



aktiv.

Bakkeliveien 11B, 1832 ASKIM

Familievennlig 3-roms på Gurud i Askim – nær skoler, natur og sentrum. Parkeringsplass med elbillader.



Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Gustavsen Kolshus

Mobil 486 01 848

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

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 666 885,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 368 235,-
Felleskostn.: Kr 10 339,-
Selger: Karl Niklas Karlsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 66/66 kvm
Tomtstr.: 8806.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 81, bnr. 369
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1102250050

Familievennlig 3-roms – nær skoler, natur og sentrum. Parkeringsplass med elbillader.

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

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

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Energiattest	91
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8806.9 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av eiet tomt på totalt 8 806,9 m². Tomten er pent opparbeidet av borettslaget, og består av asfaltert adkomstvei, parkeringsplasser, gangstier, lekeplasser, plenområder, støttemurer og trapper. Området er solrikt og barnevennlig.

Beliggenhet

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

Askim sentrum ligger omtrent 1,5 km unna og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud, inkludert butikker, spisesteder, kino, post i butikk, flere apotek, vinmonopol, banker, bibliotek, treningssentre, Kulturhuset og det populære Østfoldbadet.

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

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

Adkomst

Adkomst via offentlig vei. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kjeserud Boligtakst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet beliggende i underetasjen og som endeleilighet i en 6-mannsbolig. Takkonstruksjonen er bygget med bæreelementer i tre og har pulttak. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med utvendig panel. Vinduer har karmen og rammer i tre, med 2-lags isolerglass. Ytterdøren er hvitmalt med tre speil. Leiligheten har en terrasseplattning i tre på ca. 11 m², med dobbel utestikkontakt, utelampe og markise. Det medfølger en utvendig bod på ca. 5 m², plassert i felles bodrekke. Boden har støpt betonggulv.

Verditakst

Kr 1 700 000

Innhold

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

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Det mangler noen overgangslister mot teskler og mellom gulv.

Varmtvannstank:

TG 2 er gitt grunnet alder.

Forhold som har fått TG3:

Overflater gulv, bad:

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Det er en setningsskade i dusjsonen.

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.

Parkering

Parkering på felles oppstillingsplass. Elbillader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP587505

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler i alle rom utenom i boden, samt luft til luft varmepumpe.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 692 122

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 768 487

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, TV/bredbånd, felles forsikring, forretningsførerhonorar, avdrag felleslån, renter felleslån, avdrag IN-lån og ladeanlegg for elbil.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 339

Andel Fellesgjeld

Kr 666 885

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

20.07.2025

Andel fellesformue

Kr 27 210

Andel fellesformue dato

20.07.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bakkeli Askim Borettslag

Organisasjonsnummer

991832777

Andelsnummer

18

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånennummer: 11501168-10, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 20.07.2025: 2 996 278

Andel av saldo: 151 085

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

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

Lånennummer: 11501168-1, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.07.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 20.07.2025: 1 929 701

Andel av saldo: 20 296

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 95 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 71 692

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

Lånennummer: 16367118664, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.07.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 20.07.2025: 1 246 997

Andel av saldo: 47 959

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

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal inngås en skriftlig avtale mellom styret i borettslaget og andelseier som har, eller ønsker å anskaffe seg husdyr. Styret gir i hovedsak tillatelse å holde en hund/katt pr boenhet. Det må inngås ny avtale for hvert dyr som anskaffes. Se husordensregler pkt. 11 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL Follo

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 369 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 18 i Bakkeli Askim Borettslag med orgnr. 991832777

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/81/369:

03.07.1974 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om veg

03.07.1974 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om vannrett

13.08.1974 - Dokumentnr: 4252 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:171

13.10.1978 - Dokumentnr: 6437 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1990 - Dokumentnr: 2762 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

12.02.1974 - Dokumentnr: 672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3118 Gnr:81 Bnr:68

28.02.1974 - Dokumentnr: 907382 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 81 bnr. 370

30.06.1980 - Dokumentnr: 3912 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:81 Bnr:388

30.06.1980 - Dokumentnr: 3914 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:81 Bnr:390

30.06.1980 - Dokumentnr: 3916 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:81 Bnr:393

30.06.1980 - Dokumentnr: 3917 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:81 Bnr:394

24.10.1988 - Dokumentnr: 990192 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 81 bnr. 392

05.10.1992 - Dokumentnr: 5628 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3118 Gnr:81 Bnr:449

20.01.2000 - Dokumentnr: 397 - Grensejustering
Overført areal fra gnr. 81/369 til gnr. 81/376
Gjelder denne registerenheten med flere

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

31.01.2000 - Dokumentnr: 607 - Grensejustering
Overført fra gnr. 81/196 og gnr. 81/369 til gnr. 81/442

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2000 - Dokumentnr: 2131 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:452

12.04.2000 - Dokumentnr: 2132 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:453

12.04.2000 - Dokumentnr: 2133 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:454

12.04.2000 - Dokumentnr: 2134 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:455

12.04.2000 - Dokumentnr: 2135 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:457

12.04.2000 - Dokumentnr: 2136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:458

12.04.2000 - Dokumentnr: 2137 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:459

12.04.2000 - Dokumentnr: 2139 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:461

12.04.2000 - Dokumentnr: 2140 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:462

12.04.2000 - Dokumentnr: 2141 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:463

12.04.2000 - Dokumentnr: 2142 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:464

12.04.2000 - Dokumentnr: 2144 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:465

12.04.2000 - Dokumentnr: 2145 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:466

12.04.2000 - Dokumentnr: 2162 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:456

12.02.2002 - Dokumentnr: 1082 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467

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

14.06.2007 - Dokumentnr: 475298 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:476

14.06.2007 - Dokumentnr: 475304 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:81 Bnr:477

08.11.2007 - Dokumentnr: 911130 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0124 Gnr:81 Bnr:478

08.11.2007 - Dokumentnr: 911144 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0124 Gnr:81 Bnr:479

18.09.2008 - Dokumentnr: 756478 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0124 Gnr:81 Bnr:478

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0124 Gnr:81 Bnr:479

01.01.2020 - Dokumentnr: 1542501 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0124 Gnr:81 Bnr:369

01.01.2024 - Dokumentnr: 846001 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:81 Bnr:369

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.10.2008

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat fordelingsnett, og har adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Navn: Gurud, mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien 012419910010.

Formål: Blokkbebyggelse.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel 3014202101.

Formål: Boligbebyggelse.

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

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

666 885 (Andel av fellesgjeld)

2 366 885 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 368 235 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 376 135 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 378 935 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 375,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henrik Ernesto Øygarden
Dagligleder /Jurist/ Eiendomsmegler
henrik.ernesto.oygarden@aktiv.no
Tlf: 480 95 859

