



aktiv.

Risengveien 29, 1814 ASKIM

**Askim - Pen og praktisk selveier
leil. med 2 soverom og
garasjeplass i veletablert
boligområde.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1802 ASKIM. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Askim - Pen og praktisk selveier leil. med 2 soverom og garasje plass i veletablert boligområde.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Askim.

Innhold:

2. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, innvendig bod Kaldtloft, utvendig bod og garasje plass i felles garasjerekke.

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et etablert boligområdet på Risengfeltet i Askim. Det er ca. 2,5 km til indre del av Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og tur terreng i nærområdet.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 800 000,-	Soverom:	2
Fellesgjeld:	Kr 90 581,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 73 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 58, bnr. 26
Total ink omk.:	Kr 2 964 181,-	Snr.	11
Felleskostn.:	Kr 4 300,-	Oppdragsnr.:	1113240023
Selger:	Kjetil Kristiansen		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1998		
BRA-i/BRA Total	75/80 kvm		
Tomtstr.:	7453 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	55
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7453 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt på 7 453 m². Uteområder er pent opparbeidet med asfaltert vei helt frem til boligen, plen og diverse beplantning.

Beliggenhet

Risengveien 29 i 1814 Askim er en del av et sjarmerende og ettertraktet område, kjent for sin kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og nærhet til byens fasiliteter. I Askim finner du et koselig lokalsamfunn som tilbyr en rekke butikker, kafeer og restauranter, noe som gjør det enkelt å nyte alt fra hverdagslige småærender til hyggelige helgeutflukter. Området rundt Risengveien er preget av vakker natur og mange muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er flere parker og grøntområder i nærheten, perfekt for gåturer eller sykkelturer. Askim badeland er også en populær attraksjon i området, og gir moro for både store og små. Skole og barnehagetilbudet i Askim er

godt ivaretatt, med flere alternativer i nærheten. Dette gjør området attraktivt for familier som ønsker en trygg og god oppvekst for sine barn. Kollektivtransport er lett tilgjengelig fra Risengveien, med hyppige buss- og togforbindelser til Oslo og andre omkringliggende områder, noe som gjør det enkelt for pendlere å komme seg til og fra arbeid. Alt i alt er Risengveien 29 en ypperlig beliggenhet for de som ønsker en kombinasjon av fredelig landsbyliv og nærhet til byens fasiliteter. Med sin flotte beliggenhet og hyggelige nabolag, er dette et sted som passer for ulike bo- og livsstilsbehov.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet (i småhus) med loft beliggende i 2.etasje på 75 m², oppført i 1998.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, 2 soverom, innvendig bod, bad, kjøkken og stue med utgang til en vestvendt veranda på 14 m². Leilighetens varmekilder består av en peis med innsats i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger.

Overflater i leiligheten er nylig malt og ytterdøren ble skiftet ut i 2020. I regi av borettslaget

ble utvendig kledning malt i 2021, det er blitt satt inn stålrør i pipene, montert pipehatt og installert elbillader i garasjen. Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2020 og

saken er nå avsluttet. Leiligheten er utstyrt med et heltre kjøkken i et separat rom med åpning mot stuen fra byggeår. Innredningen har hvitmalte profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr fra Bosch, kjølfrysenskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate Asko. Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via det mekanisk anlegg med loftsvifte. Badet har

vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg fra byggeår. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med renovering av badet. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Innhold

2. etasje: Entré/gang, stue , kjøkken, 2 soverom, bad, innvendig bod
Kaldtloft, utvendig bod og garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard

INNVENDIG

Overflater:

Gulv: Laminat, trestavs parkett og vegg til vegg teppe på soverom.

Vegger: Malt tapet på gipsplater.

Himling: Malte plater, himlingsplater og panel med downlights

-Overflater er malt i 2024

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

Kjøkken:

Heltre kjøkken i et separat rom med åpning mot stuen fra byggeår. Innredningen har hvitmalte profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr fra Bosch, kjøl/fryseskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate Asko. Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via det mekanisk anlegg med loftsvifte.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via loftsvifte fra byggeår.

Bad:

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Badet har en hvit, baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri, speil og sideskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett i herdet glass, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik, TG 3:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med

bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk med dusjkabinett. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for utett tettesjikt/membran eller skader på rør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Boligen har trebjelkelag i etasjeskille. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Pipe og ildsted:

Pipe og peis med innsats fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Peis med innsats i stue, sotluke til venstre for peisen. Det er satt inn stålør i pipene og montert pipehatt i regi av sameiet. Jobben ble utført av Søhoel eiendom og byggservice. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Popen er ikke kontrollert av takstmann.

Innvendige dører:

Innvendige profilerte dører i finer fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Dører kan overflatebehandles.

Sentralstøvsuger:

Sentralstøvsuger med motorenhet plassert i bod. Støvsugeren er ikke funksjonstestet av takstmann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i innvendig bod.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte i skap over kjøkkenviften,, utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, og den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

Varmesentral:

Leilighetens varmekilder består av en peis med innsats i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Varmtvannstank:

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2008, bereder er plassert i innvendig bod.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav). Nye forskrifter i 2014. En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann. I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det kan med fordel ettermonteres en waterguard i tilknytning til berederen.

Elektrisk anlegg:

TG 2. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2020. Saken er avsluttet.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 8

- Jordfeilbryter

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot. Sameiets ansvarsområde.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik, TG 2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt, montert i regi av borettslaget i 2022. Sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår. Kledningen ble malt i 2021.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt

gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Isolasjonsmattar presser stedvis raftepapp opp i undertaket og svekker luftingen. Det er forsøkt å utbedre avviket med å legge en kubbe mellom, forholdet er av liten karakter, og det er ikke ansett som behov for ytterligere tiltak. Det er påvist en god del "buler" i undertaksplater, noe som indikerer at det har forekommet kondensering i platene, men tørr ved befaring. Isolasjonsmattar har noe svekket isolasjonsevne grunnet kabelføringer som løfter mattene.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.

Avvikene kan med fordel utbedres, men det er ikke kritisk.

Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år.

Dører:

Ytterdøren er fabrikk malt med glassfelt og ble montert i 2020. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

Vurdering av avvik, TG 2:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når balkongdøren bør byttes. Ny balkongdør har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde døren i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte den bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vestvendt veranda på 14 m² med tilgang fra stue. Rekkverket har en høyde på ca 100cm cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik, TG 2:

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker og manglende vedlikehold av rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold.

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

Garasje plass i felles rekkegarasje.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

7784899

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2019 som ligger under grenseverdiene. Radonmålingen er gjort i nabo leilighet på bakkeplan, dokumentasjon kan fås ved henvendelse til styret.

Energi

Oppvarming

Leilighetens varmekilder består av en peis med innsats i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

Formuesverdi primær

Kr 689 476

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 757 904

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

Utvendig vedlikehold, snømåking, gressklipping, regnskapsfører, styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 300

Andel Fellesgjeld

Kr 90 581

Andel fellesgjeld år

2024

Kommentar fellesgjeld

Tall for andel fellesgjeld/formue er foreløpige - ikke revidert per 21.01.2025, endringer kan forekomme.

