



aktiv.

Bakkeliveien 26, 1832 ASKIM

**Askim - Velstelt og romslig  
familiebolig med solrik og sentral  
beliggenhet. Garasje og utebod.**

AI  
Generert



Eiendomsmegler MNEF

## Anita Heer

**Mobil** 959 48 193

**E-post** anita.heer@aktiv.no

### Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 833 640,-  
**Selger:** Per Olav Skjolden  
Ludahlyn Monterona

Skjolden

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 161/215 kvm  
**Tomtstr.:** 678 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 81, bnr. 457  
**Oppdragsnr.:** 1113260015

# Velkommen til Bakkeliveien 26

Velkommen til en romslig og flott enebolig i Bakkeliveien 26, Askim. Eiendommen har en usjenert hage, stor garasje med hems og en redskapsbod.

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område, og grenser til landbruksarealer. Tomten er pent opparbeidet med flere solrike uteplasser. Stenlagt gårdsplass og granitt kantstein.

Her finnes "alt" innen ca. 1,5 km. - flotte turområder, sentrum med kino, Østfoldbadet, butikker, restauranter og alt annet en småby har å tilby. Tog til Oslo, ca. 45 min. og til Ski ca. 30 min.

Eneboligen, oppført i 2001, har et bruksareal på 165 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer.

1. etasje: entré, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og ett soverom.

2. etasje: gang/loftstue, tre soverom og bad.

Boligen har en terrasse på 35 m<sup>2</sup> med utgang fra første etasje.



# Innhold:

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Nabolagsprofil .....    | 77  |
| Andre vedlegg .....     | 80  |
| Budskjema .....         | 105 |

# Om eiendommen:

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 161 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 215 kvm

TBA: 25 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, TV-stue/soverom.

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 64 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 kvm Garasje med lagringsplass oppe.

BRA-e: 9 kvm Bod

Eiet

### Tomtestørrelse

678 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og meget godt opparbeidet. Pent hageanlegg bestående av plen, tujaer m.m. Singlet gårds plass. Pent hellebelagt uteområde på ca. 100 kvm. Tomten har flere solrike uteplasser og er barnevennlig.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Askim, bestående av eneboliger,

rekkehus og flermannsboliger. Det er kun 1,5 km til Askim sentrum, hvor du finner banker, post, forretningssenter, kommuneadministrasjon, Østfoldbadet, golfbane og turløyper. Området har regelmessige tog- og bussforbindelser til Oslo, med en reisetid på ca. 50 minutter.

For familier med barn er det kort og trygg gange til både barnehage og kommunal barneskole, samt Steinerskole.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Gurudveien kun 5 minutters gange unna. Askim stasjon ligger 20 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 og Kiwi Hurrahølet innen 11-12 minutters avstand.

Området byr også på flotte friarealer og turterreng i umiddelbar nærhet, noe som gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss og tog

### **Bygningssakkyndig**

Witek AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaringen, så tilstandsgrad er kun satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid. Tekkingen bør kontrolleres nærmere når den er snøfri.

Nedløp og beslag: Takrenner i plast, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009 og malt balkongdør i tre, malt dør til bod og vaskerom fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner i 2023. 35 kvm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe samt vedovn og peis med innsats. I peisens ildfaste stein er det registrert sprekker. Disse er opplyst utbedret med fuge som er beregnet for temperaturer opptil ca. 1500 °C. Det anbefales jevnlig visuell kontroll av ildstedet. Ved videre bruk bør forholdet følges opp, og ved tegn til økt sprekkdannelse eller funksjonssvikt anbefales vurdering av fagperson.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering: Boligen har ingen drenering som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har pusset grunnmur i lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

## GARASJE

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt

en separat sidedør. Eget sikringsskap. Trapp opp til hems med sponplate på gulv( ikke målbart iht. NS3940 for areal og volumberegninger av bygninger). Hems bør sikres med rekkverk eller tette knevegger. Det er god lagringsplass på hems.

#### UTEBOD/UTHUS:

Ytterbod/frittstående uthus. Eldre bu som er flyttet. Metallplatetak. Tregulv.

#### TG2

##### Taktekking

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

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

##### Veggkonstruksjon

Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold.

##### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Behov for justering av enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

##### Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

##### Utvendige trapper

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Trapp er nylig fuget av selger, men fortsatt skader og sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

#### 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Tidligere tilstandsrapport opplyser om fliser med bom og løse fuger. Det vurderes som uheldig at eksisterende fliser er benyttet som underlag for mikrosegment. Flisene er ikke lenger synlige og kan derfor ikke inspiseres eller vurderes med hensyn til vedheft, bevegelser eller eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet

bygges med riktig fall til sluk. Skjulte skader eller mangelfull vedheft i underliggende fliser kan medføre sprekkdannelser, delaminering eller svikt i overflatebelegget over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Ved fremtidige rehabiliteringstiltak bør underlaget fjernes og nytt, dokumentert egnet underlag etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert. Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

#### 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### 2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tidligere tilstandsrapport opplyser om fliser med bom og løse fuger. Det vurderes som

uheldig at eksisterende fliser er benyttet som underlag for mikrosement. Flisene er ikke lenger synlige og kan derfor ikke inspiseres eller vurderes med hensyn til vedheft, bevegelser eller eventuelle skader.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Skjulte skader eller mangelfull vedheft i underliggende fliser kan medføre sprekkdannelser, delaminering eller svikt i overflatebelegget over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Ved fremtidige rehabiliteringstiltak bør underlaget fjernes og nytt, dokumentert egnet underlag etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

## 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert. Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert spekk i platetopp.

Konsekvens/tiltak: Spekk i platetopp kan medføre redusert funksjon og økt risiko for videre skade.

Det anbefales utskifting av platetopp.

## 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Lys i kjøkkenavtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak: Lys i kjøkkenavtrekk bør kontrolleres og utbedres, eventuelt ved utskifting av lyskilde eller komponent.

## Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

#### Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

#### TGIU

##### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner i 2023. 35 kvm.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

#### Fuktsikring og drenering

Boligen har ingen drenering som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## **Innhold**

### 1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Entré, bad, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og soverom

BRA-e 4 kvm: Bod

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

### 2. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Gang, bad og 3 soverom

### Garasje:

BRA-e 41 kvm: Garasje

### Uthus:

BRA-e 9 kvm: Bod

## **Standard**

### Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, hvor lyset ikke fungerer. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn og platetopp. Det er registrert en sprekk i platetoppen. Det er installert vannstoppsystem. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad 1. etasje:

Badet er fra byggeår 2001 og fikk en overflateoppgradering i 2022. Veggene har fliser med mikrosement og taket er malt. Gulvet er flislagt med mikrosement og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

### Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet har malte plater på veggene og malt tak. Gulvet har malte fliser og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

### Bad 2. etasje:

Badet fikk en overflateoppgradering i 2022. Veggene har fliser med mikrosement og taket har malte plater. Gulvet er flislagt med mikrosement og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

### Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørkursene på systemet er ikke merket. Det har tidligere vært en lekkasje i fordelerskapet på vaskerommet, hvor vegg er åpnet og kontrollert.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er over 20 år gammel. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Våtrommene er fra byggeår 2001 og er senere overflateoppgradert med mikrosegment som egeninnsats i 2022.
- utført overflateoppgradering med mikrosegment over eksisterende fliser, samt montering av baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett i begge bad.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Det er installert varmepumpe i det ene soverommet i 2. etasje.
- Montert varmepumper i 2022.
- Ny vedovn i stua i 2022
- Byttet gulv i stue og to soverom i 2. etasje, samt i stue, spisestue og kjøkken i 1. etasje.
- Byttet til led-lys i alle spotter
- Begge bad har ny baderomsinnredning fra 2022

### **Parkering**

Parkering i garasjen eller i gårdsplassen

### **Solforhold**

Meget gode solforhold.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Vindussprosser og markiser, som er lagret i garasjen, medfølger.

Boblebadet ute er defekt, og det må byttes pakning. Selger har ikke brukt boblebadet.

Stige til felles bruk henger på garasjeveggen hos naboen.

Indre Østfold brann og redning IKS opplyser at de hadde siste feiing og tilsyn på eiendommen den 20.08.2024. Det ble da anmerket at brannslukningsapparat har gått ut på dato, og bør byttes ut eller på service.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe installert i stue og et soverom. Elektriske varmekabler er installert på badene og vaskerommet.

### **Energimerke**

C

### **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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 690 000

### **Omkostninger kjøper**

5 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

143 640 (Omkostninger totalt)

160 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 850 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 853 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 287 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet: kr 3623,00

Renovasjonsbeholder 140l restavfall: kr 1760,00

Brannforebyggende avgift: kr 570,00

Vannabonnement pr boenhet: kr 2233,30

Avløpsabonnement pr boenhet: kr 2745,10

I tillegg kommer vann og avløp etter forbruk:

A konto vann pr. m3 kr. 30,55 inkl. 15% mva.

A konto avløp pr. m3 kr. 39,30 inkl. 15% mva.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 071 953 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 287 810 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 300

### **Velforening**

Velforening som har møter 1 til 2 ganger i året. Felles uteplass med bl.a. grillhytte og bordtennisbord. Snømåking etter avtale i veiet.

### **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.

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 81, bruksnummer 457 i Indre Østfold kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/81/457:

09.02.2026 - Dokumentnr: 149938 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Mysen Og Rakkestad AS

Org.nr: 933 970 485

Elektronisk innsendt

12.04.2000 - Dokumentnr: 2135 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:369

01.01.2020 - Dokumentnr: 1929024 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:81 Bnr:457

01.01.2024 - Dokumentnr: 848820 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:81 Bnr:457

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 12.10.2001. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 13.11.2000. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold, bortsett fra en vegg som er fjernet mellom to soverom i 2. etasje. Det er derfor 3 soverom mot 4 på tegningen.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.10.2001.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Gurud, mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien (plan-ID 012419910010). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse, datert 26.09.1991.

