

aktiv.



A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM

Askim - Fin 3-roms leilighet i sentrum. Heis og garasje plass.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Storgaten 2, 1851 MYSEN. TLF. 69 89 91 57

Askim - Fin 3-roms leilighet i sentrum. Heis og garasje plass.

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

Innhold:

4.etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i 4. etasje i kombinasjonsbygg, med forretninger/ kontorer i 1. etasje og leiligheter i de tre øvrige etasjer. Bygget er oppført i 1999. Fra leiligheten og bygget er det umiddelbar adkomst til sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	86
Forbrukerinformasjon	94
Budskjema	95

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 190 000,-	Tomtstr.:	2550.5 m ²
Omkostn.:	Kr 105 990,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 4 295 990,-	Antall rom:	3
Felleskostn.:	Kr 3 515,-	Gnr./bnr.	Gnr. 80, bnr. 285
Selger:	Inger Lise Tokerud Berit Bårli Andreassen Jan Bårli	Snr.	19
		Oppdragsnr.:	1108240203
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1999		
BRA-i/BRA Total	82/82 kvm		

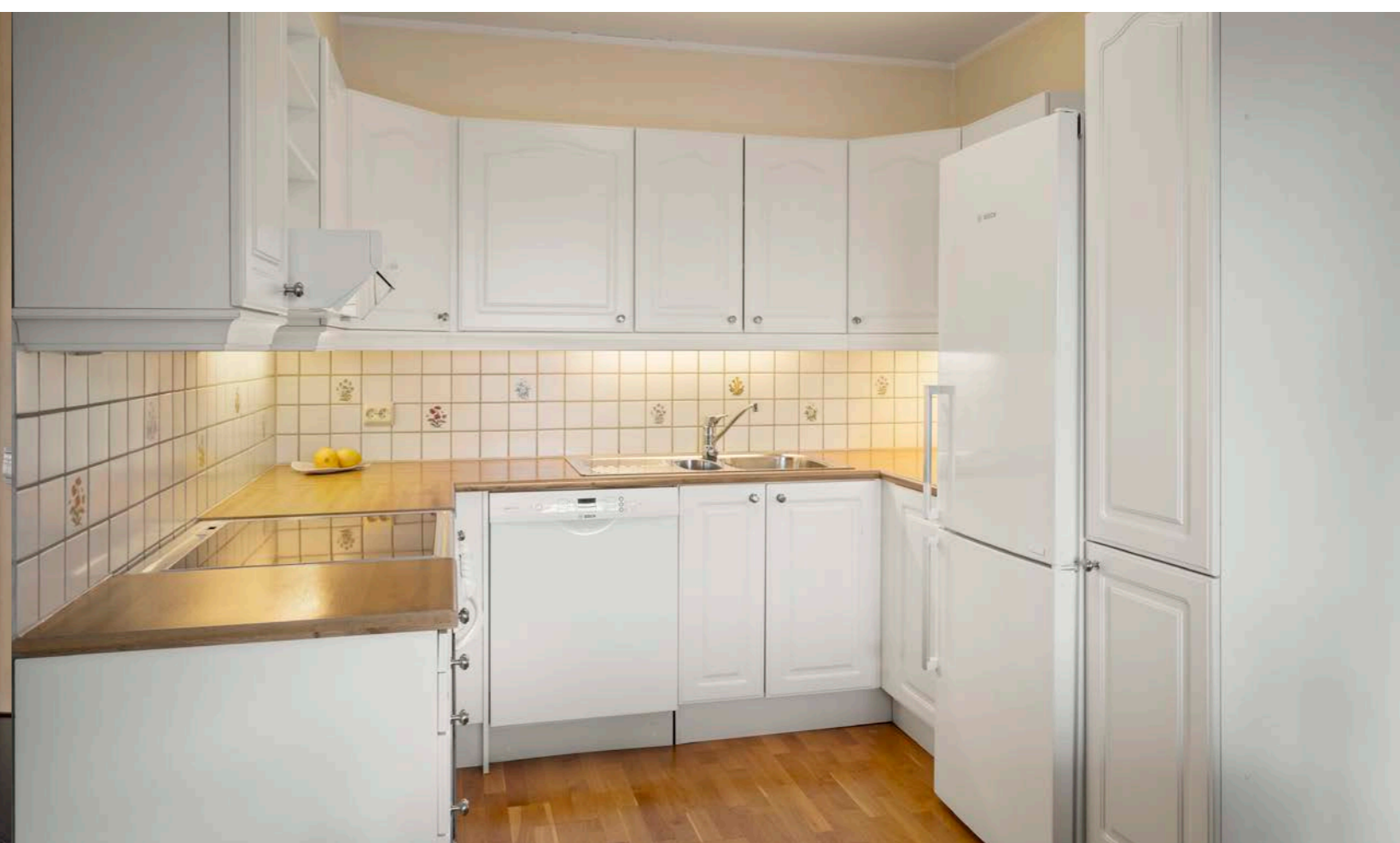


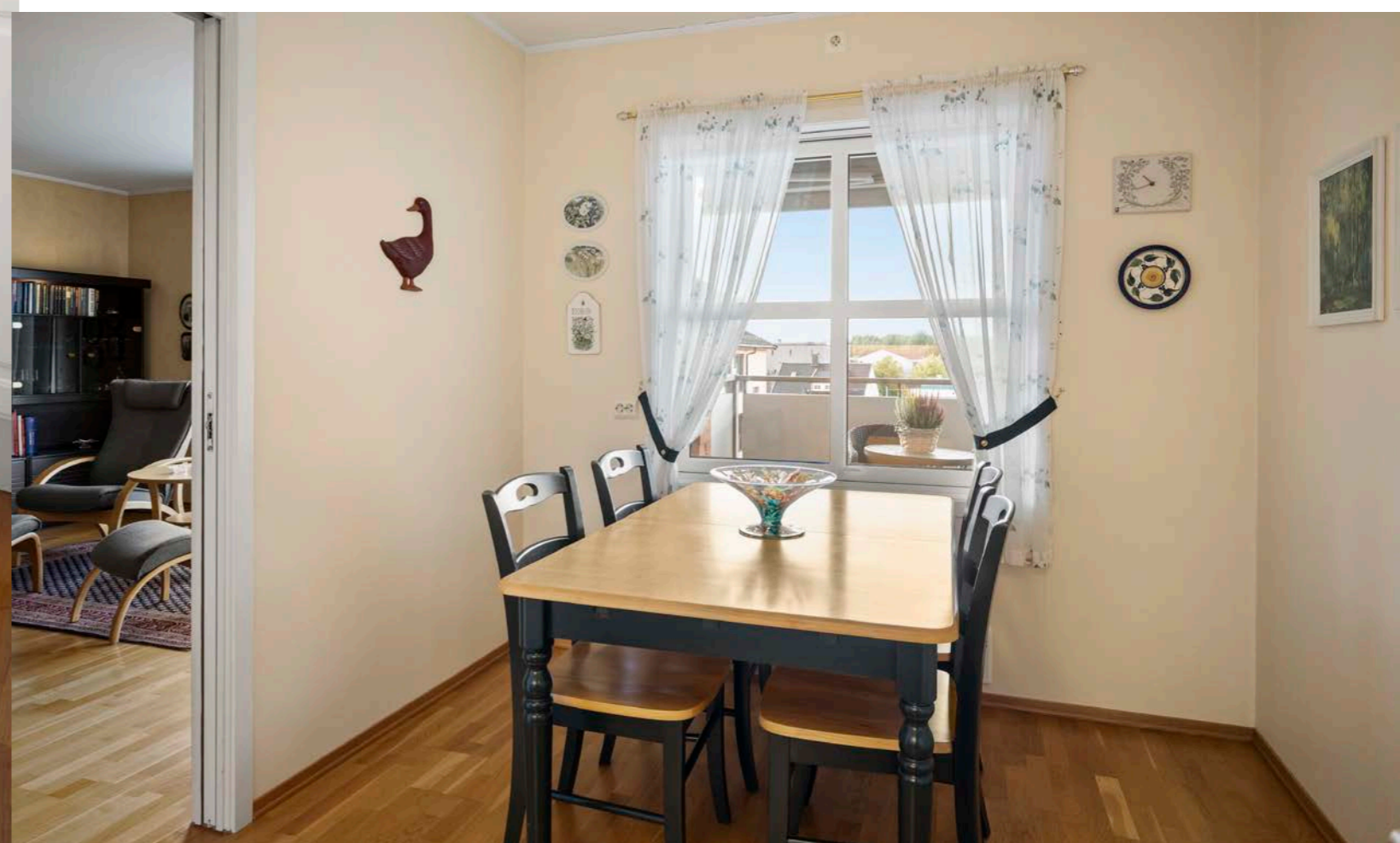
1. etasje