Andel fellesformue

Kr 74 504

Sameiet**Sameienavn**

Riseng Boligsameie

Organisasjonsnummer

982351154

Dyrehold

Dersom dyrehold ønskes, må søknad sendes styret.

Forretningsfører**Forretningsfører**

Rcc Regnskap AS;

Offentlige forhold**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 58, bruksnummer 26, seksjonsnummer 11 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/58/26/11:

28.11.1997 - Dokumentnr: 6880 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 20.000, som sikkerhet for fellesutgifter

Prioritet etter førstegangsoverdragelsessum og senere etter

90 % av lånetakst

Uten opptrinnsrett til enhver tid

Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1997 - Dokumentnr: 6880 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/1824

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.03.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012419880010 Riseng II - Konsentrert småhusbebyggelse

15.12.1988 - Vedtaksdato: 15.12.1988

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål:

Boligbebyggelse,Nåværende - Periode: 2024-2025

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi

av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

90 581 (Andel av fellesgjeld)

2 890 581 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

73 600 (Omkostninger totalt)

84 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 964 181 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 974 581 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 977 381 (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 73 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger per stk. 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 12 125,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no
Tlf: 958 40 640

Ansvarlig megler

Tommy Skullerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no
Tlf: 924 89 055

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

22.01.2025







Risengvn 29

2 etg



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Risengveien 29, 1814 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 58, bnr. 26, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 13.12.2024

Rapportdato: 17.01.2025

Oppdragsnr.: 21049-1637

Referansenummer: ZL1098

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstoppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet (i småhus) med loft beliggende i 2. etasje på 75 m², oppført i 1998. Leiligheten inneholder: Entré/gang, 2 soverom, innvendig bod, bad, kjøkken og stue med utgang til en vestvendt veranda på 14 m². Leilighetens varmekilder består av en peis med innsats i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Overflater i leiligheten er nylig malt og ytterdøren ble skiftet ut i 2020. I regi av borettslaget ble utvendig kledning malt i 2021, det er blitt satt inn stålrør i pipene, montert pipehatt og installert elbillader i garasjen. Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2020 og saken er nå avsluttet. Leiligheten er utstyrt med et heltre kjøkken i et separat rom med åpning mot stuen fra byggeår. Innredningen har hvitmalt profilerede fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr fra Bosch, kjøll/fryseskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate Asko. Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via det mekanisk anlegg med loftsvifte. Badet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg fra byggeår. Det bør påregnes kostnader i forbindelse med renovering av baderom. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Seksjonen disponerer en utvendig bod på 5 m², garasjeplass i felles rekkegarasje med elektrisk garasjeport og elbillader. Tomten er felles på 7 453 m². Uteområder er pent opparbeidet med asfaltert vei helt frem til boligen, plen og diverse beplantning.

Risengveien 29 i 1814 Askim er en del av et sjarmerende og ettertraktet område, kjent for sin kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og nærhet til byens fasiliteter. I Askim finner du et koselig lokalsamfunn som tilbyr en rekke butikker, kafeer og restauranter, noe som gjør det enkelt å nyte alt fra hverdagslige småærender til hyggelige helgeutflukter. Området rundt Risengveien er preget av vakker natur og mange muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er flere parker og grøntområder i nærheten, perfekt for gåturer eller sykkeltureturer. Askim badeland er også en populær attraksjon i området, og gir moro for både store og små. Skole og barnehagetilbudet i Askim er godt ivarettatt, med flere alternativer i nærheten. Dette gjør området attraktivt for familier som ønsker en trygg og god oppvekst for sine barn. Kollektivtransport er lett tilgjengelig fra Risengveien, med hyppige buss- og togforbindelser til Oslo og andre omkringliggende områder, noe som gjør det enkelt for pendlere å komme seg til og fra arbeid. Alt i alt er Risengveien 29 en ypperlig beliggenhet for de som ønsker en kombinasjon av fredelig landsbyliv og nærhet til byens fasiliteter. Med sin flotte beliggenhet og hyggelige nabolag, er dette et sted som passer for ulike bo- og livsstilsbehov.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot. Sameiets ansvarsområde. Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt, montert i regi av borettslaget i 2022. Sameiets ansvarsområde. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplettert med liggende trekledning fra byggeår.

*Kledningen ble malt i 2021.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufing fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt og ble montert i 2020. Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

Vestvendt veranda på 14 m² med tilgang fra stue. Rekkverket har en høyde på ca 100cm cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Laminat, trestavs parkett og vegg til vegg teppe på soverom.

Vegger: Malt tapet på gipsplater.

Himling: Malte plater, himlingsplater og panel med downlights

*Overflater er malt i 2024

Boligen har trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2019 som ligger under grenseverdiene.

Radonmålingen er gjort i naboileilighet på bakkeplan, dokumentasjon kan fås ved henvendelse til styret.

Pipe og peis med innsats fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Peis med innsats i stue, sotluke til venstre for peisen.

*Det er satt inn stålrør i pipene og montert pipehatt i regi av sameiet. Jobben ble utført av Søhoel eiendom og byggservice. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann. Innvendige profilerte dører i finer fra byggeår. Sentralstøvsuger med motorenhet plassert i bod.

*Støvsugeren er ikke funksjonstestet av takstmann

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Badet har en hvit, baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebeholder, speil og sideskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett i herdet glass, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Heltre kjøkken i et separat rom med åpning mot stuen fra byggeår. Innredningen har hvitmalte profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebeholder, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr fra Bosch, kjøøl/fryseskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate Asko. Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via det mekanisk anlegg med loftsivfte.. Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via loftsivfte fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør fra byggeår. Stoppekran plassert i innvendig bod.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksivfte i skap over kjøkkenviften,, utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, og den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

Leilighetens varmekilder består av en peis med innsats i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2008, bereder er plassert i innvendig bod.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2020. Saken er avsluttet.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 8
- Jordfeilbryter

*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 bygningsakkyndig 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. Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felleseie tomt på 7 453 m². Uteområder er pent opparbeidet med asfaltert vei helt frem til boligen, plen og diverse beplantning. Garasjeplass i felles rekkegarasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

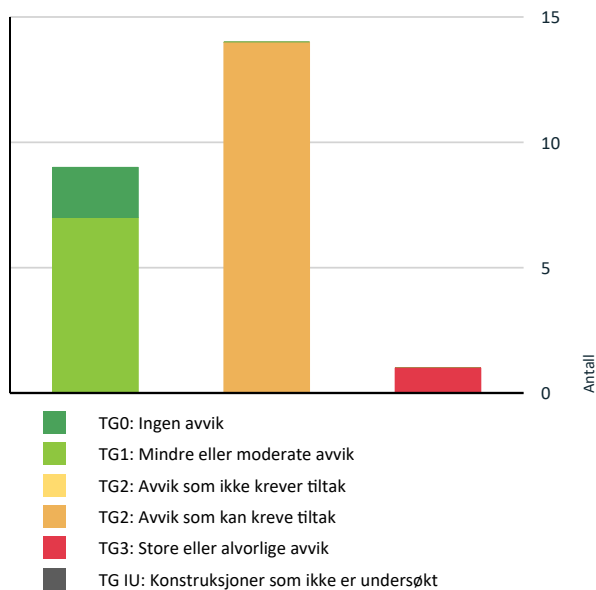
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