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune, ikrafttredelse 06.02.2024. 678 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

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.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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. Ønsket overtagelse anbefales oppført i bud.

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. 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.

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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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](http://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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.500,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anita Heer  
Eiendomsmegler MNEF  
[anita.heer@aktiv.no](mailto:anita.heer@aktiv.no)  
Tlf: 959 48 193

Trine Merethe Krog  
Eiendomsmegler MNEF  
[trine.krog@aktiv.no](mailto:trine.krog@aktiv.no)  
Tlf: 918 86 282

### **Oppdragstaker**

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485  
Storgata 2, 1850 MYSEN

### **Salgsoppgavedato**

11.03.2026

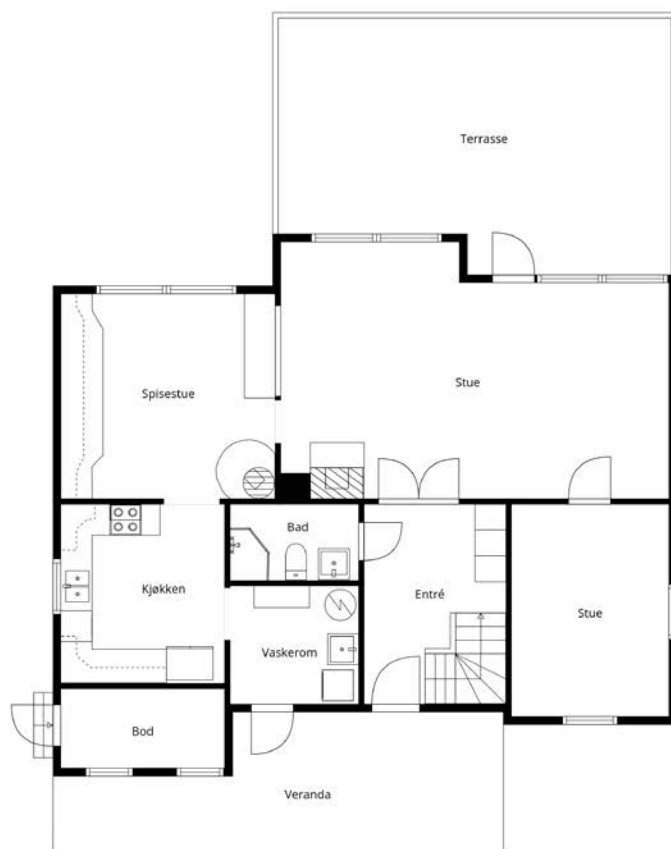








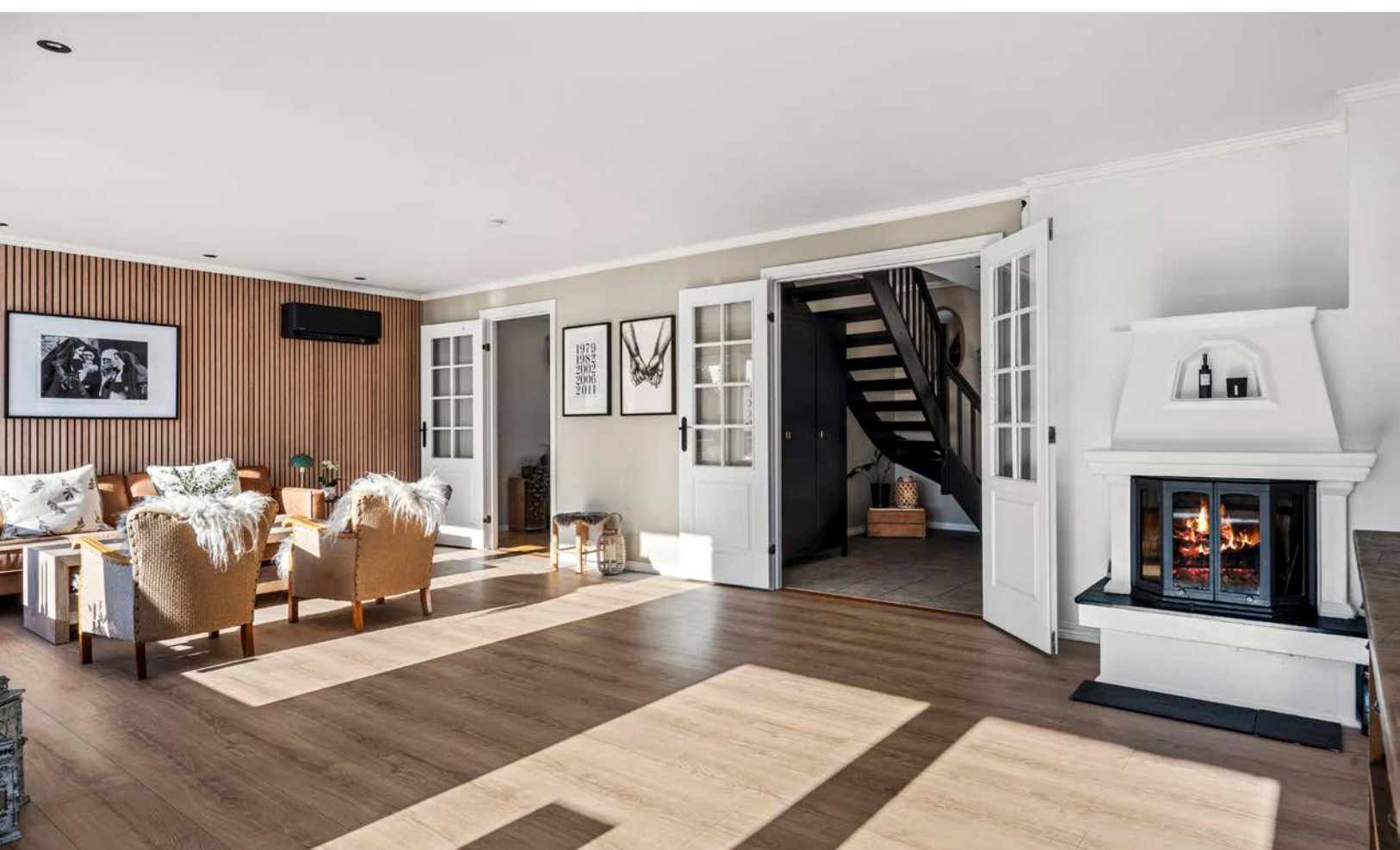




**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







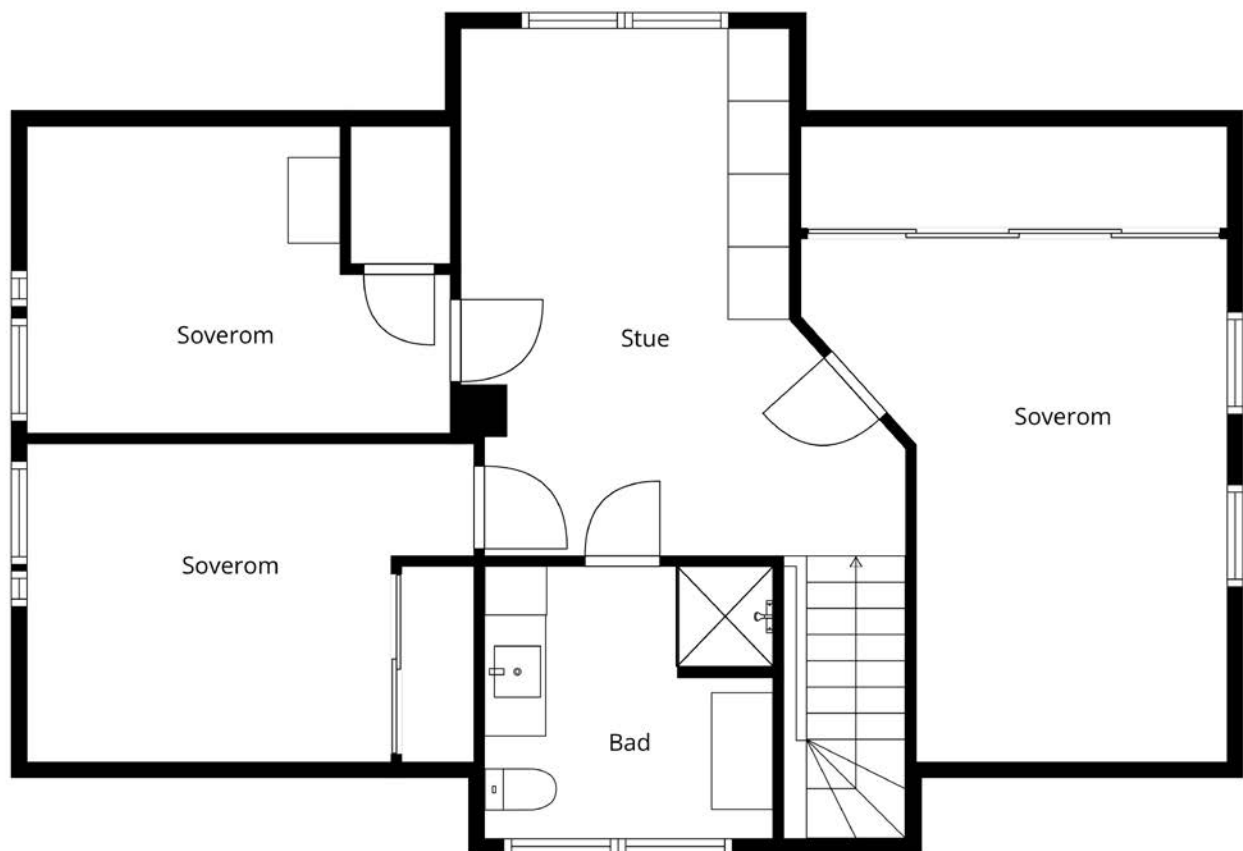












**FOTO**  
*etetera*

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Bakkeliveien 26 , 1832 ASKIM



INDRE ØSTFOLD kommune



gnr. 81, bnr. 457

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m<sup>2</sup> BRA-i: 161 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1928

Eiendomsverdi ref nr: NX1563

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**  
TAKST OG EIENDOM

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.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

jorn@witek.no

924 21 101



# 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

Enebolig av typen Block Watne.