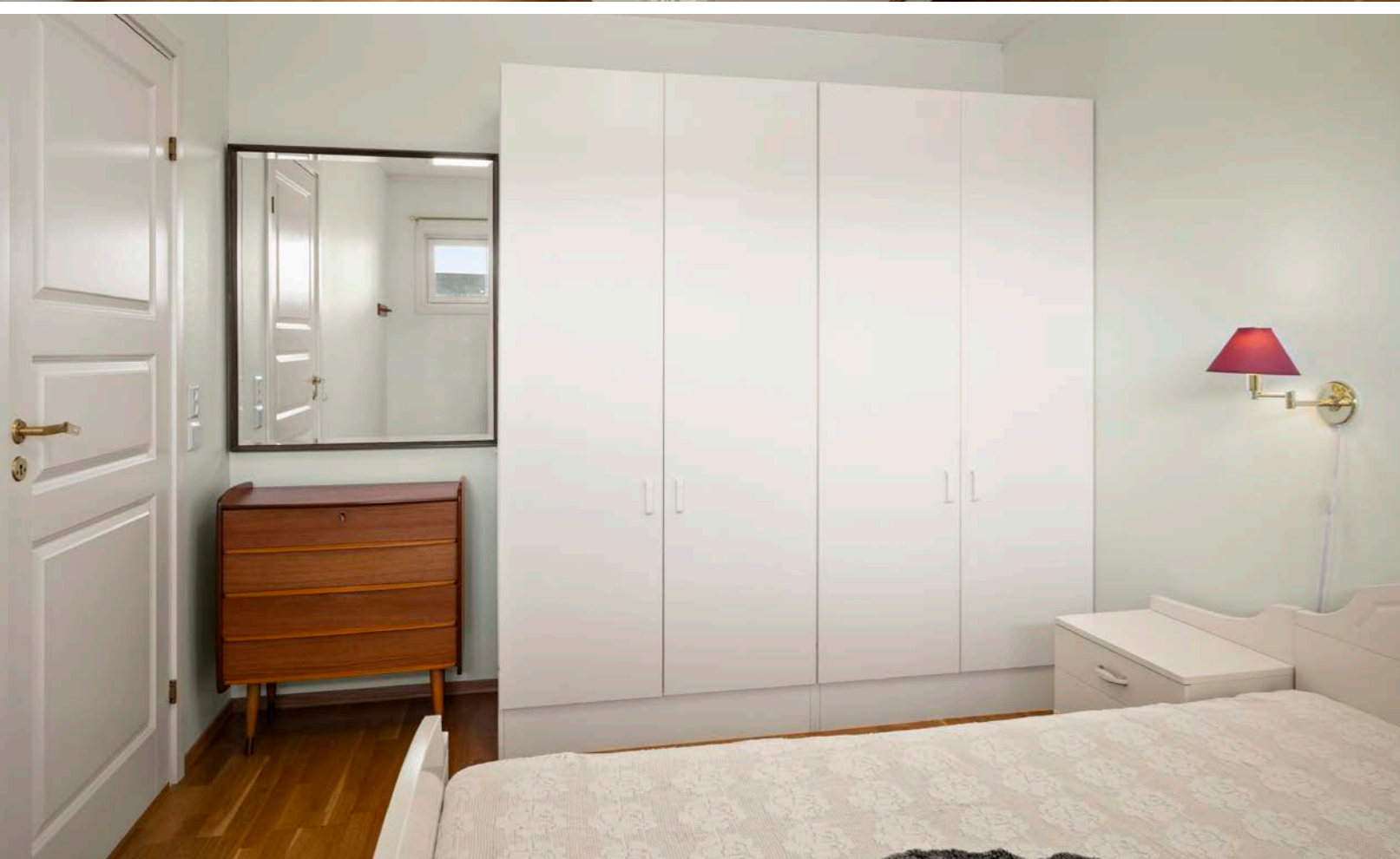


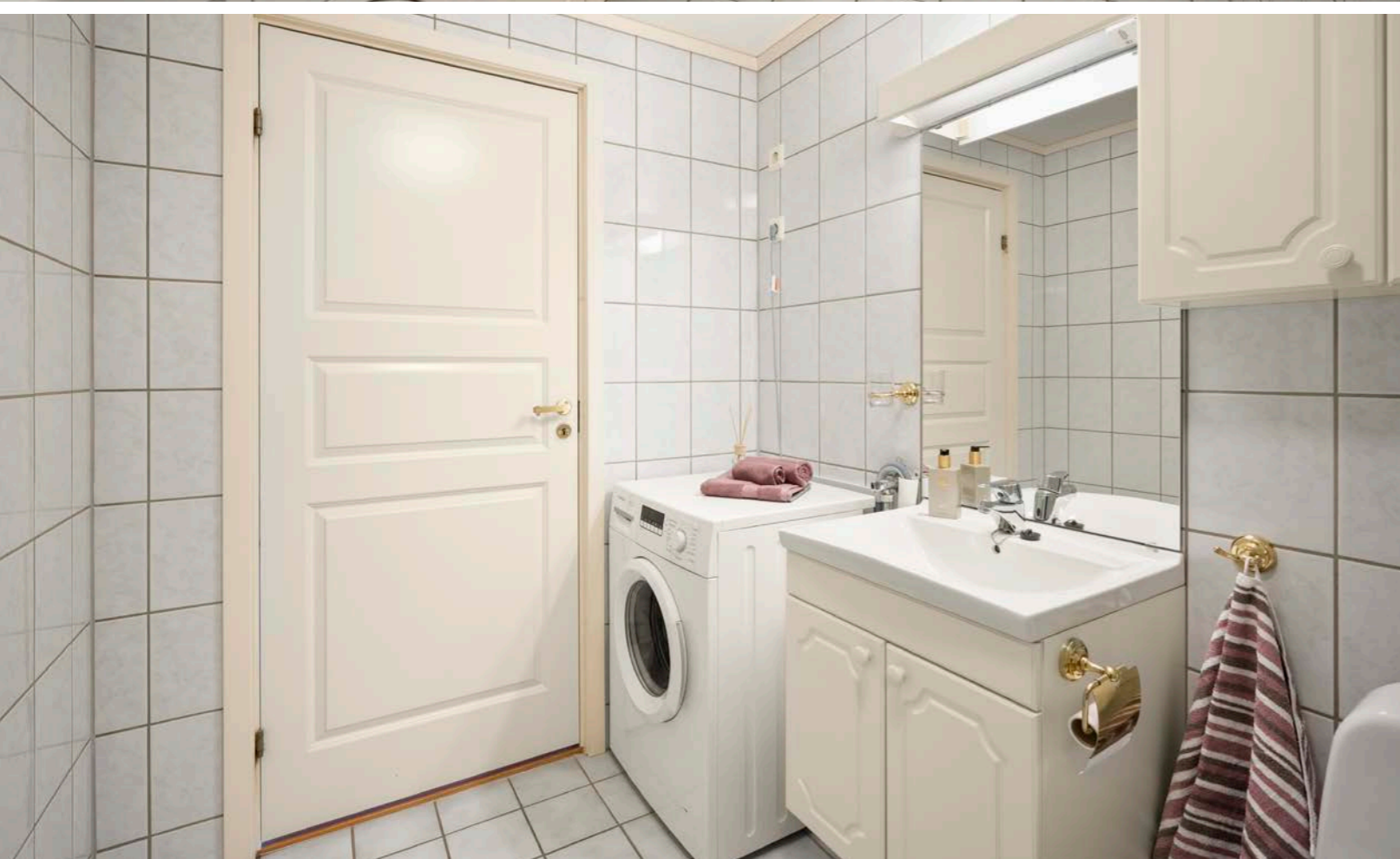
Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.
















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 82 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2550.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt på 2 550,5 m². Tomten er opparbeidet med romslig asfaltert gjesteparkering, asfalterte fortau, bed og skråninger. Tomta er også beplantet med diverse prydvexter. Parkering skjer på garasje plass i kjeller og på asfaltert gjesteparkering (felles).

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i kombinasjonsbygg, med forretninger/kontorer i 1. etasje og leiligheter i de tre øvrige etasjer. Bygget er oppført i 1999. Fra leiligheten og bygget er det umiddelbar adkomst til sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere

treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 1999. Yttervegger over grunnmur har bærende konstruksjoner av betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Bærende takkonstruksjon er i tre. Taket er tekket med papp. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Verditakst

Kr 4 200 000

Innhold

4. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Standard