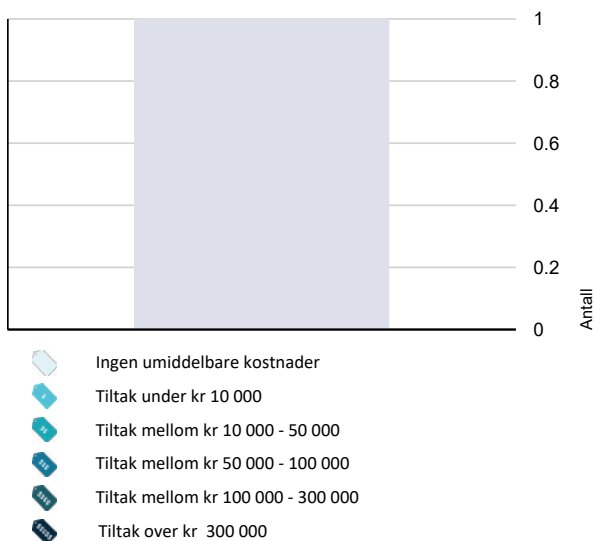
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

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 > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt de siste årene, se informasjon fra eier under.

Tilbygg / modernisering

2024	Innvendige overflater	Malt
2020	Ytterdøren	Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt og ble montert i 2020.
2021	Oppgradering	I regi av borettslaget ble utvendig kledning malt i 2021, det er blitt satt inn stålrør i pipene, montert pipehatt og installert elbillader i garasjen.
2020	Elektrisk anlegg	Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2020

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Besiktiget fra takfot. Sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigertrinn til pipe. Overtrukket pipehatt, montert i regi av borettslaget i 2022. Sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

*Kledningen ble malt i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Isolasjonsmatter presser stedvis raftepapp opp i undertaket og svekker luftingen. Det er forsøkt å utbedre avviket med å legge en kubbe mellom, forholdet er av liten karakter, og det er ikke ansett som behov for ytterligere tiltak. Det er påvist en god del "buler" i undertaksplater, noe som indikerer at det har forekommet kondensering i platene, men tørr ved befaring. Isolasjonsmatter har noe svekket isolasjonsevne grunnet kabelføringer som løfter mattene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Avvikene kan med fordel utbedres, men det er ikke kritisk.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde vinduer i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte trevinduer bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

TG 2 Dører

Ytterdøren er fabrikk malt med glassfelt og ble montert i 2020.
Balkongdør i tre med 2-lags glass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når balkongdøren bør byttes. Ny balkongdør har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde døren i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte den bør males avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 14 m² med tilgang fra stue. Rekkverket har en høyde på ca 100cm cm. Det er brukt trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk av malt trevirke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker og manglende vedlikehold av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, trestavs parkett og vegg til vegg teppe på soverom.
Vegger: Malt tapet på gipsplater.
Himling: Malte plater, himlingsplater og panel med downlights

*Overflater er malt i 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 13 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2019 som ligger under grenseverdiene. Radonmålingen er gjort i naboileighet på bakkeplan, dokumentasjon kan fås ved henvendelse til styret.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og peis med innsats fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Peis med innsats i stue, sotluke til venstre for peisen.

*Det er satt inn stålrør i pipene og montert pipehatt i regi av sameiet. Jobben ble utført av Sjøhoel eiendom og byggservice. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Pipen er ikke kontrollert av takstmann.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører i finer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles

TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger med motorenhet plassert i bod.

*Støvsugeren er ikke funksjonstestet av takstmann

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegg. Badet har en hvit, baderomsinnredning med profilerte fronter, servant i helstøpt plate som ligger oppå, kromfarget blandebatteri, speil og sideskap med integrert belysning. Videre består innredningen av et dusjkabinett i herdet glass, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet det mekaniske ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering er kun en anbefaling grunnet alder. Badet kan fortsatt tåle en forsiktig bruk med dusjkabinett. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for utett tettesjikt/membran eller skader på rør.

*Kostnadsestimat for totalrenovering av badet vil ligge på mellom kr 200-350.000,-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Heltre kjøkken i et separat rom med åpning mot stuen fra byggeår. Innredningen har hvitmalt profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål, kromfarget blandebatteri, belsning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr fra Bosch, kjøl/frysenskap fra Whirlpool og en oppvaskmaskin under benkeplate Asko. Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via det mekanisk anlegg med loftsvisfe..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Flexit med avtrekk via loftsvisfe fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberør fra byggeår. Stoppekran plassert i innvendig bod.

Vurdering av avvik:

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

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvisfe i skap over kjøkkenviften,, utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, og den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av en peis med innsats i stue, varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 2008, bereder er plassert i innvendig bod.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang), ikke krav på oppføringstidspunktet, ikke tilbakevirkende krav for utbedring opp mot dagens krav).

Nye forskrifter i 2014

En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan med fordel ettermonteres en waterguard i tilknytning til berederen

1 TG 2 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Elvia utførte kontroll av elektriske anlegg den 27.10.2020. Saken er avsluttet.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 8
- Jordfeilbryter

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Caverion installerte elbillader i 2024, samsvarserklæring er fremvist. Det er også fremlagt samsvarserklæring for utbedring av avvik i forbindelse med Elvia sin kontroll av anlegget. På elektroinstallasjoner installert etter 1999 er det krav til samsvarserklæring på alle utførte arbeider.

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

Generell kommentar

Det er ikke behov for en utvidet el-kontroll, men på bakgrunn av at bereder var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg) samt at pex-rør på loft går fra varm til kald sone vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en el-kontroll. Leiligheten har også ujordet stikkontakter i hele leiligheten og downlights med halogenpærer som bør skiftes ut ved en oppgradering av anlegget..

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere. Ny eiers ansvar og sjekke om boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere og at dette er funksjonelt.

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

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 bodar
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	75	5		80	14		80
Kaldtloft						26	26
SUM	75	5			14	26	106
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré/gang, 2 Soverom , Innvendig bod , Bad , Stue , Kjøkken	Utvendig bod	
Kaldtloft			

Kommentar

Loft har et gulvareal på ca 25 kvm som ikke er målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

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	72	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.12.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	58	26		11	7453 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Risengveien 29