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder og type, men det er registrert forhold som samlet sett gir et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. En rekke bygningsdeler har passert mer enn halvparten av forventet levetid, herunder blant annet våtrommenes sluk- og membranløsninger. Våtrommene er fra byggeår 2001 og er senere overflateoppgradert med mikrosement som egeninnsats i 2022.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

## Enebolig - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaringen, så tilstandsgrad er kun satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid. Tekkingen bør kontrolleres nærmere når den er snøfri. Takrenner i plast, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har maltetrevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner. 35 kvm. I forkant av inngangspartiet er det flislagt repos.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Veggene har fliser med mikrosement. Taket er malt. Gulvet er flislagt med mikrosement. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nservant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:  
Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet har malte fliser. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2. etasje:

Veggene har fliser med mikrosement. Taket har malte plater. Gulvet er flislagt med mikrosement. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i stue og det ene soverommet. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Bygningen har pusset grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

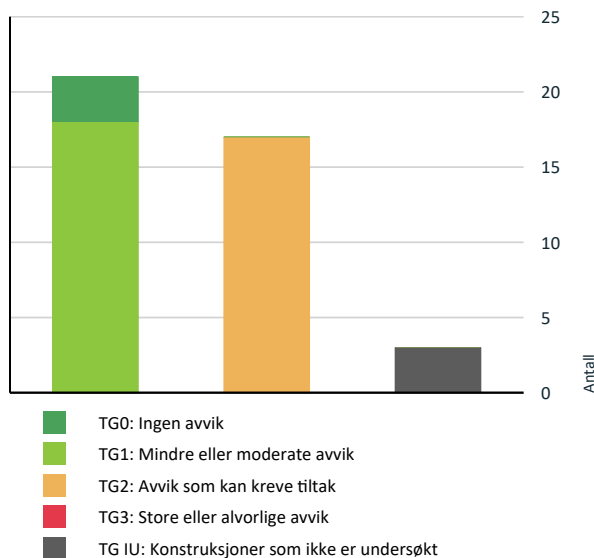
- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. På befaringsdagen var det snø på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet takflater, takteking, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaring under snøfrie forhold.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2001

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaringen, så tilstandsgrad er kun satt med hensyn til alder og forventet gjenstående levetid/brukstid. Tekkingen bør kontrolleres nærmere når den er snøfri.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner i plast, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Behov for justering av enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

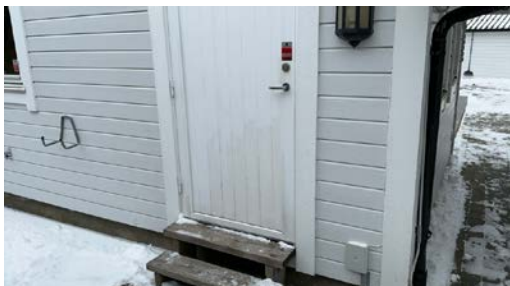
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2009 og malt balkongdør i tre, malt dør til bod og vaskerom fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner i 2023. 35 kvm.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

I forkant av inngangspartiet er det flislagt repos.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp er nylig fuget av selger, men fortsatt skader og sprekker i fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe samt vedovn og peis med innsats. I peisens ildfaste stein er det registrert sprekker. Disse er opplyst utbedret med fuger som er beregnet for temperaturer opptil ca. 1500 °C. Det anbefales jevnlig visuell kontroll av ildstedet. Ved videre bruk bør forholdet følges opp, og ved tegn til økt sprekkdannelse eller funksjonssvikt anbefales vurdering av fagperson.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

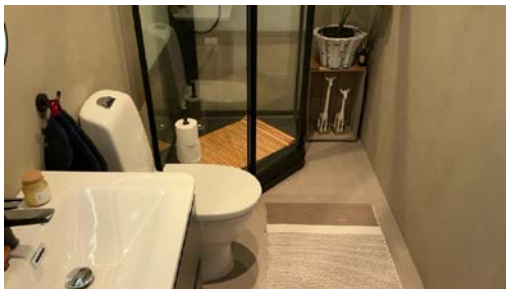
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad og røropplegg er fra byggeår 2001. I 2022 er det utført overflateoppgradering med mikrosegment over eksisterende fliser, samt montering av baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett i begge bad. Arbeidene er utført som egeninnsats.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser med mikrosegment. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med mikrosegment. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

# Tilstandsrapport

Tidligere tilstandsrapport opplyser om fliser med bom og løse fuger. Det vurderes som uheldig at eksisterende fliser er benyttet som underlag for mikrosegment. Flisene er ikke lenger synlige og kan derfor ikke inspiseres eller vurderes med hensyn til vedheft, bevegelser eller eventuelle skader.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Skjulte skader eller mangelfull vedheft i underliggende fliser kan medføre sprekkdannelse, delaminering eller svikt i overflatebelegget over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Ved fremtidige rehabiliteringstiltak bør underlaget fjernes og nytt, dokumentert egnet underlag etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nservant, toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

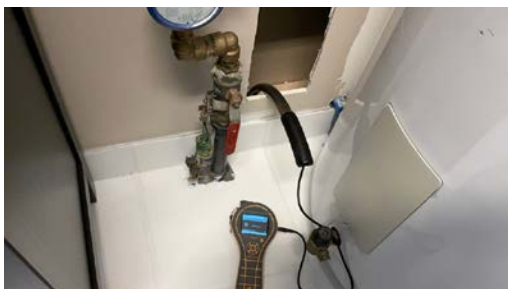
## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvet har malte fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

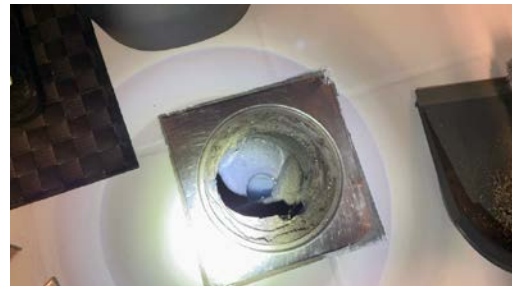
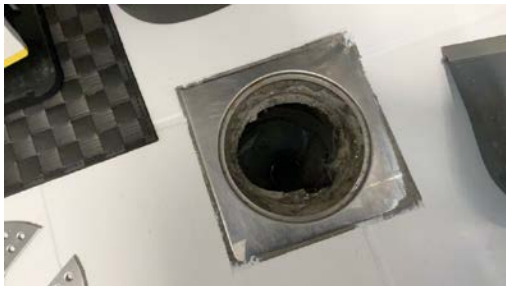
## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser med mikrosement. Taket har malte plater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med microsement. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tidligere tilstandsrapport opplyser om fliser med bom og løse fuger. Det vurderes som uheldig at eksisterende fliser er benyttet som underlag for mikrosement. Flisene er ikke lenger synlige og kan derfor ikke inspiseres eller vurderes med hensyn til vedheft, bevegelser eller eventuelle skader.

#### Konsekvens/tiltak

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

Skjulte skader eller mangelfull vedheft i underliggende fliser kan medføre sprekkdannelse, delaminering eller svikt i overflatebelegget over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Ved fremtidige rehabiliteringstiltak bør underlaget fjernes og nytt, dokumentert egnet underlag etableres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Det dusjes i dusjkabinett, noe som er bra.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Membran/slukmansjett kan ikke verifiseres, og således er det uklart om den finnes / tilfredsstillende etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant,toalett og dusjkabinett.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i platetopp.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i platetopp kan medføre redusert funksjon og økt risiko for videre skade.

Det anbefales utskifting av platetopp.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys i kjøkkenavtrekk fungerer ikke.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lys i kjøkkenavtrekk bør kontrolleres og utbedres, eventuelt ved utskifting av lyskilde eller komponent.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det har tidligere vært en liten lekkasje i fordelerskapet på vaskerommet. Vegg er åpnet og kontrollert.

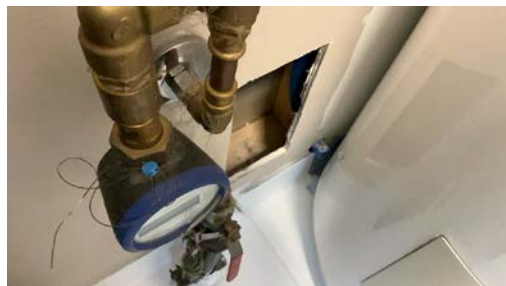
##### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TG 1 Varmesentral - 2

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i det ene soverommet i 2. etasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensioneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.

## 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

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 eltilsynsrapport 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.

**2001**

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?