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

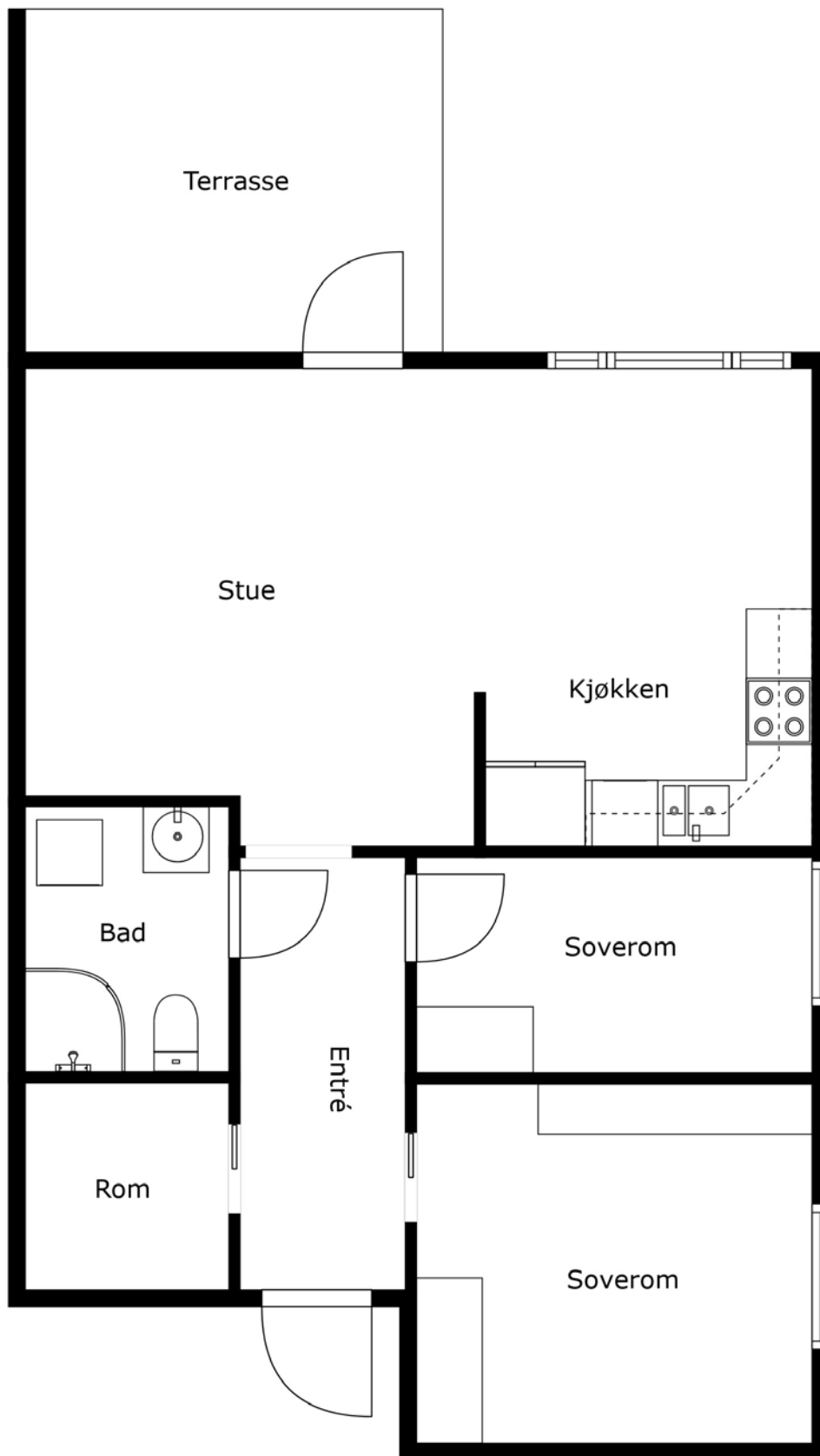
08.08.2025



Velkommen til Bakkelveien 11B!



Leiligheten ligger i underetasjen og har utgang til et grønt hageområde med plen.



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



Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen med god plass til spisebord



Kjøkkenet har innredning i L-form med hvite, glatte fronter og fliser mellom overskapene og benkeplaten



Rommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys



Det er installert luft-til-luft varmepumpe, og vinduene mot terrassen er utstyrt med utvendig solskjerming.



Overbygget terrasse med markise gir en lun og behagelig uteplass – ideell for hyggelige stunder, enten solen skinner eller regnet faller



Uteplassen er skjermet og har grønne omgivelser



Lys og åpen stue med god plass til sofagruppe





Gang med inngang til soverommene og badet, som videre fører til stue og kjøkken



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng samt praktiske oppbevaringsløsninger



Leiligheten har 2 soverom. Dette rommet kan f.eks brukes til et barnerom, hjemmekontor, eller et gjesterom, avhengig av dine behov



Flislagt bad med plass og opplegg for vaskemaskin



Badet har varmekabler i gulvet for ekstra komfort



Felles biloppstillingplass med elbilladere, samt utvendig bod i felles bodrekke



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bakkeliveien 11 B, 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81, bnr. 369

 Andelsnummer 18

Markedsverdi

1 700 000

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



Befaringsdato: 23.07.2025

Rapportdato: 29.07.2025

Oppdragsnr.: 13421-1393

Referansenummer: HK4176

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Karmer og rammer i treverk. 2-lags isolerglass.
Hvit ytterdør med tre speil.
Terrasseplattning i treverk på ca. 11 m². Dobbelt utestikk. Utelampe.
Markise.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.
Vegger med malte plater og dekortapet.
Himlinger med folierte takplater.
Etasjeskille i trebjelkelag. Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.
Hvite glatte massivdører. Skyvedør til bod og et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Gulv med fliser og vegger med fliser. Gulvstående wc. Dusjhjørne med to buede dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen. Varmekabler.
Plastsluk. Smøremembran.
Hulltaking er foretatt i vegg i boden mot badet uten å påvise unormale forhold. Målt 8,5% vektprosent. Alt over 14-16% vektprosent i treverk kan forårsake fukt, råte og muggvekst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med spiseplass med åpen løsning mot stuen. Innredning i L-form med hvite glatte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/skyllekum. Frittstående komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. 120 liters benkebereder. Fliser mellom benkeplater og overskap.

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Varmekabler i alle rom utenom i boden. Luft til luft varmepumpe.
120 liter benkebereder.
Automatsikringer.
Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirmasser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m ²
Totalpris	2 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

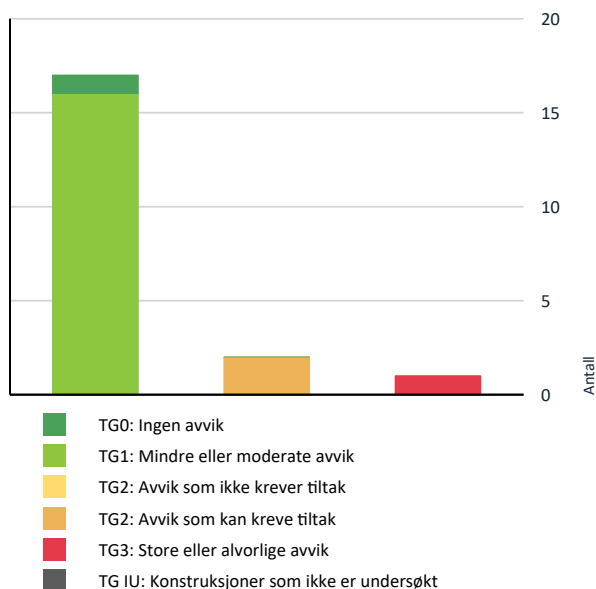
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

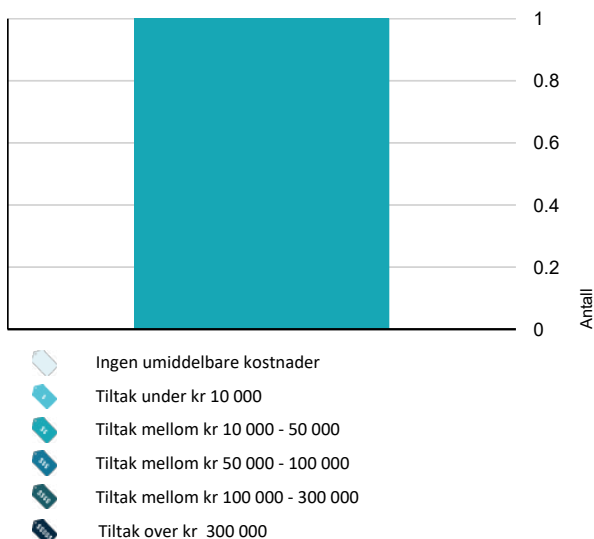
[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2007

Kommentar

Ifølge Norges eiendommer

Standard

Leiligheten har god standard på innredning og utstyr. God planløsning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Karmer og rammer i treverk. 2-lags isolerglass. Utvendige persienner.