Hjemmelshaver

Kristiansen Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Risengveien 29 i 1814 Askim er en del av et sjarmerende og ettertraktet område, kjent for sin kombinasjon av naturskjønn beliggenhet og nærhet til byens fasiliteter. I Askim finner du et koselig lokalsamfunn som tilbyr en rekke butikker, kafeer og restauranter, noe som gjør det enkelt å nyte alt fra hverdagslige småærender til hyggelige helgeutflukter. Området rundt Risengveien er preget av vakker natur og mange muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er flere parker og grøntområder i nærheten, perfekt for gåturer eller sykelturer. Askim badeland er også en populær attraksjon i området, og gir moro for både store og små. Skole og barnehage tilbudet i Askim er godt ivaretatt, med flere alternativer i nærheten. Dette gjør området attraktivt for familier som ønsker en trygg og god oppvekst for sine barn. Kollektivtransport er lett tilgjengelig fra Risengveien, med hyppige buss- og togforbindelser til Oslo og andre omkringliggende områder, noe som gjør det enkelt for pendlere å komme seg til og fra arbeid. Alt i alt er Risengveien 29 en ypperlig beliggenhet for de som ønsker en kombinasjon av fredelig landsbyliv og nærhet til byens fasiliteter. Med sin flotte beliggenhet og hyggelige nabolag, er dette et sted som passer for ulike bo- og livsstilsbehov.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseie tomt på 7 453 m². Uteområder er pent opparbeidet med asfaltert vei helt frem til boligen, plen og diverse beplantning. Garasje plass i felles rekkegarasje.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppradet er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	16.01.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	18.03.2003		Fremvist		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straksiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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 bolig-omsetningen. 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/ZL1098>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Aktiv Mysen og Ralikestad Oppdragsnr 1113240023

Adresse RISENGVEIEN 29

Postnr 1814 Sted ASKIM

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig —

Når kjøpte du boligen? 2012 Hvor lenge har du bodd i boligen? 12 år

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? gjennom sneleiet Apesidige Polise/avtalnr. —

Selger 1 Fornavn KJETIL Etternavn KRISTIANSEN

Selger 2 Fornavn — Etternavn —

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse —
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3
 Nei Ja Beskrivelse —
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse —
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse —
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse —
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse —
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse —
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse —

Initialer selger

ku

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag)

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse Heilighuset ligger i 2. etasje, ikke aktuelt.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse Var fagerer i annen pipe isamlet for flere år siden, senere er det blitt reparert med stålim.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse Har ikke merket noe selv, men takstmannen hadde sagt i P.P. og pipehatt 2021.
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse anmeldinger.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse er at det har vært fukt i taket i utekanten, men ikke opplevd fuktet selv, ingen skader.
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse (kun vask av tak i regi av styret) *ansvar*
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse Alt er beskrevet i takst rapporten.
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse Elbillader: Caverion
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse Av lokalt ~~el~~ tilsyn (Elvia) i 2021.
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse Fikk ikke samsvarserklæringer på hva som er gjort før jeg kjøpte leiligheten i 2012.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar Helt ny, ikke tatt i bruk.
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger Ule

Initialer kjøper (ved oppgjørscopdrag)

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar: _____
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse: Kun i nedre del på bakkeplan Siste målte radonverdi —
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse: pålagte stadig vedlikeholdsprosjekter - ingen kontakt nå, men styret har
25. 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: _____
26. Kjenner du til om det er/har vært skjøggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse: _____

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjøperet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger ll

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag)

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.01.25 Sted Åsheim

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Initialer selger

lll

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag)

4



Grunnkart

Eiendom: 58/26/0/11
Adresse: Risengveien 29
Dato: 13.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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



©Norkart 2024

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

Rcc Regnskap AS;
Vangsveien 10
1814 Askim

Vår referanse:
1113240023

Vår saksbehandler:
Anne Sølvskudt

Telefon:
958 40 640

Vår dato:
13.12.2024

Megleropplysninger på Risengveien 29 - gnr. 58, bnr. 26, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Kjetil Kristiansen

Adresse
Risengveien 29, 1814 Askim

Fødselsdato
09.09.1980

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		RISENG BOLIGSAMEIE			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	INGRID LUNDER	411 39 111	riseng.boligsameie@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	58	26	11	Iak.	
Sameiets org.nr:	962 35 1154		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:	—		Festekontrakten utløper:		—
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.				
	TRYG FORSIKRING, 77 84 899				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
	SEKK M/ STYRELEDER.				
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

LUNDER OPPFØRING.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? TA KONTAKT MED STYRET.			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		TA KONTAKT M/STYRET	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Askim og sp. ²²⁴¹	576 155	25.10.28			
2 Sparebank ²²⁴²	1575 460,08	25.08.34			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr		Seksjonens andel formue? Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4300	Er det restanse?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	20	Fellesutgiftene inkluderer: UFØJENDIG UEDLIGHET, STØMMÅLING, GRESSK., REGNSKAPST., STYRE			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 3000,-	Kontonummer for betaling: 1100 10 64047		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Info. sendes 31.12.2024

TA KONTAKT NÆRMERE

RCC Regnskap AS
 Statsautorisert regnskapsfører
 Org.nr. 998 097 673 MVA

Aktiv Mysen og Rakkestad
 Eiendomsmegling AS
 c/o Aktiv Askim AS, Postboks
 342
 1802 Askim

Tlf: 69 89 91 57
 mysen@aktiv.no
 www.aktiv.no

Org.nr. 933970485 Side: 2/3

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

TA KONTAKT MED STYRET FOR MER INFO

For Rcc Regnskap AS; TA KONTAKT MED SALG/OVERT. FER SKYDIG

Askim, 16.12.24

Sted, dato

Jenny Solli

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anne.solvskudt@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad



Anne Sølvskudt
Eiendomsmegler MNEF
anne.solvskudt@aktiv.no

Ordensregler for Riseng Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 22.03.2017

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00 på hverdager og etter kl. 24:00 i helger og før helligdager.
2. Vi oppfordrer alle til å ta hensyn til hverandre når det gjelder støy, også om sommeren når en tilbringer mye tid ute.
3. Parabolantenner, markiser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
4. Det er ikke tillatt å parkere bil ved leilighetene. Bilen skal parkeres på regulert område for biler. Beboere som har garasje må parkere i denne. Det er ikke lov til å parkere slik at en dekker kummene. NB! Kun tillatt for innkjøring til leilighetene ved av/pålesing
5. Sameiere må straks melde fra til styret dersom det registreres veggdyr/skadedyr i leiligheten. Man må selv stå ansvarlig for umiddelbar rengjøring/fjerning.
6. Sjøppelsortering skal foretas etter kommunens påbud/regler.
7. Alvorlige feil eller skader som oppstår ved leiligheten må straks meldes til styret, som da besiktiger skaden og bestemmer hva som skal gjøres. Småfeil, som lekkasje av kraner, staking av sluk i bad og avløp på kjøkken, må beboerne ordne selv.
8. Dersom dyrehold ønskes, må søknad sendes styret.
9. Verkstedarbeid er ikke tillatt i garasjene.
10. Alle garasjer følger eierseksjonene.
11. Rundskriv fra styret skal følges på lik linje med hus- og ordensregler.
12. Viktige meldinger fra sameier til styret skal foregå skriftlig og dateres.
13. For øvrig vises det til vedtekter og eierseksjonsloven.

VEDTEKTER FOR RISENG BOLIGSAMEIE

(Vedtatt i sameiermøte 23.08.99)

PARAGRAF 1

Navn og formål

Sameiets navn er Riseng Boligsameie. Sameiet består av del av eiendommen gnr. 58, bnr. 26, Askim, og har til formål å ivareta driften av eiendommen, sikre sameiernes felles interesser og administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

Eiendommen er oppdelt i 24 boligseksjoner (bruksenheter) i henhold til oppdelingsbegjæring av 17.09.97, tinglyst 28.09.97.