**Ukjent**

**Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Bytta downlights i stue og kjøkken. Har samsvarserklæring på dette.**

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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

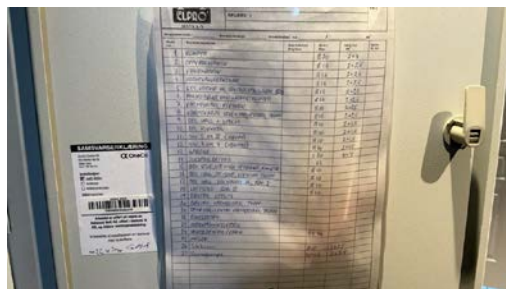
Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG 10 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Boligen har ingen drenering som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har pusset grunnmur i lettklinkerblokker.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

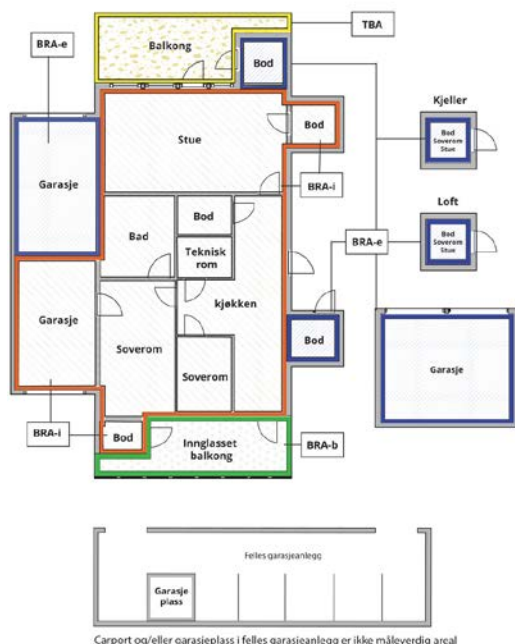
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 97                            | 4                           |                            | 101 | 25                              |
| 2. etasje      | 64                            |                             |                            | 64  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>161</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>25</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>165</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumper i 2022.

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 41                          |                            | 41  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>41</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>41</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

##### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 09.2.2026 | Jørn-André Isnes            | Takstingeniør |
|           | Ludahlyn Monterona Skjolden | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 81   | 457  |      | 0    | 678 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Bakkeliveien 26

### Hjemmelshaver

Skjolden Ludahlyn Monterona, Skjolden Per Olav

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Det er ca. 1,5 km til Askim sentrum med banker, post, forretningssenter, kommuneadministrasjon, Østfoldbadet, golfbane, turløyper og kommunikasjoner (ca. 50 minutter med regelmessig tog- og bussforbindelse til Oslo). Det er kort og trygg gange til barnehage, kommunal barneskole, Steinerskole, m.m. Flotte friarealer og turterreng i umiddelbar nærhet. Området er meget barnevennlig.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Om tomten

Tomten er 678 kvm eiet tomt. Tomten er flat og meget godt opparbeidet. Pent hageanlegg bestående av plen, tujaer m.m. Singlet gårdsplass. Pent hellebelagt uteområde på ca. 100 kvm. Tomten har flere solrike uteplasser og er barnevennlig.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2002

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør. Eget sikringsskap. Trapp opp til hems med sponplate på gulv( ikke målbart iht. NS3940 for areal og volumberegninger av bygninger). Hems bør sikres med rekkverk eller tette knevegger.

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

### Uthus



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Ytterbod/frittstående uthus. Eldre bu som er flyttet. Metallplatetak. Tregulv.

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 |
|-------------------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon                       | 08.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema                      | 10.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport               | 09.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                                      | 09.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Samsvarserklæring spotter stue og kjøkken | 06.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.03.2026 |           |
| 2       | 11.03.2026 |           |

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

Per Olav Skjolden

Ludahlyn Monterona Skjolden

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bakkelliveien 26

1832 Askim

3118-81/457/0/0



## 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Microsement og bytte av baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. 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

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. 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**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** TN Varmeteknikk AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye varmepumper i 1.etg og 2.  
etg.

---

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

♦ **Ja**

Sprekk i plater inne i peis.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Fuger srekker med ildfast  
fugemasse.

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Murermester Flemming Kristiansen

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny ovn i spisestue.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Indre Østfold Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av downlights.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Bygget veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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

37. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Boblebad som er lekk, sprekk i hjørnet på platetoppen til komfyr.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. 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.



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Bakkeliveien 26 - Nabolaget Gurud - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Gurudveien             | 5 min      |
| Totalt 10 ulike linjer | 0.4 km     |
| Askim stasjon          | 20 min     |
| Linje R22              | 1.6 km     |
| Oslo Gardermoen        | 1 t 13 min |

## Skoler

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) | 18 min  |
| 161 elever, 10 klasser                   | 1.5 km  |
| Askimbyen skole (1-7 kl.)                | 21 min  |
| 252 elever, 18 klasser                   | 1.7 km  |
| Rom skole (1-7 kl.)                      | 4 min   |
| 206 elever, 14 klasser                   | 2 km    |
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)                 | 8 min   |
| 279 elever, 18 klasser                   | 3.4 km  |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)            | 5 min   |
| 638 elever, 32 klasser                   | 2.2 km  |
| Askim videregående skole                 | 25 min  |
| 850 elever, 47 klasser                   | 1.9 km  |
| Mysen videregående skole                 | 17 min  |
| 800 elever, 50 klasser                   | 17.8 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

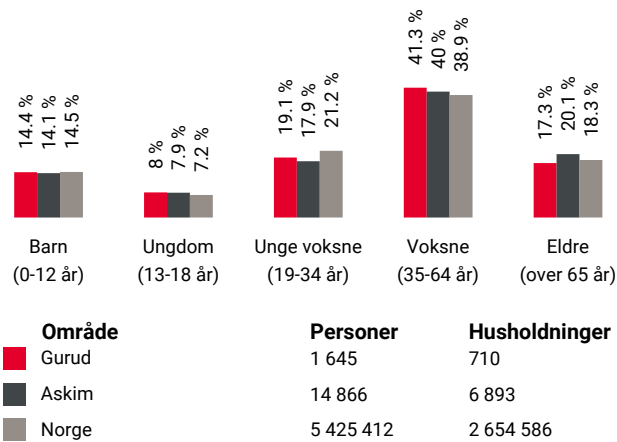
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Misjonskirken barnehage (0-5 år)     | 17 min |
| 35 barn                              | 1.4 km |
| Gullhaugen Steinerbarnehage (0-5 år) | 17 min |
| 32 barn                              | 1.4 km |
| Espira Skolegata barnehage (0-5 år)  | 21 min |
| 109 barn                             | 1.7 km |

## Dagligvare

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Rema 1000 Hurrahølet | 11 min |
| Kiwi Hurrahølet      | 12 min |
| PostNord             | 1 km   |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