TG 1 Dører

Hvit ytterdør med tre speil.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i treverk på ca. 11 m². Dobbel utestikk. Utelampe. Markise.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med malte plater og dekortapet.
Himlinger med folierte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler noen overgangslister mot terskler og mellom gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette må påregnes å monteres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Støpt betongplate med isolasjon og fuktsperre mot grunnen.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte massivdører. Skyvedør til bod og et soverom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser. Gulvstående wc. Dusjhjørne med to buede dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen. Varmekabler.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med malte plater.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

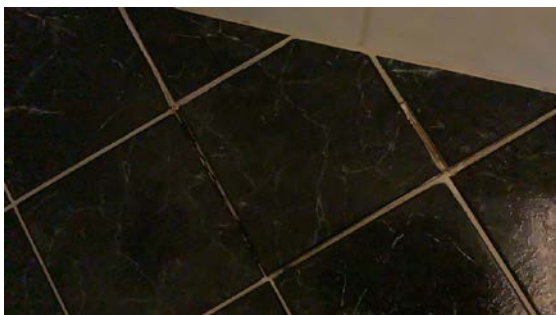
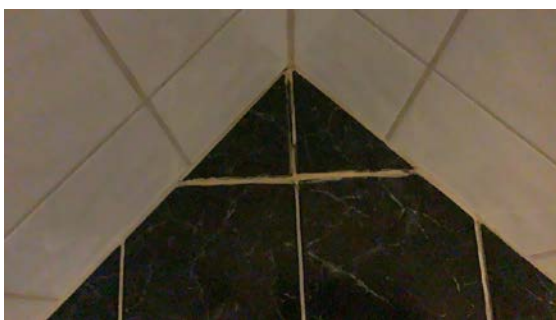
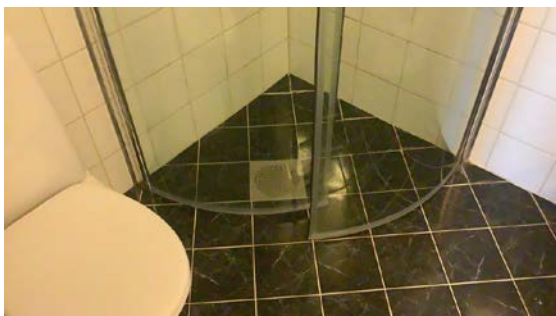
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.
- Det er en setningsskade i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående wc. Dusjhjørne med to buede dører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventil i himling. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

UNDERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i boden mot badet uten å påvise unormale forhold. Målt 8, 5% vektprosent. Alt over 14-16% vektprosent i treverk kan forårsake fukt, råte og muggvekst.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med spise plass med åpen løsning mot stuen. Innredning i L-form med hvite glatte fronter. Laminerte benkeplater. Vask/ skyllekum. Frittstående komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator. 120 liters benkebereder. Fliser mellom benkeplater og overskap.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL TERRASSE

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Varmekabler i alle rom utenom i boden. Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

120 liter benkebereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Varmtvannsbereder må påregnes å skiftes.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Varmepumpe.

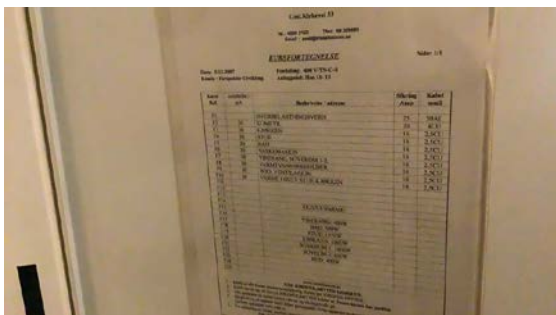
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirmasser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

66 m²/66 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 350 000

Tillegg for andel fellesformue	+	27 210
Fradrag for andel felles gjeld	-	666 885

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkeliveien 36A ,1832 ASKIM 58 m ² 2005 2 sov	19-09-2022	2 450 000	2 450 000		2 450 000	42 241
2 Bakkeliveien 13B ,1832 ASKIM 63 m ² 2007 2 sov	28-08-2022	800 000	1 350 000	987 613	2 337 613	37 105
3 Bakkeliveien 11E ,1832 ASKIM 66 m ² 2007 2 sov	18-08-2024	1 600 000	1 500 000	941 767	2 441 767	36 996
4 Bakkeliveien 7D ,1832 ASKIM 63 m ² 2008 2 sov	01-02-2024	1 750 000	1 600 000	544 491	2 144 491	34 040
5 Bakkeliveien 9B ,1832 ASKIM 63 m ² 2008 2 sov	30-06-2022	1 050 000	1 000 000	1 054 602	2 054 602	32 613

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	124 068
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	124 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

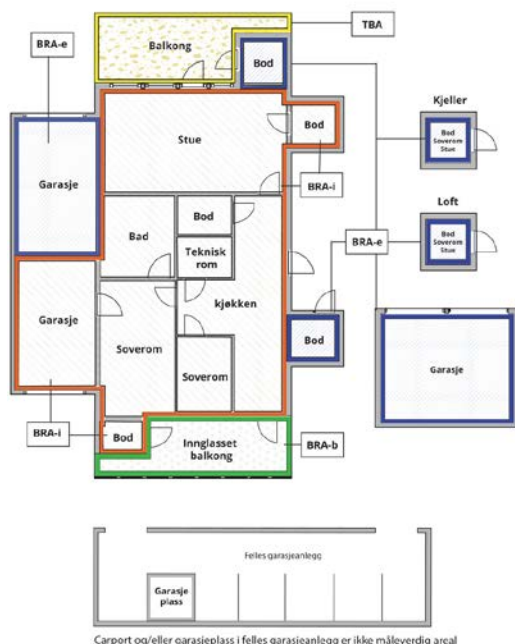
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	66			66	11
SUM	66				11
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom, Stue/kjøkken med utgang til terrasse		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2025	Karl Niklas Karlsen	Kunde
	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Bakkeliveien 11 B

Hjemmelshaver

Bakkeli Askim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BAKKELI ASKIM BORETTSLAG	991832777		Usbl	Karlsen Karl Niklas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	5 000	198 000	27 210	666 885

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en god beliggenhet i boligfelt på Guru i Askim. Det er ca. 1,5 km fra Askim sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, Østfoldbadet, Kulturhuset, forretninger, banker, post og kommunikasjoner. Det er ca. 400 meter til busstopp med direkte forbindelse til Oslo S.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til rekkehus/blokkbebyggelse.

Om tomten

Andel av 8806,9 m² eiet tomt. Tomten er meget godt opparbeidet av borettslaget med asfaltert adkomst, parkering, gangveier, lekeplasser, plenarealer, støtemurer og trapper. Stor parkeringsplass. Tomten er solrik og barnevennlig.

Bebyggelsen

Leilighet i ende i underetasje i 6 - mannsbolig på 66 m² bruksareal. Utebod på ca. 5 m² i fellesrekke. Boden har støpt betongplate. Bindingsverksvegger utvendig kledd med panel. Bærekonstruksjon i taket er tre. Pulttak takform. Lys og stikk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring NUF	SP587005			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK4176>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250050	

Selger 1 navn
Karl Niklas Karlsen

Gateadresse	
Bakkelveien 11B	

Poststed	Postnr
ASKIM	1832

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1102250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flisene i bad inntil vegg ved dusj har løftet seg fra gulvet.

Initialer selger: KNK

1

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1102250050

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontrollmålinger av inneklima viste ingen tegn på muggsopp (se vedlagt rapport).

Filer

[mycoteam-muggsoppanalyse-bakkeliveien-11-b-\(pdf\).pdf](#)

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Siste økning var nå i juli 2025 på 110 kr pr mnd. for å dekke det nye elbilladeanlegget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble rapportert om maur i en av de andre boligene tilhørende borettslaget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble behandlet for skjeggkre i en av de andre boligene forrige år.

Document reference: 1102250050

Tilleggs kommentar

Elektronisk vannmåler ble montert i februar 2022. Denne kan lage en høyfrekvent pipelyd i blant når vann renner gjennom den. Vannalarm under kjøkkenbenk virker ikke. Innebygd stekeovn på kjøkken er byttet ut med komfy. Varmepumpe er installert av Rørlegger'n Mysen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niklas Karlsen	c0f124930261c3932c790e 762224eac10a8f86ae	17.07.2025 11:03:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1102250050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vedtekter

for Bakkeli borettslag (org nr 991 832 777).

vedtatt på stiftelsesmøtet 08.10.2007, endret 06.11.2007, sist endret 10.03.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Boret, bruksoverlating, bruksrett

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

3-3 Bruksrett

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

6-3 Fellesgjeld

Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

BAKKELI - ASKIM BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Gjeldende fra og med 01.06.2013.