INNVENDIG

Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.

Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte overflater.

- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vite. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 16 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, noe svakt fall også lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter). Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes til sluk.

- Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell reovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens. Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

- Foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, ukjent utførelse. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegg i dusjen mot kjøkkeninnredning samt naboseksjon.

Kjøkken:

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedfelt i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universal vifte.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betongdekke mellom etasjene.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt 10 mm i stue og ett soverom. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Innvendige trapper:

Trapper av betong mellom etasjene (fellesarealer).

Innvendige dører:

Boligen har profilerte, lyse dører.

Andre innvendige forhold:

Det er montert porttelefon i leiligheten, med fjernåpner av hovedinngangsdøra i 1. etasje. Det er heis fra garasjeplassen, opp til leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Rørføringer er moderne rør-i-rør, med fordelerskap i badet. Fordelerskapet er ikke inspisert. Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert under fordelerskapet. Stoppekran er plassert i boden.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Levetid rør-i-rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, tilkoblet Flexit Boligventilasjon. Tilluft via ventiler i vinduer.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er plassert i boden og er på 120 liter, fra byggeåret.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er dog ikke et krav.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatiske sikringer. TG 2

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med papp. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur har bærende konstruksjoner av betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Utvendig fasade er hovedsakelig forblendet med teglstein.