Det er for hver eierseksjon fastsatt en sameiebrøk. Fast-settelsen av sameiebrøken bygger på bruksenhentens areal slik:

Seksjon 1	76/1824	Seksjon 13	76/1824
Seksjon 2	76/1824	Seksjon 14	76/1824
Seksjon 3	76/1824	Seksjon 15	76/1824
Seksjon 4	76/1824	Seksjon 16	76/1824
Seksjon 5	76/1824	Seksjon 17	76/1824
Seksjon 6	76/1824	Seksjon 18	76/1824
Seksjon 7	76/1824	Seksjon 19	76/1824
Seksjon 8	76/1824	Seksjon 20	76/1824
Seksjon 9	76/1824	Seksjon 21	76/1824
Seksjon 10	76/1824	Seksjon 22	76/1824
Seksjon 11	76/1824	Seksjon 23	76/1824
Seksjon 12	76/1824	Seksjon 24	76/1824

Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet.

PARAGRAF 2

Praktisk råderett

En seksjon må ikke nyttes slik at bruken er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Fellesrom og biloppstillingsplasser m.m. er fordelt og bruken av disse skal baseres på egen bruksavtale mellom seksjonseierne.

Reklame og anvisningsskilt samt markiser må ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av sameiets styre.

Sameiermøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

PARAGRAF 3 **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier (seksjonseier) har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Salg eller utleie av seksjoner skal meldes til sameiets styre.

PARAGRAF 4 **Fellesutgifter og ansvar**

Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som forsikringspremie, offentlige avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom seksjonseierne slik:

Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg samt øvrig vedlikehold som bare er til nytte for eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

Premie for bygningskasko samt alminnelige offentlige avgifter fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseierne som bruker seksjonen på en slik måte at premien og avgiften forhøyes, selv må betale merutgiftene.

Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn å konto forskuddsbeløp. Beløpet betales forskuddsvis hvert kvartal.

PARAGRAF 5 **Sameiermøte**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Deltakerne på sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. Sameiermøtet ledes av styrets leder.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 - en - stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Alle beslutninger - med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall - treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Endringer av vedtektene krever 3/4 flertall.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap samt styrets budsjettforslag.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Styrets årsrapport
 2. Regnskap og budsjett
 3. Fastsette godtgjørelse til styret og revisor
 4. Valg av styre og revisor
- Andre saker nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med samme innkallingsfrist som for det ordinære sameiermøte.

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

PARAGRAF 6

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer.

Styrets medlemmer og leder velges av sameiermøtet blant sameierne.

Styrets medlemmer velges for 2 - to - år og kan gjenvelges.

Styrets vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og/eller vaktmester etter vedtak i sameiermøtet.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøken.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameierne.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

PARAGRAF 7

Panterett

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet er det gitt panterett i de enkelte seksjoner slik:

Panterett	Prioritet p.t. etter kjøperen og senere etter 90% av lånetakst
Seksjon 1	Kr. 20.000,-
Seksjon 2	Kr. 20.000,-
Seksjon 3	Kr. 20.000,-
Seksjon 4	Kr. 20.000,-
Seksjon 5	Kr. 20.000,-
Seksjon 6	Kr. 20.000,-
Seksjon 7	Kr. 20.000,-
Seksjon 8	Kr. 20.000,-
Seksjon 9	Kr. 20.000,-
Seksjon 10	Kr. 20.000,-
Seksjon 11	Kr. 20.000,-
Seksjon 12	Kr. 20.000,-
Seksjon 13	Kr. 20.000,-
Seksjon 14	Kr. 20.000,-
Seksjon 15	Kr. 20.000,-
Seksjon 16	Kr. 20.000,-
Seksjon 17	Kr. 20.000,-
Seksjon 18	Kr. 20.000,-
Seksjon 19	Kr. 20.000,-
Seksjon 20	Kr. 20.000,-
Seksjon 21	Kr. 20.000,-
Seksjon 22	Kr. 20.000,-

Seksjon 23	Kr. 20.000,-
Seksjon 24	Kr. 20.000,-

Sameiets styre plikter å gjennomføre prioritetsvikelse uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonene og størrelsen kan endres av sameiermøtet hvert 5. år regnet fra konstitusjonen av sameiet.

PARAGRAF 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder kan det i vedtektene fastsettes at eieren av en bestemt seksjon skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.

PARAGRAF 9 Mislighold

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgifter innen 14 - fjorten-dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

Hvis en sameier forøvrig vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende seksjonseier med minst 3 - tre - måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge sin seksjon. En sameier vedtar i så tilfelle utkastelse uten søksmål og dom etter tvangsfullbyrdelsesloven § 3, nr. 9, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 234.

PARAGRAF 10 Forhold til eierseksjonsloven

Alle øvrige spørsmål som ikke er løst i disse vedtekter, avgjøres i henhold til bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

Protokoll fra Generalforsamling

RISENG BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnr. 982351154

Dato/klokkeslett: Torsdag 18.04.2024 kl 18:30. Sted: Østfold Næringspark, inngang 2A, øverste etasje.

Til stede på møte: 16 representanter og 3 fullmakter. Totalt 19 av 24.

1. Styreleder, Ingrid Lunder ønsker et stort oppmøte velkommen.
2. Møteleder og referent blir Ingrid Lunder og til å bevitne protokoll/referat Tonje Kristin Hartvigsen og Lise Marie Andersen.
3. Innkallingen til møtet ble godkjent uten innvendinger.
4. June Solli, vår regnskapsfører gjennomgår årsregnskapet for 2023. Det blir gjort oppmerksom på en skrivetabbe vedrørende økningen av fellesutgifter som ble notert. Det orienteres om at deler av utgifter til elbillading vil komme på årets (2024) regnskap på neste årsmøte. Resten av regnskapet ble godkjent.
5. Reparasjon av tak. Forsamlingen blir fortalt at Mysen Takservice kommer innom for å opplyse/besvare spørsmål direkte kl. 19:15. Punktet legges til side.
6. Fiber – Telenor har gitt et tilbud på fiber. Telenors investeringer i infrastrukturen løper på 422 053kr. Som kompensasjon for Telenors investeringer vil det være en avtaletid på 84 måneder fra det tidspunktet Telenor påbegynner leveranse av sine TV – og/eller bredbåndstjenester til de enheter som er tilknyttet infrastrukturen. Pristilbudet gjelder Riseng Boligsameie på 24 enheter. Alle bokser og utstyr som monteres er Telenors. Frihet L er det mest inkluderende abonnementet til en fast månedspris på 539kr mot dagens minste tilgjengelige avtale fra Telia på 649kr per måned. Det var positiv stemning, alle stemte FOR et bytte til Telenor og Fiberetablering. Oppsigelsesfrist Telia 01.06.2024, som er tre måneder før hovedforfall, 01.09.2024. Telenor etablerer seg så raskt som mulig. Etter nærmere undersøkelser ser det ut til at vi kan bytte allerede i høst. Det jobbes på spreng for å få til dette. Forsamlingen gjorde en avstemming:
For: 16 stk, 3 fullmakter. Mot: 0
7. VIA 3 – Diskusjonen fortsetter og forsamlingen er splittet. En avgjørelse knyttet til pengedisponeringen ble ikke tatt i dag. Likevel fremmet forsamlingen synspunkter i begge retninger. Dagens ordning sees som fordelaktig for de som ikke ser seg i stand til å klippe egen plen, eller ta en sin del av fellesansvaret i den ene tiltenkte uken per sesong. Det er uvisst hvor «skoen trykker». Dersom vi i felleskap i stor grad ønsker å kutte kostnader til vedlikehold vil vi alle måtte bidra. Det vil alltid være noen som må ta mer ansvar enn andre. Det kom frem ulike forslag, og til slutt ble det foretatt en avstemming med håndsopprekning som viste tillitt til at styret kan vurdere andre ordninger for å vedlikeholde plener/hekken. Følgende forslag styret skal se nærmere på: Engasjere student/ung voksen til fast klippeoppdrag av plen på fellesareal. Styret skal definere hva som inngår i fellesareal. Hvis fellesareal skal innbefatte baksiden av leiligheter må dette åpnes og ryddes tilstrekkelig slik at det fremgår som et fellesareal og er lett tilgjengelig for vedlikehold. Inngangspartiet er også fellesareal, men på lik linje som bak er det mulig å selv koste på/vedlikeholde dette selv. Styret legger ved en realistisk oversikt over klipping av fellesareal uke for uke, med mulighet for endring internt, samt et estimat av penger vi kan spare ved å fravike dagens plenklippeordning. Det blir også vurdert en vaktmesterposisjon i sameie, og styret skal sette seg inn i hva dette vil koste og bety i praksis opp imot hva VIA3 har gjort til nå. Det ble nevnt at VIA3 har mottatt klager på slurvete arbeid knyttet til kantklipping og skader som følge av dette samt dårlig

kommunikasjon og tidvis sporadisk oppmøte. Kostanden for å klippe bare hekken er estimert til 16000kr inkl. kasting av avfallet, mot 57 000kr som vi betalte i fjor (priser er inkludert mva). Hva det koster i år og i tiden fremover avhenger av hvor mye plenen vokser samt kostnaden for levering av hageavfall på IØR.

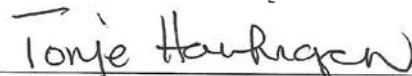
- 5.1 19:15 – Mysen Takservice (Rolf) er på plass og underretter forsamlingen om takets tilstand. Han forteller at det er utett i alle gjennomføringer i taket, rundt piper, luftehatter og under møne i enkelte bygninger. Pipene er også av en type som ikke passer tilstrekkelig til utformingen av taket og det gjør det vanskelig å få det tett mellom pipe og tak. Det mangler flere pipehatter. Noen nevner at de har fått nye rør i pipene som følge av sprekk, men dette har ikke noe med akkurat det uttete taket å gjøre. Grunnen til råte i sørvegger over andre etasje er fordi oppføringen ikke var korrekt i utgangspunktet. Det har derfor stått tett og fuktig i mange år. Taksten og taket generelt er i forventet tilstand og han ser ikke behov for å bytte taket nå. Det vil være tilstrekkelig og mer økonomisk å utbedre dagens feil og mangler i påvente av å skifte hele taket om ca. 10 år. Rolf tok til etterretning at de skulle tenke på gjenbruk den dagen vi skal bytte hele taket, slik at vi ikke må kjøpe noe to ganger eller gjøre en jobb to ganger. Solcellepaneler ble nevnt, men det kommer i tillegg til nytt tak, og vil være dumt å montere dette før helt nytt tak er på plass. I tillegg er det verdt å nevne at de fleste tak i sameie er enten øst eller vestvendte. Derfor har vi litt lite solenergi å hente. Et korrekt pristilbud på reparasjonene blir sendt på mail til styret så snart alle priser er hentet inn og nok en grundig gjennomgang av taket har blitt gjort. Forrige pristilbud lå på i underkant av en million. Det er viktig for oss alle at det ikke gjøres mer enn nødvendig og at det er mest mulig økonomisk. Oppstart av utbedringene vil være rundt september. Hvor lenge arbeidet pågår er ikke kjent per dags dato.
8. Parkeringsutfordringer – Nok et gjentakende problem i sameie. Når vi ser mot naboen og hva hen gjør, vil det naturligvis aldri bli ordnings. Vi har for få uteparkeringsplasser og for mange biler. Gjesteparkeringen skal merkes opp med skilt og disse skal IKKE benyttes av beboere. Er det ikke ledig plass, parker bilen i gata. VI har et felles ansvar. Skjerpings! På dugnaden skal vi stripe opp parkeringen igjen, det er muligheter for å prøve å skape to plasser til. Én ved hus nr. 1 og én ved gjesteparkeringen. Styret skal undersøke regler vedrørende størrelse på parkeringsplasser samt planlegge nye striper på bakken. Det er ikke tillatt å parkere foran leiligheter til annet enn kort vedlikehold av bil og av/på lessing. Det er forståelig at mange ser det som urettferdig når noen får tillatelse mens andre ikke. Derfor må vi være like streng mot alle heretter. Reguleringsforslag som kom frem på møtet: Parkeringskort til én gjest. Andre må parkere i gata/andres steder. Er det ikke ledig må gjesten stå parkert i gaten. Øke antall gjesteparkeringer til fordel for beboere. Endring av vedtekter som sier noe om maks antall biler per sameier på sameiets eiendom.
9. Ingrid Helene Lunder, styreleder er på valg etter å ha sittet i 1 år.
Slik ser det nye styret ut:
Ingrid Helene Lunder, styrets leder nye 2 år.
Børge Grønbech, styremedlem 1 år.
Vilja Østli, styremedlem 1 år. (Stiller ikke til gjenvalg neste år.)
Tonje Kristin Hartvigsen, styremedlem for 2 år. (tidligere vara)
10. Dugnad – vår/høst, vurderes etter behov. Vårdugnaden er satt til følgende dager:
Torsdag 02.05.2024 kl. 18:00 & Onsdag 08.05.2024 kl. 18:00.
✓ Risengveien nr. 1; kjøpe 2 nye Thuja, frese vekk stubben.

- ✓ Male en husvegg (Risengveien 47). – skaffe maling.
- ✓ Bytte ut ødelagte postkasser. De som trenger ny postkasse må få montert ny kasse.
- ✓ Plante nye planter ved parkering og montere kjetting samt sette opp gjesteparkeringskilt. (Innkjøp biltema og busker fra Plantasjen samt muligens noe bark?) Vi må sette opp et team som står for planting. Noen som melder seg?
- ✓ Grusset plass der søppelkonteinere står må lukes i gresskantene så ikke gresset sprer seg mer ut over grusen (samarbeid med nabosameie).
- ✓ Bestille tilkjørt jord som legges på Marius Nordals sitt slette arbeid ved sandkassen. Vidar Østre leverer jord på lastebil. Sameie skal ha jord og de som ønsker å kjøpe jord til egen hage kan få ta av haugen, da vipser du Ingrid pr trillebår 70kr (hvis en kubikk 1000 liter (en kubikk) gir 6.25 trillebårer. Denne jorden har bedre kvalitet og vil jevne ut bakken samt være bedre med tanke på såing av nytt gress.
- ✓ Klippe busker/Thuja.
- ✓ Vaske utemøblene.
- ✓ Streke opp parkeringen, få plass til en bil til?
- ✓ Justere heller på hellegangen så de ligger bedre.
- ✓ Noen må kjøre vekk hageavfallet etter dugnaden den 08.05.24.

Sted, dato: Astvin, 19.04.2024


Møteleder: Ingrid H. Lunder


Referent: Ingrid H. Lunder


Vitne referat: Tonje K. Hartvigsen


Vitne referat: Lise Marie Andersen



Til årsmøtet i Riseng Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Riseng Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets 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 avvirket.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning Riseng Boligsameie

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haugen, Dag Olav	BANKID_MOBILE	2023-03-28 09:45



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Årsoppgjør for

RISENG BOLIGSAMEIE

982351154

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	939 432	893 400
Sum driftsinntekter		939 432	893 400
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-22 820	-22 820
Annen driftskostnad	4	-1 195 094	-743 890
Sum driftskostnader		-1 217 914	-766 710
Driftsresultat		-278 482	126 690
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	5	1 931	926
Sum finansinntekter		1 931	926
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-39 029	-28 382
Sum finanskostnader		-39 029	-28 382
Netto finans		-37 099	-27 456
Resultat før skattekostnad		-315 581	99 235
Årsresultat		-315 581	99 235
Overføringer			
Annen egenkapital		0	99 235
Udekket tap		-315 581	0
Sum overføringer		-315 581	99 235

RISENG BOLIGSAMEIE
982 351 154

 BankID Signing
Ingrid Helene Lunder
2024-03-13
 BankID Signing
Vilja Beathe Østli
2024-03-14
 BankID Signing
Børge Grønbech
2024-03-18

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 836	0
Andre kortsiktige fordringer	6	105 495	23 122
Sum fordringer		109 331	23 122
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	387 807	290 978
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		387 807	290 978
Sum omløpsmidler		497 137	314 100
SUM EIENDELER		497 137	314 100

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	-58 470
Udekket tap	8	-374 052	0
Sum opptjent egenkapital		-374 052	-58 470
Sum egenkapital		-374 052	-58 470
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		681 499	341 762
Sum annen langsiktig gjeld		681 499	341 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		189 690	19 793
Annen kortsiktig gjeld		0	11 015
Sum kortsiktig gjeld		189 690	30 808
Sum gjeld		871 189	372 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 137	314 100

Indre Østfold, 12.03.2024

Ingrid Helene Lunder
styrets leder

Børge Grønbech
styremedlem

Vilja Beathe Lønøy Østli
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Inntekter

Felleskostnader til dekning av sameiets utgifter faktureres forskuddsvis til beboerne og forfaller løpende gjennom året. Inntektene i årsregnskapet er periodisert til den periode de tilhører.

Skatt

Sameiets formål består av å ivareta driften av sameiets fellesanlegg og fellesarealer, samt andre saker av beboernes felles interesse. Sameiets er som sådan ikke selv en skattepliktig enhet. Sameiets formue og eventuelle gjeld fordeles og beskattes på beboernes hånd i henhold til sameierbrøk ved avslutningen av regnskapsperioden. Deler av sameiets inntekter og utgifter i regnskapsåret fordeles etter sameierbrøk og eiertid på beboerne i henhold til gjeldende regler.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Annen driftsinntekt

Innbetaling	År 2023	År 2022
Leieinntekt fast eiendom	912 000	864 000
Innbetalinger til garasjeutgifter	18 432	14 400
Eierskiftegebyr	9 000	15 000
Sum:	939 432	893 400

Det er innbetalt kr. 3 000,- i felleskostnader første halvdel, og kr. 50,- i garasjeutgifter. I siste halvdel økte felleskostnadene med kr 3 250,-. I år 2023 var det 3 stk. eierskifter i sameiet.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	22 820	22 820

Note 4 - Annen driftskostnad

Andre driftskostnader	År 2023	År 2022
Elektrisitet	11 135	9 885
Renovasjon, vann, avløp o.l.	225 160	255 670
Renovasjon (splitt fom år 2023)	77 776	0
Renhold	11 266	18 080
Snørydding	32 078	24 255
Gressklipping, hekk	57 034	45 140
Vask søppelcontainere	0	0
Feie uteområder vår	0	6 325
Kabel-Tv	187 867	161 464
Datautstyr (software)	7 557	2 862
Reparasjon og vedlikehold bygninger	79 061	4 906
Ladeanlegg elbil	282 459	0
Vedlikehold utearealer	15 687	7 441
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 685	5 098
Reparasjon og vedlikehold annet	6 339	27 468
Honorar revisjon	20 000	15 500
Honorar regnskap	73 084	63 677
Kontorrekvisita	2 237	649
Møte, kurs, oppdatering o.l	0	182
Kontingent, fradragsberettiget	1 990	1 890
Forsikringspremie	92 963	88 883
Styre og bedriftsforsamlingsmøter	369	0
Generalforsamling	3 842	0
Bank og kortgebyr	4 312	4 417
Annen kostnad, fradragsberettiget	193	98
Sum:	1 195 094	743 890

Note 5 - Annen renteinntekt

	År 2023	År 2022
Renteinntekt bankinnskudd	1 931	926
Sum:	1 931	926

Note 6 - Fordringer

Mer om fordringer

Gjelder forskuddsbetalt forsikringskostnad.

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

	År 2023	År 2022
Innestående på driftskonto	356 205	104 482
Innestående på kapitalkonto	31 481	186 376
Innestående på skattetrekkkonto	120	120
Sum:	387 807	290 978

Note 8 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	-58 470	0	-58 470
Årsresultat	0	-315 581	-315 581
Andre endringer	58 470	-58 470	0
Egenkapital 31.12.2023	0	-374 052	-374 052

Note 9 - Øvrig langsiktig gjeld

	I år	I fjor
Langsiktig gjeld		
Bedrifts lån	681 499	341 762

Installasjon tilknyttet elbilladere, lånet nedbetales innen år 2028.
Lånet er ikke pantsatt.