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

Andelseiere er ansvarlig for at hver enkelt beboer overholder husordensreglene.

Dersom det skulle oppstå en tvist må saken fremlegges styret.

1. Inngangsparti / rømningsveier.

Det er **ikke** tillatt å plassere ting ved inngang / rømningsvei / trapper slik at det er til hinder for vanlig ferdsel og redningspersonell.

Det **skal** være en fri passasje på minimum 60 cm på svalegang.

Nøkkel skal stå i innvendig dørlås når det er personer i leiligheten. Dør/Terrassedør skal ikke blokkeres pga rømningsvei.

Det er **forbudt** å røyke ved inngangspartier / svalegang..

Det er **forbudt** å la bilen stå med motor i gang ved inngangspartier / svalegang.

2. Vedlikehold.

Brannslukkningsapparat skal sjekkes 2 ganger pr år. Røykvarsler sjekkes månedlig.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin må sjekkes jevnlig for tette drenerør.

Sluk og vannlåser rengjøres etter behov, 2 ganger pr år.

Det må ikke kastes uvedkommende ting, f. eks bleier, i klosettet som kan forårsake tilstopping. Ledninger, rør, sluk og utstyr må behandles forsiktig. Alle rom skal være oppvarmet, slik at det ikke oppstår skade på vannrør i leilighet eller inventar.

Dører og vinduer lukkes forsiktig igjen og ikke smelles.

3. Sikkerhet

- Utvendig vannkran skal ikke skrus helt igjen, dette fordi at vannlås ikke skal bli skadet. Steng vannet ved å skru helt igjen og deretter en runde tilbake. Vannslange kobles fra vannkran etter bruk.
- Kabler som benyttes ute skal vær godkjente og sjekkes jevnlig.
- Bruk av stige; minimum 2 personer skal være tilstede.
- Tennplugg kobles fra ved rengjøring av motoriserte klippere.
- Dør til fellesbod skal være låst når den ikke er under oppsyn.

4. Boder

- Det elektriske anlegget i bodene er på fellesanlegget og skal **ikke** endres eller tilkoble nye punkter.

BAKKELI BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

5. Ro i leiligheter.

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager og fra kl 23.00 til kl 08.00 på lørdag / søndag og helligdager.

Det er ikke tillatt med aktiviteter som forstyrrer naboer under, over eller ved siden av. Det må vises hensyn når det gjelder lek inne, sang- og musikkøvelser og bruk av radio, tv, video og lignende på dag - og kveldstid. Bruk av støyende verktøy dvs. boring, hamring og støyende lek inne er ikke tillatt i tidsrommet mellom kl. 19.00 og kl. 08.00 mandag til lørdag. Søndag og helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeider inne.

Bruk av støvsuger og vaskemaskin skal ikke brukes mellom kl 21.00 og kl 08.00.

Enhver andelseier har et ansvar for ikke å være til sjenanse for andre andelseiere.

6. Søppel og renhold.

Det er ikke tillatt å sette søppel ved inngangsparti. Dette pga det tiltrekker seg fugler og skadedyr. Søppel og avfall skal legges i containere på avfallsstasjon. Poser skal knytes igjen. Papp og pappesker skal brettes sammen. Dette for å spare plass.

Beboere har et felles ansvar til å holde avfallsstasjonen ryddig og ren. Avfall skal kildesorteres og det er kun tillatt med avfall fra eget hushold.

Hundeposer skal kastes i dunk for matavfall. Dette gjelder også katteavfall som plukkes opp. Kattesand renses og kastes i restavfall.

Det er ikke tillatt og kaste papir, flasker, sneiper, plast etc. på området.

7. Nabovarsel.

Andelseier / beboer er forpliktet til å sende ut nabovarsel minst 3 dager før en fest skal avholdes. Nabovarsel sendes skriftlig til beboere i samme blokk med kopi til styret. Når terrasse/svalegang vaskes **skal** beboer under varsles.

8. Tøy, tepper, ryer etc.

Det er ikke tillatt å riste / banke / henge tøy, tepper, ryer etc. ut av vindu eller over rekkverk på balkong og svalegang. Tøy og lignende må ikke henge oppe utendørs på søndag eller helligdager. Det er ikke tillatt med fastmontert tørkestativ ute.

BAKKELI BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

9. Vannbruk.

Terrasse / svalegang vaskes med fuktig klut eller børste og det skal brukes moderate mengder med vann. Det skal ikke brukes vannslange på nevnte områder. Når disse områdene skal vaskes må beboer under varsles i forkant. Områdene kan eventuelt støvsuges. Såpevann må helles ut i toalett, sluk eller vaskekum. Utvendig bilvask er forbudt på området. Utvendig vannkran skal ikke skrus helt igjen, dette fordi at vannlås ikke skal bli skadet. Steng vannet ved å skru helt igjen og deretter en runde tilbake. Vannslange kobles fra vannkran etter bruk.

10. Grilling.

Det er tillatt med grilling på balkong / terrasse, men kun med elektrisk - / gassgrill. Gass må oppbevares ihht brannvern forskrifter. Maks 11 kg gass pr leilighet, når gassen ikke er i bruk skal den oppbevares i utebod. Det må vises hensyn til naboer.

11. Dyrehold.

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

BAKKELI BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

12. Parkering, ferdsel.

- Det er kun tillatt med nyttekjøring frem til oppgangene.
- **MAKS 3 km/t (gangfart)** på hele området. Husk Barn leker.
- Det er ikke tillatt å parkere på eller langs øvre kjørevei.
- Registreringsnummer, biltype, farge og leilighetsnummer skal sendes til styret. Gjelder alle biler også ved bytte av kjøretøy. (salg/kjøp).
- Andelseiere **skal** informere sine besøkende hvor de skal parkere.
- Andelseier/beboer skal parkere på p-plass merket med sitt leilighetsnummer.
- Andelseier/beboer som har mer enn 1 bil, skal parkere denne på umerket plass på øvre p-plass.
- Maks antall biler pr boenhet er satt til 2. Det må søkes styret hvis man er avhengig av flere biler.
- De som har spesielle behov angående parkering skal sende søknad til styret.
- Hvis det er innvilget annen p-plass, skal nummerert p-plass brukes til besøkende.
- Besøkende **skal** parkere på umerkede p-plasser. Det er 2 umerkede og 1 handikap plass på nedre p-plass. Øvre p-plass er det området som fortrinnsvis skal benyttes.
- Hvis en andelseier parkerer på en annens leilighets p-plass uten samtykke, skal andelseier sende en klage til styret. Klagen skal inneholde dato, reg. nr, bilmerke og farge. Styret kontakter vedkommende som feilparkerte og det vil bli utstett en advarsel.
- Hvis besøkende parkerer på en merket plass, sendes klage til styret. Klagen skal inneholde dato, reg. nr, bilmerke, farge og hvor vedkommende går. Styret kontakter andelseier og det vil bli utstett en advarsel.
- Styret har anledning til å taue bort de som har fått 2 advarsler.
- Det er ikke tillatt å leie ut sin p-plass til noen som ikke bor i borettslaget.
- Bobiler / hengere etc. Kontakt styret angående plassering. Det er satt av et lite område til dette.

Vinter-parkering ved forventet snøfall.

Øvre område

- Alle skal parkere inn mot mur, gjelder også besøkende. Grunnen til dette er at brøytemannskap skal kunne måke mest mulig av området.
- Når området er måket skal alle bilene flyttes over mot hekken ned mot plen. Grunnen til dette er at vi skal kunne frese området inn mot muren. Når området er freset, skal bilene flyttes tilbake.

Nedre område

- Når området er måket skal alle parkere opp mot bodene rett ovenfor sin faste plass. Grunnen til dette er at vi skal kunne frese området. Når området er freset, skal bilene flyttes tilbake.

BAKKELI BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

13. Fasadeendring.

Det må søkes styret om montering / endring av markiser, levegger, utvendige persiener, innsynskjerming, parabolantennar etc.

14. Fellesareal.

Det må søkes styret hvis det ønskes å gjøre endringer på fellesområdet, f. eks lage blomsterbed.