Takkonstruksjon/Loft:

Bærende takkonstruksjon er i tre. Punktet må sees i

sammenheng med Taktekking.

Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

- Snor til utvendig persienne er defekt og må byttes.

Dører:

Slett branndør, type B30, fra felles svalgang til leilighet. Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på ca. 7 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i stål samt sementbaserte plater. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning på veggen samt markise som er motorisert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Bygningen er oppført i 1999, med pelefundamentering til fast grunn.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/

aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering skjer på garasjeplass i kjeller og på asfaltert gjesteparkering (felles).

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk oppvarming / panelovner har sentralstyring for nattsinking av typen Nobø Orion 512

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Inkl. i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 680 953

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 587 622

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bl.a. Energikostnad (fellesarealer), Kommunale avgifter/renovasjon, Reparasjon og vedlikehold, Revisjonshonorar, Forretningsførerhonorar, TV/bredbånd, Forsikringer

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3515

Kommentar fellesgjeld

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stykkentorget

Organisasjonsnummer

981291433

Om sameiet

Kombinasjonssameie bestående av næring i første etasje og ovenforliggende boligseksjoner.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men styret skal informeres om overdragelser .

Vedtekter/husordensregler

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

vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt, men dispensasjon kan gis ved særlige tilfeller.

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL Follo

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 80, bruksnummer 285, seksjonsnummer 19 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:

3118/80/285/19:

22.10.1998 - Dokumentnr: 5846 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 80 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:285 F

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1999 - Dokumentnr: 4804 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Panterett til sameiet for kr 30.000,- som sikkerhet

for
fellesutgifter
Med flere bestemmelser

25.09.1998 - Dokumentnr: 5303 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:27
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:200 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:284
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:355
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1998 - Dokumentnr: 5305 - Best om garasje/
parkering
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:284
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1998 - Dokumentnr: 5846 - Festekontrakt -
vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 80 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1998 - Dokumentnr: 6212 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/2660

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplan: Områderegulering for området
mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd Id
012420120004 - Formål: Fortau. Sentrumsformål
felt SE1. Hensynsone H810-2: Krav om felles
planlegging. - Vedtaksdato: 12.12.2019
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID
3014202101 - Formål: Sentrumsformål felt SF2-1,
Nåværende. Område SF2-1 Hensynsone H820_2:

Omforming - Perode: 2024 - 2035
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og
bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved
motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men
se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3
og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt
SF2-1, område avsatt til sentrumsformål i Askim.
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner
som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i
kommuneplanens planbestemmelser og
retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.
Reguleringsplaner under arbeid: NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

104 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

105 990 Omkostninger totalt
116 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
119 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 295 990 Totalpris. inkl. omkostninger
4 306 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 309 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markedspakke kr. 22 500,- og visninger per stk. kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 740,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler





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

Aktiv Askim AS, Storgaten 2
1850 Mysen
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

24.09.2024

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  A B Aarstens gate 6, 1830 ASKIM
-  INDRE ØSTFOLD kommune
-  # gnr. 80, bnr. 285, snr. 19

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 13975-2524

Referansenummer: GT1937

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 4. etasje. Bygningen ble oppført i 1999. Yttervegger over grunnmur har bærende konstruksjoner av betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Bærende takkonstruksjon er i tre. Taket er tekket med papp. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning og sideskap, dusj samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Balkong på ca. 7 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i stål samt sementbaserte plater. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning på veggen samt markise som er motorisert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

4. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.
Leiligheten har profilerte, lyse dører.
Slett branndør, type B30, fra felles svalgang til leilighet.

Det er montert porttelefon i leiligheten, med fjernåpner av hovedinngangsdøra i 1. etasje.
Det er heis fra garasjeplassen, opp til leiligheten.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vite. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedfelt i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universal vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, tilkoblet Flexit Boligventilasjon.
Tilluft via ventiler i vinduer.

Oppvarming:
Varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk oppvarming / panelovner har sentralstyring for nattsenkning av typen Nobø Orion 512

Annet:

Varmtvannstanken er plassert i boden og er på 120 liter, fra byggeåret.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomten er opparbeidet med romslig asfaltert gjesteparkering, asfalterte fortau, bed og skråninger. Tomta er også beplantet med diverse prydekster. Parkering skjer på garasjeplass i kjeller og på asfaltert gjesteparkering (felles)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