⚽ Frosterudveien - balløkke 10 min 🚶  
Ballspill 0.8 km

⚽ Sollia - balløkke 15 min 🚶  
Ballspill 1.2 km

🚴 Askim treningssenter 6 min 🚶

🚴 Invictus treningssenter 11 min 🚶

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Askimtorget

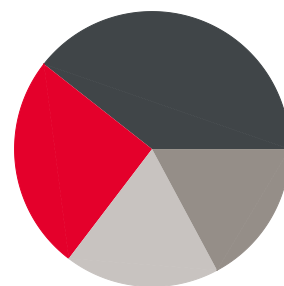
21 min 🚶



Vitusapotek Hurrahølet

11 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%

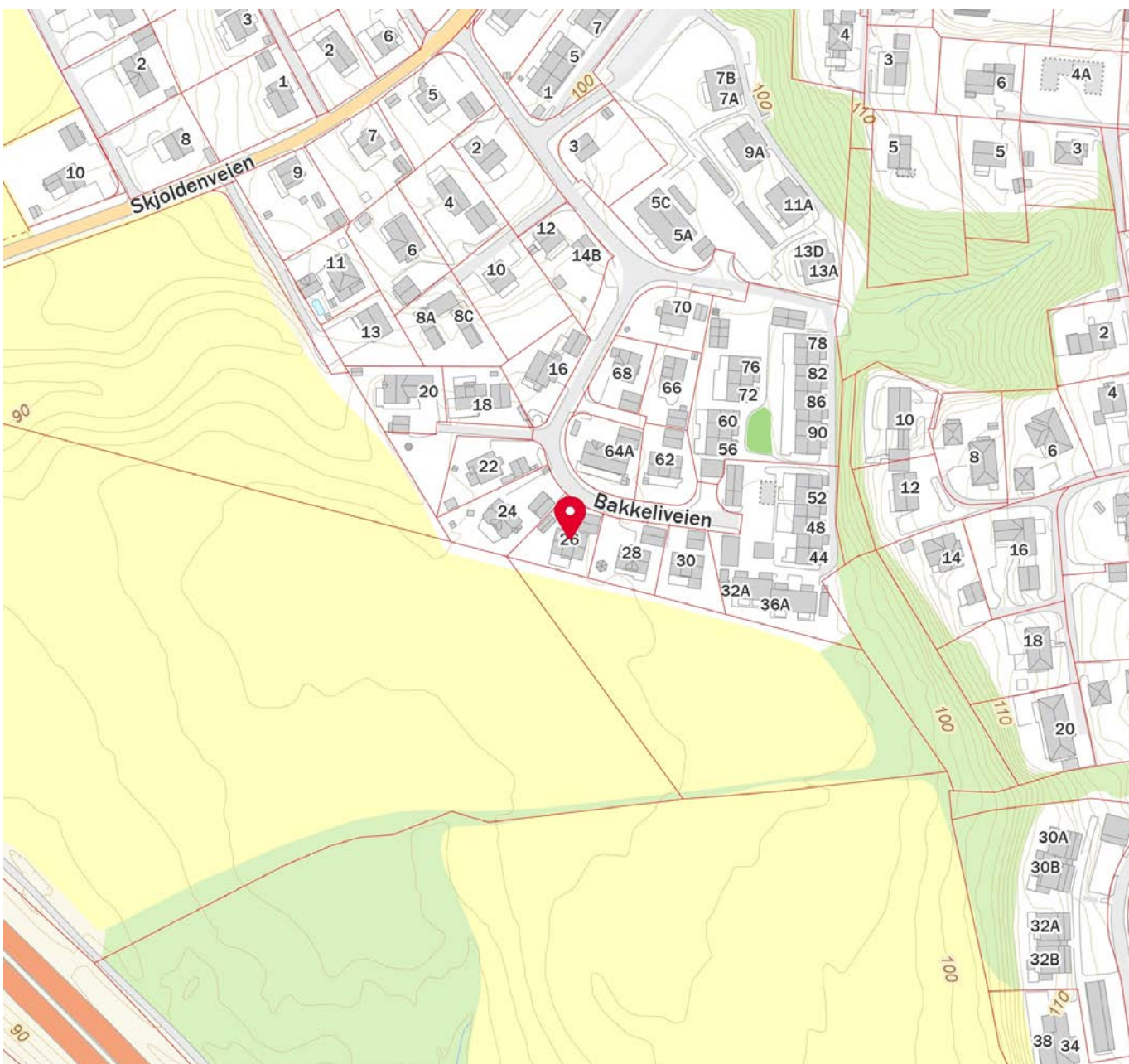
Gurud

Askim

Norge

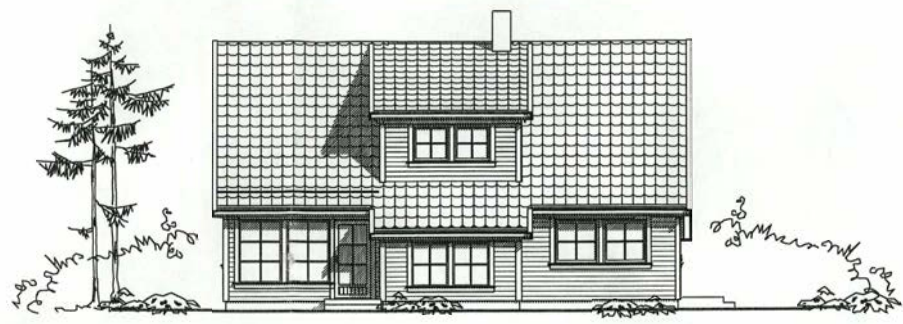
## Sivilstand

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



DI

Mottatt 13 NOV. 2000



FASADE MOT SYD



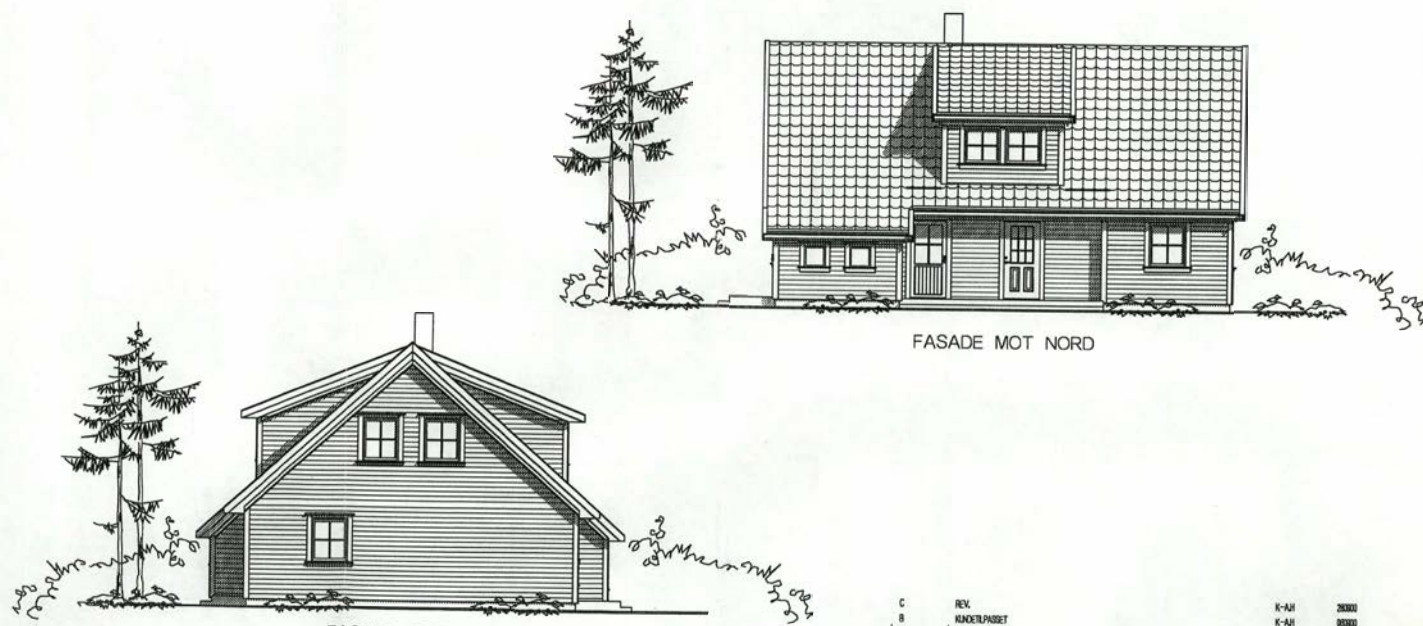
FASADE MOT ØST

| SPROSSER      |                |
|---------------|----------------|
| VINDU         | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKGRUNDSØR   | UTENPÅLIGGENDE |
| BALKONGØR     | UTENPÅLIGGENDE |
| TERRASSØR     | UTENPÅLIGGENDE |
| HØVEDINGANGØR | UTENPÅLIGGENDE |

- PLANERT TERRENG
- - - - - NAVARENDE TERRENG
- SNØFANGER

|                                                                                                   |                                |            |              |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|--------------|--|--|--|--|--|
| C                                                                                                 | REV.                           | K-AH       | 2000         |  |  |  |  |  |
| B                                                                                                 | KANTELPAKET                    | K-AH       | 0000         |  |  |  |  |  |
| A                                                                                                 | OPPALEIRING                    | PK         | 0100         |  |  |  |  |  |
| REV.                                                                                              | BEHVALSJE                      | SEN        | DATA         |  |  |  |  |  |
| TILAKSHVER                                                                                        | INGOLF OG INGER-MARIE B.PALLER |            |              |  |  |  |  |  |
| BYGGELAG                                                                                          | BAKKELIVEIEN 26, ASKIM         |            |              |  |  |  |  |  |
| TEK. TYPE                                                                                         | FASADER                        |            |              |  |  |  |  |  |
| MA: 1:100                                                                                         | DATA                           | 01.03.2000 |              |  |  |  |  |  |
| ANVEND                                                                                            | B.W.P.                         |            |              |  |  |  |  |  |
| KONTROLLERT:                                                                                      |                                |            |              |  |  |  |  |  |
| PROJEKT                                                                                           | TEK. NR.                       |            |              |  |  |  |  |  |
| 1799                                                                                              | A3 - 16348                     |            |              |  |  |  |  |  |
| FLUSTYPE:                                                                                         | RONDO                          | KONJAKT:   | TERJE NILSEN |  |  |  |  |  |
| FL. TVARANT                                                                                       |                                |            |              |  |  |  |  |  |
| ANVEND:                                                                                           | BLOCK WATNE AS                 |            |              |  |  |  |  |  |
| BLOCK WATNE PROSJEKTERING                                                                         |                                |            |              |  |  |  |  |  |
| POSTBOKS 622 186 FREDRICKSTAD                                                                     |                                |            |              |  |  |  |  |  |
| TLF. 06362000 FAX 06362001                                                                        |                                |            |              |  |  |  |  |  |
| TEGNINGEN MÅ HVEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS. |                                |            |              |  |  |  |  |  |

D2



FASADE MOT NORD

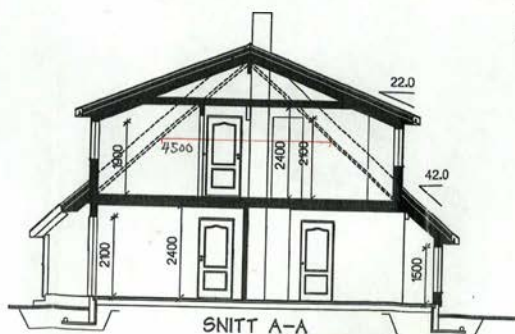
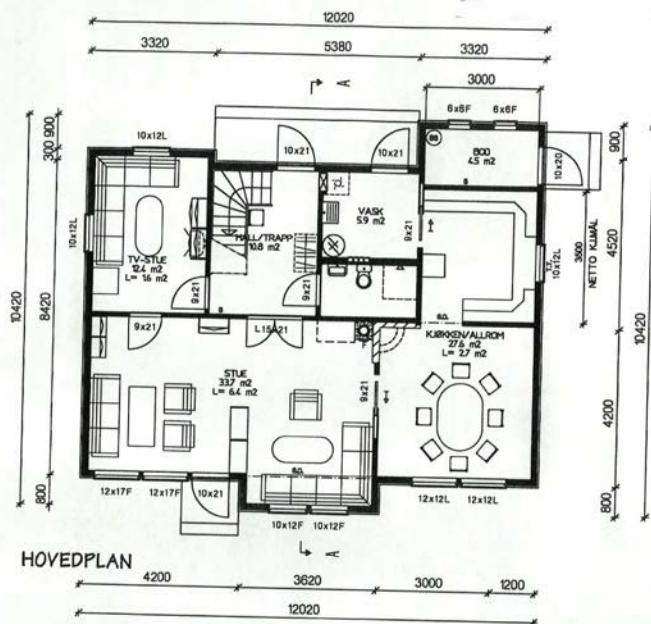
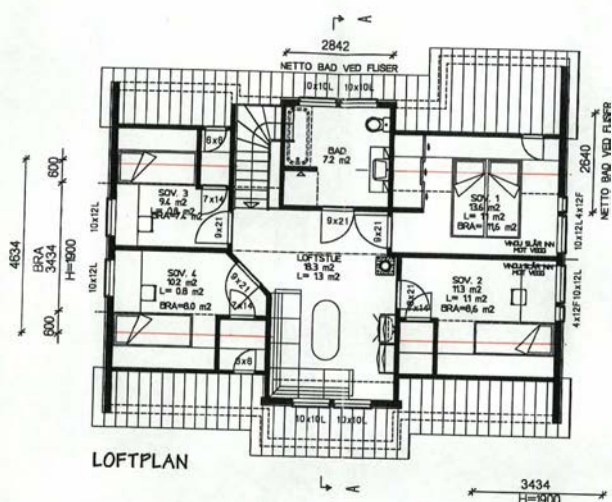
FASADE MOT VEST

| SPROSSER         |                |
|------------------|----------------|
| VINDU            | UTENPÅLIGGENDE |
| BAKKGANGSDØR     | UTENPÅLIGGENDE |
| BALKONGDØR       | UTENPÅLIGGENDE |
| TERRASSEDØR      | UTENPÅLIGGENDE |
| HØVEDNINGANGSDØR | UTENPÅLIGGENDE |

- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ≡≡≡ SNØFANGER

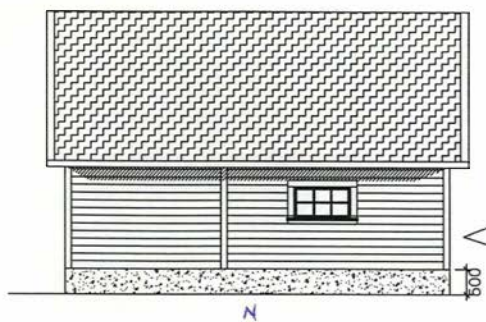
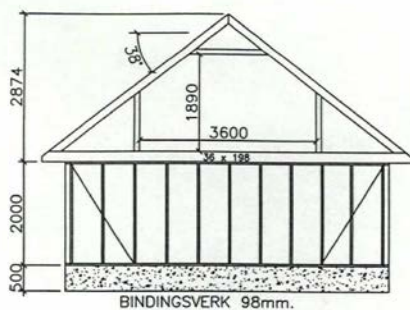
|                                                                                                    |                                |                           |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| C                                                                                                  | REV.                           | K-AH                      | 20000            |
| B                                                                                                  | KANDELPASSET                   | K-AH                      | 00000            |
| A                                                                                                  | OPGÅTTERING                    | PK                        | 01000            |
| REV.                                                                                               | BEGRÆNSELSE                    | SKL                       | DATO             |
| TEK. TYPE:                                                                                         | INGOLF OG INGER-MARIE B.PALLER | MA: 1:100                 | DATO 01.03.2000  |
| BYGGEPLASS:                                                                                        | BAKKELIVEIEN 26, ASKIM         | ANSVARLIG                 | B.W.P.           |
| FASADER                                                                                            |                                | KONTROLLER:               |                  |
|               | FUSSTYPER:                     | KONJUNKT:                 | TEK. NR.         |
|                                                                                                    | RONDO                          | TERLE NULSEN              | 1789             |
| ANVETTER:                                                                                          | BLOCK WATNE AS                 | BLOCK WATNE PROSJEKTERING |                  |
| TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BERYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS. |                                | POSTBOKS 822              | 1016 FREDRIKSTAD |
|                                                                                                    |                                | T.L.F. 69382000           | FAX 69382001     |

Mottatt 13 NOV. 2006

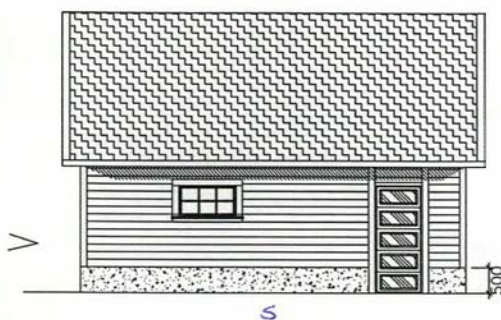
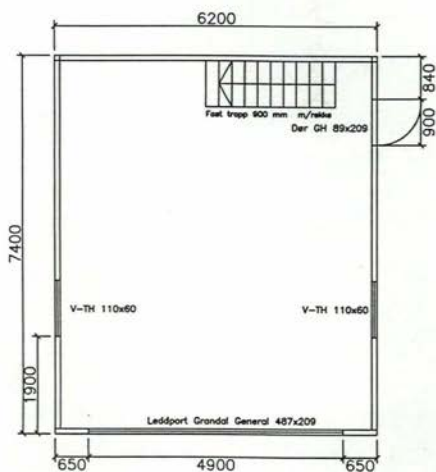


|                     |
|---------------------|
| SD = SYNLIG DRAGER  |
| D = SKJULT DRAGER   |
| B = BÅREVEGG        |
| 1 = NETTLO LYSAREAL |
| L = LUKEVINJU       |
| F = FAST KARM       |

|             |                                                                                                   |                           |                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|
| C           | REV.                                                                                              | K-AH                      | 20000           |
| B           | KUNDTILPASSET                                                                                     | K-AH                      | 00000           |
| A           | OPDATERING                                                                                        | PR                        | 01.10           |
| REV.        | BEDEGMÆLSE                                                                                        | SDN                       | DATO            |
| TLÆNGSMAKER | INGOLF OG INGER-MARIE B.PALLER                                                                    | MR: 1100                  | DATO 01.03.2000 |
| BYGGEPÅSIS  | BAKKELIVVEIEN 26, ASKIM                                                                           | ANSVARLIG PROJEKTERENDE:  | B.W.P.          |
| TEK. TYPE:  | PLANER OG SNITT                                                                                   | KONTROLLERT:              |                 |
|             | KLUTYPE:                                                                                          | KONSULENT:                | PROSJEKT        |
|             | RONDO                                                                                             | TERJE NILSEN              | 1999            |
|             | EL-BEVARANT                                                                                       |                           | TEK. NR.        |
|             | ANMÆRKE:                                                                                          |                           | A3 - 16347      |
|             | BLOCK WATNE AS                                                                                    | BLOCK WATNS PROSJEKTERING |                 |
|             |                                                                                                   | POSTBOKS 822              | 890 FREDSTADT   |
|             |                                                                                                   | TLF. 06020000             | FAX 06020001    |
|             | TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOK WATNE AS |                           |                 |



PLANERT TILT.



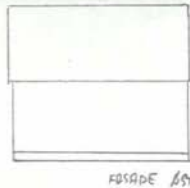
|                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                 |                           |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| IGLAND GARASJEN                                                                                                                                                                        |                  | Byggherre: Ingolf Paller                                        |                           |                |
| IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD                                                                                                                                                     |                  | Konstr/tegn: FRH                                                |                           |                |
| Gnr: 81                                                                                                                                                                                | Bnr: 457         | Ordrenr: 5814                                                   | Takvinkel: 38°            | Dato: 23.01.03 |
| A4 standard                                                                                                                                                                            | Målestokk: 1:100 | TR :37 25 70 70<br>Fax:37 25 70 71<br>E-post: Tigland@online.no | Tegningsnr: 6274E6L38limp |                |
| Tegningen er Igland Industrier AS sin eiendom. Må ikke brukes til annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan eller fremføres. |                  |                                                                 |                           |                |

E-1

Mottatt 25 APR. 2002



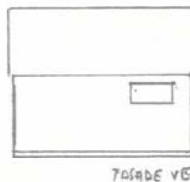
FASADE NORD



FASADE ØST

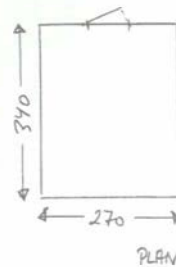


FASADE SYD



FASADE VEST

BYGNING I TRE  
MONTERT PÅ RIVMUR AV LECT.



PLAN

22.04.02

Gen Emgeslakt  
Pål Østremberg

REDSKAPS/VEDBOD  
EIENDOM : Gnr. 81 Bnr. 457  
BOKKELIVEIEN 26  
M = 1:100



Adresse

**Bakkeliveien 26, 1832 ASKIM**

Dato for energimerking

**10.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268655**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**17778994**

Gårdsnummer

**81**

Bruksnummer

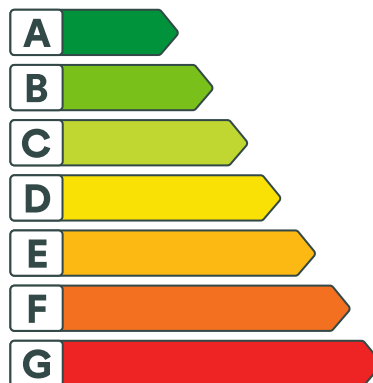
**457**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2001**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**165,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**165,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**



## 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

**139,47 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**151,14 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**24 938 kWh**



# Bakkeliveien 26, 1832 ASKIM



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Ja</b>          |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Bakkeliveien 26, 1832 ASKIM



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

##### Tiltak 2: 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. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