RISENG BOLIGSAMEIE
C/O Ingrid Helene Lunder
Risengveien 13
1814 Askim

Askim & Spydeberg Sparebank
Dr. Randersgt. 4
Postboks143
1801 Askim

Dato: 18.10.2024

NEDBETALINGSPLAN Bedriftslån annuitet - 1100 51 03497

Saksbehandler

Marianne Rud

LÅNEVILKÅR:

Lånebeløp: Kr. 1.600.000,00
Låneform: Ann.lån med fast løpetid
Løpetid: 9 år og 11 måned(er)
Innfrielsesdato: 25.08.2034
Renteberegning: Etterskuddsvis
Kapitalisering: 25. hver måned
Renteopplysninger: Nominell rente
p.t. 10,00 % p.a.
Effektiv rente
p.t. 10,56 % p.a.
Første forfall: 25.10.2024
Terminforfall: 25. hver måned
Terminbeløp: Kr. 21.160,00
Terminomkostninger: Kr. 70,00 pr. termin
Etableringsomkostninger:
Ekspedisjonsgebyr - etablering/forhøyelse Kr. 5.000,00

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser. Kredittens øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
18.10.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600.000,00	
25.10.2024	16.788,42	4.371,58	21.230,00	70,00	1.583.211,58	
25.11.2024	7.750,28	13.409,72	21.230,00	70,00	1.575.461,30	
25.12.2024	8.246,38	12.913,62	21.230,00	70,00	1.567.214,92	
31.12.2024	32.785,08	30.694,92	63.690,00	210,00	1.567.214,92	2024
25.01.2025	7.857,62	13.302,38	21.230,00	70,00	1.559.357,30	
25.02.2025	7.916,14	13.243,86	21.230,00	70,00	1.551.441,16	
25.03.2025	9.258,53	11.901,47	21.230,00	70,00	1.542.182,63	
25.04.2025	8.062,01	13.097,99	21.230,00	70,00	1.534.120,62	
25.05.2025	8.550,79	12.609,21	21.230,00	70,00	1.525.569,83	
25.06.2025	8.203,11	12.956,89	21.230,00	70,00	1.517.366,72	
25.07.2025	8.688,49	12.471,51	21.230,00	70,00	1.508.678,23	
25.08.2025	8.346,57	12.813,43	21.230,00	70,00	1.500.331,66	
25.09.2025	8.417,46	12.742,54	21.230,00	70,00	1.491.914,20	
25.10.2025	8.897,69	12.262,31	21.230,00	70,00	1.483.016,51	
25.11.2025	8.564,52	12.595,48	21.230,00	70,00	1.474.451,99	
25.12.2025	9.041,22	12.118,78	21.230,00	70,00	1.465.410,77	

LB-0000-ELU0041 ver. 20210907

Dato	Avdrag	Rente	Terminbeløp	Terminomk.	Restgjeld	Sum
31.12.2025	101.804,15	152.115,85	254.760,00	840,00	1.465.410,77	2025
31.12.2026	112.455,35	141.464,65	254.760,00	840,00	1.352.955,42	2026
31.12.2027	124.230,85	129.689,15	254.760,00	840,00	1.228.724,57	2027
31.12.2028	137.210,99	116.709,01	254.760,00	840,00	1.091.513,58	2028
31.12.2029	151.613,39	102.306,61	254.760,00	840,00	939.900,19	2029
31.12.2030	167.482,97	86.437,03	254.760,00	840,00	772.417,22	2030
31.12.2031	185.020,55	68.899,45	254.760,00	840,00	587.396,67	2031
31.12.2032	204.369,96	49.550,04	254.760,00	840,00	383.026,71	2032
31.12.2033	225.796,90	28.123,10	254.760,00	840,00	157.229,81	2033
31.12.2034	157.229,81	5.755,51	163.545,32	560,00	0,00	2034

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	700.000
Utbetalingsdato	25.10.2023
Forfallsdato	25.11.2023
Løpetid	5 år
Trapperentelån	Nei
Rentesats	10,0%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	70
Etableringsgebyr	5.000

Beregning

Effektiv rente	11,036%
Terminbeløp	14.944
Innbetalt 2. termin	14.944
Innfrielsesdato	25.10.2028
Reell løpetid	5 år
Sum innbetalt	901.583
Sum renter	192.383
Sum gebyr	9.200
Snittrente 1. termin	10,0%

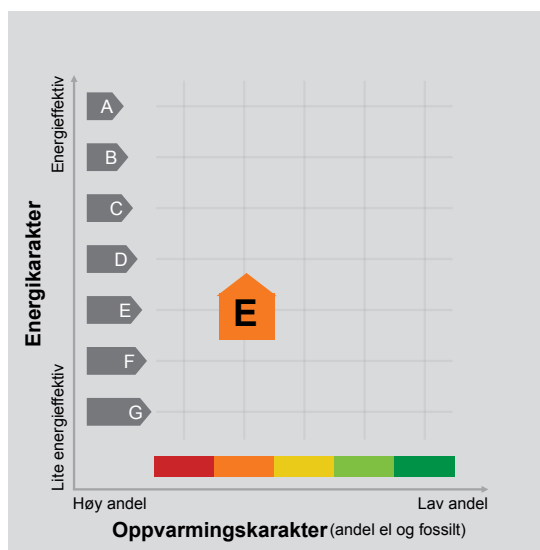
Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	25.10.2023	0	0	0	0	700.000
Gebyr	25.10.2023	5.000	0	0	5000	700.000
Innbetaling	25.11.2023	14.944	5.945	8.929	70	691.071
Innbetaling	25.12.2023	14.944	5.680	9.194	70	681.877
Arssum	31.12.2023	34.888	11.625	18.123	5140	681.877
Innbetaling	25.01.2024	14.944	5.779	9.095	70	672.782
Innbetaling	25.02.2024	14.944	5.698	9.176	70	663.606
Innbetaling	25.03.2024	14.944	5.258	9.616	70	653.990
Innbetaling	25.04.2024	14.944	5.540	9.334	70	644.656
Innbetaling	25.05.2024	14.944	5.284	9.590	70	635.066
Innbetaling	25.06.2024	14.944	5.379	9.495	70	625.571
Innbetaling	25.07.2024	14.944	5.127	9.747	70	615.824
Innbetaling	25.08.2024	14.944	5.216	9.658	70	606.166
Innbetaling	25.09.2024	14.944	5.134	9.740	70	596.426
Innbetaling	25.10.2024	14.944	4.889	9.985	70	586.441
Innbetaling	25.11.2024	14.944	4.967	9.907	70	576.534
Innbetaling	25.12.2024	14.944	4.726	10.148	70	566.386
Arssum	31.12.2024	179.328	62.997	115.491	840	566.386
Arssum	31.12.2025	179.328	50.882	127.606	840	438.780
Arssum	31.12.2026	179.328	37.523	140.965	840	297.815
Arssum	31.12.2027	179.328	22.762	155.726	840	142.089
Arssum	31.12.2028	149.383	6.594	142.089	700	0
Totalsum	31.12.2028	901.583	192.383	700.000	9200	0

Beregnet av SunLån 4.10 lisensiert for 1100 Askim og Spydeberg Sparebank

ENERGIATTEST

Adresse	Risengveien 29
Postnummer	1814
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17776096
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-68128
Dato	16.01.2025



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 5 772 kWh pr. år

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

4 447 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning

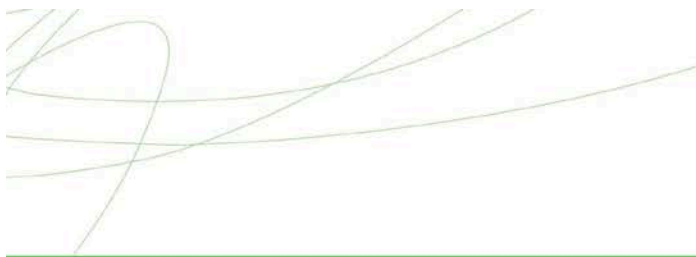
- Montere automatikk på utebelysning

- Luft kort og effektivt

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 inneklima 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	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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/>.



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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Risengveien 29
1814 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy SkullerudTelefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@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 viderefordlet 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