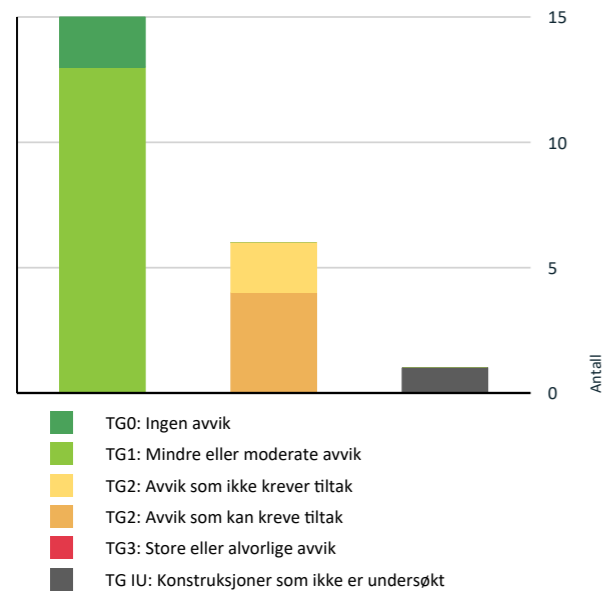
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

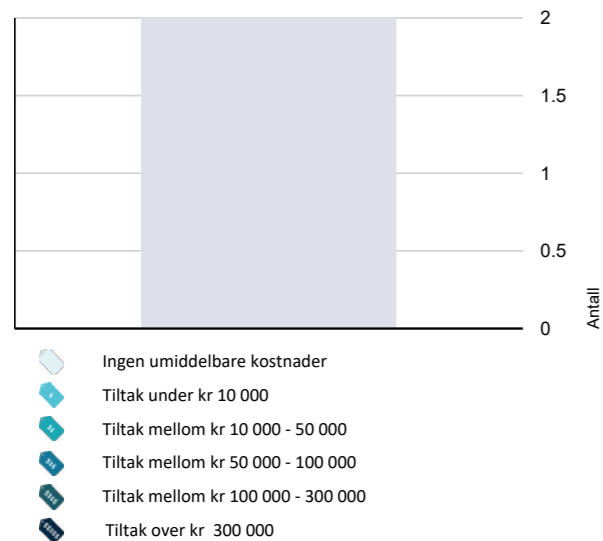
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur har bærende konstruksjoner av betong, med utfyllende bindingsverksvegger. Utvendig fasade er hovedsakelig forblendet med teglstein.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon er i tre.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra byggeåret.
- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.
- Snor til utvendig persienne er defekt og må byttes.

TG 1 Dører

Slett brannør, type B30, fra felles svalgang til leilighet.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.
- Dører fremstår i en normal stand og forfatning og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i stål samt sementbaserte plater. Balkongen er takoverbygget, og det er montert belysning på veggen samt markise som er motorisert.

INNVENDIG



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

4. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte overflater.
- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt 10 mm i stue og ett soverom. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av betong mellom etasjene (fellesarealer).

TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte, lyse dører.

Andre innvendige forhold

Det er montert porttelefon i leiligheten, med fjernåpner av hovedinngangsdøra i 1. etasje.
Det er heis fra garasjeplassen, opp til leiligheten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, overhengende speil, belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett, og det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Badet/vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet universal vite. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet.

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



Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målt ca. 16 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, noe svakt fall også lokalt i dusjen, ikke 1:50 (1 cm pr. 0,5 meter). Eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes til sluk.
- Våtrommets vannrette sjikt må minimum dekke hele våtsonen, og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer, er det ikke sikkert at sluk vil holde unna, og at vann renner ut i tilstøtende rom med fuktskader som konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tilstand forutsetter derfor tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.
- Foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, ukjent utførelse. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegg i dusjen mot kjøkkeninnredning samt naboseksjon.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedfelt i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet universal vifte.

- Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente alder tatt i betraktning.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rørføringer er moderne rør-i-rør, med fordelerskap i badet. Fordelerskapet er ikke inspisert. Utløp for eventuelt lekkasjevann er lokalisert under fordelerskapet.
Stoppekran er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

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

- Levetid rør-i-rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Levetid for avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, tilkoblet Flexit Boligventilasjon.
Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i boden og er på 120 liter, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Dette er dog ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Varmekabler i bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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 - Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