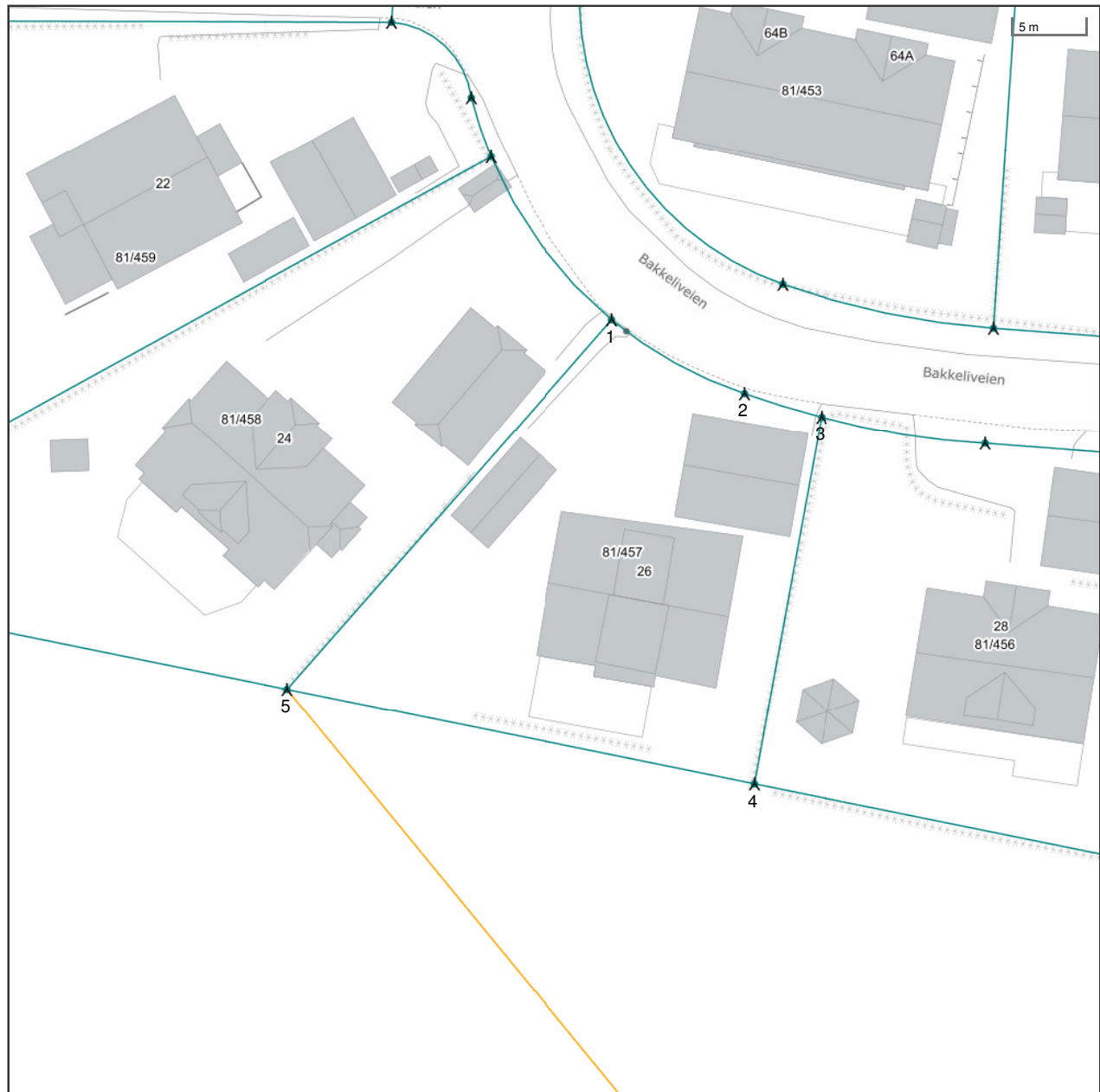
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



# Eiendomskart for eiendom 3118 - 81/457//



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

|                              |                                                  |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet               |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |                 |            |                       |  |                 |           |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--|-----------------|-----------|------------------|-----------|
| Areal                |            | 678,00 m²       |            | Arealmerknad          |  |                 |           |                  |           |
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |  | Nord            | 6606539,8 | Øst              | 620969,14 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |  |                 |           | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             |  | Grensepunkttype |           | Lengde           | Radius    |
| 1                    | 6606545,62 | 620970,87       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Bolt (52)       |           | 34,04            |           |
| 2                    | 6606540,83 | 620980,23       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Bolt (52)       |           | 10,57            | 28,97     |
| 3                    | 6606539,37 | 620985,63       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Bolt (52)       |           | 5,60             | 63,50     |
| 4                    | 6606513,83 | 620981,79       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Bolt (52)       |           | 25,83            |           |
| 5                    | 6606519,33 | 620949,25       | 13 cm      | Ikke spesifisert (IS) |  | Bolt (52)       |           | 33,00            |           |



## ASKIM KOMMUNE

### TEKNISK ETAT Byggesak og arealutvikling

Block Watne AS

Nordbyveien 70  
1406 Ski

Vår ref.: 012310/01  
Saksnr.: 00/02628  
Ark.kode: /L42/-GBR 81/457  
Saksbeh.: Klaus Egil Rognstad  
Dir. tlf.: 69 81 92 63  
Deres ref.:  
Dato: 12.10.01

Kopi til: - Inger-Marie og Ingolf Paller, Bakkelliveien 26, 1832 Askim.  
- Askim likningskontor, Dr. Randers gate 5, 1830 Askim.

### FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse ble gitt den 29.11.00.  
Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer ble mottatt den 11.10.01.

Gjelder: Nybygg - Enebolig.  
Byggested: Bakkelliveien 26, 1832 Askim, Gnr./bnr. 81/457.  
Tiltakshaver: Inger-Marie og Ingolf Paller.

#### Ansvarsretter for utførelsen og kontrollen av denne:

Block Watne AS: .....SAM 040.2, UTF/KUT 210.1. - Kontrollerklæring G-1.  
O. Mortensen & Sønn AS: .....UTF/KUT 150.1. - Kontrollerklæring G-4.  
Sigbjørn Smerthu: .....UTF/KUT 181.1 og 222.1. - Kontrollerklæring G-5.  
Brødrene Kristiansen DA: .....UTF/KUT 254.1. - Kontrollerklæring G-2.  
Olav C. Jensen & Sønn A/S: ..UTF/KUT 311.2. - Kontrollerklæring G-3.

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

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

Med hilsen

Klaus Egil Rognstad  
overingeniør

Vedlegg: Klagerett.

**SENTRALADMINISTRASJONEN**  
Rådhuset,  
Kirkegt. 5, 1. og 2. etg.  
Postboks C  
1801 Askim  
Telefaks: 69 88 06 50

**ASKIM KOMMUNEKASSE**  
Rådhuset,  
Kirkegt. 5, 1. etg.  
Postboks C  
1801 Askim  
Telefaks: 69 88 37 30  
Postgiro skatt: 0827 5801241  
Bankgiro: 1100 07 00284

**ASKIM KOMMUNE**  
**HELSE- OG SOSIALETATEN**  
Torvggt. 1  
Postboks C  
1801 Askim  
Telefaks: 69 88 15 49

**ASKIM KOMMUNE**  
**KULTURETATEN**  
Klokkergården  
Postboks C  
1801 Askim  
Telefaks: 69 88 45 11

**BIBLIOTEKET**  
Rådhuset,  
Kirkegt. 5, 1. etg.  
Postboks D  
1801 Askim  
Telefon: 69 81 92 27  
Telefaks: 69 88 59 50

**SKOLEETATEN**  
Torget 12, 6. etg.  
Postboks E  
1801 Askim  
Telefaks: 69 88 59 60

**TEKNISK ETAT**  
Rådhuset,  
Kirkegt. 5, 3. og 4. etg.  
Postboks C  
1801 Askim  
Telefaks: 69 88 40 91

**Ferdigmelding/-besiktigelse**

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Til teknisk etat i (kommune)

Askim Kommune

Byggeplass (adresse)

Bakkelivn 26

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsellnr.

81 437

Eier, fester av tomt

Ingolf Puller

Adresse

Bakkelivn 26.

Tit.

**A. FERDIGMELDING**

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av:

Dato

01/11.00

ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

OK m/kr. tegning

Sted, dato

Sti 26/6.01

Autorisert rørleggers underskrift

**OLAV C. JENSEN & SØN A/S**  
Installasjonsavdeling

*Olav C. Jensen*

**B. FERDIGBESIKTIGELSE**

Ferdigbesiktigelse er foretatt:

Dato

De utførte installasjoner

godkjennes på følgende betingelser mv.:

godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato

Underskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE PÅ GURUD, MELLOM  
BAKKELIVEIEN OG BEKKELAGSVEIEN

Planens dato: 30.1.1991

Kommunestyrets vedtak: Sak 82/91 i møte 26.09.91

§1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§2. Området reguleres til følgende formål:

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| byggeområder   | - frittliggende boliger     |
|                | - rekkehus/ blokkbebyggelse |
| trafikkområder | - kjørevei                  |
| fellesområder  | - felles avkjørsel          |
|                | - Felles lekeplass          |

§3. Område for frittliggende boliger.

a) Bebyggelsen kan oppføres i etasjehøyder som vist på reguleringskartet.

→ b) *Utnyttelses endret  
fra 20% til 26%  
FUP 12.04.00  
sak 19/00* Tillatt bebygd areal, BVA, (inkl. garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 25 % av tomtens netto areal. Tillatt bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 6.1.

Bygningens høyde og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

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

- bygningens plassering
- avkjørsel fra vei
- garasjeplassering og nødvendig biloppstillingsplasser
- terrengarrangering

d) Det skal vises garasje- og parkeringsplasser i henhold til kommunens vedtekter på utbyggingstidspunktet. For eiendommer med adkomst til offentlig kjørevei skal det vises snuplass på egen grunn for garasjeplassene.

