

aktiv.



Kråkåsveien 2C, 1832 ASKIM

Pen 4-roms selveierleilighet over 2 plan fra 2007 - 3 soverom, 2 bad, 2 stuer - Carport



Eiendomsmegler

Elin Westerby

Mobil 994 24 669

E-post elin.westerby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 61 868,-
Omkostn.: Kr 86 660,-
Total ink omk.: Kr 3 498 528,-
Felleskostn.: Kr 2 277,-
Selger: Gunn Brox

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 102/109 kvm
Tomtstr.: 16999.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 265
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1102260063

Velkommen til Kråkåsveien 2C!

Kråkåsveien 2C er en lys og fin 4-roms leilighet over 2 plan med god intern beliggenhet på feltet.

Boligen inneholder:

2. Etasje: Bod, bad/vaskerom, 2 soverom, vindfang, stue/kjøkken.
3. Etasje: Bod, bad, stue, soverom.

Leiligheten har en koselig, overbygd terrasse på ca. 6 kvm ved inngangssiden med morgensol, og utgang fra stue til terrasse på ca. 11 kvm med ettermiddagssol. Det medfølger carport i rekke og en utvendig bod på ca. 7 kvm.

Boligen har kort gangavstand til fine turområder, barnehage, barneskole og offentlig kommunikasjon. Nærhet også til flere matbutikker.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Nabolagsprofil	184
Budskjema	193

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 17 kvm

Leilighet over 2 plan

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, vindfang, stue/kjøkken

3. etasje

BRA-i: 32 kvm Bod, bad, stue, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16999.8 kvm

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 3 nye takvinduer fra 2025 og ny belistning i 2026. Takvinduene innehar solskjerming/blending.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det utgang til balkong på ca 11m² med rekkverk av tre. Balkongen ble fornyet i 2017.

Ved inngangspartiet er det terrasse på ca 6m² med rekkverk av tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad 3. Etasje:

- Overflater vegger og himling: Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.
- Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Bad/vaskerom 2. Etasje:

- Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Man kan ikke åpne takluken da det er plast på oversiden.

Bad/vaskerom 2.etasje - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereder samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktsøk på egnert tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Overenevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Lekkasje i takvinduer på loft

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fremmegård Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer på loft i alle leilighet i 2 etg

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

Ja

Lys fra lagerbygg

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Innhold

2. Etasje: Bod, bad/vaskerom, 2 soverom, vindfang, stue/kjøkken

3. Etasje: Bod, bad, stue, soverom

Standard

Generelt:

Det er i alle oppholdsrom laminat på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap med laminert benkeplate med helstøpt servant med 2 kummer. Oppvaskmaskin og komfyr medfølger med ventilator over kokesonen. Det er avsatt plass til kjøleskap

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

Bad 2.etasje:

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling. Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett. Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har panelovn på vegg.

Bad/vaskerom 1.etasje:

Badet er flislagt med varmekabler, plater i himling. Rommet består av servant med

innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett. Det er avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Tekniske intallasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad som styrke reguleres fra kjøkkenet.

Det er montert sentralstøvsuger i leiligheten. Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Innbo og løsøre

Følgende presiseres at medfølger:

- Oppvaskmaskin og komfyr
- Bildehyller fastmontert på vegg
- Bodhyller

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

Det medfølger parkering i carport på feltet

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 79125441

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Det er elektrisitet oppvarming kombinert med vedovn i stue

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

61 868 (Andel av fellesgjeld)

3 411 868 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

85 270 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

86 660 (Omkostninger totalt)
98 560 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
101 360 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 498 528 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 510 428 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 513 228 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 450 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 858 060 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 432 240 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnader rente 396,50

Kapitalkostnader avdrag 380,56

Andel felleskostnader 1 500,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 277

Andel Fellesgjeld

Kr 61 868

Fellesgjeld pr. dato

24.03.2026

Andel fellesformue

Kr 29 112

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Schuckerttunet

Organisasjonsnummer

991950591

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Schuckerttunet. Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 96 bnr. 265 i Askim.

Følgende er nevnt i innkalling til årsmøtet ang utført og fremtidig planlagt vedlikehold:

- Gjennomførte befaringer i forbindelse med utskiftninger av vinduer.
- Identifiserte den beste finansieringsløsningen for vindusprosjektet.
- Forberedt og avholdt ekstraordinært årsmøte om vindusprosjektet.
- Begynt utarbeidelse av HMS plan
- Begynt arbeid med fremdriftsplan for sameiet

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse: 2240 - 1516.05.06781 - Dnb

Geldende rente: 0,00% (?)

Registrert lånesaldo på leiligheten: 61 868,98

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 20.08.2035

Lånets saldo: 2 049 409,90

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke kjent om sameiet har inngått avtale om sikringsordning for fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 94 093. Budsjett for 2025 er satt til -1 840 234,-.

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

Styregodkjennelse

Ved salg av seksjoner skal styret varsles om forstående salg og kontaktinformasjon til megler.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).

Alle plikter å fjerne avføring fra deres husdyr og man bør unngå å la husdyret urinere på naboens hekker, gjerder, portstolper og carporter.

Eier av husdyr er selv erstatningsansvarlig for de skader husdyret eventuelt måtte påføre andre seksjonseieres eller sameiets verdier.

Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand.

De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver enkelt seksjonseier vedlikeholder terrasser/veranda og utomhusareal som ligger naturlig til den enkeltes bruksområde.

Styret ønsker å gjennomføre to dugnader i året – én på våren og én på høsten.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 265, seksjonsnummer 37 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:

3118/96/265/37:

25.04.2006 - Dokumentnr: 209694 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS

Org.nr: 979 904 371

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:96 Bnr:265

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2006 - Dokumentnr: 315872 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 112/4368

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det

ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i hovsedsak regulert til boligformål, konsentrert smphusbebyggelse, samt kommunalteknisk virksomhet, felles renovasjon, felles lekeareal, felles parkeringsplass, felles grøntareal og felles gangareal, høyspenningsanlegg og gang-/sykkelvei. Eiendommen følger bestemmelsene til reguleringsplan "Id 012420060001 Boligområde ved Schuckertlinna" og "Id 012419880001 Rom nordre". I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål, og ligger i Hensynsone H370 - Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

§ 3.7 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8

a) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger.

Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm).

Ved valg av bygningsmessige løsninger skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.

Adgang til utleie

Utleie til boligformål er tillatt. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Framleie er ikke tillat, d.v.s. leietakers videre utleie.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt vederlag kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

4 600 Kommunale opplysninger

21 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
14 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtagelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
11 500 Takst/tilstandsrapport
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 012 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk
Totalt kr: 95 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Elin Westerby
Eiendomsmegler
elin.westerby@aktiv.no
Tlf: 994 24 669

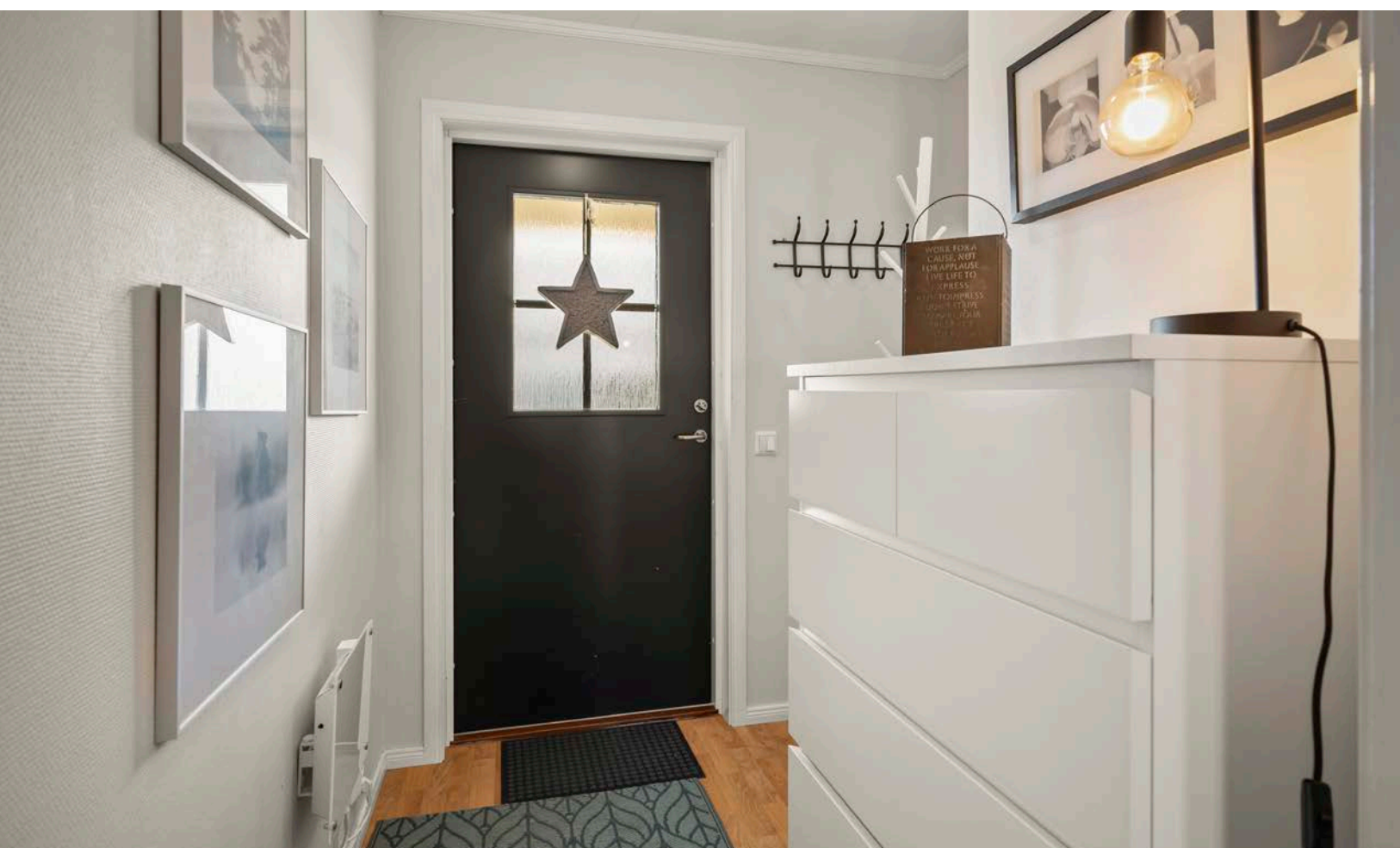
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.04.2026

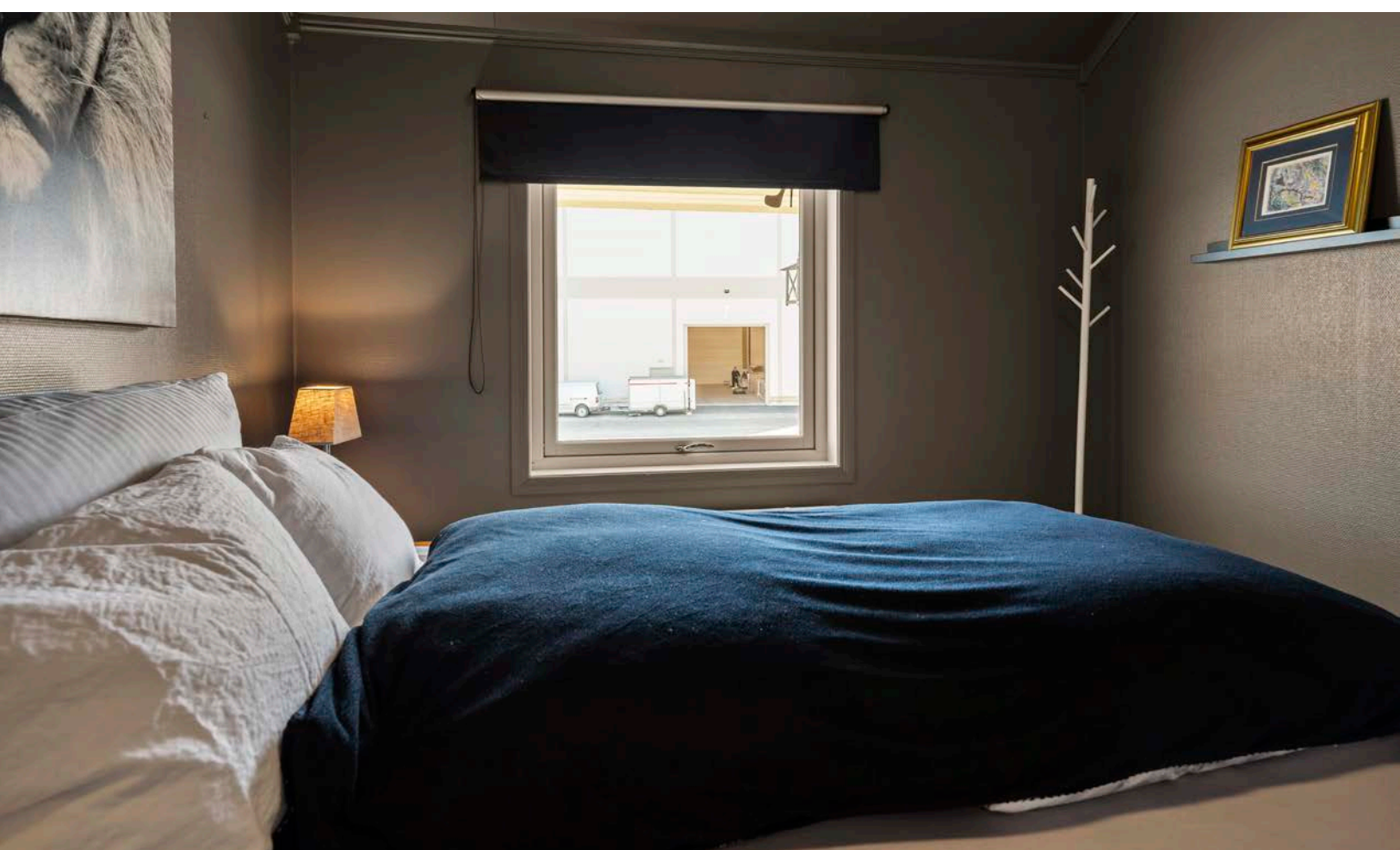










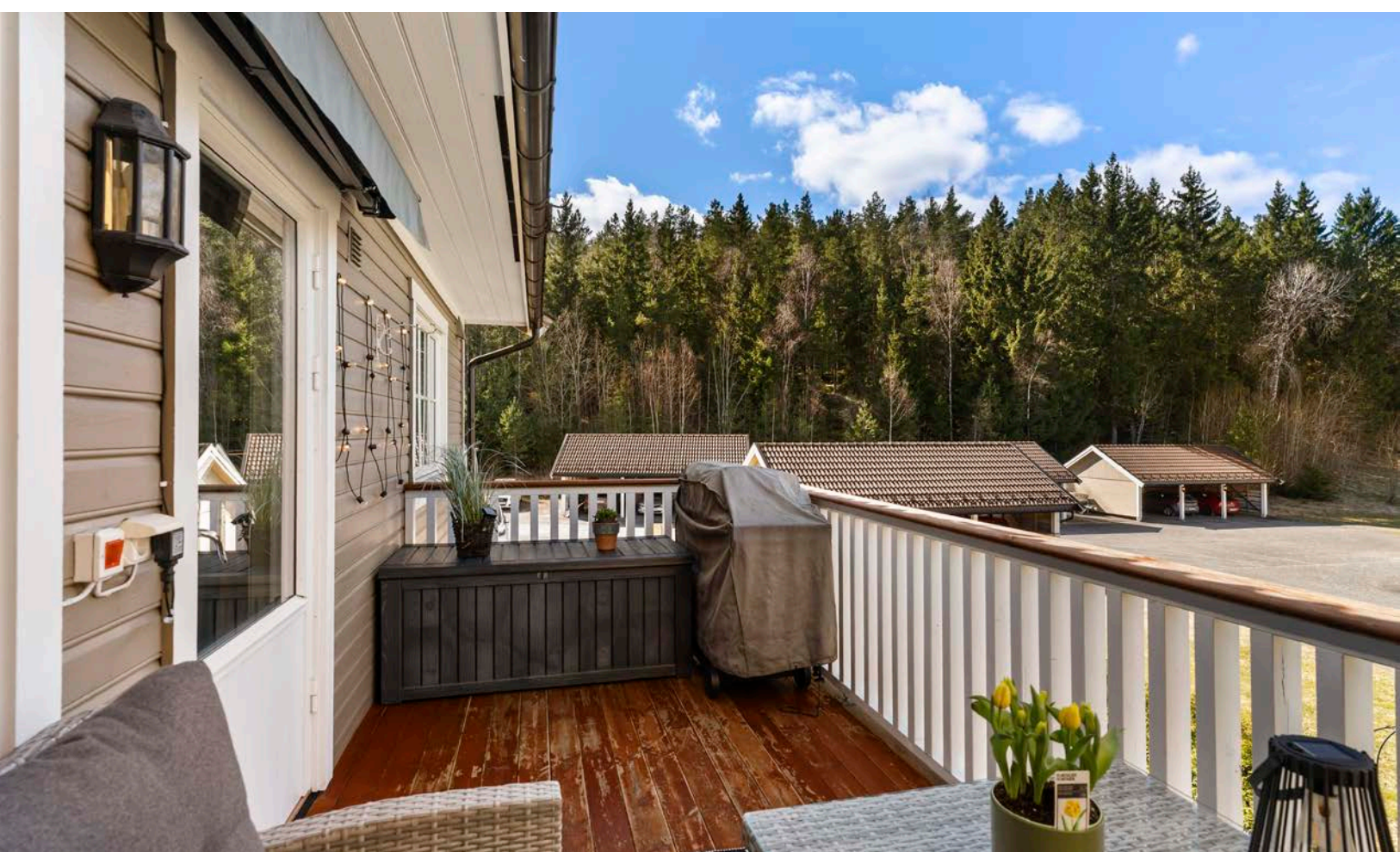








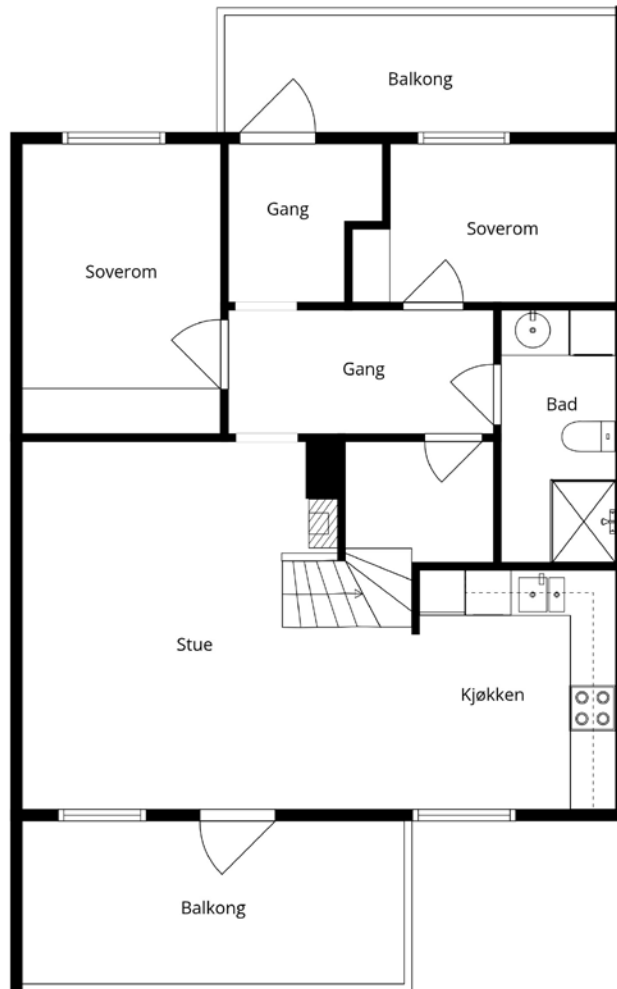






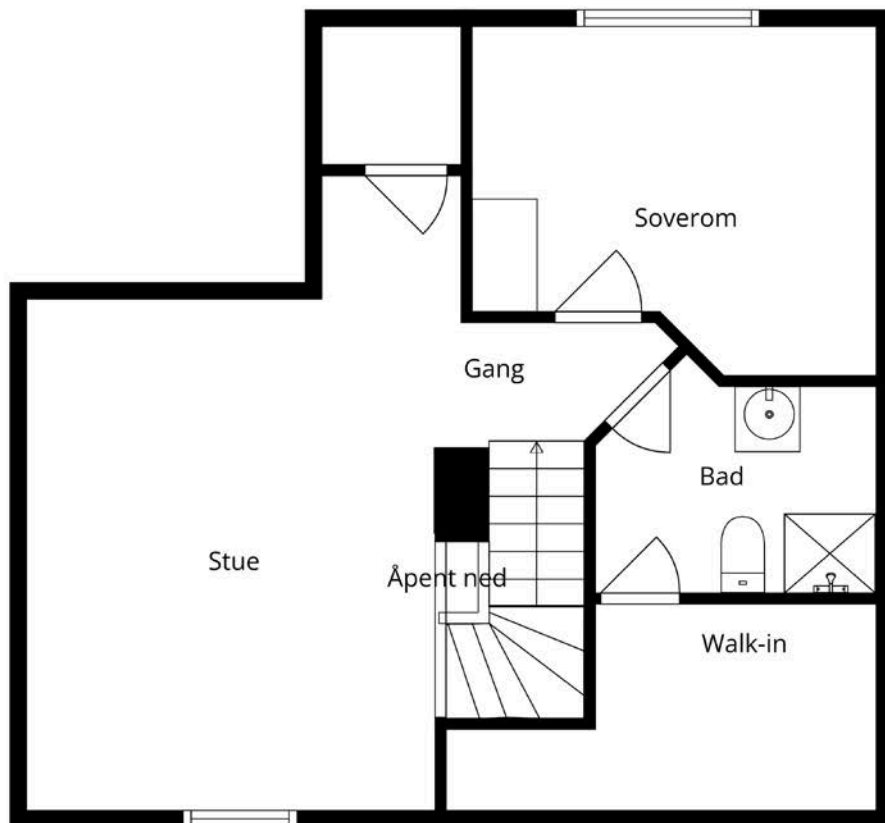






Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger er ikke måltbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kråksåsveien 2C , 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 # gnr. 96, bnr. 265, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 20295-2493

Eiendomsverdi ref nr: QA9216

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

 NORSK EIENDOMSTAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført over 2 plan.
Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår og er normalt vedlikeholdt.
Boligblokken og utearealet er godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 3 nye takvinduer fra 2025 og ny belistning i 2026. Takvinduene innehar solskjerming/blending.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 11m² med rekkverk av tre.
Ved inngangspartiet er det terrasse på ca 6m² med rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Det ble registrert skade på laminatgulv på kjøkkenet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Halvparten av forventet levetid er forbi og oppgraderinger bør

vurderes.

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

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

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Halvparten av forventet levetid er forbi og oppgraderinger bør vurderes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad som styrke reguleres fra kjøkkenet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er montert sentralstøvsuger i leiligheten.

Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

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

[Gå til side](#)

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløpet og det mangler rekkverk i bunnen av trappen.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

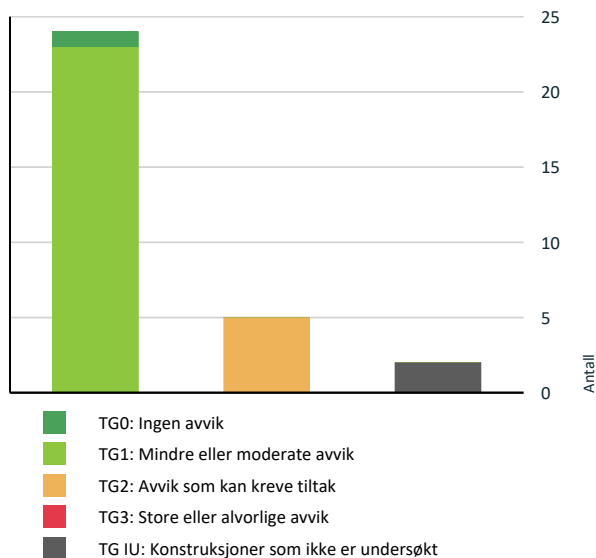
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Man kan ikke åpne takluken da det er plast på oversiden.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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



Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nye takvinduer ble byttet og ny belistning i 2026.
2017	Modernisering	Balkongen ble fornyet.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Man kan ikke åpne takluken da det er plast på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er 3 nye takvinduer fra 2025 og ny belistning i 2026. Takvinduene innehar solskjerming/blending.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 11m² med rekkverk av tre. Balkongen ble fornyet i 2017.

Ved inngangspartiet er det terrasse på ca 6m² med rekkverk av tre.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Det ble registrert skade på laminatgulv på kjøkkenet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen innedører med profil.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har panelovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og panel i himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Halvparten av forventet levetid er forbi og oppgraderinger bør vurderes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i boden.

Årstall: 2026



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

BAD/VASKEROM

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

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

Rommet har varmekabler.

Tilstandsrapport

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Halvparten av forventet levetid er forbi og oppgraderinger bør vurderes.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Manglende tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig topp membran medfører redusert sikkerhet mot vannlekkasjer ut av våtrommet. Ved vannpåvirkning, tilstopping av sluk eller utilsiktet vannsøl kan vann ledes ut av rommet og over i tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og sekundærskader i tilgrensende bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forskriftsmessig høydeforskjell (minimum 25 mm) mellom topp slukrist og gulv ved terskel/synlig membran. Dette innebærer normalt oppbygging/omlegging av fallforhold og eventuelt utskifting av membran og overflater. Tiltaket anses som en del av en større oppgradering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende kjøkkeninnredning. Veggen der hulltaking normalt ville vært utført utgjør bakveggen til kjøkkenet og inneholder varmtvannsbereider samt flere elektriske punkter og skjulte rørføringer. Disse forholdene gjør hulltaking uegnet og kan medføre risiko for skade på installasjoner. Det er i stedet utført fuktsøk på egnet tilgjengelig område innenfor våtsonen, uten registrerte avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, kjøleskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, installert

Tilstandsrapport

komfyr med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er laminat på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad som styrke reguleres fra kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

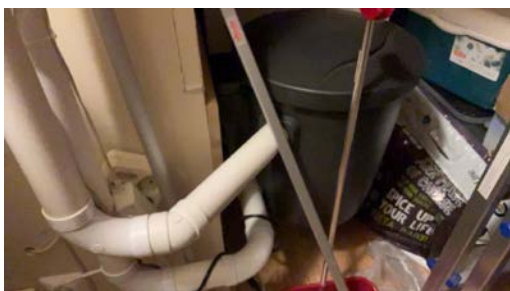
Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger i leiligheten.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er oppført i boden med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

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

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

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

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløpet og det mangler rekkverk i bunnen av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Manglende håndløper i trappeløp kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil redusere risiko for fall og skader.

Konsekvens:

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko med fare for fall og personskaade, og forholdet er ikke i samsvar med krav til sikkerhet mot fall.

Tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig rekkverk med tilfredsstillende høyde og styrke. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

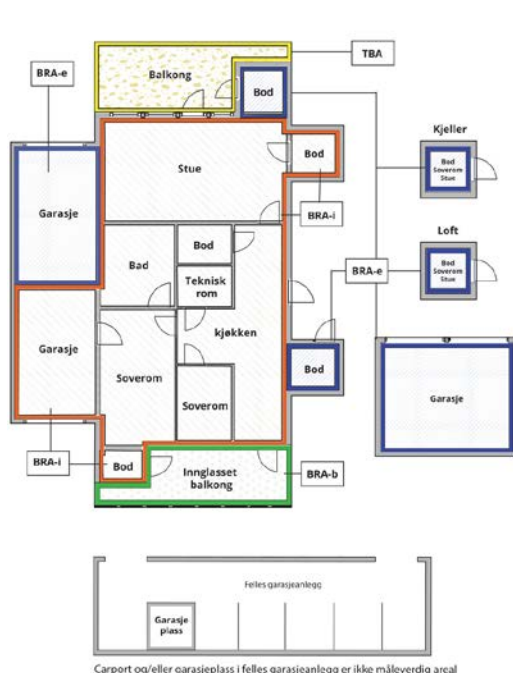
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	32			32	
2. Etasje	70			70	17
SUM	102				17
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bod, bad, stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, vindfang, stue/kjøkken		

Kommentar

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Gunn Brox	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	96	265		37	17000 m ²	Tomtearealet er beregnet areal. Det er felles tomt med ideell andel.	Eiet

Adresse

Kråkåsveien 2C

Hjemmelshaver

Brox Gunn

Eierandel

112 / 4368

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig sentralt og attraktivt beliggende på Kråkåsen i Askim med solrike og barnevennlige omgivelser. Boligen har en god intern beliggenhet på feltet.

Alt du trenger ligger innenfor en radius av 5 minutter, blant annet bank, lege, tannlege, idrettsplass, idrettshall, Østfoldbadet, golfbane, butikker, helsestudioer, restauranter, kino, bowling, kaffebar og gallerier osv. I nærheten også ligger Rom skole, Steinerskolen, Rom barnehage, Ihlen gårdsbarnehage, Rema 1000 og Europris. Med boligområdets nære beliggenhet til friområder har man gode muligheter for forskjellige former for friluftaktiviteter.

Boligen ligger ca 5,2 mil fra Oslo sentrum. Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo. Veiforbindelsen fra Askim til Oslo er hovedsaklig langs riksvei og europavei.

Askim er Østfolds femte største by og regionscenter i Indre Østfold. Kommunen ligger sentralt ved E18. Askim er attraktiv for bosetting og næringsliv. Næringslivet er omfattende og variert, og det legges vekt på å skape et godt sosialt, fysisk og kulturelt miljø. Mange regionale funksjoner og aktiviteter knyttet til næringsliv, handel, offentlige virksomheter, helse, kultur og fritid, er i dag lokalisert til Askim.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommuneart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er asfaltert gårds plass som er opparbeidet med diverse grøntareal.

Det er parkering i carport og tilhørende bod rett på utsiden.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

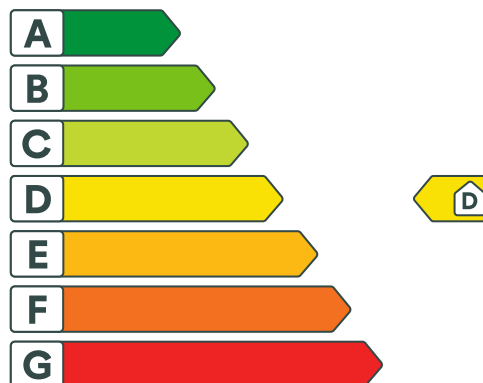
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Kråkåsveien 2C, 1832 ASKIM	
Dato for energimerking 09.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279134
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22884395
Gårdsnummer 96	Bruksnummer 265
Seksjonsnummer 37	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 102,0 m²	Oppvarmet bruksareal 102,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
178,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
196,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år
21 059 kWh



Kråkåsveien 2C, 1832 ASKIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kråkåsveien 2C, 1832 ASKIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 16: 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 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gunn Brox

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kråkåsveien 2C

1832 Askim

3118-96/265/0/37



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje i takvinduer på loft

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Fremmegård Byggservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer på loft i alle leilighet i 2 etg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lys fra lagerbygg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boliginformasjon

238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Utarbeidet av Agio Forvaltning

24.03.2026



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvartale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Aktiv Askim AS
Deres ref.:	1102260063
Vår ref.:	BO-2026-238-037
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	24.03.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1102260063» på andel/seksjon nummer 37 i 238 - Boligsameiet Schuckerttunet bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	238 - Boligsameiet Schuckerttunet
Org.nr.:	991950591
Seksjons-/andelsnr.:	037
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	96/265/037
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Daan Hendrik van den Berg
Styrets epost:	schuckerttunet@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 79125441.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - 1516.05.06781 - Dnb
Geldende rente:	0,00%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	61 868,98
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	20.08.2035
Lånets saldo:	2 049 409,90

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 24.03.2026: kr. 61 868,98

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	65 762
Andel formue pr. 31.12.2025:	29 112

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Vedtekter For Boligsameiet Schuckerttunet

§1 Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Schuckerttunet. Sameiet består av 48 seksjoner av eiendommen gnr. 96 bnr. 265 i Askim kommune.

§2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§3 Styret

Den daglige ledelsen av sameiet består av et styre på 4 medlemmer og 1 varamedlem (totalt 5 personer). Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de angitte stemmene. Styreleder og nestleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal være sameiere.

Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Det velges 2 styremedlemmer hvert år slik at kontinuiteten beholdes. Styreleder og nestleder skal velges annethvert år. Hvis noen går ut av styret i perioden, vil det nye medlemmet tre inn i den aktuelle perioden som gjenstår.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Styreleder har dobbel stemme. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Dog skal styremøtet finne sted minst en gang i kvartalet, slik at styret kan følge opp sameiets økonomiske stilling, gjennom innhentede regnskapsoversikter.

Styret skal føre referat over sine forhandlinger.

Styret tegnes av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

§4 Myndighet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag, - tale og stemmerett.

sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsførere og leiere av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid, sted for møtet, dagsorden, forslag med begrunnelse og forslag til vedtak.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Godkjenning av årsregnskaper, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styremedlemmer.

4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§5 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 4 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§6 Sameiermøtet

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

Alle beslutninger fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves mist to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

1. Minst 75% av eierne må godkjenne ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen. Stemmeseddel må leveres av eier, hvis de ikke har mulighet til å møte på sameiermøte
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
4. Andre rettslige disponeringer over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til boligformål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

§7 Møteleder

Sameiermøtet ledes av en egen møteleder, og fortrinnsvis ikke styreleder. Forslag til møteleder kan meldes i forkant av møtet eller ved møtets start. Dersom ingen andre påtar seg å være møteleder kan styreleder tre inn i funksjonen.

§8 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og driften av eiendommen, herunder ordentlige og tilstrekkelig regnskapsføring, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov er vedtekter er lagt til andre organer.

§9 Plikter og husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Vedvarende brudd på disse reglene anses som vesentlig mislighold.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalte andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Dersom unnlattelsen har vart mer enn 1 kvartal, skal styret sende fordring til

rettslig inkasso, såfremt ikke spesielle forhold skulle tilsi noe annet. Styret kan gi fullmakt til regnskapsfører om å bringe fordringen til inkasso.

§10 Sanksjoner og gebyrer

Alle gebyrer er i henhold til gjeldene sats som styret til enhver tid har bestemt. Eierskiftegebyr betales av selger.

§11 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt på tvangsauksjon. Det henvises for øvrig til Eierseksjonslovens § 26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse første ledd og Eierseksjonslovens §27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når sameierbrukeren utleder sin bruksrett. Samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

§12 Utleie/flytting

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styre. Framleie er ikke tillat, d.v.s. leietakers videre utleie.

Eier forplikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet på denne.

Tilsvarende gjelder for seksjonseiere som selger sine seksjoner. Styret skal da varsles om forestående salg og kontaktinformasjon til megler.

§13 Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov av 01.01.2018 Eierseksjonsloven til anvendelse.

§ 14 Vedlikehold

Trappeoppgang og terrasser skal vedlikeholdes i sin helhet av eierseksjonen. Overflate vedlikehold (som maling/beising) som for og bakside av hus, carport og bod skal vedlikeholdes av eierseksjonen. Styre kan pålegge vedlikehold. Styre kan gi en purring med dato for når vedlikeholdet skal være ferdig, ellers vil styre leie inn håndverkere som seksjonseier må betale. Jf §32 Eierseksjonsloven.

§15 Husdyr

Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

§16 Parkering

Parkeringsforbud mot vinterlagring og lagring av biler som ikke er i daglig bruk.

Hustander som har elbil må sørge for riktig og godkjent lade kontakt på egen kurs, med egnet kontakt og jordfeilsbryter etter forskrift fra El tilsynet.

§17 Trampoline

Det er ikke tillatt å ha eller eie trampoline i sameiet.

§18 Brannvarsler/brann vern

Brann varslere som mangler eller er defekte må ordnes av seksjonseier. Hvis det begynner å brenne og dette ikke er på plass, er det seksjonseier som må betale sameiets egenandel på forsikringen.

Husordensregler

§1 Definisjon og virkeområde

Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende ordensregler for Boligsameiet Schuckerttunet.

Ordensreglene gjelder for alle sameier, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§2 Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken løses i felleskap gjennom diskusjon og involvering av berørte parter.

Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§3 Ro og orden

På hverdager fra kl 23:00 til kl 07:00

I helger fra kl 24:00 til kl 08:00 gjelder fra fredag kveld til søndag kveld.

Må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten, høylytt tale og musikk på balkongene eller uteområdene vil forstyrre beboere i et stort omfang utover de gitte tidene det skal være ro i sameiet.

I tidsrommet kl 23:00 – 07:00 på hverdager og i tidsrommet kl 24:00 – 08:00 i helger, må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.

Håndverksmessige arbeid innenfor egen leilighet skal tilstrebes skje i tiden kl 08:00 – 18:00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal berørte naboer varsles.

§4 Motorferdsel og parkering

Kjøretøy må ikke kjøres på plener, fellesområde eller andre grøntområder.

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 15 KM/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

Motorferdsel på sameiets «gangveier» er forbudt. Slik kjøring kan foregå unntaksvis, og unntakene gjelder midlertidig av og pålessing.

Parkering på gangstien er forbudt, da det til hver tid skal være fremkommelig for utrykningskjøretøyer om det skulle skje noe.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Det er beregnet 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Bruk av gjesteparkeringsplasser ved Scuckertlinna er fortrinnsvis forbeholdt gjester. Ved lengre parkering skal parkeringsdel på Kråkås-siden fortrinnsvis benyttes.

Det gjelder spesielt for arbeids biler, bobiler og andre større kjøretøyer.

Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert. Bilen vil bli tauet bort på eiers regning.

Parkeringsforbud mot vinterlagring og lagring av biler som ikke er i daglig bruk.

§5 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (*jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a*). Alle plikter å fjerne avføring fra deres husdyr og man bør unngå å la husdyret urinere på naboens hekker, gjerder, portstolper og carporter.

Eier av husdyr er selv erstatningsansvarlig for de skader husdyret eventuelt måtte påføre andre seksjonseieres eller sameiets verdier.

Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

§6 Fellesareal og grøntområder

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte.

Alle har ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand. Vi har en ekstern aktør som tar seg av plenklipping på felles arealene. Eventuelle kantklipping og rydding i kanene og eller på felles arealet er hver beboer sitt ansvar for å holde i orden.

Tre felling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det tilstrebes å avholde dugnader over to dager slik at seksjonseierne har mulighet til å velge en dag som passer best. Det skal avholdes dugnad vår og høst.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og eller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§7 Balkonger/uteområde

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type slik at de ikke faller ned og som forhindrer at vann renner ned.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer.

Det er ikke tillatt med oppbevare av avfall på balkonger/terrasser. Enhver seksjons eier plikter å holde orden rundt sin seksjon, og ikke være til sjenanse for andre sameiere. De i 1.etg må til en vær tid på se at plenen rundt seksjonen er klipt og i orden, og at hekker (for de som har) holdes vedlike til en vær tid.

Søndager og andre helligdager mellom kl 00.00 -24:00, samt lørdager etter kl 17:00 Skal det ikke benyttes gressklipper, høytrykkspylere, hekksaks ol.

(jevnfør Helligdags loven §1-6)

Det er tillatt å grille på balkongen med elektrisk eller gassgrill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Trappeoppgang og terrasser skal vedlikeholdes av eierseksjonen. Styre kan pålegge vedlikehold.

Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde og holdes med minimum 20 cm avstand fra vegg. Hekk i front skal holdes til 1,6 meters høyde.

§8 Antenne/parabol

Samtlige seksjoner er tilknyttet fellesavtale med ALTIBOX. Den enkelte seksjons- innehaver forplikter seg til denne avtalen.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

§9 Sjøppel

-Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i kontaineren merket med «restavfall» i søppelanlegg. Det må ikke kastes lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

-Papiravfall

Papp/papiravfall skal kastes i konteiner merket med «papiravfall» i søppelanlegg.

-Øvrig avfall

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt.

Det bestilles konteiner i forbindelse med dugnad. Etter sameiets fellesområder er rengjort og søppel er kastet, kan de enkelte beboere fylle opp resterende plass i konteiner. Dugnads komitèen har ansvar for å drifte dette.

§10 Carport og bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv sørge for renhold og holde boden låst og carporten ryddig.

Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens carport anlegg.

I carport anlegget skal det ikke settes gjenstander slik at biler IKKE kjøres helt inn.

§11 Utelys

Samtlige seksjonseiere anmodes om å ha på utelys på bod, leilighet og carport til enhver tid det er mørkt ute. Det anmodes om å ha sparepære med sensor slik at lysbryter kan være påslått til enhver tid.

I mørketiden September- April anmodes det at utelysene til en vær tid er tent når det er mørkt. Opplyste husstander er mer sikkert/trygt.

§12 Brannvern

Den enkelte seksjonseier plikter å følge de regler som gjelder for brannvern og forskrifter i kommunen.

Alle seksjoner skal ha røykvarsler i hver etasje og i stue/kjøkken samt husbrannslange eller annet godkjent slukkeutstyr.

Montering av peis skal varsles styret og meldes til brannvesenet slik at nødvendig registrering og vedlikehold kan foretas.

Grilling med kull eller åpen flamme er kun tillatt på friområdet

§13 Informasjonsflyt mellom sameiet og styret

Forespørsler, forslag, klager eller lignende skal fortrinnsvis skje pr e-post eller ved skriftlig underretning i hvit postkasse på carport ved innkjøring på Schuckertlinna.

Kontakt med styret ved personlig oppmøte på dør eller via telefon, skal bare benyttes ved tilfeller som fremstår særlig viktige eller akutte. Ved kontakt utover dette anmodes det om å benytte e-post schuckertunet@styremail.no eller nevnte hvite postkasse.

§14 Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, m.m på fellesområder slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.

§15 Endringer

Sameiermøtet kan endre husordensregler dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

§16 Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.

Dersom husordensreglene brytes kan styres kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører.

Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av feilparkerte biler, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet til den sameier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.

Protokoll Årsmøte 2024

Det ble gjennomført Årsmøte i Boligsameiet Schuckerttunet, org.nr: 991 950 591.

Dato/Tid: 24.04.2024 kl. 18.00 – 19.30

Sted: Gilje Selskapslokaler, Vammaveien 33, Askim

Innkalt: Samtlige seksjonseiere

Møteleder åpner møtet og ønsker velkommen.

Dagsorden:

Sak

1. Optelling av stemmeberettigede og fullmakter

Det møtte 20 seksjonseiere fordelt på 16 ved fysisk oppmøte og 4 ved fullmakt.

2. Godkjenning av innkalling

Innkallingen godkjennes enstemmig.

3. Valg av møteleder samt protokollunderskriver

Årsmøtet velger Kristian Hviding Kvam enstemmig som møteleder og protokollfører.

I tillegg til møteleder velges enstemmig Per Roald Sand til å undertegne protokoll.

4. Årsberetning 2023

Årsmøtet tar Årsberetning 2023 til etterretning.

5. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsmøtet godkjenner enstemmig årsregnskap for 2023.

6. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet godkjenner enstemmig en godtgjørelse på 64.000 kr til fordeling i styret.

7. Budsjett 2024

Årsmøtet vedtar enstemmig følgende:

Det tiltredende styret gis fullmakt til å styre etter budsjett satt for 2023, også i driftsåret 2024.

8. Valg av styre

Årsmøtet velger enstemmig følgende styre:

Leder: Daan van den Berg, Schuckertlinna 23h *for 2 år*

Nestleder: Per Roald Sand, Kråkåsveien 4g *for 1 år*

Styremedlem: Stein Kristiansen, Schuckertlinna 23i *for 2 år*

Styremedlem: Oda-Marie Olsen, Schuckertlinna 19c *for 1 år*

Vara: Svanhild Eikland, Schuckertlinna 23b *for 1 år*

9. Valg av revisor

Årsmøtet velger Alfa revisjon til revisor for sameiet.

Vedtaket får 18 stemmer, 2 stemmer i mot.

10. Husordensregler

Årsmøtet vedtar følgende endringer til husordensreglene:

§3 Ro og orden

Endringsforslag:

~~«Sammenkomster/festligheter skal meldes til styret og nærliggende sameier i forkant.»~~ endres til «*Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.*»

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Strykningsforslag:

~~«Det er tillatt med inntil to private arrangementer i året.»~~

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

§5 Dyrehold

Endringsforslag:

~~«Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område»~~ endres til «*Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).*»

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Strykningsforslag:

~~Luftebåndet skal ikke være lenger enn 1,5 meter.~~

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Strykningsforslag:

~~«Hunder skal ikke lufte på leke-område eller andre fellesområder.»~~

Årsmøtet vedtar forslaget, 13 stemmer for, 7 stemmer i mot.

Strykningsforslag:

~~«Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er huskatter/innekatt.»~~

Årsmøtet vedtar forslaget, 19 stemmer for, 1 stemme i mot.

Strykningsforslag:

~~Schuckerttunet er et tett bebodd område og avføring fra katter er blitt et problem. Hver beboer må være sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller naboens hage.~~

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

§7 Balkonger / uteområde

Tilleggsforslag:

«Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde, og holdes med minimum 20 cm avstand fra vegg.»

Årsmøtet vedtar forslaget enstemmig.

Tilleggsforslag:

«Hekk i front skal holdes til 1,6 meters høyde»

Årsmøtet vedtar forslaget med 11 stemmer, 9 stemmer i mot.

Det stemmes også over følgende forslag, som avvises:

§7 Balkonger / uteområde

«Det oppfordres til å gjøre individuell sikkerhetsvurdering av hekk»

Forslaget får 4 stemmer for, 16 stemmer i mot.

11. Skilting

Årsmøtet vedtar følgende:

Styret pålegges å fjerne «Gjennomgang forbud» skilter og oppmerking på asfalt, så snart det lar seg praktisk gjennomføre.

Forslaget får 17 stemmer for, 3 stemmer i mot.

12. Gjerde i Kråkåsveien

Årsmøtet vedtar følgende:

Styret gis mandat til å innhente kostnadsoversikt på fjerning av gjerde mot Kråkåsveien og også innhente ny vurdering av beplantningsmulighet som erstatning for gjerde.

Forslaget får 15 stemmer for, 5 stemmer i mot.

13. Forretningsfører

Årsmøtet vedtar følgende:

Styret pålegges fortløpende å vurdere om kostnadene ved å benytte ekstern forretningsfører kan forsvares opp mot jobben de gjør. Hvis det skulle vise seg at dette ikke er tilfelle, pålegges styret å finne en annen forretningsfører eller avslutte bruken av sådan.

Forslaget får 19 stemmer for, 1 stemme i mot.

14. Innkjøp

Årsmøtet vedtar følgende:

Boligsameiet Schuckerttunet bør velge samarbeidspartnere med lokal tilknytning så langt det er mulig.





Forslaget får 11 stemmer for, 9 stemmer i mot.

Det foreligger ingen andre saker til behandling, og møtet avsluttes kl 19:30.

Protokoll signeres digitalt av Per Roald Sand og Kristian Hviding Kvam

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Kristian Hviding Kvam 9578-5999-4-1287501 2024-04-24 20:04:00Z	  Per Roald Sand 9578-5998-4-931346 2024-04-24 20:27:42Z
--	---

Documents in the transaction

Protokoll Årsmøte 2024.pdf	SHA256: 138d31d0762d245e9100002dc8f456473fed48dfc8365a1133230225f4404a3d
----------------------------	--

Addo Sign identification number: 1a9fe394-b797-4923-a87b-158020596e7c



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document

The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Innkalling til Årsmøte 2024

Det innkalles herved til Årsmøte i Boligsameiet Schuckerttunet, org.nr: 991 950 591.

Dato/Tid: 24.04.2024 kl. 18.00 – 20.00

Sted: Gilje Selskapslokaler, Vammaveien 33, Askim

Innkalt: Samtlige seksjonseiere

Det er viktig at alle seksjonseiere møter.

Dagsorden:

Sak

1. **Opptelling av stemmeberettigede og fullmakter**
2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Valg av møteleder samt protokollunderskriver**

4. **Årsberetning 2023**

Årsberetning 2023 legges frem for årsmøtet.

5. **Godkjenning av årsregnskap 2023**

Regnskap 2023 legges frem for årsmøtet til godkjenning.

6. **Godtgjørelse til styret**

7. **Budsjett 2024**

Et budsjett for 2024 vil tilhøre et nytt styre. Avtroppende styre ser det derfor som lite hensiktsmessig å fremlegge et nytt budsjett.

Forslag til vedtak:

«*Det tiltredende styre må utarbeide et budsjett for driftsåret 2024, og fremlegge dette for et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av juni 2024.*»

Alternativt:

«*Det tiltredende styret gis fullmakt til å styre etter budsjett satt for 2023, også i driftsåret 2024.*»

8. **Valg av styre**

Det er innkommet følgende forslag til nytt styre:

Leder: Daan van den Berg, *Schuckertlinna 23h*

Nestleder: Renate Strand, *Schuckertlinna 23g*

Styremedlem: Stein Kristiansen, *Schuckertlinna 23i*

Styremedlem: Oda-Marie Olsen, *Schuckertlinna 19c*

Vara: Svanhild Eikland, *Schuckertlinna 23b*

I tillegg er det fremmet forslag om nytt styremedlem:
Per Roald Sand, *Kråkåsveien 4g*

9. Bytte av revisor

Sameiet benytter seg i dag av revisorfirma PwC.
Styret har innhentet tilbud fra Alfa Revisjon AS som bistår en god del av kundeporteføljen til vår nåværende forretningsfører Agio Forvaltning.

Styret ønsker å gå over til Alfa Revisjon AS. Tilbudet fra Alfa Revisjon ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
«Årsmøtet velger Alfa revisjon til revisor for sameiet»

10. Husordensregler

Innkommne forslag presenteres under.
Vedlagt i sakspapirene finnes husordensreglene med foreslåtte endringer i sin helhet. Endringer og tillegg er markert med grønt, strykingsforslag med gult.

§3 Ro og orden

Endringsforslag:
~~«Sammenkomster/festligheter skal meldes til styret og nærliggende sameier i forkant.»~~ endres til «*Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.*»

Strykingsforslag:
~~«Det er tillatt med inntil to private arrangementer i året.»~~

§5 Dyrehold

Endringsforslag:
«*Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område*» endres til «*Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jevnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).*»

Strykingsforslag:
~~«Hunder skal ikke luftes på leke-område eller andre fellesområder.»~~

Strykingsforslag:
~~«Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er huskatter/innekatt.»~~

§7 Balkonger / uteområde

Tilleggsforslag:
«*Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde.*» legges til etter siste punktum.

11. Skilting

Det er innkommet forslag om å endre skiltpraksis i sameiet.

Forslag til vedtak:

«Styret pålegges å fjerne «Gjennomgang forbud» skilter og oppmerking på asfalt, så snart det lar seg praktisk gjennomføre.»

12. Gjerde i Kråksåsveien

Forslag til vedtak:

«Styret gis mandat til å innhente kostnadsoversikt på fjerning av gjerde mot Kråksåsveien og også innhente ny vurdering av beplantningsmulighet som erstatning for gjerde.»

13. Forretningsfører

Etter ekstraordinært årsmøte i november 2023 ble det engasjert forretningsfører for sameiet etter pålegg fra ekstraordinært årsmøte.

Det er fremmet følgende to forslag i saken omkring forretningsfører.

1. Forslag til vedtak:

«Styret pålegges fortløpende å vurdere om kostnadene ved å benytte ekstern forretningsfører kan forsvares opp mot jobben de gjør. Hvis det skulle vise seg at dette ikke er tilfelle, pålegges styret å finne en annen forretningsfører eller avslutte bruken av sådan.»

2. Forslag til vedtak:

«Boligsameiet Schuckerttunet bør velge samarbeidspartnerne med lokal tilknytning så langt det er mulig.»

Det foreligger ingen andre saker til behandling.

En seksjonseier som ønsker å la seg representere ved fullmakt bes informere styrets leder om dette senest kl. 16.00 den 23. April 2024, samt oversende skriftlig kopi av fullmakt som vedkommende fullmektig medbringer til møtet. Informasjon og kopi av fullmakt kan sendes til schuckerttunet@styremail.no

Velkommen til Årsmøte 2024

Askim, 24. April 2024

Med vennlig hilsen

Torill Thømt

Styreleder

For Styret i Boligsameiet Schuckerttunet

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Boligsameiet Schuckerttunet

ORG NR 991 950 591

Styrets årsmelding 2023 for Boligsameiet Schuckerttunet

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Boligsameiet Schuckerttunet består av totalt 48 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991 950 591 og ligger i Indre Østfold kommune.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameie ikke driver med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 26 møter i perioden.

B. Saker under arbeid og planlegging

Mye arbeid i forbindelse med ekstraordinært årsmøte på høsten 2023. Se handlingsplan.

- Innkjøringen til Kråkåsveien har blitt asfaltert.

- Montert nye postkasser.

C. Velferdstiltak

IV. LAGETS DRIFT

A. Revisjon

Sameiets revisor er PwC.

B. Eiendomsmasse

Sameiets eiendoms masser består av 48 boenheter.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polise nummer 79125441. Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp som dekkes av forsikringen begrenset til kr 400.000, -.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd for 2023.

Regnskapet viser et overskudd på kr 33 355,- Styret anbefaler at hele overskuddet settes til en annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et retts visende bilde av stilling og resultat.

B. Omsetning av seksjoner

I 2023 er det solgt 4 seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

A. Finansiell risiko

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader.

C. Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i Boligsameiet Schuckerttunet

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		869 938	878 000
Annen driftsinntekt		692	620
Sum driftsinntekter		870 630	878 620
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	72 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 576	0
Annen driftskostnad	4, 5	774 842	877 328
Sum driftskostnader		857 878	945 788
Driftsresultat		12 752	-67 168
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 360	2 231
Annen finansinntekt		13 359	12 854
Sum finansinntekter		20 719	15 085
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		116	147
Sum finanskostnader		116	147
Netto finans		20 603	14 938
Resultat før skattekostnad		33 355	-52 230
Årsresultat		33 355	-52 230
Overføringer			
Annen egenkapital		33 355	-52 230
Sum overføringer		33 355	-52 230

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	47 112	0
Sum varige driftsmidler		47 112	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		47 412	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		18 385	4 500
Andre kortsiktige fordringer		64 140	58 674
Sum fordringer		82 525	63 174
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 415	612 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 415	612 252
Sum omløpsmidler		421 941	675 426
SUM EIENDELER		469 353	675 726

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	438 025	404 669
Sum opptjent egenkapital		438 025	404 669
Sum egenkapital		438 025	404 669
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 328	271 056
Annen kortsiktig gjeld		27 000	0
Sum kortsiktig gjeld		31 328	271 056
Sum gjeld		31 328	271 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		469 353	675 726

Indre Østfold, 15.04.2024

Torill Thømt
styrets leder

Barbro Hansen
nestleder

Susanne Støleggen
styremedlem

Cathe Krstin Kjoshagen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Husleieinntektene er periodisert over året.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	64 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	72 460	68 460

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	57 688
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	57 688
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 576
Balansført verdi per 31.12.	47 112
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	10 576

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	16 250	14 875
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 250	14 875

Note 5 - Spesifikasjon av kostander

Vann	164,04
Renovasjon	5 410,68
Leie datasystemer	13 264,00
Gressklipping	55 474,25
Snømåking	71 891,29
Driftsmateriale	2 115,00
Datautstyr	1 028,00
Rekvisita	414,70
Serviceavtale Norsk brannvern	22 680,00
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 438,00
Vedlikehold fellesareal	64 375,00
Revisjonshonorarer	16 250,00
Regnskapshonorar	66 477,00
Honorar for øk. og juridisk bistand	16 875,00
Annen fremmed tjeneste	31 250,00
Kontorrekvisita	3 951,00
Årsmøte/styremøte/dugnad etc.	18 946,45
Altibox	244 594,31
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	552,00
Kontingent	2 900,00
Forsikringspremie	129 117,00
Øredifferanser	0,71
Bank og kortgebyr	5 673,10
	774 842,-

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	404 669	404 669
Årsresultat	33 355	33 355
Egenkapital 31.12.2023	438 025	438 025

Årsregnskap

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Thømt, Torill	BANKID	2024-04-15 20:48
Hansen, Barbro	BANKID	2024-04-15 21:47
Kjoshagen, Cathe Kr.	BANKID	2024-04-15 19:18
Støleggen, Susanne Thømt	BANKID	2024-04-15 19:27



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.



Til årsmøtet i Boligsameiet Schuckerttunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Schuckerttunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

PricewaterhouseCoopers AS, Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Postboks 1036, NO-1803 Askim
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Askim, 15. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Haugen, Dag Olav	BANKID	2024-04-15 19:38



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.

Husordensregler

§1 Definisjon og virkeområde

Styret har i henhold til vedtektene utarbeidet følgende ordensregler for Boligsameiet Schuckerttunet.

Ordensreglene gjelder for alle sameier, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

§2 Vis hensyn

Hensynsfullhet og omtanke for øvrige beboere på feltet er den beste måten å skape et godt bomiljø på. Ved uenighet knyttet til forhold av felles interesse, må saken løses i felleskap gjennom diskusjon og involvering av berørte parter.

Sameiets vedtekter setter rammen for hva som kan gjøres på fellesområder og på den enkelte leilighet.

§3 Ro og orden

På hverdager fra kl 23:00 til kl 07:00

I helger fra kl 24:00 til kl 08:00 gjelder fra fredag kveld til søndag kveld.

Må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten, høylytt tale og musikk på balkongene eller uteområdene vil forstyrre beboere i et stort omfang utover de gitte tidene det skal være ro i sameiet.

I tidsrommet kl 23:00 – 07:00 på hverdager og i tidsrommet kl 24:00 – 08:00 i helger, må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

~~Sammenkomster/festligheter skal meldes styret og nærliggende sameier i forkant.~~

~~Det oppfordres til at private sammenkomster/festligheter meldes til nærliggende sameier i forkant.~~

~~Det er tillatt med inntil to private arrangement i året.~~

Håndverksmessige arbeid innenfor egen leilighet skal tilstrebes skje i tiden kl 08:00 – 18:00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal berørte naboer varsles.

§4 Motorferdsel og parkering

Kjøretøy må ikke kjøres på plener, fellesområde eller andre grøntområder.

Det henstilles til alle som kjører på sameiets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 15 KM/t. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

Motorferdsel på sameiets «gangveier» er forbudt. Slik kjøring kan foregå unntaksvis, og unntakene gjelder midlertidig av og pålessing.

Parkering på gangstien er forbudt, da det til hver tid skal være fremkommelig for utrykningskjøretøyer om det skulle skje noe.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på sameiets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Det er beregnet 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Bruk av gjesteparkeringsplasser ved Scuckertlinna er fortrinnsvis forbeholdt gjester. Ved lengre parkering skal parkeringsdel på Kråås-siden fortrinnsvis benyttes.

Det gjelder spesielt for arbeids biler, bobiler og andre større kjøretøyer.

Styret har anledning til å taue vekk biler som er feilparkert. Bilen vil bli tauet bort på eiers regning.

Parkeringsforbud mot vinterlagring og lagring av biler som ikke er i daglig bruk.

§5 Dyrehold

~~Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område.~~ ~~Hunder skal holdes i bånd inne på sameiets område (jvnfør lov om forsvarlig hundehold §6a).~~ Luftebåndet skal ikke være lenger enn 1,5 meter. ~~Hunder skal ikke luftes på leke-områder eller andre fellesområder.~~ Alle plikter å fjerne avføring fra deres husdyr og man bør unngå å la husdyret urinere på naboens hekker, gjerder, portstolper og carporter.

Schuckerttunet er et tett bebodd område og avføring fra katter er blitt et problem. ~~Beboere oppfordres derfor til ikke å anskaffe katter så lenge disse ikke er «huskatter/ innekatt, (vedtatt årsmøte 09.04.2019).~~ Hver beboer må være sikker på at kattens avføring ikke finner veien ned i sandkasser eller naboens hage.

Eier av husdyr er selv erstatningsansvarlig for de skader husdyret eventuelt måtte påføre andre seksjonseieres eller sameiets verdier.

Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes.

§6 Fellesareal og grøntområder

Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider for felles nytte.

Alle har ansvar for å holde grøntområder og felles samlingsplasser i god stand. Vi har en ekstern aktør som tar seg av plenklipping på felles arealene. Eventuelle kanteklipping og rydding i kanene og eller på felles arealet er hver beboer sitt ansvar for å holde i orden.

Tre felling er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Det tilstrebes å avholde dugnader over to dager slik at seksjonseierne har mulighet til å velge en dag som passer best. Det skal avholdes dugnad vår og høst.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og eller medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

§7 Balkonger/uteområde

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Eventuelle blomsterkasser må være av godkjent type slik at de ikke faller ned og som forhindrer at vann renner ned.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes på balkonger eller fra vinduer.

Det er ikke tillatt med oppbevare av avfall på balkonger/terrasser. Enhver seksjons eier plikter å holde orden rundt sin seksjon, og ikke være til sjenanse for andre sameiere. De i 1.etg må til en vær tid på se at plenen rundt seksjonen er klipt og i orden, og at hekker (for de som har) holdes vedlike til en vær tid. **Hekken skal ikke overstige 2 meters høyde.**

Søndager og andre helligdager mellom kl 00.00 -24:00, samt lørdager etter kl 17:00 Skal det ikke benyttes gressklipper, høytrykkspyler, hekksaks ol.

(jevnfør Helligdags loven §1-6)

Det er tillat å grille på balkongen med elektrisk eller gassgrill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Bruk av grillkull er ikke tillatt.

Det er ikke tillat å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder. Avskjerming for øvrig mot vind eller sol kan kun skje etter styrets samtykke.

Trappeoppgang og terrasser skal vedlikeholdes av eierseksjonen. Styre kan pålegge vedlikehold.

§8 Antenne/parabol

Samtlige seksjoner er tilknyttet fellesavtale med ALTIBOX. Den enkelte seksjons- innehaver forplikter seg til denne avtalen.

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

§9 Sjøppel

-Husholdningsavfall

Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i konteineren merket med «restavfall» i søppelanlegg. Det må ikke kastes lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

-Papiravfall

Papp/papiravfall skal kastes i konteiner merket med «papiravfall» i søppelanlegg.

-Øvrig avfall

Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt.

Det bestilles konteiner i forbindelse med dugnad. Etter sameiets fellesområder er rengjort og søppel er kastet, kan de enkelte beboere fylle opp resterende plass i konteiner. Dugnads komitè har ansvar for å drifte dette.

§10 Carport og bod

Hver seksjon har fått anvist en bod. Seksjonseier må selv sørge for renhold og holde boden låst og carporten ryddig.

Det er ikke tillatt å hensette sjenerende gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i eiendommens carport anlegg.

I carport anlegget skal det ikke settes gjenstander slik at biler IKKE kjøres helt inn.

§11 Utelys

Samtlige seksjonseiere anmodes om å ha på utelys på bod, leilighet og carport til enhver tid det er mørkt ute. Det anmodes om å ha sparepære med sensor slik at lysbryter kan være påslått til enhver tid.

I mørketiden September- April anmodes det at utelysene til en vær tid er tent når det er mørkt. Opplyste husstander er mer sikkert/trygt.

§12 Brannvern

Den enkelte seksjonseier plikter å følge de regler som gjelder for brannvern og forskrifter i kommunen.

Alle seksjoner skal ha røykvarsler i hver etasje og i stue/kjøkken samt husbrannslange eller annet godkjent slukkeutstyr.

Montering av peis skal varsles styret og meldes til brannvesenet slik at nødvendig registrering og vedlikehold kan foretas.

Grilling med kull eller åpen flamme er kun tillat på friområdet

§13 Informasjonsflyt mellom sameiet og styret

Forespørsler, forslag, klager eller lignende skal fortrinnsvis skje pr e-post eller ved skriftlig underretning i hvit postkasse på carport ved innkjøring på Schuckertlinna.

Kontakt med styret ved personlig oppmøte på dør eller via telefon, skal bare benyttes ved tilfeller som fremstår særlig viktige eller akutte. Ved kontakt utover dette anmodes det om å benytte e-post styre.schuckerttunet@gmail.com eller nevnte hvite postkasse.

§14 Meldeplikt

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler, m.m på fellesområder slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig.

§15 Endringer

Sameiermøtet kan endre husordensregler dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

§16 Sanksjoner

Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.

Dersom husordensreglene brytes kan styret kreve dekket de kostnader som gjerningen medfører.

Utgifter til fjerning av søppel, borttauing av feilparkerte biler, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel vil bli belastet til den sameier dette gjelder.

Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker dette.

REVISJON AV BOLIGSAMEIET SCHUCKERTTUNET

Vi viser til forespørsel om tilbud på revisjon av BOLIGSAMEIET SCHUCKERTTUNET. I tilbudet har vi gitt fast pris på den lovpålagte revisjonen. Tilbudet er under forutsetning av at Agio Forvaltning er forretningsfører for sameiet.

Nedenfor har vi utdypet tilbudet noe og ønsker i den forbindelse å presentere vårt selskap litt nærmere.

Kort informasjon om ALFA REVISJON:

Vårt kontor i Tromsø har 4 ansatte og har en omsetning på ca. 4,5 mill. Vi betjener en rekke både små og mellomstore kunder i Tromsø regionen.

Vårt kontor i Tromsø betjener selskaper innenfor en rekke bransjer, og våre kunder består således av bedrifter innen blant annet handel, industri, håndverk, entreprenørvirksomhet, reiseliv, transport, service, fiskeri og eiendom. Våre medarbeidere har god erfaring og variert bransjekunnskap.

Alfa Revisjon AS er ett frittstående revisjonsselskap med lokalt eierskap.

Tilbud

Vi anser våre timepriser som absolutt konkurransedyktige, og har gleden av å tilby fast pris på den ordinære revisjonen. Nedenfor har vi gitt priser på:

- ordinær revisjon (fast pris)
- annen bistand (faktureres etter medgått tid)

Vårt pristilbud forutsetter:

En ryddig og oversiktlig regnskapsføring og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Eventuell annen bistand og revisjon av prosjektrengskaper vil bli fakturert særskilt med en timesats som varierer fra kr 1 250,- til kr 1 875,- per time avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Annen bistand vil kun bli fakturert for eventuelle tilleggsbistand som dere skulle ønske. Dette vil bli avtalt fra gang til gang. Bistand i forbindelse med spørsmål pr telefon som vi kan svare på direkte faktureres ikke.

Vi har gjennom de opplysninger vi har innhentet, dannet oss en oversikt over sameiets virksomhet og omfang. Under forutsetning av at virksomhetens omfang ikke endres vesentlig, og at den interne kontrollen i bedriftene er av god kvalitet, kan vi tilby revisjon for regnskapsåret 2024 til følgende priser:

Honorar for ordinær revisjon

I ordinær revisjon av selskapene inngår følgende:	Fast pris for 2024
Ordinær revisjon i henhold til revisorlovens krav og god revisjonsskikk 2024.	Kr 7 800,- inkl mva

Vårt pristilbud forutsetter en ryddig og oversiktlig regnskapsførsel og en tilstrekkelig etablert, betryggende og fungerende internkontroll.

Den angitte prisen er fast for regnskapsåret 2024 under forutsetning om at sameiets størrelse og driftens omfang ikke endres vesentlig. Etter dette vil prisjustering foretas i henhold til sameiets eventuelle endringer i omfang av driften, risikoforhold, lovkrav, prisnivå og lignende.

Honorar for annen bistand og revisjon av prosjektregnskaper

Annen bistand avtales fra gang til gang, og initieres av kunden selv.

Annen bistand	Gjeldende timesatser
Kan eksempelvis være: <ul style="list-style-type: none"> - utarbeidelse av ligningspapirer og årsregnskaper - attestasjoner / bekreftelser - utredninger - bistand ved endring i selskapsstrukturer - evt annen rådgivning 	Ansvarlig revisor: Kr 1 875,- Medarbeider: Kr 1 250,-

Eventuell annen bistand ut over den lovpålagte revisjon vil bli fakturert særskilt etter gjeldende timesatser, avhengig av type tjenester og hvem som utfører arbeidet. Tilleggsoppdrag som dette avtales fra gang til gang og initieres av dere.

For priser nevnt over er merverdiavgift inkludert.

Vi håper at tilbudet er av interesse og hører gjerne fra Dem i løpet av kort tid.

Tromsø, 15.04.2024,

Alfa Revisjon AS

Stein Arvid Linaker

Stein Arvid Linaker
Partner og Daglig leder

HANDLINGSPLAN PR. 1.04.2024

HANDLING	HVEM SKAL GJENNOMFØRE HANDLINGEN	TIDSRIST FOR GJENNOMFØRING	ANSVAR FOR AT DET ER GJENNOMFØRT
Dugnad og vedlikehold	Eier	En til to ganger i året	Eier
Bytte vindskyer til impregnerte bord på husene og carportene.	Fagpersoner	Utføres ila. 2026	Fagperson/styret
Male nye vindskyer på husene og carportene	Malerfirma	Utføres 2024/25	Malerfirma/Styret
Husvask 1 gang i året etter sterkt råd fra malerfirma	Eier	1 gang i året	Eier
Lekkasjer på takvinduer og vanninntrengning i tak. Etter anmodning fra Gjensidige må det engasjeres en handverker for å få utbedret årsaken. Anmodningen kommer i lys av at enkelte beboere hadde problemer med lekkasjer ifb. uværet.	Styret	Utføres 2024	Styret
Tilsyn Norskbrannvern i hver eierseksjon	Norsk Brannvern	1 gang pr år i nov	Norsk Brannvern
Beplantning og vedlikehold på fellesområde og lekeplass	Styret	2024/25	Styret
Flettverksgjerde ut mot veien fra Schuckertlinna (vedtatt årsmøte 2022)	Maskin og utemiljø	2024/?	Fagpersonell/Styret
Vedlikehold/rengjøring av alle takrenner på husene	Fagpersoner	2024/25	Fagpersonell/styret

Årsmøte Boligsameiet Schuckerttunet, 10.04.2024

Fullmaktsskjema

Navn på sameier: _____

(blokkbokstaver)

Adresse: _____

Jeg gir herved _____ fullmakt til å representere meg og gi min stemme på Boligsameiet Schuckerttunets årsmøte 10.04.2024.

Underskrift: _____

238 - signering av protokoll fra årsmøte

Signert av følgende



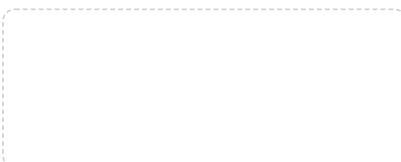
Signatur 1



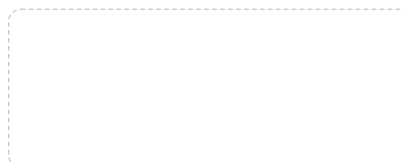
Signatur 2



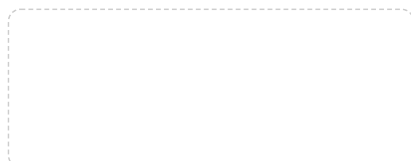
Signatur 3



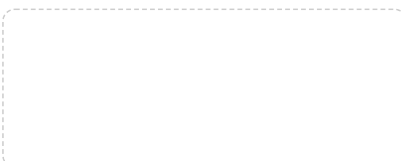
Signatur 4



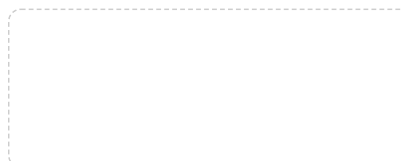
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

**PROTOKOLL ORDINÆRT
ÅRSMØTE 2025
238 – Boligsameiet
Schuckerttunet
ORG NR 991 950 591**

PROTOKOLL fra årsmøte i Boligsameiet Schuckerttunet

Dato: 24.04.2025

Møtet ble åpnet av:

Til stede fra styret: Styreleder Daan, Styremedlem Stein, Styremedlem Oda-Marie.

Til stede fra Agjo Forvaltning AS: Ingen

Andre:

Antall hjemmelshavere til stede: 12

Antall godkjente fullmakter: 12

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 16.04.2025 pr. kjente epost og postadresser
Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel

1. KONSTITUERING

- A. Status frammøtte:
Protokolleres:
12 antall stemmeberettigede å tilstede.
12 hjemmelshavere
0 fullmakter er registrert
- B. Orientering om hvordan og når generalforsamlingen er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent.
- C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Oda-Marie Sanz Olsen
- D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Daan Hendrik Van Den Berg
- E. Valg av minst 1 stk til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valgt:
1. Lene Ingebjørg Røed Haare
- F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer
- G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Møteleder erklærer årsmøtet for lovlig satt.

Protokolleres: årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. ÅRSMELDING, ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Årsmelding og revisors beretning er sendt ut kun til orientering. Regnskapet må godkjennes

Protokolleres: Regnskapet godkjennes. Styret skal sjekke opp en antatt skrivefeil ifb. Med økning av forsikring.

4. FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE

Protokolleres: Styrerhonorar for kommende periode 2025-2026 fastsettes til kr. 64 000,-

5. VALG AV NESTLEDER OG STYREMEDLEM

Følgende kandidater hadde meldt seg: Per Roald Sand som nestleder. Og Oda-Marie Sanz Olsen som styremedlem

Protokolleres: Forslag til nestleder og styremedlem ble enstemmig valgt

6. VALG

Styremedlemmer og varamedlemmer.

Dagens styre består av følgende personer:

<i>Verv:</i>	<i>Navn:</i>	<i>Periode:</i>
Styreleder	Daan Hendrik Van Den Berg	april.24 – april 26
Nestleder	Per Roald Sand	april.24 – April 25
Styremedlem	Stein Kristiansen	april.24 – april 26
Styremedlem	Oda-Marie Sanz Olsen	april.24 – April 25
Varamedlem	Svanhild Eikeland	april.24 – April 25

Til nytt styre ble valgt

<i>Verv:</i>	<i>Navn:</i>	<i>Periode:</i>
Styreleder	Daan Hendrik Van Den Berg	april.24 – april 26
Nestleder	Per Roald Sand	april 25 – april 27
Styremedlem	Stein Kristiansen	april.24 – april 26
Styremedlem	Oda-Marie Sanz Olsen	april 25 – april 27
Varamedlem	Tonje Kristin Rosenhaug Hartvigsen	april 25 – april 26

Protokolleres: Forslag til styre ble enstemmig valgt

8. INNKOMNE SAKER

a) Endring i husordensregel om dyrehold

Protokolleres: §5 tredje avsnitt i husordensreglene endres til «Det oppfordres til å ha maks 2 dyr pr. husstand.

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møteleder skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

Møteleder



Innkalling til årsmøte 2025

238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Org.nr. 991950591

15.04.2025

Generelt om årsmøtet

Årsmøte 2025 for	238 - Boligsameiet Schuckerttunet
Organisasjonsnummer:	991950591
Dato:	24.04.2025
Sted:	Frivillighetens hus, Klokkegata 1A
Tid:	18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

- a) Status framsmøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøte

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar årsmeldingen til orientering

3. Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøte skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for kommende periode 2025-2026 fastsettes til kr 64 000,-

5. Valg av styre

5.1 Valg av nestleder

Det skal velges nestleder. Per Roald Sand ønsker å fortsette og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Per Roald Sand velges som nestleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem

Det skal velges ett styremedlem. Oda-Marie Olsen ønsker å fortsette og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Oda-Marie Olsen velges som styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem

Det skal velges ett varamedlem.

Forslag til vedtak: _____ velges som varamedlem for 1 år.

6. Endring i husordensregler om dyrehold

§5, tredje avsnitt, Dyrehold i husordensreglene endres fra:

“Det er kun lov til å ha 2 husdyr pr. husstand. De som har fler enn 2 dyr pr i dag (årsmøte 09.04.2019) behøver ikke å kvitte seg med dem, men når et av dyrene går bort skal det ikke erstattes”

Til

“Det oppfordres til å ha maks 2 husdyr pr. husstand”

Forslag til vedtak:

§5 tredje avsnitt i husordensreglene endres til *“Det oppfordres til å ha maks 2 husdyr pr. husstand”*.

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 238 - Boligsameiet Schuckerttunet.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2024 og revisors beretning

STYRETS ÅRSMELDING 2024

238 - Boligsameiet Schuckerttunet

ORG NR 991 950 591

Styrets årsmelding 2024 for Boligsameiet Schuckerttunet

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Boligsameiet Schuckerttunet består av totalt 48 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 991 950 591 og ligger i Indre Østfold kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen fast ansatte. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad, samt at sameie ikke driver med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

II. TILLITSVALGTE

Se innkalling.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 17 møter i perioden.

B. Saker under arbeid og planlegging

- Utført og fremtidig planlagt vedlikehold
 - Gjennomførte befaringer i forbindelse med utskiftninger av vinduer.
 - Identifiserte den beste finansieringsløsningen for vindusprosjektet.
 - Forberedt og avholdt ekstraordinært årsmøte om vindusprosjektet.
 - Begynt utarbeidelse av HMS plan
 - Begynt arbeid med fremdriftsplan for sameiet
- Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak
 - Utarbeidet årshjul for styrearbeidet.
 - Gjennomgått eksisterende avtaler og vurderer muligheter for mer kostnadseffektive alternativer.
 - Arrangert sosial samling etter vårdugnaden 2024.

3. Arbeid og planer for å skape et miljøriktig lag

Styret ønsker å gjennomføre to dugnader i året – én på våren og én på høsten. Dette anses som viktig for å forebygge økte felleskostnader knyttet til vedlikehold. I tillegg ønsker styret å arrangere sosiale samlinger etter dugnadene, slik at beboerne kan møtes i en hyggelig setting. Målet er å styrke samholdet og bidra til et godt psykososialt bomiljø i sameiet.

IV. LAGETS DRIFT

A. *Forretningsførsel*

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

B. *Revisjon*

Revisjon er utført av Alfa Revisjon.

C. *Eiendomsmasse*

Sameiets eiendoms masser består av 48 boenheter.

D. *Forsikring*

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; Polise nummer 79125441. Egenandel kr 12 000 pluss 20 % av utgift til retts hjelp som dekkes av forsikringen begrenset til kr 400.000, -.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre

V. ØKONOMI

A. *Forslag til disponering av resultat for 2024*

Regnskapet viser et overskudd på kr 94 093,-. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital og styrker således lagets likviditet. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. *Omsetning av seksjoner*

I 2024 er det blitt solgt 2 seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kreditrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

Indre Østfold, den, 03.03.2025

I styret for Boligsameiet Schickerttunet

Styreleder

Nestleder

Styremedlem

Styremedlem

Årsregnskap 2024 og fullstendighetserklæring klar for signering

Signert av følgende



Signatur 1



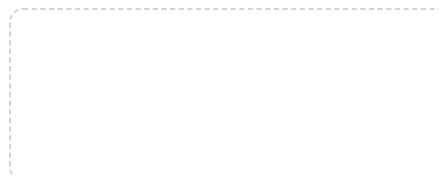
Signatur 2



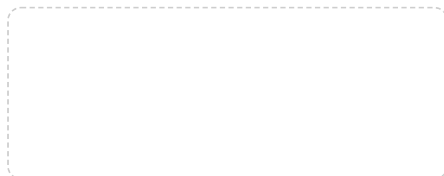
Signatur 3



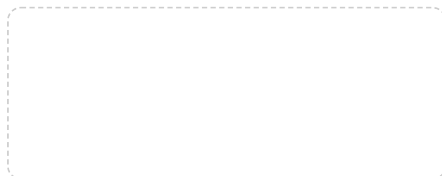
Signatur 4



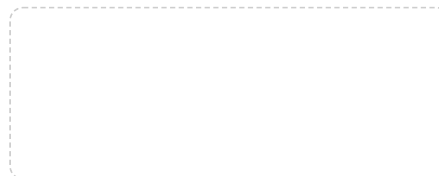
Signatur 5



Signatur 6



Signatur 7



Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

238 - Boligsameiet Schuckerttunet



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	864 001	1 220 268
Sum innkrevde felleskostnader		864 001	1 220 268
Driftskostnader			
Styrehonorar		64 000	64 000
Personalkostnader	2	0	9 024
Avskrivninger	3	11 537	0
Vedlikehold og reparasjoner	4	105 825	2 107 000
Kabel-TV/Internett		256 562	256 560
Andre driftskostnader	5	115 787	75 938
Revisjonshonorar		17 500	18 375
Forretningsførerhonorar		45 600	47 880
Konsulenthonorar		14 625	10 000
Andre avg. pliktige honorarer		5 000	0
Forsikring		158 252	294 550
Kommunale avgifter		-23	0
Kontingenter		0	0
Sum driftskostnader		794 666	2 883 328
DRIFTSRESULTAT		69 335	-1 663 060
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		24 757	0
Finanskostnader		0	177 174
Netto finansposter		24 757	-177 174
ÅRSRESULTAT		94 093	-1 840 234
Overføringer			
Til annen egenkapital		94 093	0
SUM OVERFØRINGER		94 093	0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3	35 575
Sum varige driftsmidler		35 575
Finansielle anleggsmidler		
Andre langsiktige fordringer		300
Sum finansielle anleggsmidler		300
Sum anleggsmidler		35 875
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		0
Andre kortsiktige fordringer		170 256
Sum fordringer		170 256
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	527 073
Sum omløpsmidler		697 329
SUM EIENDELER		733 203
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	7,8	532 117
Sum egenkapital		532 117
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		118 396
Annen kortsiktig gjeld		82 690
Sum kortsiktig gjeld		201 086
Sum gjeld		201 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		733 203

Balanse pr. 31.12.2024

ASKIM, 31.12.2024
238 - Boligsameiet Schuckerttunet

Daan Hendrik van den Berg
Styrets leder

Oda-Marie Sanz Olsen
Styremedlem

Per Roald Sand
Nestleder

Stein Kristiansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet 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).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer 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.

Eierskifter

Det er gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	864 000
Andre inntekter	1
Sum Innkrevde felleskostnader	864 001

Note 2 Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	64 000
Styrehonorar	64 000
Sum Personalkostnader	64 000

Sameiet har ingen faste ansatte.

Note 3 Anleggsmiddel

	Postkassestativ	Sum
Anskaffelseskost 01.01	57 688	57 688
Akk. av- og nedskr. 01.01.	10 576	10 576
Årets avskrivninger	11 537	11 537
Akk. av- og nedskr. 31.12.	22 113	22 113
Balanseført 31.12.	35 575	35 575
Økonomisk levertid	5	

Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
VVS	3 019
Driftsmaterialer	5 235
Brannanlegg	23 360
Vedlikehold uteareal	68 094
Brukerlisenser regnskap	6 118
Sum Vedlikehold	105 825

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie container/søppelkjøring	5 478
Snøbrøyting	63 912
Øreavrundning	0
Styre- og generalforsamling	32 315
Bankgebyrer	5 924
Andre kostnader	8 158
Sum Andre driftskostnader	115 787

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.03.71833	525 588
Skattetrekkskonto	1 485
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	527 073

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	438 025	438 025
Årets resultat	94 093	94 093
Egenkapital 31.12.	532 117	532 117

Note 8 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	390 613	341 370
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	94 093	33 355
Tilbakeføring av avskrivning	11 537	10 576
Tilgang anleggsmiddel	0	-57 688
Årets endring i disponible midler	105 630	-13 757
Disponible midler 31.12	496 243	390 613
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	697 329	394 941
Kortsiktig gjeld	201 086	4 328
Disponible midler	496 243	390 613

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		869 938	878 000
Annen driftsinntekt		692	620
Sum driftsinntekter		870 630	878 620
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	72 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	10 576	0
Annen driftskostnad	4, 5	774 842	877 328
Sum driftskostnader		857 878	945 788
Driftsresultat		12 752	-67 168
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 360	2 231
Annen finansinntekt		13 359	12 854
Sum finansinntekter		20 719	15 085
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		116	147
Sum finanskostnader		116	147
Netto finans		20 603	14 938
Resultat før skattekostnad		33 355	-52 230
Årsresultat		33 355	-52 230
Overføringer			
Annen egenkapital		33 355	-52 230
Sum overføringer		33 355	-52 230

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	47 112	0
Sum varige driftsmidler		47 112	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		47 412	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		18 385	4 500
Andre kortsiktige fordringer		64 140	58 674
Sum fordringer		82 525	63 174
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 415	612 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 415	612 252
Sum omløpsmidler		421 941	675 426
SUM EIENDELER		469 353	675 726

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	438 025	404 669
Sum opptjent egenkapital		438 025	404 669
Sum egenkapital		438 025	404 669
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 328	271 056
Annen kortsiktig gjeld		27 000	0
Sum kortsiktig gjeld		31 328	271 056
Sum gjeld		31 328	271 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		469 353	675 726

Indre Østfold, 15.04.2024

Torill Thømt
styrets leder

Barbro Hansen
nestleder

Susanne Støleggen
styremedlem

Cathe Krstin Kjoshagen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Husleieinntektene er periodisert over året.

Kostnadsføringstidspunkt/sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	64 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	72 460	68 460

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	57 688
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	57 688
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-10 576
Balanseført verdi per 31.12.	47 112

Note 4 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	16 250	14 875
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	16 250	14 875

Note 5 - Spesifikasjon av kostander

Vann	164,04
Renovasjon	5 410,68
Leie datasystemer	13 264,00
Gressklipping	55 474,25
Snømåking	71 891,29
Driftsmateriale	2 115,00
Datautstyr	1 028,00
Rekvisita	414,70
Serviceavtale Norsk brannvern	22 680,00
Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 438,00
Vedlikehold fellesareal	64 375,00
Revisjonshonorarer	16 250,00
Regnskapshonorar	66 477,00
Honorar for øk. og juridisk bistand	16 875,00
Annen fremmed tjeneste	31 250,00
Kontorrekvisita	3 951,00
Årsmøte/styremøte/dugnad etc.	18 946,45
Altibox	244 594,31
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	552,00
Kontingent	2 900,00
Forsikringspremie	129 117,00
Øredifferanser	0,71
Bank og kortgebyr	5 673,10
	774 842,-

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	404 669	404 669
Årsresultat	33 355	33 355
Egenkapital 31.12.2023	438 025	438 025

Årsregnskap

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Thømt, Torill	BANKID	2024-04-15 20:48
Hansen, Barbro	BANKID	2024-04-15 21:47
Kjoshagen, Cathe Kr.	BANKID	2024-04-15 19:18
Støleggen, Susanne Thømt	BANKID	2024-04-15 19:27

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Boligsameiet Schuckerttunet for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen

- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)
-

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.24.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Daan Hendrik van den Berg
Styrets leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Boligsameiet Schuckerttunet**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Schuckerttunet som viser et overskudd på kr 94 093. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 boligsameiet 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 boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 14. april 2025
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor



Indre Østfold kommune

Utskriftsdato: 24.03.2026

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: 6968 10 00

Megleropplysninger

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	265	Festenr.	0	Seksjonsnr.	37
Adresse:	Krååsveien 2C, 1832 ASKIM								

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420060001 Boligområde ved Schuckertlinna	Kommunalteknisk virksomhet Felles renovasjon Konsentrert småhusbebyggelse Felles lekeareal Felles parkeringsplass Felles grøntareal Felles gangareal	26.01.2006 25.02.1988

	Id 012419880001 Rom nordre	Høyspenningsanlegg Gang-/sykkelvei	
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Boligbebyggelse, Nåværende Hensynsone H370 - Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:	
<p>Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnyttning, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.</p> <p>Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendoms grensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.</p> <p>§ 3.7 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl § 11-8 a) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynsone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Ved valg av bygningsmessige løsninger skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.</p>	
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:	

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

Dato: 24.03.2026

Indre Østfold kommune, Dag Vestad

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.06.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	112/4368	Bruk av grunn	()

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne

 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/265, 96/265/0/1, 96/265/0/2, 96/265/0/3, 96/265/0/4, 96/265/0/5, 96/265/0/6, 96/265/0/7, 96/265/0/8, 96/265/0/9, 96/265/0/10, 96/265/0/11, 96/265/0/12, 96/265/0/13, 96/265/0/14, 96/265/0/15, 96/265/0/16, 96/265/0/17, 96/265/0/18, 96/265/0/19, 96/265/0/20, 96/265/0/21, 96/265/0/22, 96/265/0/23, 96/265/0/24, 96/265/0/25, 96/265/0/26, 96/265/0/27, 96/265/0/28, 96/265/0/29, 96/265/0/30, 96/265/0/31, 96/265/0/32, 96/265/0/33, 96/265/0/34, 96/265/0/35, 96/265/0/36, 96/265/0/37, 96/265/0/38, 96/265/0/39, 96/265/0/40, 96/265/0/41, 96/265/0/42, 96/265/0/43, 96/265/0/44, 96/265/0/45, 96/265/0/46, 96/265/0/47, 96/265/0/48
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/265, 96/265/0/1, 96/265/0/2, 96/265/0/3, 96/265/0/4, 96/265/0/5, 96/265/0/6, 96/265/0/7, 96/265/0/8, 96/265/0/9, 96/265/0/10, 96/265/0/11, 96/265/0/12, 96/265/0/13, 96/265/0/14, 96/265/0/15, 96/265/0/16, 96/265/0/17, 96/265/0/18, 96/265/0/19, 96/265/0/20, 96/265/0/21, 96/265/0/22, 96/265/0/23, 96/265/0/24, 96/265/0/25, 96/265/0/26, 96/265/0/27, 96/265/0/28, 96/265/0/29, 96/265/0/30, 96/265/0/31, 96/265/0/32, 96/265/0/33, 96/265/0/34, 96/265/0/35, 96/265/0/36, 96/265/0/37, 96/265/0/38, 96/265/0/39, 96/265/0/40, 96/265/0/41, 96/265/0/42, 96/265/0/43, 96/265/0/44, 96/265/0/45, 96/265/0/46, 96/265/0/47, 96/265/0/48
Seksjonering Seksjonering	27.06.2006			96/265, 96/265/0/37

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BROX GUNN F310766*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KRÅKÅSVEIEN 2C 1832 ASKIM	Bosatt (B)

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kråkåsveien 2C	H0201	96/265/0/37	117	5	2	1	Kjøkken
Unummerert		-	96/265/0/37	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Kråksåsveien 2 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1832 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	103 Kråksåsen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22884395		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	09.03.2010
2	22884514		Garasjehus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	09.03.2010

1: Bygning 22884395: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 09.03.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	963
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	963
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.02.2006	27.06.2006	
Igangsettingstillatelse	20.09.2006	28.12.2006	
Midlertidig brukstillatelse	25.10.2007	09.03.2010	
Ferdigattest	09.03.2010	09.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kråksåsveien 2C	H0201	96/265/0/37	117	5	2	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	206	0	206	0	0	0
H02	5	352	0	352	0	0	0
H01	5	405	0	405	0	0	0

2: Bygning 22884514: Garasjehus anneks til bolig (181), Ferdigattest 09.03.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.02.2006	27.06.2006	
Igangsettingstillatelse	01.08.2007	04.10.2007	
Ferdigattest	09.03.2010	09.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/265/0/37	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/265

Bruksnavn		Beregnet areal	16999.8
Etablert dato	22.03.2001	Historisk oppgitt areal	17007,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6608309.02	619968.15		Ja	16999.8	



Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disseledningene. Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på. Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet. I noen områder er deler av det private ledningsnett felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse				Kommunennummer:		3118					
Gnr:	96	Bnr:	265	Fnr:	0	Snr:	37	Anr:		Lnr:	H0201

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Kråkåsveien 2C	1832	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. <i>Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat vannforsyning. Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.</i> <input checked="" type="checkbox"/>	Kommunalt avløp med slamavskiller <i>Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.</i> <input type="checkbox"/>	Privat avløpsanlegg / Minirensanlegg Ikke tilknyttet <input type="checkbox"/>

Andre forhold	
Foreligger det et planer som <u>kan</u> utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp?	Ja <input type="checkbox"/>
Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 24.03.2026



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Kråksåsveien 2C, 1832 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 020,84 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	5 704,36 kr
Sum	13 220,20 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Forbruk vann i fjor	25%	30 m3	29.88	1/1	0 %	896,25 kr	896,25 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-56.5 m3	29.88	1/1	0 %	-1 687,94 kr	-1 687,95 kr
Vann a konto i år	15%	63 m3	30.54	1/1	0 %	1 924,27 kr	481,07 kr
Forbruk vann i fjor	15%	30 m3	27.48	1/1	0 %	824,55 kr	824,55 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-56.5 m3	27.48	1/1	0 %	-1 552,90 kr	-1 552,91 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	30 m3	37.63	1/1	0 %	1 128,75 kr	1 128,75 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-56.5 m3	37.63	1/1	0 %	-2 125,81 kr	-2 125,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp a konto i år	15%	63 m3	39.30	1/1	0 %	2 475,62 kr	618,91 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	30 m3	34.62	1/1	0 %	1 038,45 kr	1 038,45 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-56.5 m3	34.62	1/1	0 %	-1 955,75 kr	-1 955,74 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	6 513,89 kr	-947,33 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Kråkåsveien 2C, 1832 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	4 217,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
					Sum	4 503,00 kr	1 125,75 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2026.

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2026:

A konto vann pr. m3	kr. 30,55	inkl. 15% mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 39,30	inkl. 15% mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 233,30	inkl. 15% mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.745,10	inkl. 15% mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 570,00	Fri mva.

For eiendommer med minirensanlegg, slamtank eller tett tank, gjelder egne gebyrer for slambehandling og tømning. Slamtømming belastes med 15% mva.

Prisoversikt for kommunale gebyrer inkl. mva. kan man finne i gebyrheftet på kommunens hjemmeside.

https://pub.framsikt.net/2026/io/bm-2026-vedtatt_handlings- og_ekonomiplan_2026-2029#/generic/summary/feesmanagement/?search=gebyr&scrollTo=t-73

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon **04215**



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 24.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	37
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	60036894	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	22884395	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Kråkåsveien 2C, 1832 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 60036894

BruksenhetId	60037204	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	22884514	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	

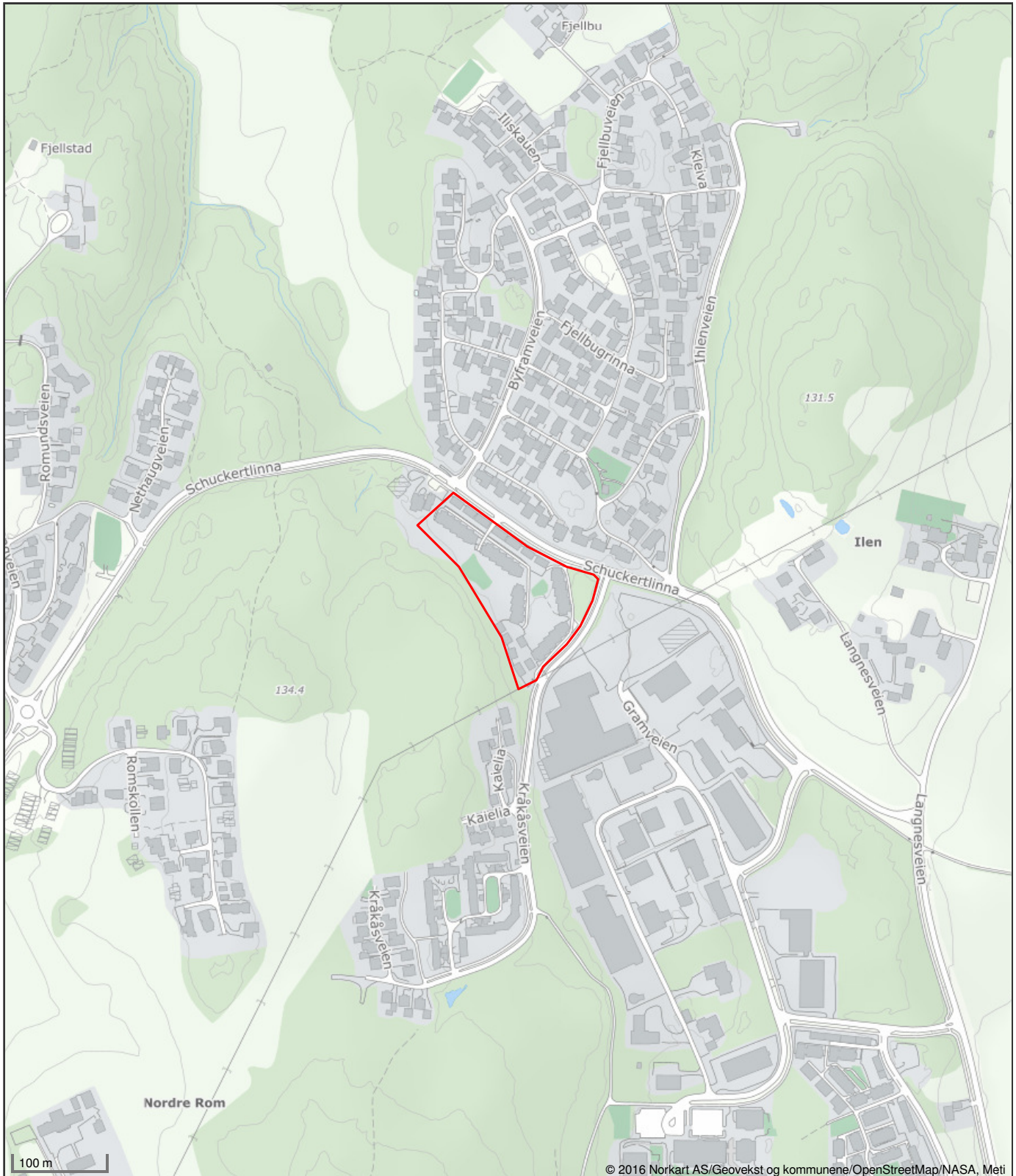
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60037204.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



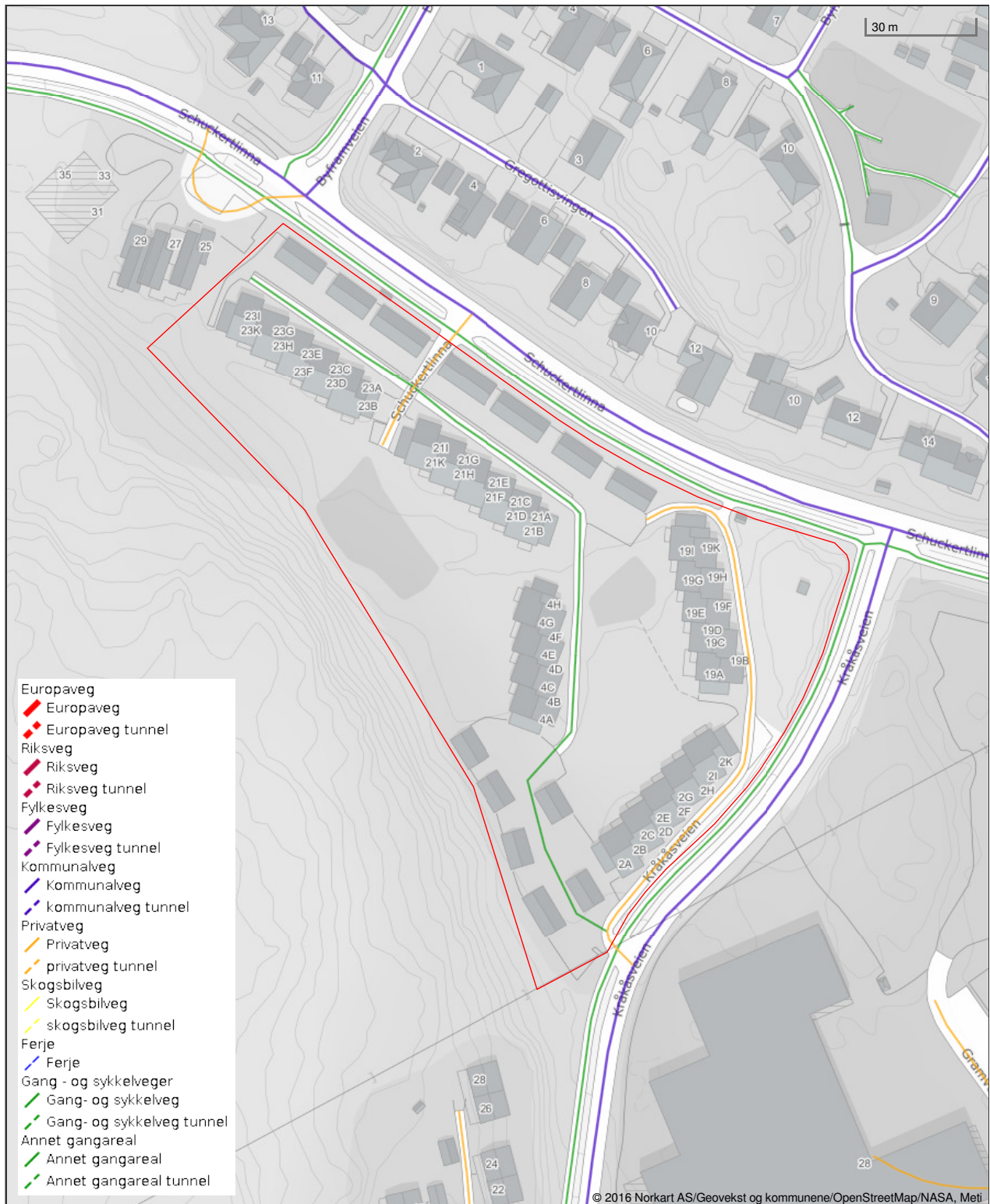
Oversiktskart for eiendom 3118 - 96/265//



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



Vegstatuskart for eiendom 3118 - 96/265//



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



Grunnkart

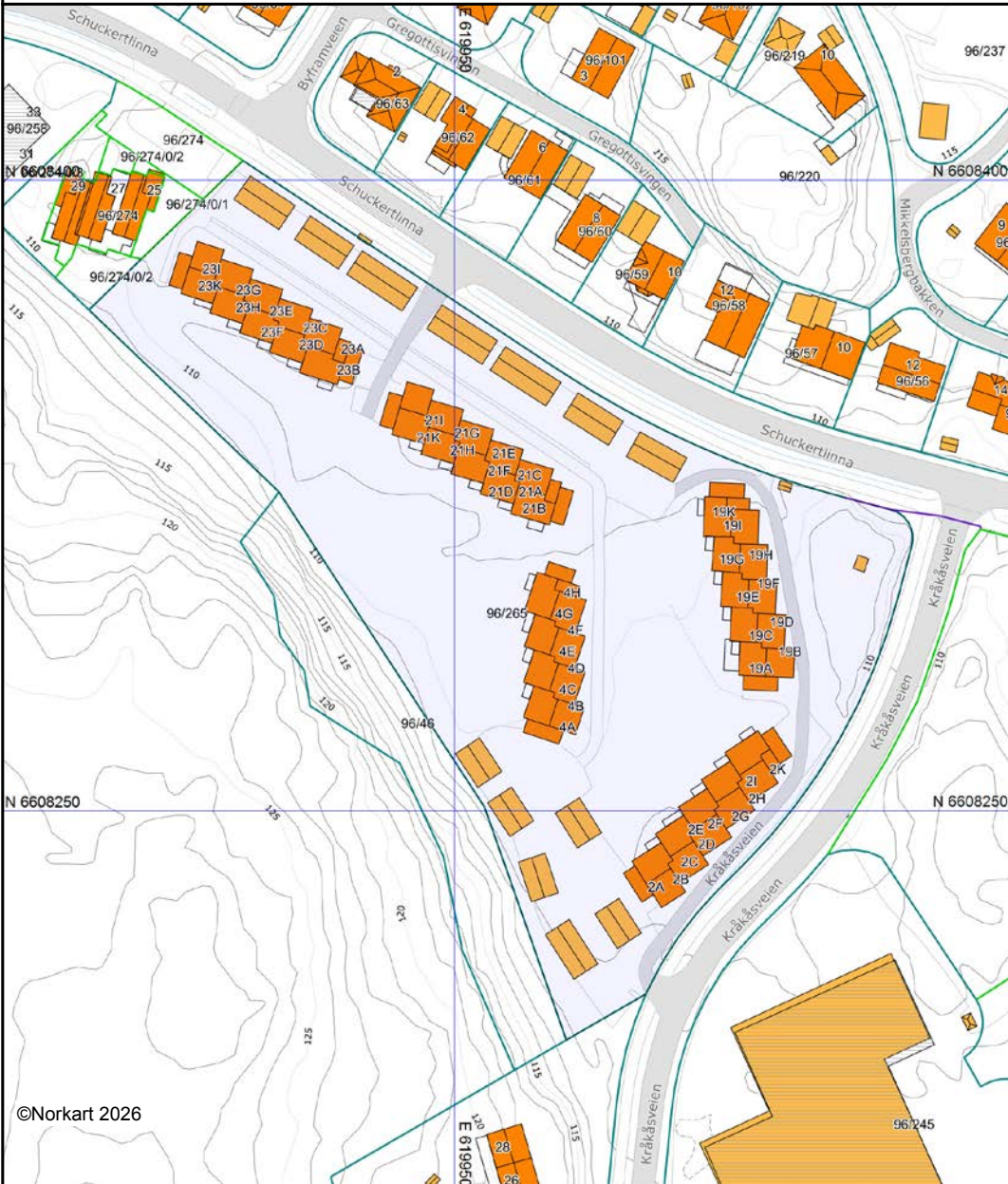
Eiendom: 96/265/0/37
Adresse: Kråkåsveien 2C
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

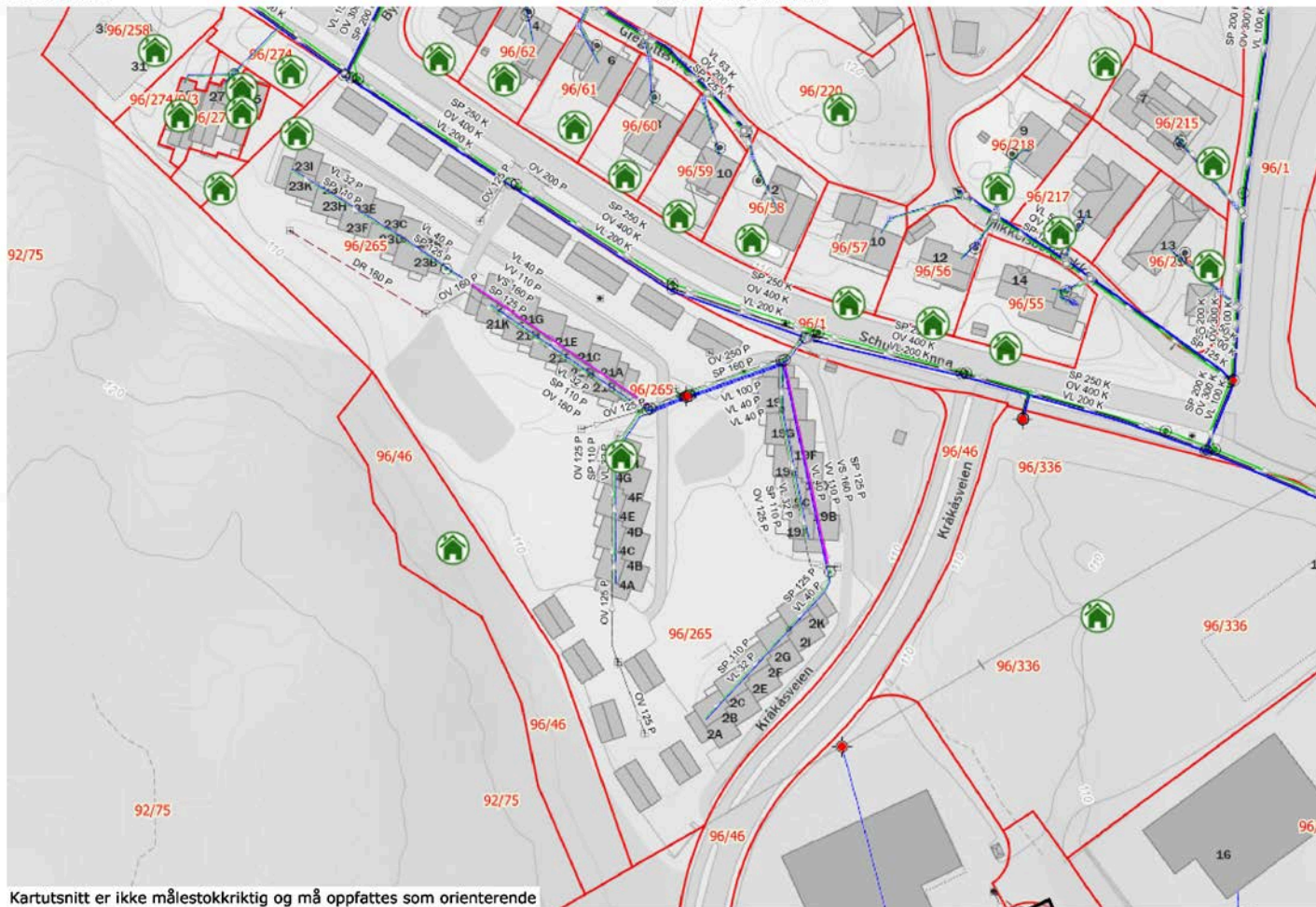
Indre Østfold kommune

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 fiktv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

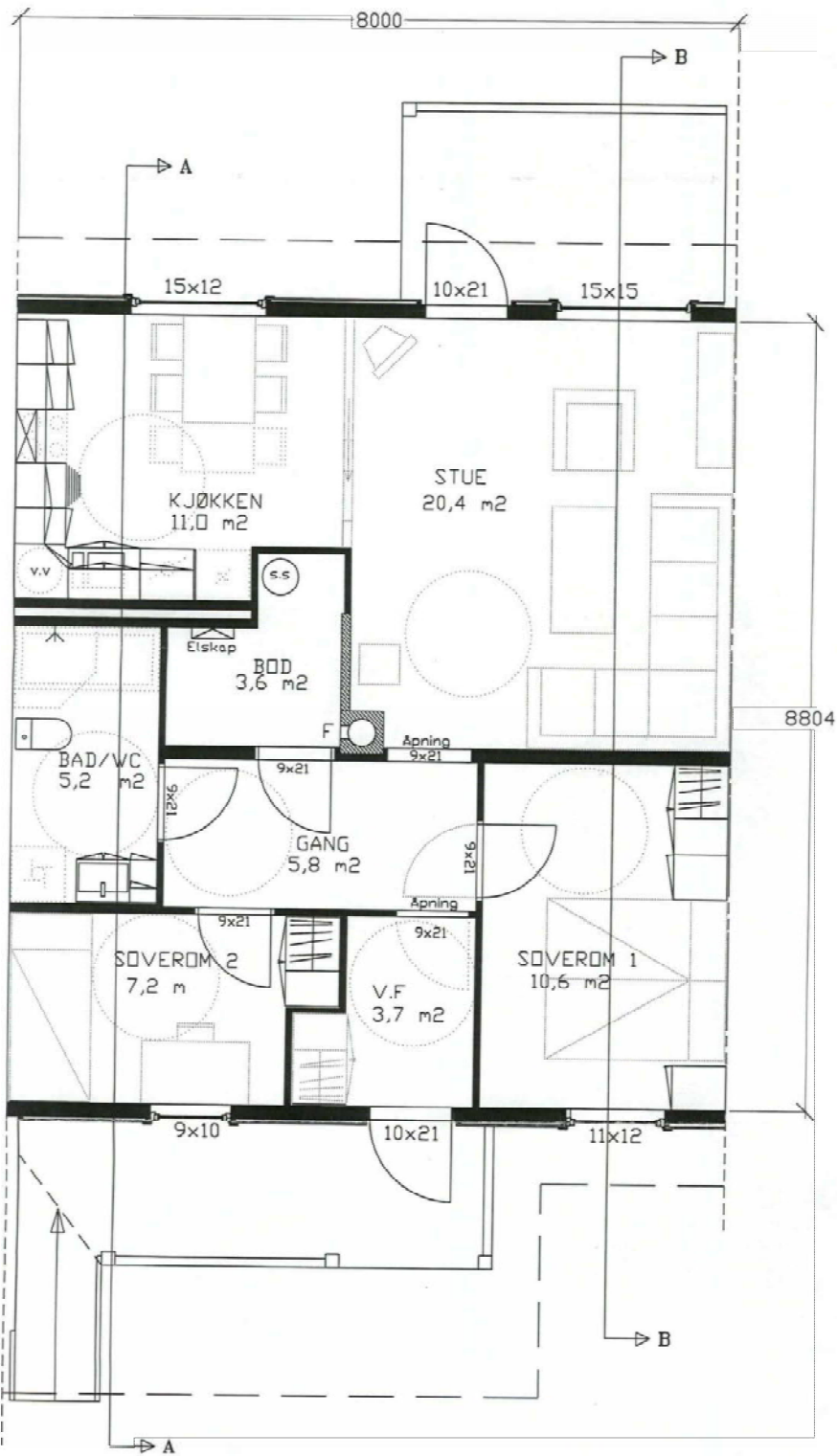


©Norkart 2026

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.



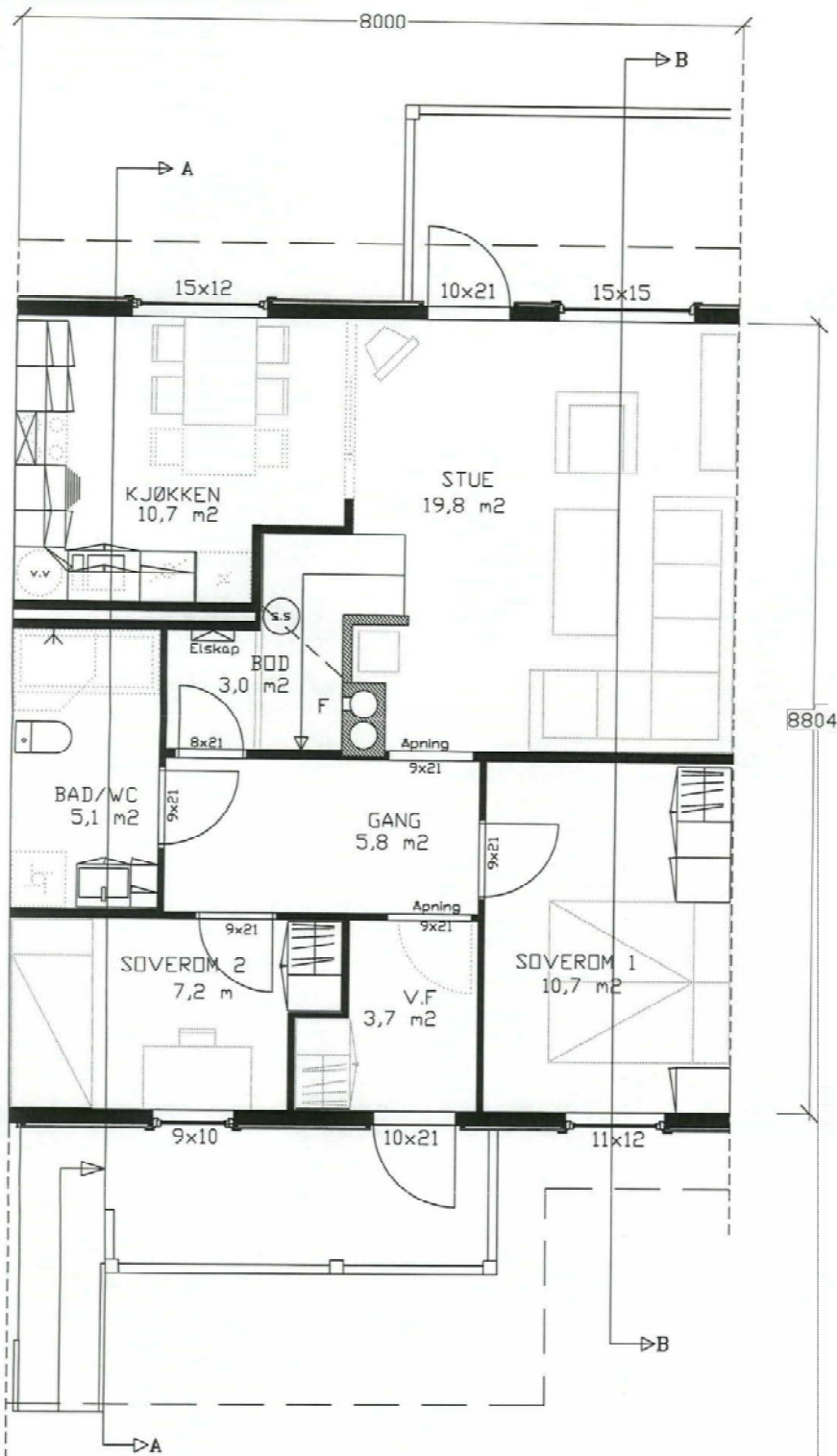
Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende




Bruksareal BRA 70,4 m²
 Beregnet areal BA 70,4 m²

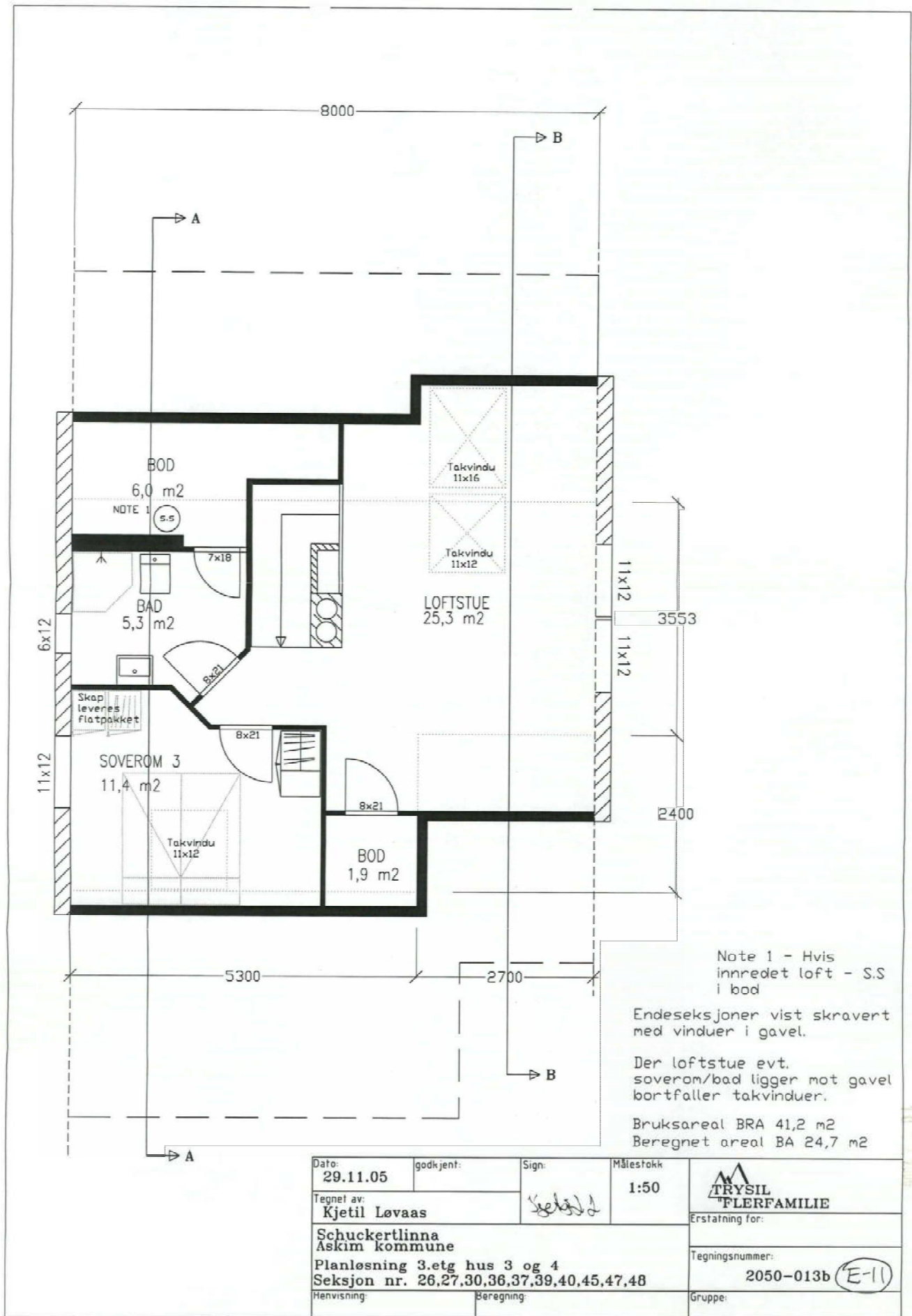
Dato: 03.11.05	godkjent:	Sign: <i>[Signature]</i>	Målestokk: 1:50	
Tegnet av: Kjetil Løvaas			Erstatning for:	
Schuckertlinna Askim kommune				Tegningsnummer: 2050-011b
Planløsning 1.etg hus 3,4 og 5 Snr. 21,22,23,24,25,31,32,33,34,35,41,42,43,44				E-7
Henvisning:		Beregning:		Gruppe:

10 JUNI 2005

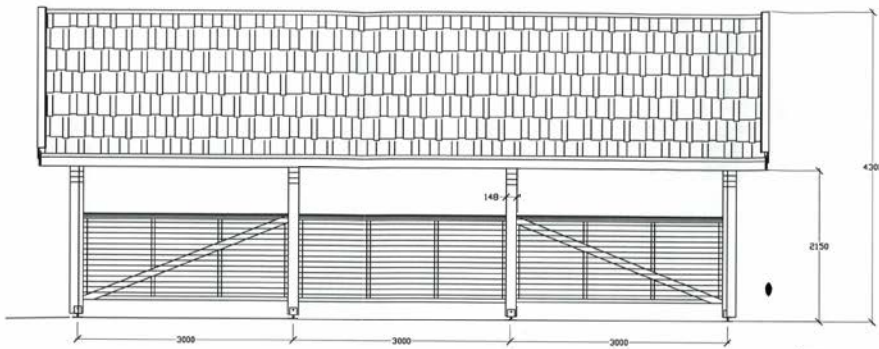


Bruksareal BRA 70,4 m²
Beregnet areal BA 70,4 m²

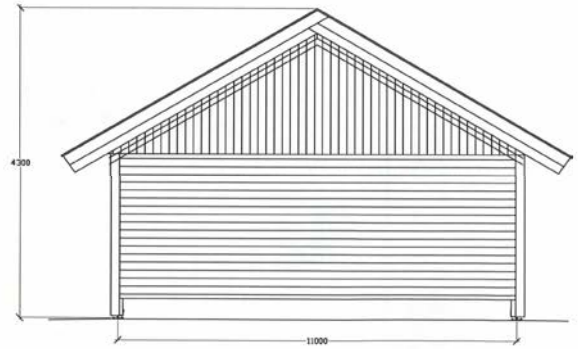
Dato: 03.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk 1:50	 Erstatning for:
Tegnet av: Kjetil Løvaas		<i>[Signature]</i>		
Schuckertlinna Askim kommune Planløsning 2.etg hus 3,4 og 5 Seksjon nr. 26,27,28,29,30,36,37,38,39,40, 45,46,47,48			Tegningsnummer: 2050-012b	
Henvisning:		Beregning:	Gruppe:	



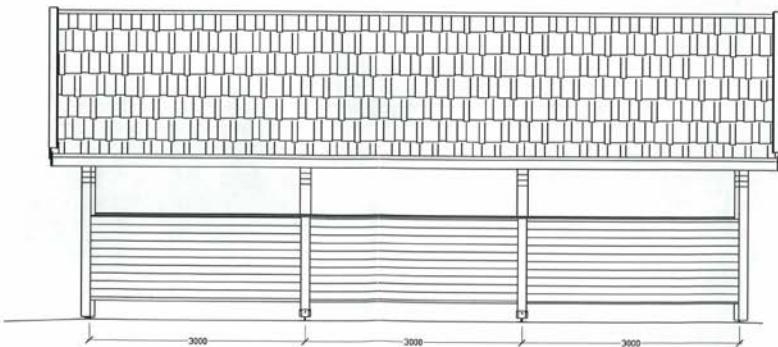
Dato: 29.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk: 1:50	
Tegnet av: Kjetil Løvaas		<i>Kjetil</i>	Erstatning for:	
Schuckertlinna Askim kommune				Tegningsnummer: 2050-013b (E-11)
Planløsning 3.etg hus 3 og 4 Seksjon nr. 26,27,30,36,37,39,40,45,47,48		Gruppe:		
Henvisning:		Beregning:		




Fasade innkjøringside

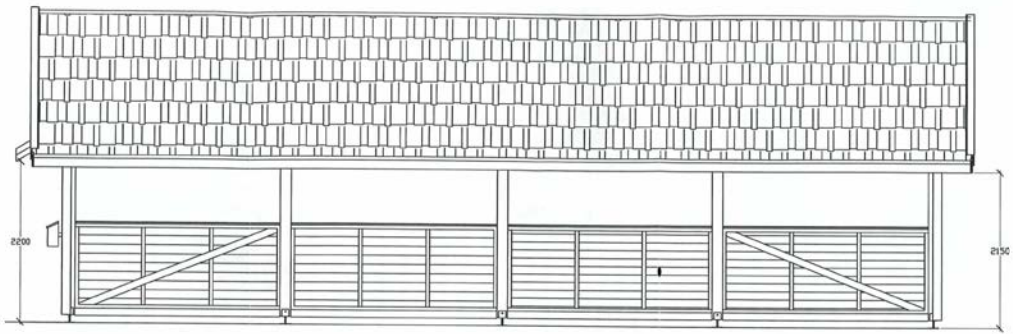


Fasade gavel

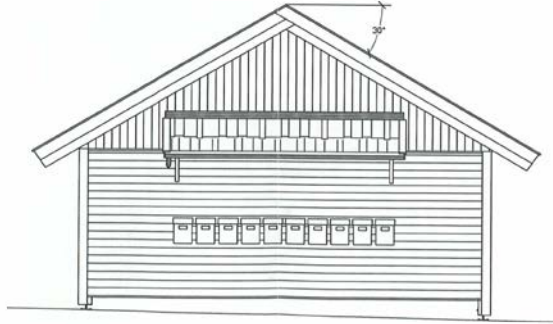


Fasade bakside carporter

Dato: 03.11.05	godkjent:	Sign:	Målestokk	 Erstatning for:
Tegnet av: Kjetil Løvaas				
FASADER CARPORTER			Schuckertlinna Askim kommune	Tegningsnummer: E-15
Henvisning:		Beregning:		Gruppe:



GAVEL CARPORT MED POSTSTATIV



Date: 15.12.05	godkjent:	Sign:	Målestokk	
Tegnet av: Kjetil Løvaas				
FASADER CARPORTER MED POSTKASSER		Schuckertlinna Askim kommune		egningsnummer: E-14
Henvisning:	Beregning:		Gruppe:	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	265	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Krååsveien 2C, 1832 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	262 m ²	
	KPHensynsonenavn	H370	
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Delareal	17 000 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420060001
Navn	Boligområde ved Schuckertlinna
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/5941/20060001_Bestemmelser.PDF
Delarealer	<p>Delareal 5 094 m² Formål Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p>Delareal 3 694 m² Formål Felles parkeringsplass</p> <p>Delareal 6 087 m² Formål Felles lekeareal</p> <p>Delareal 293 m² Formål Høyspenningsanlegg</p> <p>Delareal 347 m² Formål Felles grøntareal</p> <p>Delareal 20 m² Formål Annet fellesareal Feltnavn Fr2 Utdyp. Felles renovasjon</p> <p>Delareal 1 688 m² Formål Felles gangareal</p> <p>Delareal 35 m² Formål Kommunalteknisk virksomhet</p> <p>Delareal 17 m² Formål Annet fellesareal Feltnavn Fr1 Utdyp. Felles renovasjon</p>
Id	012419880001
Navn	Rom nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1413/19880001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 18 m² Formål Gang-/sykkelvei</p>

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ROM NORDRE

Planens dato:

Kommunestyrets vedtak:

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

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområder: boliger, forretning, industri
- offentlige trafikkområder: veier, gang-/sykkelveier og fortau
- friområder
- fellesområder: felles vernebelte, felles avkjørsel

§ 3. Område for boliger:

Tomtedelingsplan

Fradeling av tomter skal skje etter en samlet plan for hvert delområde som skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan likevel at det utarbeides nærmere bestemmelser for hver tomte-
delingsplan.

Utnyttelsesgrad

I område A settes maks. utnyttelsesgrad til 0,35 av netto tomt. I øvrige boligområder settes maks. utnyttelsesgrad til 0,20 av netto tomt.

Parkering

Det skal vises plass til 2 biler pr. leilighet og 1 bil pr. hybel på egen grunn i byggemeldingen.

Nærlekeplass

Det skal settes av minst 1 nærlekeplass for hver 25. familie-leilighet, minimum 50 m² stor. Lekeplassen skal plasseres sentralt i hvert område og skal ha en hensiktsmessig utforming. Plassen skal opparbeides samtidig med øvrige tekniske anlegg i området.

Trafo

Tomtedelingsplanen skal vise nødvendig areal avsatt til trafokiosker.

§ 4. Område for forretning og industri:

I området kan det oppføres bygninger for boligvennlig industri og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av området. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende boligstrøk.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Hver tomt kan bebygges med en tomteutnyttelse inntil 30%, beregnet etter netto tomte-
størrelse.

§ 4 forts.:

Tomtedelingsplan

Fradeling av tomter skal skje etter en samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

Inngjerding må anmeldes. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor tomt støter mot vernebelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og vernebelte. Bygningsrådet kan eventuelt forlange skjermbeplantning.

Parkering

Parkering skal skje på egen grunn i henhold til kommunens vedtekter.

§ 5. Område for felles vernebelte

Hvor det i planen er vist vernebelte, skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring. Eksisterende vegetasjon skal i størst grad bevares. Uttak av vegetasjon må anmeldes og på forhånd godkjennes av kommunen.

§ 6. Frisiktsone

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

§ 7. Fellesbestemmelser

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

§ 8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor plan- og bygingslovgivningen og vedtektene for Askim Kommune.

Askim, 18.11.1987



Reguleringsplankart

Eiendom: 96/265/0/37
Adresse: Kråkåsveien 2C
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring






















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning
-  Forretning/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsarealer
-  Lekeplass
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



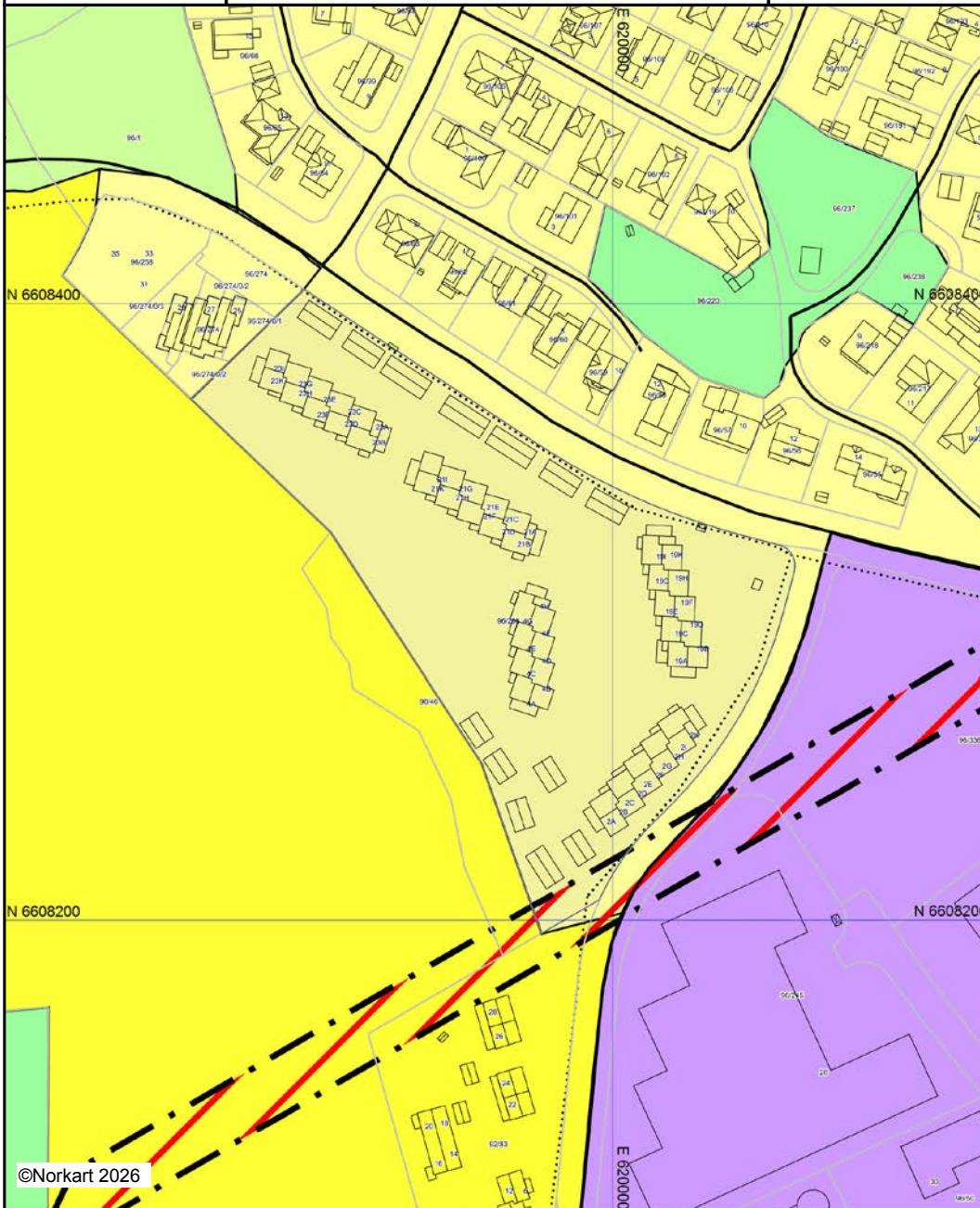
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/265/0/37
Adresse: Kråkåsveien 2C
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

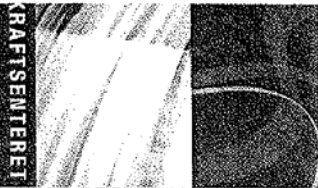
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

**BYGGESAK OG REGULERING**

Trysilbygg AS
 Postboks 323 Bragernes
 3001 DRAMMEN

Org.nr.: NO 840894312 MVA
 Vår ref.: 2038/10
 Saksnr.: 08/240
 Ark.kode: GBR 96/265
 Saksbeh.: Jan Aasdalen
 Deres ref.:
 Dato: 09.03.2010

FERDIGATTEST

Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 03.02.06. Igangsettingstillatelser ble gitt henholdsvis 03.02.06, 23.02.06 og 18.08.06. Midlertidige brukstillatelser ble utstedt 18.08.06, 05.12.06, 20.12.06, 17.01.07, 31.03.07, 15.06.07, 25.10.07, 10.12.07, 29.01.08 og 15.02.08. Anmodning om ferdigattest for hele tiltaket var kommunen i hende den 02.11.09.

Gjelder: 5 boligbygg med til sammen 48 leiligheter. Følgende 5 leiligheter er levert med innredede loft; gnr. 96, bnr. 265, snr. 10, 36, 40, 45 og 48. Tiltaket omfatter opparbeidelse av tilhørende utomhus- og VA-anlegg, samt oppføring av 13 frittliggende carportbygg med til sammen 48 biloppstillingsplasser

Byggested: Gnr./bnr. 96/265,
 Schuckertlinna 19 A,B,C,D,E,F,G,H,I,K, 21 A,B,C,D,E,F,G,H,I,K og 23A,B,C,D,E,F,G,H,I,K
 Kråkåsveien 2 A,B,C,D,E,F,G,H,I,K og 4 A,B,C,D,E,F,G,H

Tiltakshaver: Trysilhus Invest AS
ANSVSØK: Trysilhus Konsept AS

Følgende kontrolldokumentasjon er lagt til grunn ved utstedelse av ferdigattest:
 Ferdigmelding fra Trysilhus Konsept AS, datert 26.10.09 m / oversikt over innredede loft
 Kontrollerklæring fra Trysilbygg AS, datert 26.10.09

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

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

Med hilsen


 Jan Aasdalen
 avd.ingeniør

ASKIM KOMMUNE Servicetorg 69 81 91 00

Besøksadresse: Rådhuset, 1. etg. Kirkegt. 5	Postadresse: Postboks C, 1801 Askim	Telefaks: 69 88 06 50	Bankgiro: 1100 07 00284	Bankgiro skatt: 6345 06 01243
--	--	---------------------------------	-----------------------------------	---

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



Fortum Distribution AS
Boks 124
1713 Grålum
Fnr. NO 979 904 371



Doknr: 209694 Tinglyst: 25.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom Fortum Distribution AS (nedenfor kalt energiverket) og Trysilhus Invest AS som eier og hjemmelshaver av gnr 96 og bnr 265 i Askim kommune (nedenfor kalt grunneieren), er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr 10288 adresse: Schukerttunnet er vist på tegning nr 1, datert 24/1-06

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg"

1. ENERGIVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved energiverket stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Energiverket foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for, og godkjent av bygningsmyndighetene.

Energiverket utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel

Energiverket har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.



Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av energiverkets transport eller ferdsel, er energiverket ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Energiverket plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforsbud og beplantning

Energiverket har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle energiverket, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader energiverket får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av energiverket.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom energiverket ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis energiverkets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av energiverket.

3. ERSTATNING

3.1 Energiverkets erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendom er erstatningen avtalt til kr 0,-.



3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av energiverket. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER**4.1 Tvister**

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4, som påstevnes av energiverket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets energiverket har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets energiverket har hovedsete.

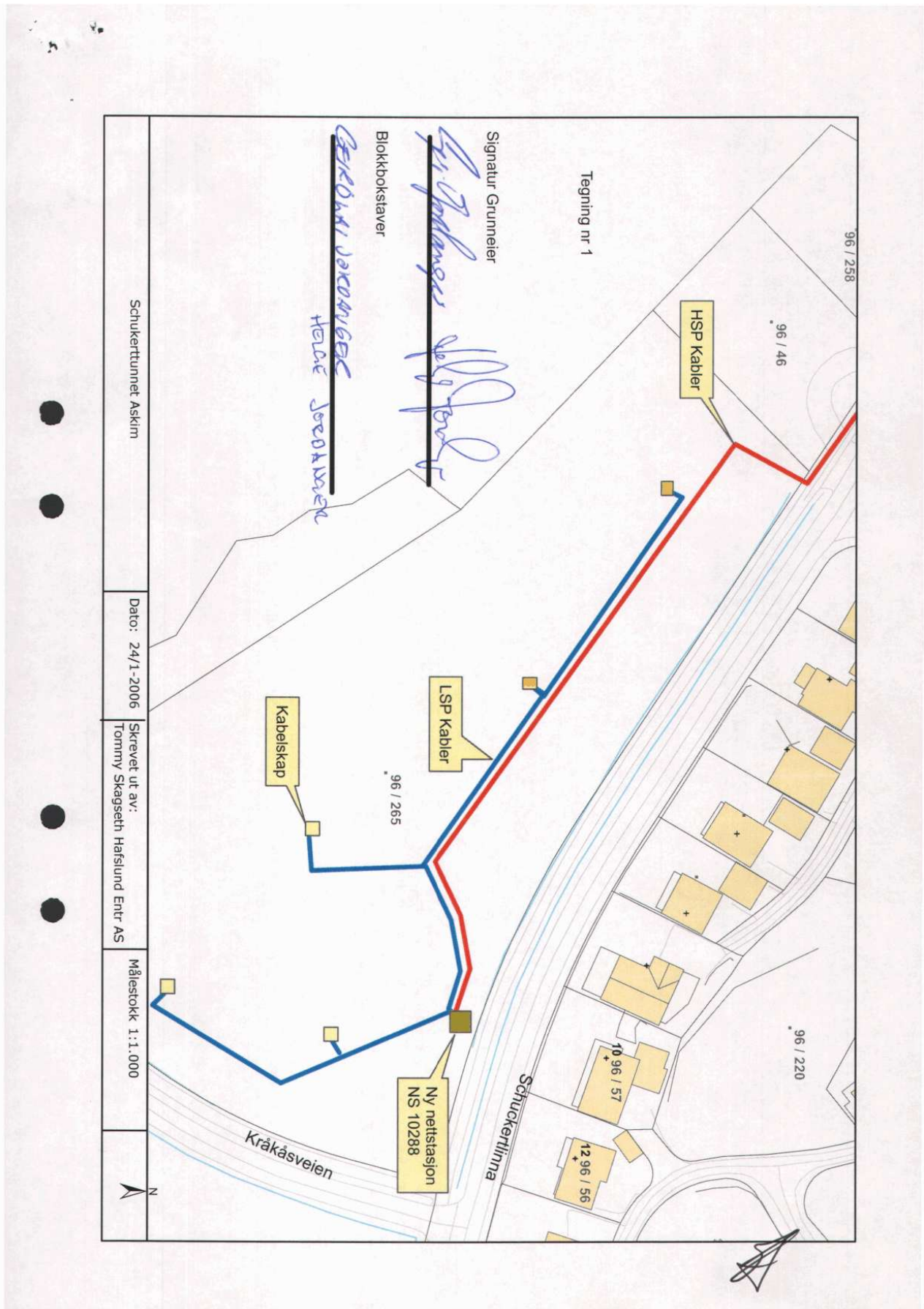
4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og sorenskriveren/byretten beholder det tredje.

<u>Drammen</u> den <u>30.01.06</u>	<u>Sarpsborg</u> den <u>15/2-2006</u>
<u>Terje Gundersen</u>	<u>Rune Bergland</u>
Grunneier	iht. fullmakt
<u>Tips & Tross Rørert AS</u>	<u>979.904.371 MVA</u>
<u>957 484 630</u>	<u>(foretaksnr.)</u>
(personnr./foretaksnr.)	(foretaksnr.)



Nabolagsprofil

Kråkåsveien 2C - Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ihlenveien Linje 404	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Rom skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) 161 elever, 10 klasser	14 min 1.2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	8 min 4.1 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	9 min 5.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	8 min 4.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	20 min 18.1 km

«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

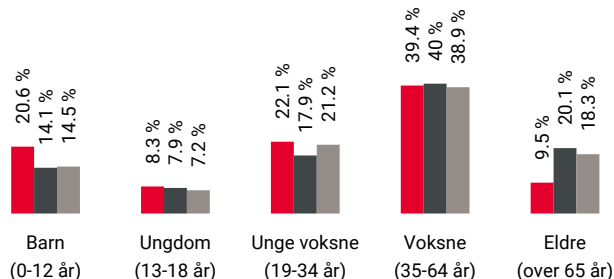
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ihlen/Tovenga	1 505	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rom barnehage (0-5 år) 104 barn	9 min 0.8 km
Stubbeskogen naturbarnehage (0-5 år) 37 barn	11 min 0.9 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Hurrahølet PostNord	17 min 1.5 km
Rema 1000 Hurrahølet	18 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



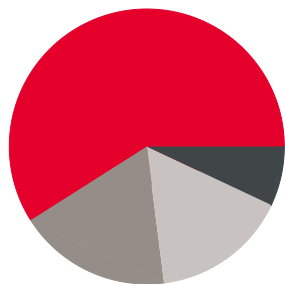
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Ihlen nord - ballplass Ballspill	5 min	0.4 km
	Rom skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
	Askim treningssenter	4 min	
	Invictus treningssenter	5 min	

Boligmasse

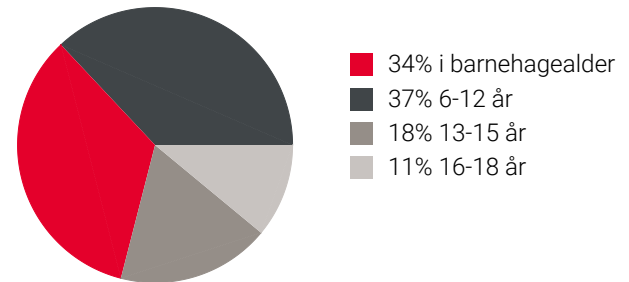


- 59% enebolig
- 7% rekkehus
- 18% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester

	Askimtorget	8 min
	Vitusapotek Hurrahølet	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 34% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

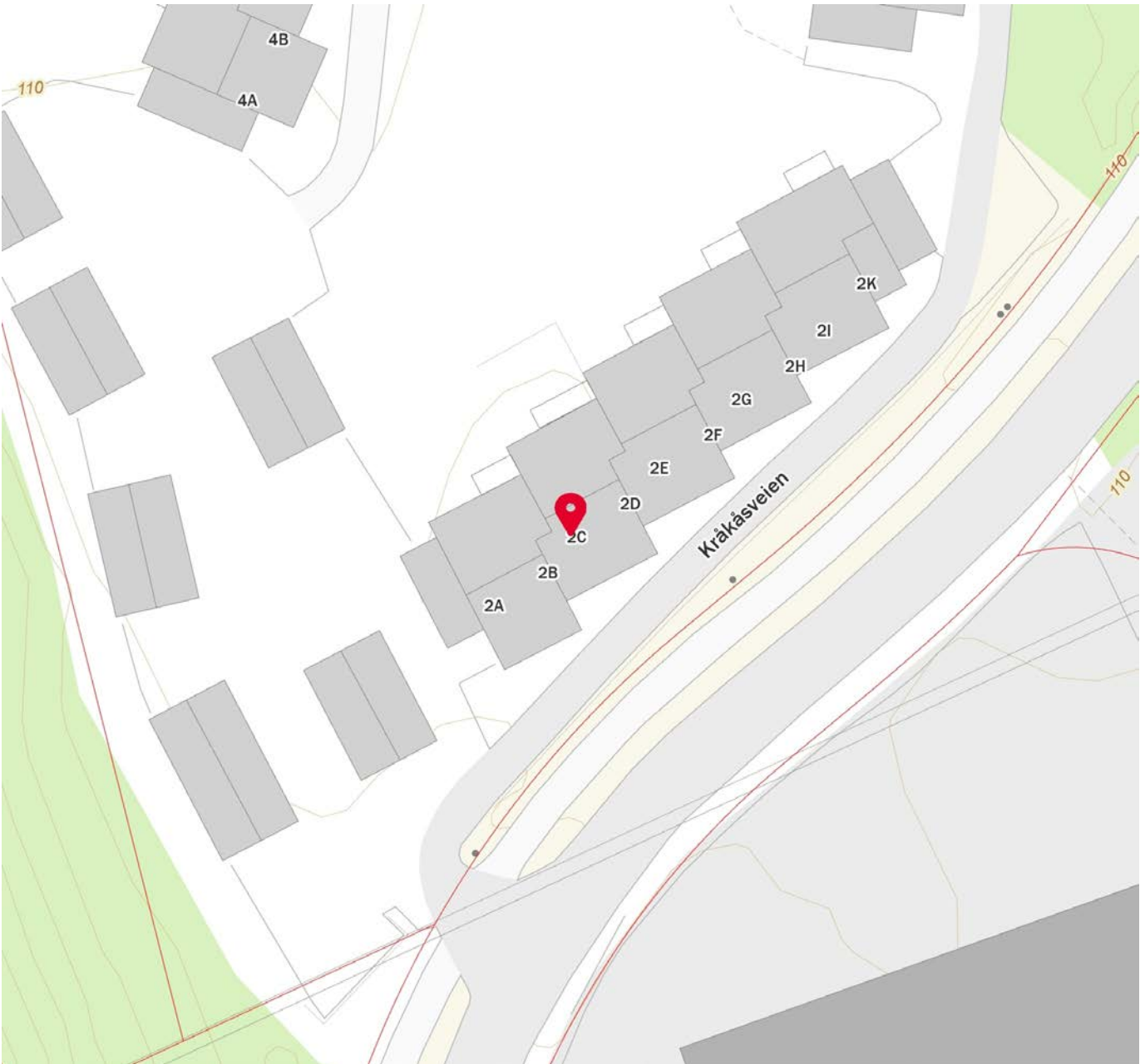
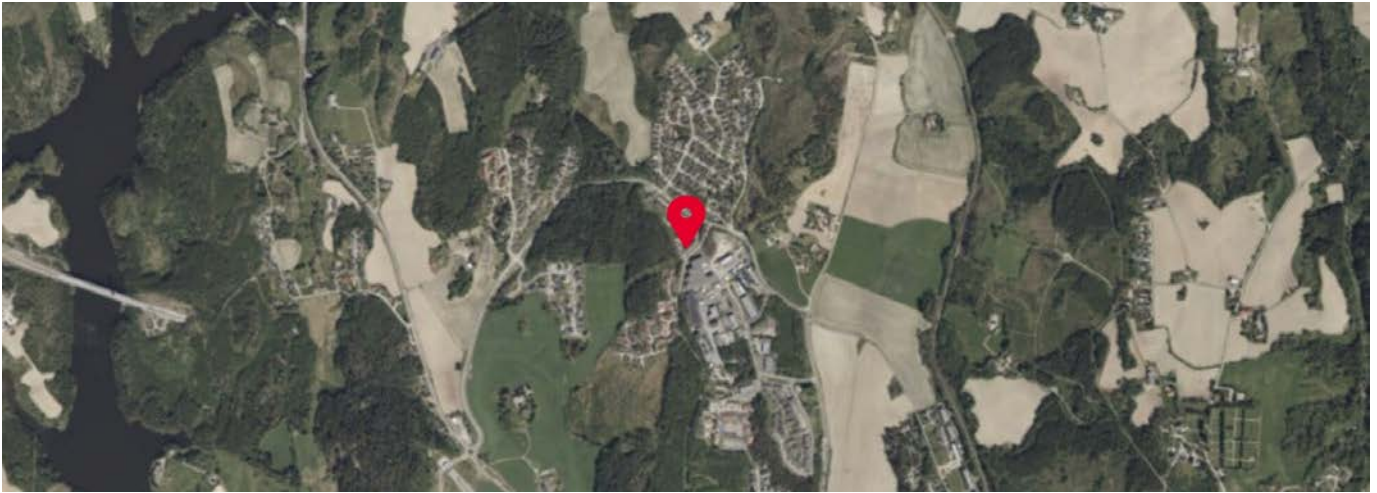


0% 43%

- Ihlen/Tovenga
- Askim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

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

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

9. 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kråksåsveien 2C
1832 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin WesterbyTelefon: 994 24 669
E-post: elin.westerby@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