T **G** **O** Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er oppført i 1999, med pelefundamentering til fast grunn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 A B Aarstens gate 6 ,1830 ASKIM 77 m ² 1999 2 sov	26-06-2022	4 000 000	4 200 000	3 087	4 203 087	54 586
2 A B Aarstens gate 6 ,1830 ASKIM 78 m ² 1999 2 sov	18-08-2022	4 190 000	4 190 000	40 378	4 230 378	54 236
3 A B Aarstens gate 6 ,1830 ASKIM 96 m ² 1999 2 sov	14-05-2024	5 300 000	5 100 000	49 821	5 149 821	53 644
4 A B Aarstens gate 6 ,1830 ASKIM 78 m ² 1999 2 sov	31-07-2023	4 200 000	4 100 000	43 736	4 143 736	53 125
5 Brugata 2 ,1831 ASKIM 64 m ² 1996 1 sov	30-01-2024	3 350 000	3 350 000		3 350 000	52 344
6 A B Aarstens gate 6 ,1830 ASKIM 78 m ² 1999 2 sov	30-10-2023	3 790 000	3 725 000	2 732	3 727 732	47 791
7 Brugata 2 ,1831 ASKIM 85 m ² 1996 1 sov	03-09-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	38 824

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	42 180
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 000 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

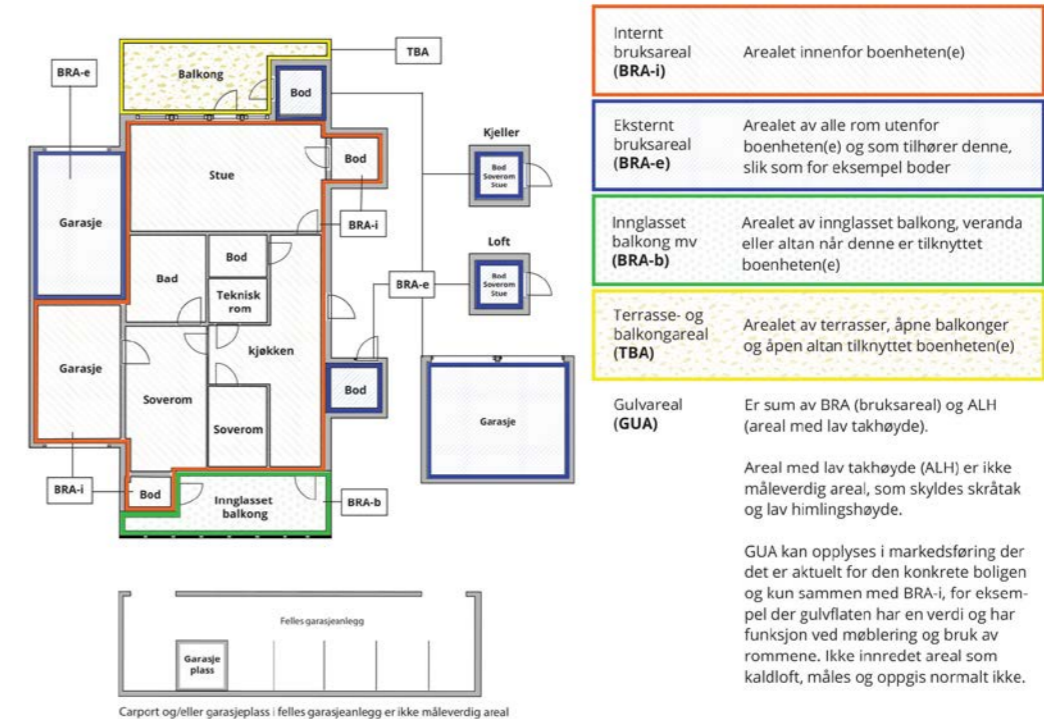
Hva er måleverdig areal?

Areal 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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	82			82	7
SUM	82				7
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad , Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

- Utgang til balkong fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	80	285		19	2550.5 m ²	I følge seeiendom.kartverket.no	Festet

Adresse

A B Aarstens gate 6

Hjemmelshaver

Bårli Synøve, Holstad Gruppen AS

Boligselskap

Sameiet Stykkentorget

Felles formue

Kr.

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Felles gjeld:

Kr.

Organisasjonsnr

981291433

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 4. etasje i kombinasjonsbygg, med forretninger/kontorer i 1. etasje og leiligheter i de tre øvrige etasjer. Bygget er oppført i 1999. Fra leiligheten og bygget er det umiddelbar adkomst til sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Felles, festet tomt på 2 550,5 m².

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT1937>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen	
Oppdragsnr.	
1108240203	
Selger 1 navn	
Jan Bårli	
Gateadresse	
A B Aarstens gate 6	
Poststed	Postnr
ASKIM	1830
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Synøve Bårli
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Synøve Bårli
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: JB

Document reference: 1108240203

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Bårli	3a826702394dc7c9770c5b 1b67605f9c7a511df8	09.09.2024 15:52:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1108240203

Document reference: 1108240203

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.09.24 Side 1 av 2

Sameiet Stykkentorget	V ³ r ref.: 2680/19	Fjdselsdato eier: 29.07.1929
A B Aarstens gate 6	Type: Boligsameie	
1830 ASKIM	Eiere: Synnve B ³ rli	
Organisasjonsnr: 981 291 433	Seksjonsnr: 19	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 515	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 515

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	43 006
Klient ajourf. l ³ n:	0	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 274 941

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Anne Lise H³ ngmann
 Adresse: A B Aarstens gate 6
 Postnr/-sted: 1830 ASKIM
 Telefon: Mob.: 92490575
 E-post: blunken19@gmail.com
 Webside: stykkentorget@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	7 535	Gjeld:	43 006	Andre inntekter:	177
		Utgifter:	153		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³ rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³ r er høyere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av borettslagets l³ n.