Se tillegg. FUP 08.11.00, sak 58/00

§4. Område for rekkehus/ blokkbebyggelse.

a. Før bygningsrådet kan behandle byggemeldinger i områder for rekkehus/ blokkbebyggelse må det utarbeides illustrasjonsplaner som viser:

Tillegg til §3 d  
FUP 08.11.00  
sak 58/00

91RLREB.997/TEDIVERS

For tomtene 81/451, 81/453, 81/455, 81/456, 81/457, 81/458, og 81/459 kan frittliggende garasje alternativt plasseres inntil 2,0 m fra vei som vist på kartutsnitt 1:1000, dat. 27. 10. 00.  
For de øvrige eneboligtomtene innen området må bebyggelsen, inkl. garasjen, plasseres i samsvar med de regulerte byggegrensene.

- bygningenes plassering, etasjetall og mønere-  
retning.
- avkjørsler, garasjer/carporter og parkerings-  
plasser.
- interne gangveier
- utforming av lekeplasser
- terrengarrondering.

b. Det kan oppføres bebyggelse i etasjehøyder som vist på reguleringskartet.

c. Tillatt bebygd areal, BYA, (inkl. garasjer/boder) må ikke overstige 30 % av netto areal. Tillatt bebygd areal er definert i NS 3940 pkt. 6.1.

Bygningens høyde og takvinkel skal godkjennes av bygningsrådet.

d. Det skal vises garasje og parkeringsplasser i h.t. kommunens vedtekter.

e. Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av boligene.

#### \$5. Område for felles lekeplass.

Lekeplassen skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av boligene.

#### \$6. Frisiktsoner.

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

#### \$6. Fellesbestemmelser

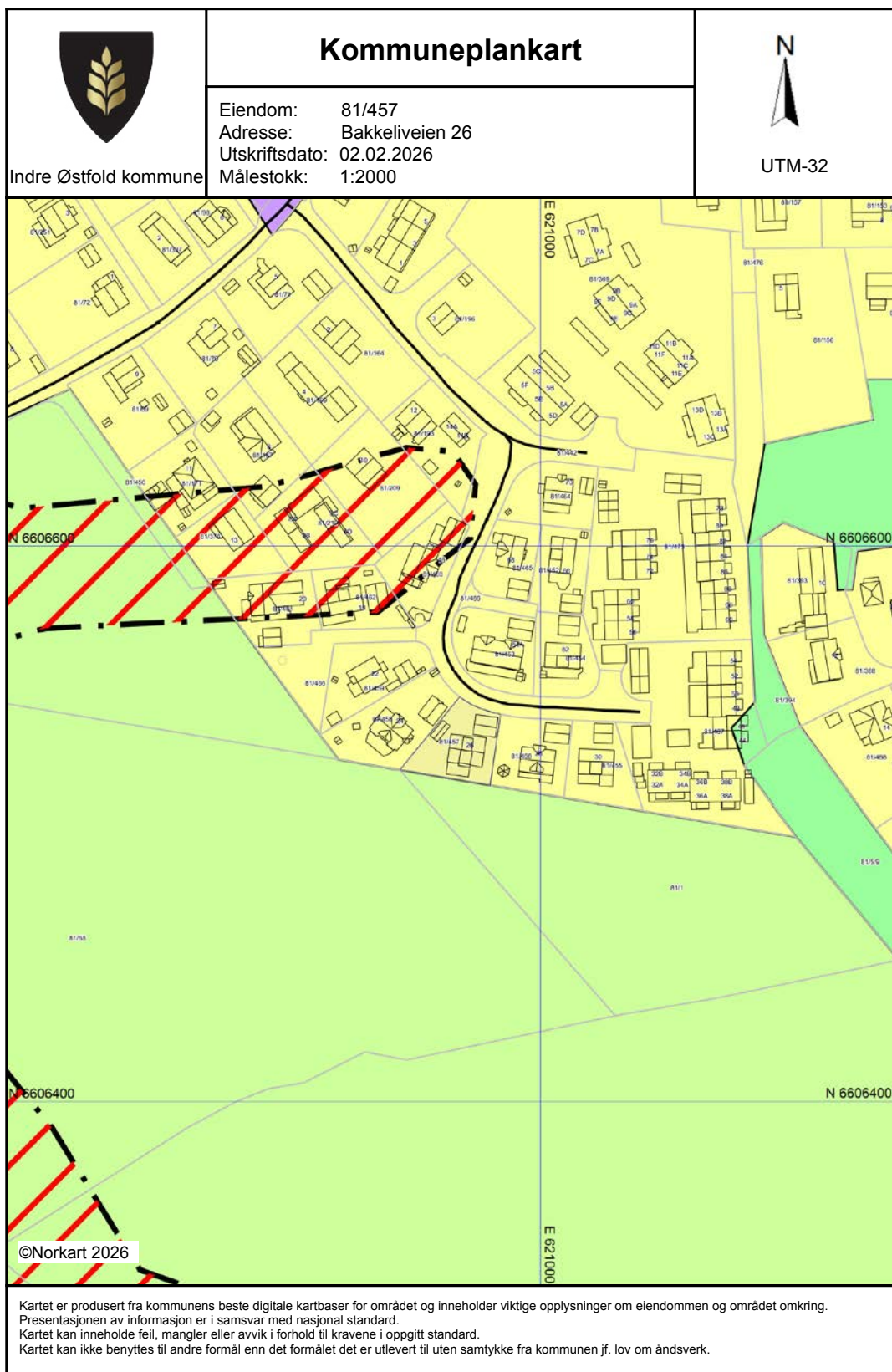
- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- b) Det skal anlegges støyskjerm slik det er vist på plankartet. Utformingen av støyskjermen skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.



Askim, 30.1.1991

91RLREB.997/TEDIVERS

  
**PER M. SOLHEIM**  
RADMANN



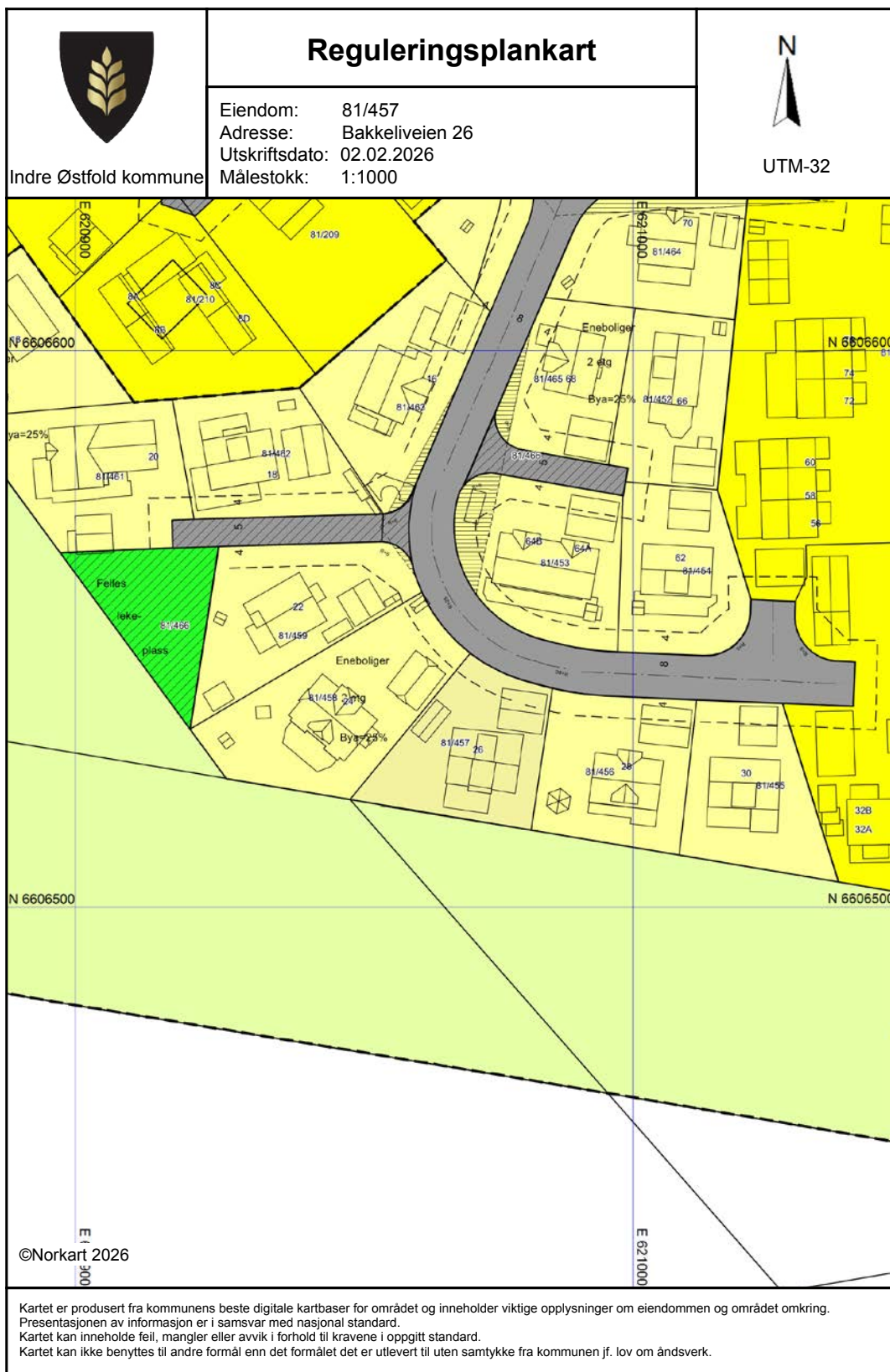
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Jernbane - eksisterende



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Boligbebyggelse

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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



## 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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 26  
1832 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anita Heer**Oppdragsnummer:****Telefon:** 959 48 193  
**E-post:** anita.heer@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre