risikoen for lekkasjer. Tett dusjkabinett anbefales for å redusere fuktbelastningen på våtrommet.

- På grunn av alder og manglende dokumentasjon på tettesjiktet er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt rundt sluket. Utbedring eller utskifting av tettesjikt og sluk bør vurderes ved en større oppgradering, da feil i disse områdene ofte fører til omfattende skader og store økonomiske konsekvenser.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

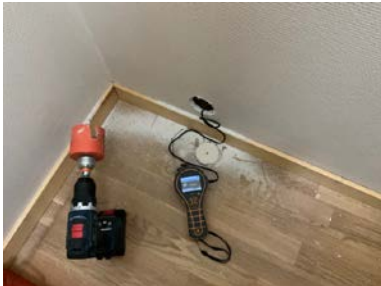
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har slette, lyse fronter samt benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken er nedsenket mellom benkeplatene. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og platetopp.

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert ved gulv i bad.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet, ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene under kjøkkenbenken for å hindre at vann ved eventuell lekkasje renner ut i skapet og forårsaker fuktskader. Konsekvensen av manglende endetetting er økt risiko for vannskader på bygningsdeler og inventar.

- Merk rørkursene tydelig i rør-i-rør-systemet. Uten merking kan det være vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og risiko for skade.

1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stua, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkkenet, bad og bod.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken og er på 120 liter, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i bod.
Varmekabler i bad/vaskerom og deler av gangen, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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.
2007
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Dokumentasjon ligger i sikringsskapet.
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?

Nei



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast.

Vannledning av plast (PEL).

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
- Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det er risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom,
Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod*

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 550 000

Fradrag for andel felles gjeld - 852 558

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkeliveien 9B ,1832 ASKIM 63 m ² 2008 2 sov	14-04-2024	1 600 000	1 600 000	954 063	2 554 063	38 698
2 Bakkeliveien 7A ,1832 ASKIM 62 m ² 2008 2 sov	08-02-2023	1 700 000	1 750 000	574 156	2 324 156	37 486
3 Bakkeliveien 11E ,1832 ASKIM 62 m ² 2007 2 sov	18-08-2024	1 600 000	1 500 000	941 767	2 441 767	36 996
4 Bakkeliveien 9A ,1832 ASKIM 62 m ² 2008 2 sov	14-08-2025	1 500 000	1 500 000	878 977	2 378 977	36 600
5 Bakkeliveien 5E ,1832 ASKIM 67 m ² 2008 2 sov	21-01-2026	1 990 000	1 990 000	455 960	2 445 960	36 507
6 Bakkeliveien 7C ,1832 ASKIM 62 m ² 2008 2 sov	05-03-2025	1 450 000	1 425 000	904 695	2 329 695	35 298
7 Bakkeliveien 11B ,1832 ASKIM 63 m ² 2008 2 sov	15-10-2025	1 700 000	1 650 000	666 885	2 316 885	35 104
8 Bakkeliveien 7D ,1832 ASKIM 63 m ² 2008 2 sov	01-02-2024	1 750 000	1 600 000	544 491	2 144 491	34 040

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	145 548
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	145 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 200 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 230 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

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

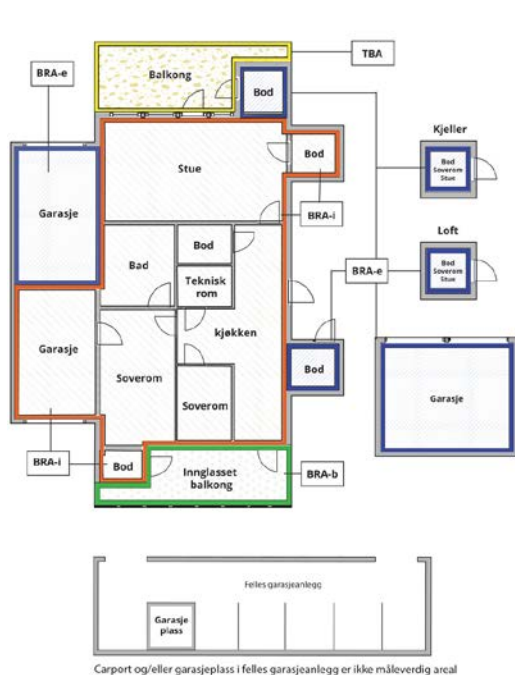
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	10
SUM	66				10
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

- Utvendig bod på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens bruk.

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)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	369		0	8806.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkeliveien 13D

Hjemmelshaver

Bakkeli Askim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BAKKELI ASKIM BORETTSLAG	991832777	H0201	Boligbyggelaget Usbl	Nielsen Hanne Louise Ova

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
26	852 558

Kommentar

Felleskostnader kr 12 129,-/mnd.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet på Gurud i Askim, ca. 2 km fra sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig. Privat siste del. Parkering på felles parkeringsplass.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 8 806,9 m². Eiendommen er flat på nedre del, men ellers skrånende mot sydvest. Eiendommen er opparbeidet med diverse plenareal, samt beplantning, hekker osv. Fellesområder utvendig er pent opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier samt eget friareal med lekeapparater, sandkasse og benker. Parkering skjer på felles parkeringsplass.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod på 5 m², i felles bygg.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

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

Jørn Ørnlund Nilsen

Hanne Louise Ova Nielsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkelliveien 13D

1832 ASKIM

3118-81/369/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe fuktskade etter vann under kjøleskap på kjøkkenet.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Oppvaskmaskinen er ikke montert riktig

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.



Adresse

Bakkelveien 13D, 1832 ASKIM

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-247401

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22884840

Gårdsnummer

81

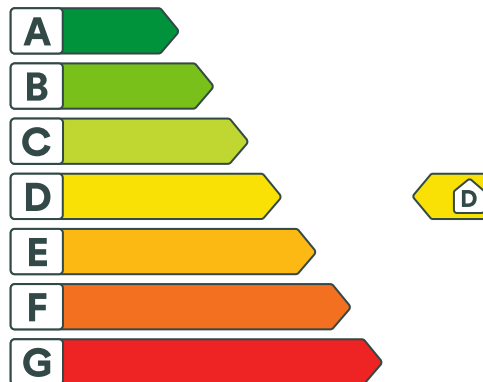
Bruksnummer

369

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

2007

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjón

Balansert ventilasjón


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 349 kWh



Bakkeliveien 13D, 1832 ASKIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Vedtekter

for Bakkeli borettslag (org nr 991 832 777).

vedtatt på stiftelsesmøtet 08.10.2007, endret 06.11.2007, sist endret 10.03.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bakkeli borettslag 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

Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Utbygger skal ha rett til å eie alle andeler inntil de blir solgt.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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. Boret, bruksoverlating, bruksrett

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

3-3 Bruksrett

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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.

6-3 Fellesgjeld

Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

7. Styret og dets vedtak

7-1 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. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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.

(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).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

BAKKELI ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.08.2020.

Gjeldende husordensregler er satt opp for å sikre den enkelte beboers ro, orden og trivsel i hjemmet / borettslaget. Dette går under HMS, Helse, Miljø og Sikkerhet, noe som styret er pliktig til å opprettholde.

Andelseier/e er ansvarlig for at enhver som oppholder seg i deres leilighet, følger husordensreglene. Dette gjelder også på uteområdet. (f.eks. gjest/leietager).

Dersom det skulle oppstå en tvist må saken fremlegges styret.

Alle klager skal sendes skriftlig på e-post/ brev.

Styret har myndighet til å regulere konkrete aktiviteter eller forhold som anses **å være** i strid med disse reglene. Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

1. Inngangsparti / rømningsveier.

- Det er **ikke** tillatt å plassere ting ved inngang / rømningsvei / trapper slik at det er til hinder for vanlig ferdsel og redningspersonell.
- Det **skal** være en fri passasje på **minimum 80 cm** på svalgang.
- Nøkkel **skal** stå i innvendig dørlås når det er personer i leiligheten.
- Dør/Terrassedør **skal** ikke blokkeres pga. rømningsvei.
- Det er **forbudt** å røyke ved inngangspartier / svalgang.
- Det er **forbudt** å la bilen stå med motor i gang ved inngangspartier / svalgang.
- Det er **forbudt** å bruke vannslange på svalgang.

2. Vedlikehold.

- Brannslukningsapparat skal sjekkes 2 ganger pr år.
- Røykvarsler sjekkes månedlig.
- Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin må sjekkes jevnlig for tette drenerør. Sluk og vannlåser rengjøres etter behov, 2 ganger pr år. Vi anbefaler **Mudin**. (finnes på Jernia, Claes Ohlson, Obs bygg-Coop).
- Det må ikke kastes uvedkommende ting, f. eks bleier i toalettet, da dette kan forårsake tilstopping.
- Ledninger, rør, sluk og utstyr må behandles forsiktig. Alle rom skal være oppvarmet, slik at det ikke oppstår skade på vannrør i leilighet eller inventar.
- Dører og vinduer lukkes forsiktig igjen og ikke smelles.

3. Boder

- Det elektriske anlegget i bodene er en del av fellesanlegget og skal **ikke** endres eller tilkoble nye punkter
- Lys i bod skal slås av etter bruk.
- Ved mistanke om vannskade eller annen type skade, rapporteres dette til styret

BAKKELI ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.08.2020.

4. Sikkerhet / HMS.

- Kabler som benyttes ute skal være godkjente og sjekkes jevnlig.
- Bruk av stige; minimum 2 personer skal være til stede.
- Tennplugg kobles fra ved rengjøring av motoriserte klippere/fresere.
- Dør til fellesbod skal være låst når den ikke er under oppsyn.
- Ettersyn av brannvernutstyr og ventilasjonsanlegg utføres en gang pr år og andelseier er ansvarlig for å tilrettelegge tilgang til leilighet.
 - Hvis dette ikke blir gjort, må eier selv ordne dette og fremlegge rapport til styret.
- Andelseier skal påse at søppel havner i containere og at lokket går igjen.
- Måke og strø utenfor sin egen inngang.

5. Nabovarsel.

- Nabovarsel sendes skriftlig til beboere i samme blokk med kopi til styret.
- Andelseier / beboer er forpliktet til å sende ut nabovarsel minst 3 dager før en fest skal avholdes.
- Når terrasse skal vaskes med eller uten vannslange, så **skal** beboer under varsles først, slik at eiendeler kan dekkes til eller fjernes.
- Når større arbeider skal skje i leiligheten.

6. Tøy, tepper, ryer etc.

- Det er ikke tillatt å riste / banke / henge tøy, tepper, ryer etc. ut av vindu eller over rekkverk på balkong og svalgang.
- Det er ikke tillatt med fastmontert tørkestativ ute.

7. Grilling.

- Det er tillatt med grilling på balkong / terrasse, men kun med elektrisk - / gassgrill.
- Grillen skal plasseres ytterst på terrassen ved bruk.
- Gass må oppbevares ihht brannvernforskrifter. Maks 11 kg gass pr leilighet.
- når gassen ikke er i bruk, skal den oppbevares i utebod.
- Det er ikke tillatt med noen former for kullgrill på vårt område.
- Det må vises hensyn til naboer.

BAKKELI ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.08.2020.

8. Lyd og støy i borettslaget.

- Det skal være nattero fra kl. 23 til kl. 06 natt til hverdager
- Det skal være nattero fra kl. 23 til kl. 09 natt til lørdager, søndager og offentlige høytidsdager.
- Nattero betyr at det skal være så stille som mulig, slik at folk får sove uforstyrret. Nabovarsel gir ikke fritak fra disse bestemmelsene.
- Nyttårsaften kan det feires innen rimelighetens grenser frem til kl. 02. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap, men det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene.
- Byggetekniske arbeider er kun tillatt i følgende tidsrom:
 - Hverdager kl. 08:00 til 20:00
 - Lørdager kl. 09:00 til 20:00
 - På søndager og høytidsdager skal ikke støyende arbeider og aktiviteter finne sted
 - Prosjekter som vil medføre stor støybelastning over flere dager, kan ikke iverksettes uten forutgående samtykke fra styret.
 - Berørte naboer skal ha nabovarsel.
- Normal lek og livsutfoldelse blant barn og unge ønskes velkommen i borettslaget. At dette til tider kan medføre en del støy må vi bare akseptere. Men man må prøve å unngå unødvendig og spesielt plagsom støy.
- Det er ikke tillatt med aktiviteter som varer over tid og forstyrrer naboer under, over eller ved siden av.
- Det skal vises hensyn både dag- og kveldstid når det gjelder:
 - lek inne.
 - Langvarig løping, hopping.
- Man skal holde bassen fra musikk og lydanlegg for seg selv. Det betyr at lydanlegget skal justeres slik at lyden ikke høres eller merkes gjennom vegger, tak og gulv og inn i naboelighetene. Husk at dyp bass kan forplante seg langt gjennom bygnings- konstruksjonen.
- sang- og musikkøvelser eller musikkundervisning må avtales med styret på forhånd.
- Støvsuger, oppvask-/vaskemaskin og tørketrommel skal ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 08.00.
- Enhver andelseier har et ansvar for ikke å være til sjenanse for andre andelseiere.

BAKKELI ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.08.2020.

9. Søppel og renhold.

- Det er ikke tillatt å sette søppel ved inngangsparti. Dette pga det tiltrekker seg fugler og skadedyr. Søppel og avfall skal legges i containere på avfallsstasjon.
- Poser skal knytes igjen. Papp og pappesker skal brettes sammen. Dette for å spare plass. Beboere har et felles ansvar til å holde avfallsstasjonen ryddig og ren.
- Svalgang skal støvsuges periodevis pga. avfall som havner mellom bord, dette gjelder spesielt de med husdyr.
- Avfall skal kildesorteres og det er kun tillatt med avfall fra eget hushold.
- Hundeposer og kattesand skal kastes i dunk for **restavfall**.
- Det er ikke tillatt og kaste papir, flasker, sneiper, plast etc. på området.

10. Vannbruk.

- svalgang skal vaskes med fuktig klut eller børste og det skal brukes moderate mengder med vann. Det skal ikke brukes vannslange på svalgang. Såpevann må helles ut i toalett, sluk eller vaskekum.
- Når terrasse skal vaskes **må** beboer under varsles i forkant. Dette **skal** gjøres slik at man kan beskytte eiendeler og markise. Områdene kan eventuelt støvsuges.
- Utvendig bilvask er forbudt på området.
- Utvendig vannkran skal ikke skrus helt igjen, dette fordi at vannlås ikke skal bli skadet. Steng vannet ved å skru helt igjen og deretter en runde tilbake. Vannslange kobles fra vannkran etter bruk.

11. Fellesareal.

- Det må søkes styret hvis det ønskes å gjøre endringer på fellesområdet, f. eks lage blomsterbed, utvidelse av terrasse etc.

12. Dugnad.

- Det blir innkalt til dugnad etter behov.
- Husk at alle kan delta uansett om man kan jobbe eller ikke, det går på det sosiale.
- Man vil prøve å ha en sosial samling etter endt dugnad.

BAKKELI ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.08.2020.

13. Dyrehold.

- Det **skal** inngås en skriftlig avtale mellom styret i borettslaget og andelseier som har, eller ønsker å anskaffe seg husdyr.
- Styret gir i hovedsak tillatelse å holde en hund / katt pr boenhet.
- Det må inngås ny avtale for hvert dyr som anskaffes.
- Mat til husdyr skal ikke plasseres ute.
- Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på vårt område.
- Katter skal holdes som inne katt eller i bånd på vårt område. Dette gjelder for nyanskaffelser etter 01.01.2018.
- Ved anskaffelse av akvarie skal styret informeres på forhånd.
- Ved spesielle behov vil styret vurdere hvert enkelt tilfelle.
- Det må inngås en skriftlig avtale uansett hvilket dyr / rase som ønskes å holdes som husdyr.
- Andelseier er ansvarlig / erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre personer eller eiendom, samt å fjerne ekskrementer fra fellesområder.
- Ved vedvarende støy fra husdyr, fra leilighet, kan samtykke trekkes tilbake og dyret må omplasseres.
- Ved gjentatte brudd på underskrevet avtale, vil samtykket trekkes tilbake og dyret må omplasseres.
- Skjema / avtale fås ved henvendelse til styret.

14. Fasadeendring.

- Det må søkes styret om montering / endring av markiser, levegger, utvendige persienner, innsynskjerming, parabolantennener etc.

BAKKELI ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.08.2020.

15. Parkering, ferdsel.

- Det er kun tillatt med nyttekjøring frem til oppgangene.
 - Laste av eller på tunge ting.
 - Skal ikke kjøres mellom 23.00 og 08.00
 - Utrykningskjøretøy.
 - Taxi ved behov.
- **MAKS 5 km/t (gangfart)** på hele området. Husk Barn leker.
- Det er ikke tillatt å parkere på eller langs øvre kjørevei.
- Andelseiere **skal** informere sine besøkende hvor de skal parkere.
- Andelseier/beboer skal parkere på p-plass merket med sitt leilighetsnummer.
- Andelseier/beboer som har mer enn 1 bil, skal parkere denne på umerket plass på øvre p-plass.
- Maks antall biler pr boenhet er satt til 2. Det må søkes styret hvis man er avhengig av flere biler.
- De som har spesielle behov angående parkering skal sende søknad til styret.
- Hvis det er innvilget annen p-plass, skal nummerert p-plass brukes til besøkende.
- Besøkende **skal** parkere på umerkede p-plasser. Det er 2 umerkede og 1 handikap plass på nedre p-plass. Øvre p-plass er det området som fortrinnsvis skal benyttes.
- Hvis en andelseier parkerer på en annens leilighets p-plass uten samtykke, skal andelseier sende en klage til styret. Klagen skal inneholde dato, reg. nr, bilmerke og farge. Styret kontakter vedkommende som feilparkerte og det vil bli utstedt en advarsel.
- Hvis besøkende parkerer på en merket plass, sendes klage til styret. Klagen skal inneholde dato, reg. nr, bilmerke, farge og hvor vedkommende går. Styret kontakter andelseier og det vil bli utstedt en advarsel.
- Styret har anledning til å taue bort de som har fått 2 advarsler. (dvs. 3.gang).
- Det er ikke tillatt å leie ut sin p-plass til noen som ikke bor i borettslaget.
- Bobiler / hengere etc. Kontakt styret angående plassering.
- Håndverkere som parkerer på øvre kjørevei, skal ha godt synlig leilighetsnummer eller mobil nr. plassert i frontrute slik at bilen kan flyttes raskt. Dette er andelseiers ansvar.
- Uregistrerte kjøretøy som blir plassert utenom andelseiers faste p-plass, skal avtales med styret.

Vinter-parkering ved forventet snøfall.

Øvre område

- 3 p -plasser til høyre mot mur (v/ postkasse) skal brukes til snø.

Nedre område

- P-plass som er alene (handikapp) skal brukes til snø.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 08.01.26 Side 1 av 3

Bakkeli Askim borettslag	V ³ r ref.:	2650/26	Fjdselsdato eier:	05.04.1975
Bakkeliveien 13 D	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
1832 AS KIM	Eiere:	Hanne Louise Ova Nielsen		
Organisasjonsnr: 991 832 777	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 12 129

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	435
	Renter IN- ³ n	516
	Renter IN- ³ n	1 248
	Renter IN- ³ n	763
	Avdrag IN- ³ n	745
	Renter IN- ³ n	315
	Avdrag IN- ³ n	453
	Avdrag IN- ³ n	1 799
	Felleskostnader	4 454
	Avdrag IN- ³ n	1 099
	Renter felles ³ n	192
Tilleggsytelser:	Ladeanlegg elbil	110

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	852 558	Gjeld siste ³ rsoppg.:	904 695
Klient ajourf. ³ n:	22 091 031,92	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	18 003 040

Spesifikasjon av ³ n:

L³ nenummer: 11504115, Den Norske Stats Husbank

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 6 490 092

Andel av saldo: 354 415

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest 2 uker før nedbetaling.

L³ nenummer: 11504116, Den Norske Stats Husbank

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 4 496 281

Andel av saldo: 216 616

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ ³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest 2 uker før nedbetaling.

L³ nenummer: 11501168-10, Den Norske Stats Husbank

Annuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 2 910 085

Andel av saldo: 146 739

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 08.01.26 Side 2 av 3

Bakkeli Askim borettslag	V ³ r ref.: 2650/26	Fjdselsdato eier: 05.04.1975
Bakkeliveien 13 D	Type: Borettslag frittst ³ ende	
1832 AS KIM	Eiere: Hanne Louise Ova Nielsen	
Organisasjonsnr: 991 832 777		

3: Fellesgjeld

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest 2 uker fjrr nedbetaling.L³ nenummer: 11501168-1, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 50

Saldo per 08.01.2026: 1 874 190

Andel av saldo: 89 342

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.06.2038)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest 2 uker fjrr nedbetaling.L³ nenummer: 16367118664, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 08.01.2026: 1 181 657

Andel av saldo: 45 447

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2033)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir J ohansen

Adresse: Bakkeliveien 9 D

Postnr/-sted: 1832 AS KIM

Telefon: Mob.: 46211978

E-post: bakkeli.askim@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 904 695	Andre inntekter: 1 104
Annen formue: 27 210	Utgifter: 43 162	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende: 5 000	Opprinnelig innskudd: 359 000
Andelsnr: 26	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2008G³ rds/bruksnr: 81/369

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 8806.9

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP587505

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Fjrst innflytting: 17.12.2007	SSBnr: H0201
Etasje: 2	Oppvarmingstype: Strm	
Heis: Nei		
Parkeringstype: Ingen ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 08.01.26 Side 3 av 3

Bakkeli Askim borettslag	V ³ r ref.:	2650/26	Fndelsdato eier:	05.04.1975
Bakkelveien 13 D	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
1832 AS KIM	Eiere:	Hanne Louise Ova Nielsen		
Organisasjonsnr: 991 832 777				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Selskapstype: Frittst³ ende borettslag

Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass med elbillader til hver plass, 26 stk. Elaway ladebokser.

Vaktmestertjenester: har ikke

Borettslaget er sikret i Borettslagenes sikringsordning. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som frlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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



INNKALLING 2025

Bakkeli Askim borettslag

Onsdag 19.03.2025 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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare 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 Bakkeli Askim borettslag

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, Hovedinngang A2, Vangsveien 10

Det blir avholdt beboermøte rett etter at generalforsamlingen er avholdt, se vedlegg med saker.

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 Lekeplass
 - 5.2 Carporter.
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
 - 6.4 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. 60.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret følger GF`s innstilling.

5. Andre saker

5.1 Lekeplass

Sette opp ny lekeplass på nedre lekeplassområde.

kostnad rundt 80.000,- og støtte fra USBL bomiljøfond på 30.000,- vil dette koste boretslaget rundt 50.000.-

Lekeplassen vil da inneholde huske, sandkasse, plass til trampoline og voltstenger.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner oppsett av ny lekeplass på nedre lekeplassområde.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på forslaget.

5.2 Carporter.

Skal man fortsette med å undersøke og få nye tilbud på carporter.

Etter at vi hadde dette oppe i mitt anbud har vi fått 1 tilbud på rundt 2,8 mill. Det er en del som blir ekstra som ikke er tatt med.

Hvis man vil fortsette med å prøve å få inn nye og flere tilbud vil dette antagligvis ta en del tid.

Dette vil ha invirkning på ladeanlegg og når dette blir gjennomført.

Forslag til vedtak: Styret følger GF`s innstilling

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Johansen
Styremedlem, Alexander Fridholm
Styremedlem, Jan Holstad
Varamedlem, Janet Miriam Hernandez
Varamedlem, Christopher Laugen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alexander Fridholm er på valg

Forslag til vedtak: Alexander Fridholm for 2 år

Styrets innstilling: Styret går for Alexander Fridholm

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

Forslag til vedtak: Blir valgt på Generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret går for GF`s innstilling.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Delegat til GF USBL.

Forslag til vedtak: Styreleder velges.

Styrets innstilling: Styret følger GF`s innstilling.

6.4 Valg av valgkomite

Få inn alternativer samt gå rundt ved behov.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer

Styrets innstilling: Styret følger GF`s innstilling.

INNKALLING TIL BEBOERMØTE 2025

Bakkeli Askim Borettslag

Onsdag den 19.03.2025, kl. 21.00

Østfold Næringspark
Vangsveien 10
1814 Askim

Grunnet at vi ikke vet hvor lenge vi har lokalene, så vil sakene man ikke får gått gjennom fremdeles bli omtalt i referatet.

Agenda

- Dugnad.
- Søppelrom / Kildesortering.
- Snømåking og strøing.
- Lade-anlegg. Hvis man velger carport må man avvente dette.
- Terrasser 1.etg.
- Diverse / fritt ord.

Styret
Bakkeli Askim Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	792 058	984 895
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 194 409	-385 378
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 146 692	489 046
Endringer i andre langsiktige poster	-132 690	-296 506
B. Årets endring disponible midler	-84 972	-192 837
C. Disponible midler	707 086	792 058
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	782 672	872 128
Kortsiktig gjeld	-75 587	-80 069
C. Disponible midler	707 086	792 058

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

Resultatregnskap 2024 Bakkeli Askim borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 077 886	2 789 996	2 948 543	3 212 214
Sum leieinntekt		3 077 886	2 789 996	2 948 543	3 212 214
Andre inntekter					
Tilskudd		0	0	0	25 000
Sum annen inntekt		0	0	0	25 000
Sum inntekt		3 077 886	2 789 996	2 948 543	3 237 214
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	91 525	90 115	94 000	90 700
Styrehonorar	2	60 000	50 000	50 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		5 997	6 491	7 000	6 000
Kostnad eiendom/lokale	4	149 068	111 514	117 500	152 500
Kommunale avgifter/renovasjon		396 885	349 256	350 000	427 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 599	5 938	6 000	7 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	37 425	299	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	162 353	1 858 370	135 000	3 670 000
Revisjonshonorar		5 560	5 310	5 700	6 000
Forretningsførerhonorar		76 053	72 156	77 000	79 000
Andre honorar	8	13 095	19 664	14 000	15 000
Kontorkostnad		384	1 487	4 100	3 500
TV/bredbånd		190 286	181 201	190 000	195 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 006	7 020	8 000	3 000
Forsikring		129 369	119 569	130 000	143 638
Andre kostnader	9	5 019	5 864	19 000	14 000
Sum kostnad		1 330 623	2 884 255	1 210 300	4 875 538
Driftsresultat før IN		1 747 263	-94 258	1 738 242	-1 638 324
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		282 690	296 506	0	0
Driftsresultat etter IN		2 029 953	202 247	1 738 242	-1 638 324
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 321	29 806	12 000	12 000
Rentekostnad		863 865	617 431	806 054	839 000
Netto finansposter		835 544	587 625	794 054	827 000
Årsresultat		1 194 409	-385 378	944 188	-2 465 324
Overført til/fra annen egenkapital		1 194 409	-385 378	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 194 409	-385 378	0	0

Balanse 2024 Bakkeli Askim borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	4 133 700	4 133 700
Bygninger	3	37 203 300	37 203 300
Påkostninger	3	52 000	52 000
Sum anleggsmidler		41 389 000	41 389 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	33 462
Forskuddsbetalte kostnader		226 644	218 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		556 028	620 459
Sum omløpsmidler		782 672	872 128
SUM EIENDELER		42 171 672	42 261 128

Balanse 2024 Bakkeli Askim borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 258 910	9 064 501
Sum opptjent egenkapital		10 258 910	9 064 501
Sum egenkapital	10	10 388 910	9 194 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	18 003 041	19 149 732
Borettsinnskudd		8 265 000	8 265 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	5 439 136	5 571 825
Sum langsiktig gjeld		31 707 176	32 986 558
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		517	0
Leverandørgjeld		40 655	33 922
Skyldig off. myndigheter		4 411	4 252
Påløpne renter		405	636
Annen kortsiktig gjeld		29 600	41 260
Sum kortsiktig gjeld		75 587	80 069
Sum gjeld		31 782 763	33 066 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 171 672	42 261 128
Pantstillelser	12	31 707 176	32 986 558

Sted: _____

Dato: _____

Geir Johansen
Styreleder

Jan Holstad
Styremedlem

Alexander Fridholm
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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 213 728	1 183 152
3650 Innkrevde felleskostn. renter	862 301	605 228
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 001 857	1 001 616
Sum	3 077 886	2 789 996

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	65 000	65 000
5150 Påløpne feriepenger	7 800	7 800
5400 Arbeidsgiveravgift	17 625	16 215
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 100	1 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	50 000
Sum	151 525	140 115

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,1.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Vannmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 203 300	4 133 700	52 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 203 300	4 133 700	52 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 203 300	4 133 700	52 000
Anskaffelsesår :	2008	2008	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 26 andeler.

Borettslaget eier tomten på 8 806,9 kvm. Den har G.nr 81 B.nr 369 i Indre Østfold kommune.

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring NUF på polise SP587505.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømaking/strøing/feiing	126 793	110 395
6392 Containerleie/tømming	0	180
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	22 275	939
Sum	149 068	111 514

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS	6 599	5 938
Sum	6 599	5 938

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	36 831	299
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	593	0
Sum	37 425	299

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	2 468
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	21 490	608
6617 Vedlikehold brannvernustyr	19 501	40 222
6620 Vedlikehold utstyr	1 272	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	87 101	59 769
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	8 273	1 054 925
6642 Snekkerarbeid	11 358	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	938
6644 Fasade/balkonger	3 358	24 169
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	675 271
Sum	162 353	1 858 370

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 095	19 664
Sum	13 095	19 664

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for IN, lønn og epost i Bonabo.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	2 456
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	980	1 137
7773 Omkostninger innkreving	2 471	332
7790 Andre kostnader	0	540
7792 Øredifferanse	0	9
7795 Husleietap	68	-109
Sum	5 019	5 864

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 000	0	130 000
Sum innskutt egenkapital	130 000	0	130 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 064 501	1 194 409	10 258 910
Sum opptjent egenkapital	9 064 501	1 194 409	10 258 910
Sum egenkapital	9 194 501	1 194 409	10 388 910

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:	Nybygg	Nybygg	Nybygg	Nybygg	Utbedring og maling av bygningssmassen
Lånenummer:	11501168-10	11504116	11504115	11501168-1	16367118664
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2008	2008	2011	2023
Rentesats:	4.687 %	4.687 %	4.687 %	4.687 %	5.65 %
Betingelser:				flytende	
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.06.2038	30.06.2038	30.06.2038	30.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	9 516 000	7 632 000	12 720 000	3 204 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 241 363	5 008 129	7 380 793	2 087 545	1 431 902
Avdrag i perioden:	161 155	248 996	511 293	103 790	121 458
Lånesaldo 31.12:	3 080 208	4 759 133	6 869 500	1 983 755	1 310 445
Saldo 5 år frem i tid:	2 156 239	3 331 537	4 808 858	1 388 688	589 514
Andelssaldo 01.01:	3 288 532	482 551	1 623 672	177 070	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	150 000	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	163 500	23 992	86 394	8 804	0
Andelssaldo 31.12:	3 125 032	458 559	1 687 278	168 266	0
Sum pantegjeld for lån:	6 205 240	5 217 692	8 556 778	2 152 021	1 310 445

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501168-1	1	103 601	103 601
	17	94 565	1 607 605
	1	90 182	90 182
	1	85 351	85 351
	1	76 146	76 146
	1	20 865	20 865
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11501168-10	1	163 242	163 242
	17	155 317	2 640 389
	1	142 096	142 096
	1	134 483	134 483
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504115	17	375 134	6 377 278
	1	261 420	261 420
	1	230 802	230 802
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11504116	1	251 188	251 188
	17	229 280	3 897 760
	1	218 651	218 651
	1	206 938	206 938
	1	184 601	184 601
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367118664	4	50 413	201 652
	22	50 400	1 108 800

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	23 442 176
Innskuddskapital	8 265 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	31 707 176
Bokført verdi av pantsatt eiendom	41 389 000

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

Resultat og balanse med noter for Bakkeli Askim borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bakkeli Askim borettslag

Styreleder	Geir Johansen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Alexander Fridholm (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jan Holstad (sign.)	24.02.2025



Til generalforsamlingen i Bakkeli Askim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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

2025-02-27 09:48:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VDAEK-Y0EJO-VT86K-EM18C-A7LH-HE0IC

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 - Bakkeli Askim borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Johansen
Styremedlem, Alexander Fridholm
Styremedlem, Jan Holstad
Varamedlem, Janet Miriam Hernandez
Varamedlem, Christopher Laugen

Styret i Bakkeli Askim borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Bakkeli Askim borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bakkeli Askim borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 991832777

Bakkeli Askim borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bakkeli Askim borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587505. 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.

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

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

- Egenkontroll av lekeplass.
- Egenkontroll av byggmasse.
- Egenkontroll og utbedring uteanlegg.
- Vedlikehold arbeidsutstyr og verktøy.
- Filterskift og sjekk av ventilasjonsanlegg.
- Skadedyr.
- Skift av batterier brannvarslere og sjekk av disse og brannslukningsapparat.

Styrets arbeid

Antall saker styret har behandlet: 15 saker.

- HMS.
- Fremdriftsplan byggmasse.
- Saker fra andelseiere.
- Norsk brannvernforening
- Anticimex.
- Ventilasjonsanlegg.
- Vedlikehold uteareal.
- Carporter, ladeanlegg og lekeplass.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.



Hovedinngangen merket av på bildet brukes når dere kommer på generalforsamlingen.

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 Onsdag 19.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bakkeli Askim borettslag onsdag 19.03.2025 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: Christopher Laugen

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: 8

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 10

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. 60 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Lekeplass

Sette opp ny lekeplass på nedre lekeplassområde.

kostnad rundt 80.000,- og støtte fra USBL bomiljøfond på 30.000,- vil dette koste borettslaget rundt 50.000.-

Lekeplassen vil da inneholde huske, sandkasse, plass til trampoline og voltstenger.

Vedtak:

Forslaget om opprettelse av ny lekeplass på nedre lekeplassområde ble enstemmig godkjent.

5.2 Carporter.

Skal man fortsette med å undersøke og få nye tilbud på carporter.

Etter at vi hadde dette oppe i mitt anbud har vi fått 1 tilbud på rundt 2,8 mill. Det er en del som blir ekstra som ikke er tatt med.

Hvis man vil fortsette med å prøve å få inn nye og flere tilbud vil dette antagligvis ta en del tid.

Dette vil ha invirkning på ladeanlegg og når dette blir gjennomført.

Vedtak:

Generalforsamling vedtok at styret ikke skal jobbe videre med carporter på nåværende tidspunkt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alexander Fridholm er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Alexander Fridholm for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Christopher Laugen for 1 år

Valgt ble: Oscar Lippestad for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Delegat til GF USBL.

Vedtak:

Valgt ble: Geir Johansen

6.4 Valg av valgkomite

Få inn alternativer samt gå rundt ved behov.

Vedtak:

Valgt ble: Varamedlemmene



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012419910010 Gurud mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien	Blokkbebyggelse.	26.09.1991
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.

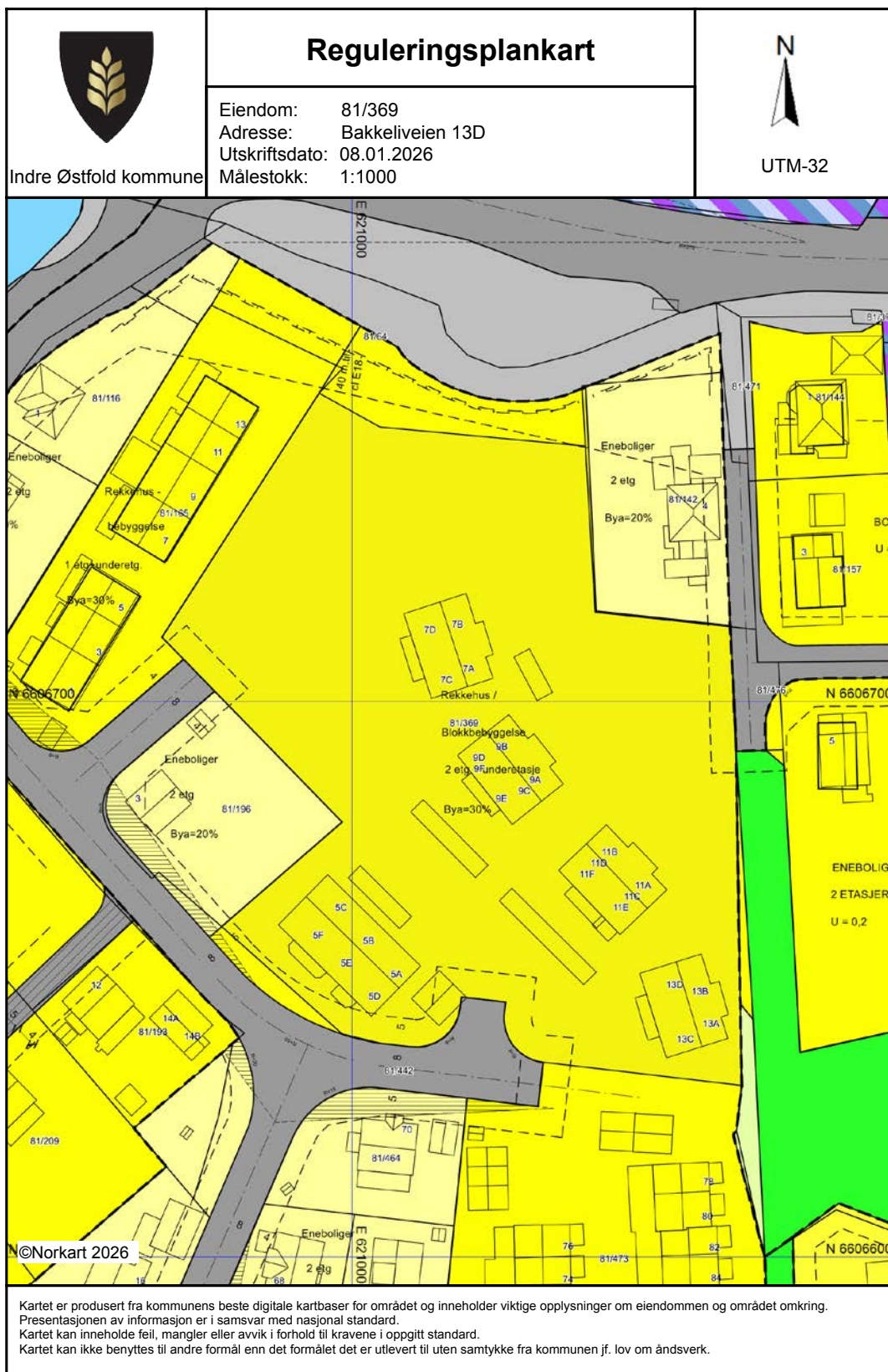
Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 09.01.2026
Indre Østfold kommune
Dag Vestad



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Bensinstasjon
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Parkbelte i industristøk
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Forretning/Kontor/Industri
	Kontor/Industri
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse
	Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

BYGGESAK OG REGULERING

Gjensidig Byggtjenester AS
Greåkerveien 35
1718 GREÅKER

Org.nr.: NO 840894312 MVA
Vår ref.: 9333/08
Saksnr.: 08/787
Ark.kode: GBR 81/369
Saksbeh.: Jan Aasdalen
Deres ref.: FM
Dato: 22.10.2008

FERDIGATTEST

Anmodning om ferdigattest ble mottatt her 16.09.08. Foreløpig svar ble gitt den 29.09.08. Supplerende kontrollerklæringer var kommunen i hende den 21.10.08.

Gjelder: Oppføring av 26 boligenheter fordelt på 3 seksmannsboliger og 2 firemannsboliger, inkl. tilhørende bodanlegg, vann- og avløpsanlegg, parkeringsplasser og interne veier
Byggested: 10 boligenheter på gnr. 81, bnr. 369, Bakkeliveien 11 A-F og 13 A-D
10 boligenheter på gnr. 81, bnr. 478, Bakkeliveien 7 A-D og 9 A-F
6 boligenheter på gnr. 81, bnr. 479, Bakkeliveien 5 A-F
Tiltakshaver: Perspektiv Eiendomsutvikling AS
ANSVSØK: Perspektiv Eiendomsutvikling AS

Ferdigattest for hele tiltaket er gitt på grunnlag av følgende kontrolldokumentasjon:
Anmodning om ferdigattest av 04.06.08 fra Perspektiv Eiendomsutvikling AS med følgeskriv fra Gjensidig Byggtjenester AS, datert 11.09.08
Kontrollerklæring fra Gunnar Karlsen AS, datert 30.09.08
Kontrollerklæring fra Asbjørn Brandsrud, datert 30.09.08
Kontrollerklæring fra Østfold Mur & Flis AS, datert 30.09.08
Kontrollerklæring fra Sarpsborg Park & Anlegg AS, datert 30.09.08
Kontrollerklæring fra Storm VVS AS, datert 30.09.08

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Jan Aasdalen
avd.ingeniør

ASKIM KOMMUNE Servicetorg 69 81 91 00

Besøksadresse:
Rådhuset, 1. etg.
Kirkegt. 5

Postadresse:
Postboks C,
1801 Askim

Telefaks:
69 88 06 50

Bankgiro:
1100 07 00284

Postgiro skatt:
78855 05 01243

E-post adresse: postmottak@askim.kommune.no

Kopi til:
Perspektiv Eiendomsutvikling AS, Postboks 1113, 1510 MOSS

KLAGERETT

De har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klageinstans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klage er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom de klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har særlig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor de ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Også ellers ha forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Nabolagsprofil