15. Dugnad.

Det blir innkalt til dugnad etter behov.

✂-----✂

Svarslipp. Skal leveres til styreleder innen 14 dager.

Sted / dato _____

Andelseier _____ leilighet _____ har lest og forstått
gjeldende husordensregler i Bakkeli Askim brl.



INNKALLING 2025

Bakkeli Askim borettslag

Onsdag 19.03.2025 kl. 20:00

Østfold Næringspark, Hovedinngang A2, Vangsveien 10

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bakkeli Askim borettslag

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

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

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Lekeplass
 - 5.2 Carporter.
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av medlemmer til styret
 - 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
 - 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret følger GF`s innstilling.

5. Andre saker

5.1 Lekeplass

Sette opp ny lekeplass på nedre lekeplassområde.

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

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

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

Styrets innstilling: Styret ser positivt på forslaget.

5.2 Carporter.

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Styret følger GF`s innstilling

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Alexander Fridholm er på valg

Forslag til vedtak: Alexander Fridholm for 2 år

Styrets innstilling: Styret går for Alexander Fridholm

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene er på valg

Forslag til vedtak: Blir valgt på Generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret går for GF`s innstilling.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Delegat til GF USBL.

Forslag til vedtak: Styreleder velges.

Styrets innstilling: Styret følger GF`s innstilling.

6.4 Valg av valgkomite

Få inn alternativer samt gå rundt ved behov.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer

Styrets innstilling: Styret følger GF`s innstilling.

INNKALLING TIL BEBOERMØTE 2025

Bakkeli Askim Borettslag

Onsdag den 19.03.2025, kl. 21.00

Østfold Næringspark
Vangsveien 10
1814 Askim

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

Agenda

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

Styret
Bakkeli Askim Borettslag

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Bakkeli Askim borettslag

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

Balanse 2024 Bakkeli Askim borettslag

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

Balanse 2024 Bakkeli Askim borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Geir Johansen
Styreleder

Jan Holstad
Styremedlem

Alexander Fridholm
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 26 andeler.

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Andre honorar

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

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

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

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

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

Resultat og balanse med noter for Bakkeli Askim borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bakkeli Askim borettslag

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



Til generalforsamlingen i Bakkeli Askim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-27 09:48:30 UTC



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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Bakkeli Askim borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Bakkeli Askim borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bakkeli Askim borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587505. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Antall saker styret har behandlet: 15 saker.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.



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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 19.03.2025.

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

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

Eiers underskrift

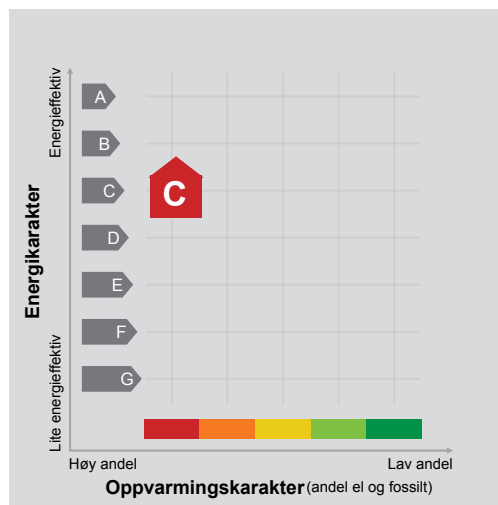
_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bakkeliveien 11B
Postnummer	1832
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22884832
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146748
Dato	17.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

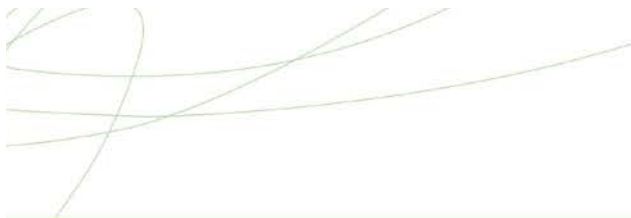
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Analyserapport

Bakkeliveien 11
1832 Askim

PRØVESTEDSADRESSE

202308261

PROSJEKTNUMMER

Muggsopp i støv

EMNE

Cathrine M. Whist

RAPPORTANSVARLIG

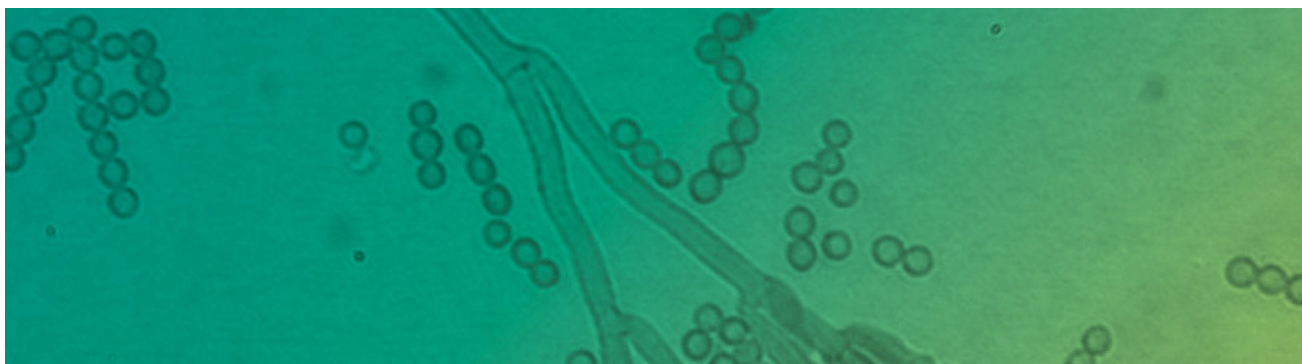
07.09.2023

RAPPORTDATO

DERES REF.

Niklas Karlsen

OPPDRAUGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAUGSGIVER

Niklas Karlsen

ANSVARLIG PRØVETAKER

Niklas Karlsen

RAPPORT UTARBEIDET AV

Cathrine M. Whist
avdelingsleder laboratorium

TELEFON

+4795205093

EPOST

cmw@mycoteam.no

VEDLEGG

Faktablad om muggsopp

KOPI

RAPPORT GODKJENT AV

Malin Siljedal
seniorrådgiver

1. Innledning

Mycoteam har mottatt to prøver tatt med Mycotape DNA for analyse av deponert støv. Det er i hovedsak analysert for muggsopp, men også for andre partikler som avviker fra normalt husstøv. Hensikten med prøvetakingen er å sannsynliggjøre om det forekommer muggsoppskader med spredning til inn klimaet, da deponert støv, med blant annet rester av muggsopp, må antas å ha vært i inneluften før støvet landet på overflaten. Hvis det registreres store avvik i typer eller mengder muggsopp i støvet, vil dette gi indikasjoner på muggsoppvekst i nærheten.

Informasjon fra oppdragsgiver

- Prøvene er tatt i en boligblokk oppført i 2008 med sokkeletasje.
- Bygget har ventilasjonsanlegg, støpte etasjeskillere og elementvegger.
- Ingen kjente lekkasjer, ingen kondensering, ingen synlig muggsoppvekst, men mugglukt/ «kjellerlukt» hele tiden.
- Beboer opplever innklimaplager.
- Støvet det er tatt prøver av har deponert på prøveflatene over et relativt langt tidsrom (>6 måneder).

2. Generelle beskrivelser i forbindelse med analysen

Det er foretatt tre ulike analyser:

- 1) Støvdekkeprosenten er bestemt ved digital skanning og bildebehandling av hele tapeavtrekket.
- 2) Støvsammensetning er analysert ved mikroskopering.
- 3) Identifisering og kvantifisering av sopp-DNA er foretatt ved qPCR.

DNA-analyse av støvet er gjennomført for å vurdere innslag av sopp og enkelte bakterier (*Streptomyces*). Benyttet metode identifiserer og kvantifiserer ulike bakterier og sopp i innemiljø, deriblant arter som er gode indikatorer på fuktskader og vekst av muggsopp i konstruksjoner. Metoden er tilpasset nordeuropeiske forhold. Mengder og typer av sopp i støvet benyttes i vurderingen.

I resultattabellen for DNA-analysen er det gitt fargekoder ut fra en firedelt skala som sier noe om avvik fra det forventede (tabell 1). Skalaen er basert på skadegrader fra Norsk Standard, *Tilstandsanalyse for byggverk*, NS3424. Bakgrunnen for vurderingen er basert på Mycoteams egen erfaring. Det skal bemerkes at det ikke er uvanlig at enkelte arter/grupper kommer ut med middels avvik, også i tilfeller hvor det ikke forekommer fukt- og soppskader i bygget. En mer helhetlig vurdering av tilstandsgraden for bygget gjøres under kapittel «Vurdering».

Tabell 1. Oversikt over tiltaks- og konsekvensgrader.

Tilstandsgrad	Grad av avvik	Fargekode	Konsekvensgrad	Konsekvenser	Tiltak
0	Ingen avvik		0	Ingen	Anbefales som regel ikke
1	Lite avvik		1	Små	Kan vurderes
2	Middels avvik		2	Middels	Bør vurderes gjennomført
3	Stort avvik		3	Store	Må gjennomføres

3. Resultater

3.1 Støvdekkeprosent og støvsammensetning

Analyseresultatene for støvdekkeprosent og støvsammensetning er fremstilt i tabell 2.

Støvdekkeprosenten på prøveoverflaten i soverom var høy til svært høy (ca. 67 %). Det vil si mye støv. På prøveflaten i stue var det moderat støvmengde (ca. 23 %).

Det ble påvist støvpartikler som er vanlig forekommende i et innemiljø. Det vil si at støvet i hovedsak er sammensatt av hudceller, hår, tekstilfibere og papirfibere. Partikler brakt med utenfra forekom også, slik som mineralske partikler, plantepartikler, pollen, sot og soppsporer.

Tabell 2. Mycotape DNA-analyse (mikroskopering av støv), 18.08.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Støv%	x	Støvsammensetning	Kommentar
1 (273823: 387894)	Soverom Skap	Støv	66,7	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)	Dominerer
					Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)	En god del ulike soppsporer
2 (273824: 387898)	Stue Hylle	Støv	22,9	1	Brukerstøv (vesentlig hudceller og tekstilfibere)	Dominerer
					Utestøv (mineralske partikler, sot, soppsporer, plantemateriale)	

Forklaring: Støv% = Målt støvdekke %, x = Antall eksponeringer av tape.

3.2 DNA-analyse, muggsopp og aktinobakterier

Resultatet av DNA-analysen er gjengitt i tabell 3.

Tabell 3. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 18.08.2023.

Mycolab ID	273823	273824
Prøvested	Soverom, skap	Stue, hylle
Støvdekke %	66,7	22,9
Pensel-, stråle-, narrepenselmuggsopper (<i>Penicillium</i> sp., <i>Aspergillus</i> sp., <i>Paecilomyces</i> sp.)	913	685
Penicillinmugg (<i>Penicillium chrysogenum</i>)	1	1
Fuktstrålemugg (<i>Aspergillus versicolor</i>)	88	56
Raggråtemugg (<i>Chaetomium globosum</i>)	0	0
Svart vannskademugg (<i>Stachybotrys chartarum</i>)	0	0
Grønn jordmugg (<i>Trichoderma viride</i>)	0	0
Aktinobakterier (<i>Streptomyces</i> sp.)	36	41
Flercellesporet kondensmugg (<i>Cladosporium sphaerospermum</i>)	39	135
Småsporet kondensmugg (<i>Cladosporium cladosporioides</i>)	526	514
Nålemuggsopp (<i>Acremonium strictum</i>)	125	210
Kjedemuggsopp (<i>Alternaria alternata</i>)	1	3
Storsporet strålemugg (<i>Aspergillus glaucus</i>)	8	8
Svartstrålemugg (<i>Aspergillus niger</i>)	0	3
Tørrförmugg (<i>Wallemia sebi</i>)	57	62
Kulemuggsopper, krypemuggsopper (<i>Mucor</i> sp., <i>Rhizopus</i> sp.)	0	23
Grønn strålemugg (<i>Aspergillus fumigatus</i>)	0	0
Kondensmugg (<i>Cladosporium herbarum</i>)	122	430
DNA fra alle typer sopp	11221	19391

Det forekom totalt relativt lite DNA fra sopp i prøvene, men svakt forhøyet begge steder. Det ble påvist forhøyede verdier for enkelte grupper og arter av muggsopp, og mengdene av disse overskrider til en viss grad det som er normalt i bygninger uten fukt- og muggsoppskader. Se generelle beskrivelser av disse nedenfor. Størst avvik fra det vi normalt ser er forekomstene av nålemuggsopp på begge prøvestedene.

Flercellesporet kondensmugg (*Cladosporium sphaerospermum*) er en vanlig muggsopp i både inne- og utemiljøer. Soppen er vanlig på kondensutsatte flater i bygninger. Som flere arter i slekten, kan denne soppen vokse under «ekstreme» forhold: saltholdige substrater, kalde flater på kjølerom og murkjellere, samt fasader som er utsatt for UV-stråler (sterkt sollys).

Småsporet kondensmugg (*Cladosporium cladosporioides*) er en svært vanlig art på døde planterester. Sporer fra soppen forekommer hyppig i luft og i støv. I tillegg til planterester kan den forekomme på tekstiler, matvarer og i fuktskadede bygninger. Soppen kan vokse fra minus 10°C til +32°C. I bygninger er den vanligst forekommende på flater hvor det oppstår kondensering.

Nålemuggsopp (*Acremonium strictum*) forekommer utendørs i jord og på døde planterester. Arten kan forekomme på overflaten av fuktutsatte bygningsmaterialer av ulike slag, blant annet på fuktige gipsplater, tapet og forhudningspapp. Årsaken til fuktigheten er oftest kondensering av relativt varm og fuktig romluft mot kjøligere overflater, som blant annet yttervegger, overflater i kjølerom og klimaanlegg. Arten er spesielt vanlig i fuktutsatte, utforede kjellervegger under terreng.

Tørrfôrmugg (*Wallemia sebi*) er en muggsopp som er vanlig forekommende på tørkede matvarer og dyrefôr, men vokser også på frukt, jord, høy, tekstiler og i forbindelse med fuktskadede konstruksjoner. Tørrfôrmugg vokser under relativt tørre forhold (a_w over 0.69) og er ikke entydig relatert til bygningsskader, da sporer fra soppen ofte spres til inneluften fra infiserte tørkede matvarer og dyrefôr.

Kondensmugg (*Cladosporium herbarum*) er en vanlig muggsopp utendørs på dødt organisk materiale (planterester osv.), og kan også forekomme på malte flater. Den er mindre vanlig i bygningskonstruksjoner.

4. Vurdering og eventuelle anbefalinger til videre tiltak

Prøvene viser ikke klare tegn til unormale forekomster av muggsopp til tross for at analyseresultatene viser moderate avvik for en del ulike arter/grupper av muggsopp, og relativt stort avvik for én muggsopp. Det er lenge siden siste rengjøring av prøveflatene, typene muggsopp som viser avvikende verdier er i stor grad vanlige ute på visse tider av året, og det er tilnærmet fravær av muggsopparter vi oftest ser ved fukt- og muggsoppskader i bygninger. Ut fra dette vurderer vi det som mest sannsynlig at det aller meste av muggsopp i prøvene skyldes spredning utenfra over tid. Det er riktignok innslag av typer muggsopp vi forbinder med fuktskadede bygninger i støvet, men kun i relativt lave konsentrasjoner ut fra mengde støv og deponeringstid.

Ut fra prøvene ser vi ingen klar indikasjon på at det forekommer fukt- og soppskader i nærliggende områder til der prøvene er tatt, og det er dermed ingen tydelige tegn til at muggsopp påvirker inneklimate negativt. Avvik kan like gjerne skyldes deponering av muggsoppsporer fra uteluft over tid. Muggsopp fra uteluften vil naturlig trekke inn i bygninger via åpne ventiler, dører og vinduer. Disse sporene, samt sporer fra andre forurensningskilder inne, vil samles i støv over tid for så å påvirke prøveresultatene.