Bakkeliveien 13D - Nabolaget Gurud - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gurudveien	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
Askim stasjon	18 min
Linje R22	
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.)	17 min
158 elever, 10 klasser	
Askimbyen skole (1-7 kl.)	19 min
249 elever, 17 klasser	
Rom skole (1-7 kl.)	23 min
215 elever, 13 klasser	
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min
644 elever, 34 klasser	
Askim videregående skole	23 min
850 elever, 47 klasser	
Mysen videregående skole	17 min
800 elever, 50 klasser	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

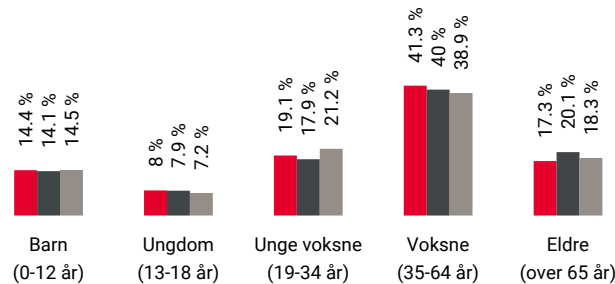
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gurud	1 645	710
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	15 min
34 barn	
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år)	16 min
32 barn	
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	19 min
110 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Hurrahølet	10 min
Kiwi Hurrahølet	11 min
PostNord	0.9 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Frosterudveien - balløkke	10 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Sollia - balløkke	14 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Askim treningssenter	4 min	
	Invictus treningssenter	8 min	

Boligmasse



62% enebolig
14% rekkehus
7% blokk
17% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

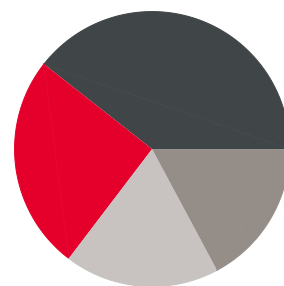
19 min



Vitusapotek Hurrahølet

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



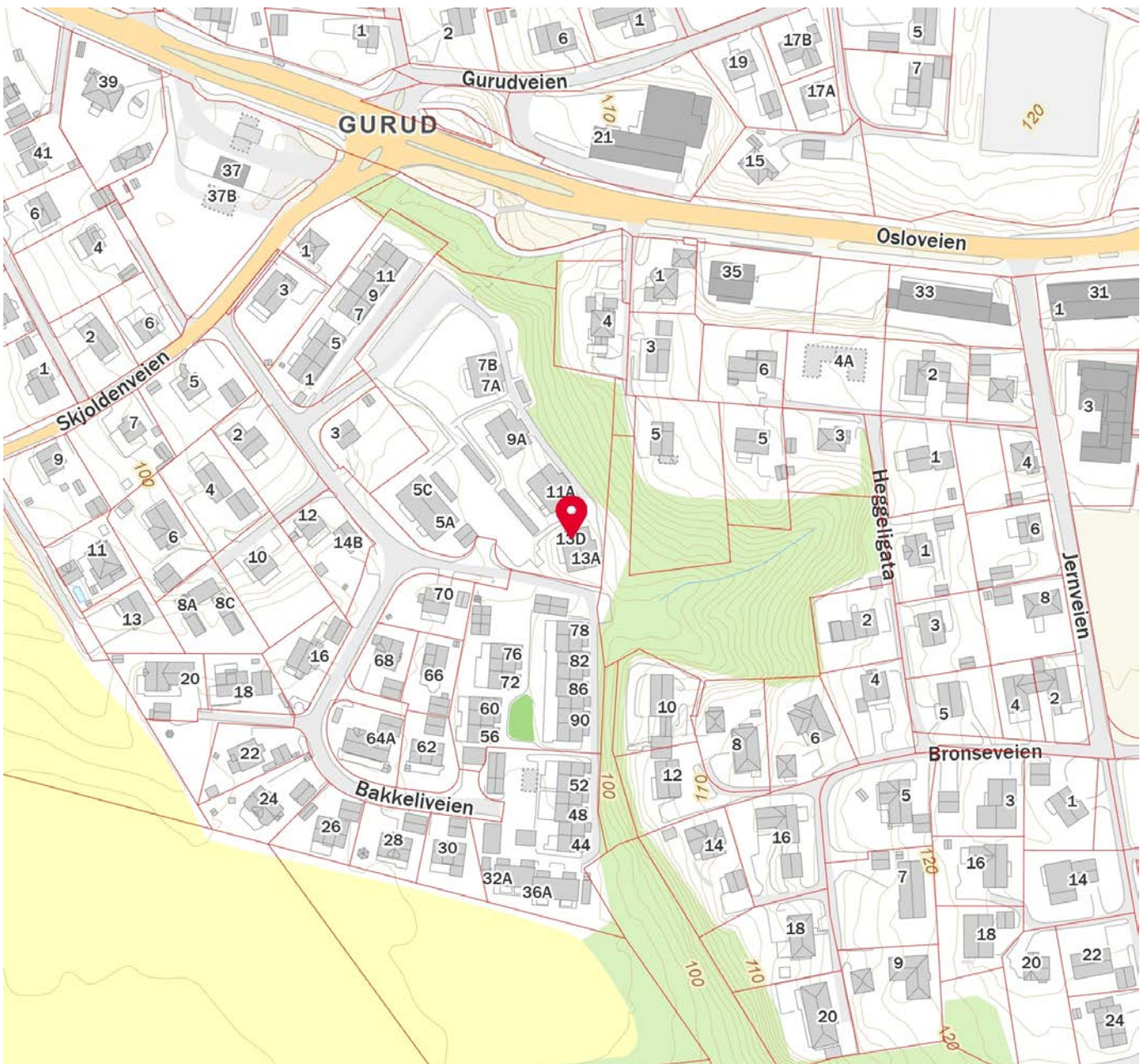
0%

43%

Gurud
 Askim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 landbrukseieendom, 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: Bakkeliveien 13D
1832 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sofie Gustavsen Kolshus

Telefon: 486 01 848
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@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 viderefremlet 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