Vi er på den annen side informert om en lukt i leiligheten som minner om fuktig kjeller og/eller muggsopp. Kilden til lukten bør avklares. Lukt kan skyldes vekst av muggsopp i selve konstruksjonen (vegger under terreng i sokkeletasje kan være spesielt utsatt for fuktinnsig utenifra), selv om vi ikke kan si sikkert at dette forekommer ut fra prøvene, eller

det kan skyldes lukt i inventar. Vi har erfaring med at nye varer man kjøper kan ha vært oppbevart under ugunstige forhold, og dermed tatt til seg lukten på stedet (f.eks. på lager eller under frakt). Vurder om dette kan være tilfelle.

Dersom det skulle vise seg at det er problemer med fukt og muggsopp på stedet, vil vi ut fra analyseresultatene tro at det er kondensering og muggsoppvekst på innvendige flater som er tilfellet. Kondensmuggsopper vil være synlig som mørk misfarging. Nålemuggsopper og tørrformugg er ikke like synlige, men vil som oftest vokse i de samme områdene. Vekst vil da mest sannsynlig forekomme på yttervegger, spesielt i hjørner og bak møbler der det er liten luftsirkulasjon. Elementvegger under terreng, for eksempel MultiMur, vil også kunne ha fukt- og muggsoppskader, og da oftest innvendige skader som ikke trenger å være synlige fra rommet. Forekommer det slike konstruksjoner anbefaler vi å få dem undersøkt, både med fuktmålinger og enkel avdekking/hulltaking i nedre del av veggen. Mycoteam kan være behjelpelig med dette.

Hvis det er spørsmål til denne rapporten eller behov for videre assistanse, vennligst ta kontakt med oss.



Helse

Mange muggsopper kan under visse forhold produsere giftige stoffer - mykotoxiner. Disse stoffene spres bl.a. med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Eksponering via normal luftspredning gir imidlertid ekstremt lav dose. Gifteffekt er derfor først og fremst kjent fra større inntak av muggsoppinfiserte næringsmidler. De muggsoppartene som er vanlig forekommende ved bygningsskader, og som er kjent for å kunne produsere mykotoxiner er spesielt svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) og fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*).

En del personer reagerer på muggsopp. Reaksjonen kan arte seg som allergi, astma, eksem, nedsatt motstandsdyktighet mot infeksjoner, hyppigere og verre forkjølelser, hodepine, tretthet. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises store mengder muggsopp i luften.



Muggsopp på vekstmedium

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som tilleggskomplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner på grunn av grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) og lumsk strålemugg (*A. flavus*), samt ørebetennelse som følge av svart strålemugg (*A. niger*). I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Muggsopp

Muggsopp danner grønne, svarte, hvite eller gule belegg på fuktutsatte bygningsmaterialer. Muggsopp gir ofte en ubehagelig lukt, såkalt «kjellerlukt».

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som i liten grad bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt og helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige, organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l.

Muggsopp og andre sopp formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luften, og luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute med mindre det forekommer soppvekst inne. Mengde og typer av soppsporer i luft varierer sterkt med årstiden.

Muggsopp kan opptre på tilnærmet samtlige materialer som utsettes for høy fuktighet, enten som følge av direkte fuktpåvirkning/lekkasjer eller som følge av meget høy luftfuktighet. Dette kan være forhold som kondensering, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn fra utvendig side av bygget, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, eller oppfukning av materialer før og under byggeprosessen.

Mange muggsopp er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste organiske materialer – enten det er bygningsmaterialer eller papirrester, sagflis, støv o.l. Muggsopp kan også vokse på uorganiske materialer (betong, teglstein o.l.) hvor organiske materialer har blitt avsatt, eksempelvis støv og papirfiber. Soppene forårsaker vanligvis ikke nedbrytning (råtedannelse) i materialene de vokser på.

Mennesker som utsettes for muggsopp kan reagere med ubehag eller sykdom. Man vet at allergi, ulike luftveisproblemer, irriterte øyne, unormal tretthet og en del andre symptomer kan ha sammenheng med vekst av muggsopp og andre mikroorganismer. Det er stor variasjon fra person til person hvor mye man «tåler».

Det er viktig å være klar over at mange inneklimaproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som ved muggsoppeksposering. Fuktighet i bygninger kan blant annet føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd (midd beiter på muggsopp). Midd er også en viktig kilde til allergifremkallende stoffer.



Muggsoppvekst i tak etter vannlekkasje

Mycoteam AS

Børrestuveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00

mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720

Bank: 1654.07.06720

Org.nr: 940 351 022

Prøvetaking av luft

For å få en indikasjon på om muggsopp påvirker kvaliteten på innelima, og det ikke finnes synlige tegn på fuktighet og muggsoppvekst, kan det tas støvprøver med Mycotape2 for å påvise DNA fra sopp. Man får da avklart om det forekommer mer muggsopp i deponert støv enn det som kan forventes, og om det forekommer typer av muggsopp som kan knyttes til fuktskader. Disse prøvene vil i tillegg kunne påvise aktinobakterier som ofte er årsaken til lukten beskrevet som kjellerlukt eller mugglukt.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp; «Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig». (Anbefalte faglige normer for innelima, 2015).



Bilde av muggsopp med SEM

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam AS som en veiledning overfor våre kunder.

Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

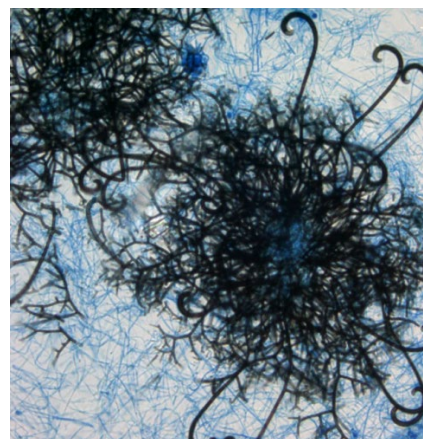
© Mycoteam AS

Behandling:

- Årsaken til muggsoppveksten må fjernes. I de fleste tilfeller gjelder det å avklare fuktårsaken, stanse fukttilgangen og fjerne fuktigheten. Uten fuktighet vil ikke muggsopp utvikle seg videre.
- Fordi også døde soppspor kan inneholde allergifremkallende og giftige stoffer, er det ikke tilstrekkelig kun å drepe muggsopp med kjemikalier eller annen behandling.
- Mest mulig av muggsoppangrepet fjernes fysisk, enten ved utskifting av materialer, eller ved grundig rengjøring der det lar seg gjøre. Større angrep, og angrep som er vanskelig tilgjengelige, saneres som regel ved at konstruksjonen avdekkes og alt angrepet materiale fjernes.
- Porøse materialer, som isolasjon, gipsplater, trefiberplater, sponplater, tapet o.l., og andre lett demonterbare materialer fjernes, mens større trekonstruksjoner og mur/betong kan gis en mekanisk rengjøring (sliping/høvling).
- Behandling med kjemikalier utover vanlige rengjøringsmidler anbefales vanligvis ikke.
- Ved håndtering av muggsoppinfiserte materialer bør egnet åndedrettsvern benyttes som for eksempel støvmaske med P3 filter eller friskluftsmaske.
- Lukt- og allergiproblemer kan være vanskelig å bli kvitt uten omfattende utbedringsarbeider. Lukt kan fjernes ved ozonbehandling etter at muggsoppvekst og skadete materialer er fjernet.
- Før utbedringsarbeider iverksettes bør det gjøres tiltak for å hindre spredning av byggestøv til gjenstander og tilstøtende rom. Områder som har blitt forurenset av muggsopp og andre mikroorganismer under utbedringsarbeidet skal rengjøres grundig.



Muggsoppvekst som følge av vannskade



Muggsopp i mikroskop

Mycoteam AS

Børrestuveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

Nabolagsprofil

Bakkeliveien 11B - Nabolaget Gurud - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gurudveien	3 min
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
Askim stasjon	17 min
Linje R22	1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

Skoler

Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.)	17 min
158 elever, 10 klasser	1.4 km
Askimbyen skole (1-7 kl.)	18 min
249 elever, 17 klasser	1.4 km
Rom skole (1-7 kl.)	22 min
215 elever, 13 klasser	1.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
644 elever, 34 klasser	1.9 km
Askim videregående skole	22 min
850 elever, 47 klasser	1.7 km
Mysen videregående skole	17 min
800 elever, 50 klasser	14.7 km

Ladepunkt for el-bil

Aarsten p-plass Indre Østfold	17 min
-------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

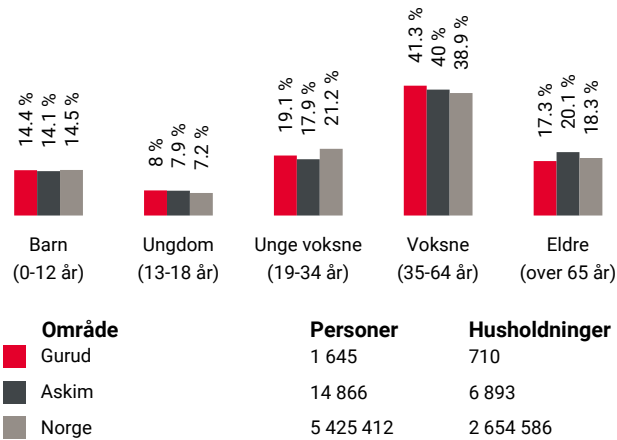
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	14 min
34 barn	1.1 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år)	16 min
32 barn	1.3 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år)	19 min
110 barn	1.5 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Frosterudveien - balløkke	9 min	
	Ballspill	0.7 km	
	Sollia - balløkke	14 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Askim treningssenter	3 min	
	Invictus treningssenter	8 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Askimtorget

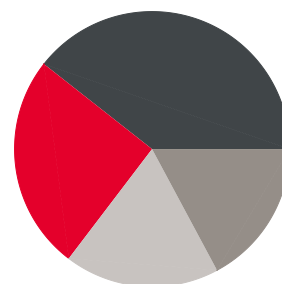
18 min



Vitusapotek Hurrahølet

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



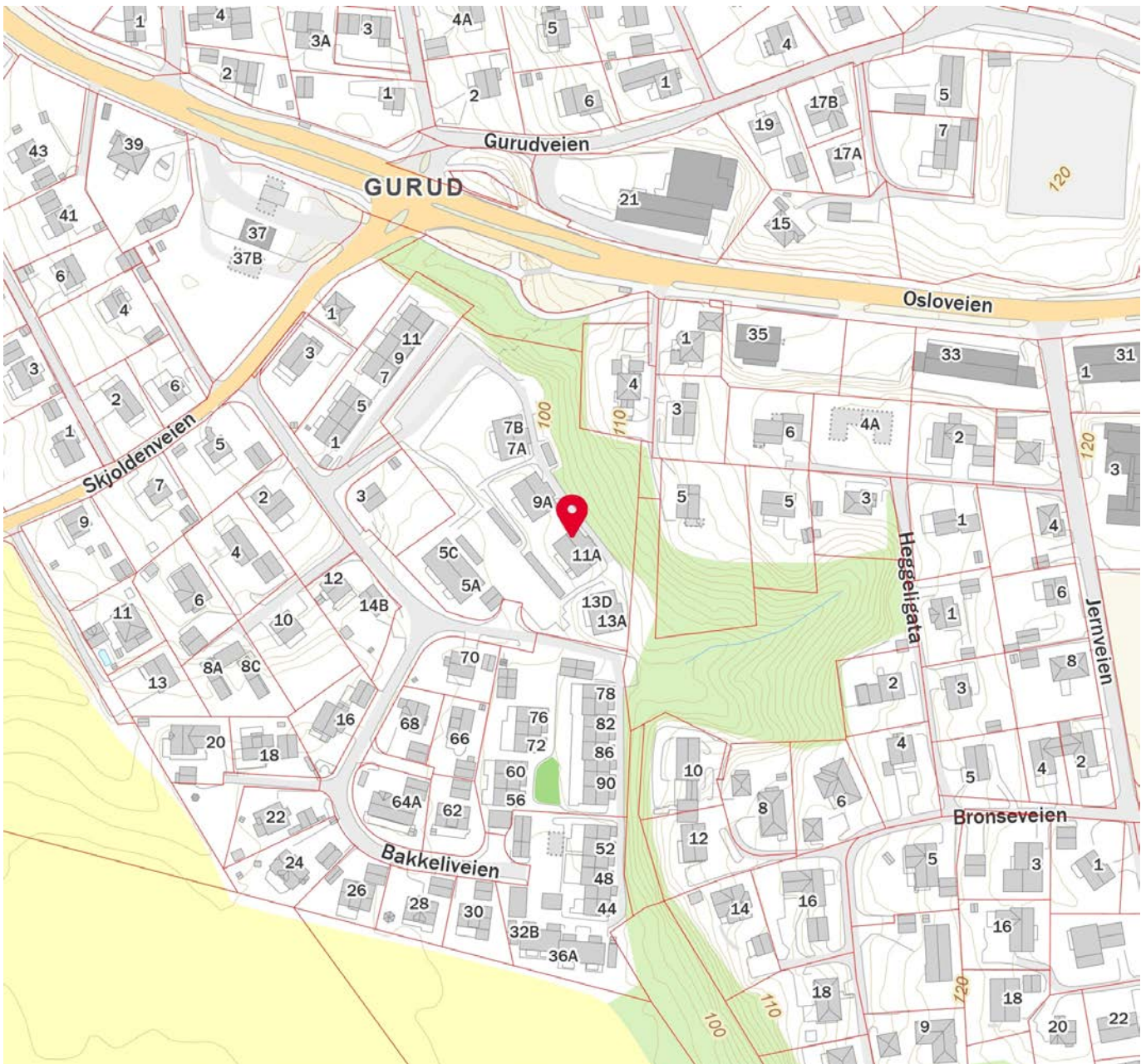
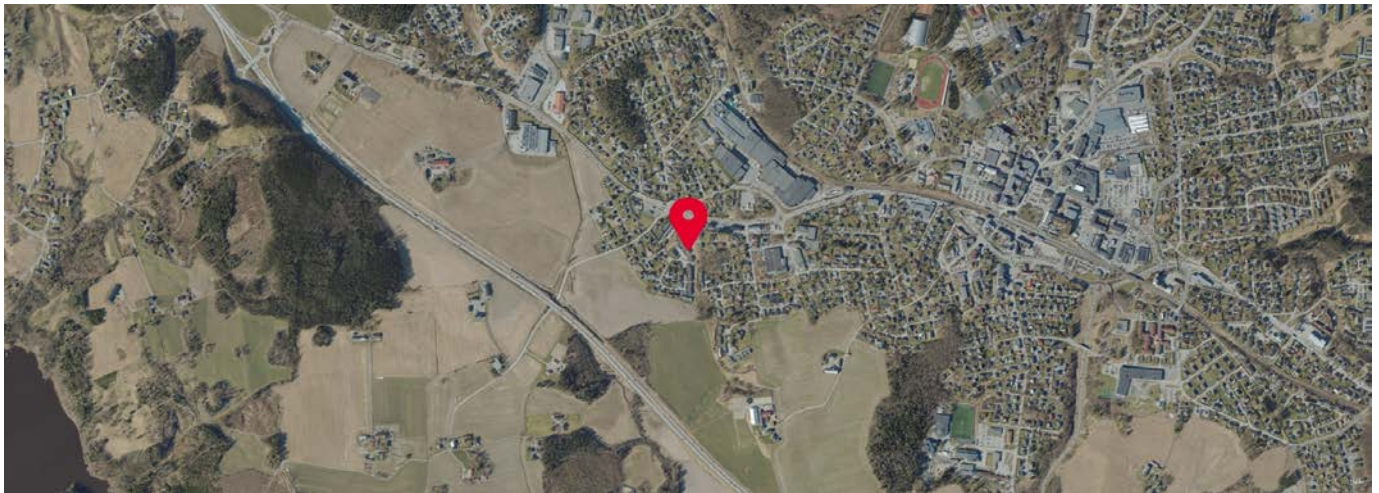
0%

43%

- Gurud
- Askim
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkeliveien 11B
1832 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sofie Gustavsen Kolshus

Telefon: 486 01 848
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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