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 19	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1999
 G³ rds/bruksnr: 80/285 - seksjon:19
 Bygningstype: Blokk
 Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 2550.5
 i rlig festeavgift:122 083,00
 Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587078
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0405
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 10.09.24 Side 2 av 2

Sameiet Stykkentorget	V ³ r ref.: 2680/19	Fjdselsdato eier: 29.07.1929
A B Aarstens gate 6	Type: Boligsameie	
1830 ASKIM	Eiere: Synnve B ³ rli	
Organisasjonsnr: 981 291 433		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()	Antall rom:	
Systeml ³ s:	Nei	Oppr. antall rom:	
Husdyrhold:		Kategori:	Leilighet
Livslp standard:	Nei		

Fasiliteter:
 Selskapstype: Sameie
 Vaktmestertjenester: for utvendige fellesarealer. I tillegg har de renhold av felles trapper/ganger.
 Garasje/Parkering: Parkeringskjeller
 Heis: har heis
 Ved salg/eierskifte s³ m³ ny eier meldes inn til Usbl Eierskifte: eierskifte@usbl.no

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

ORDENSREGLER

1. Det skal herske alminnelig ro mellom kl. 2300 og kl. 0700.
2. Hovedinngangsdøren skal alltid være låst.
På grunn av brannsikring skal alle dørene fra trappe/heis-huset til garasjen og til svalgangene være lukket. Døråpnere må ikke hektes av.
3. Tepper/matter kan luftes (ikke vankes/ristes) hengende over rekkverket på nordsiden (svalgangene). Disse skal ikke henge ute på søndager og helligdager.
4. Tørking av klær på balkongen bør skje på stativ under rekkverksnivå. Tøy skal ikke henge ute på søndager og helligdager.
5. På grunn av brannfare må ikke arbeid med biler i garasjen som medfører søl av olje, bensin etc. forekomme. Parkeringsplassen skal kun brukes til lagring av transportrelaterte gjenstander som sykler, tilhenger, hjul, takboks, etc. Den enkelte skal selv sørge for å holde sin bilplass ryddig.
6. Sameiet disponerer åtte gjesteparkeringsplasser. Disse plassene skal kun brukes for korttidsparkering til gjester og eventuelt av- og pålessing om ikke dispensasjon er gitt av styret. Ekstra parkeringskort for gjester kan fås ved henvendelse til styret.
7. Ved bæring av avfall fra leilighet til avfallsdunkene må det sørges for forsvarlig emballering. Husk sortering. Pappkartonger må ikke kastes hele (flattrykkes) i dunkene.
8. Hunde- og kattehold er ikke tillatt. Styret kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon.

Vedtatt på sameiermøtet 28. april 2016.

SAMEIEVEDTEKTER PR.21.09.1999, endret 17.9.2014, 19.04.2018, 26.06.2020

FOR

SAMEIET “STYKKENTORGET”

1. Nærværende sameievedtekter gjelder for Sameiet STYKKENTORGET, gnr. 80 bnr. 285 i Indre Østfold kommune, vedtatt med hjemmel i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet består av 23 seksjoner, hvor hver seksjon har følgende sameiebrøk:

Seksjon nr.	Sameiebrøk	Formål
1	95/2660	Bolig
2	82/2660	Bolig
3	82/2660	Bolig
4	82/2660	Bolig
5	82/2660	Bolig
6	82/2660	Bolig
7	95/2660	Bolig
8	95/2660	Bolig
9	82/2660	Bolig
10	82/2660	Bolig
11	82/2660	Bolig
12	82/2660	Bolig
13	82/2660	Bolig
14	95/2660	Bolig
15	95/2660	Bolig
16	82/2660	Bolig
17	82/2660	Bolig
18	82/2660	Bolig
19	82/2660	Bolig
20	82/2660	Bolig
21	95/2660	Bolig
22	680/2660	Næring
23	180/2660	Næring

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealer og innretninger på vanlig måte og sammen med øvrige seksjonseierne.

I tillegg har eierne av de respektive boligseksjoner en eksklusiv bruksrett i 30 år fra og med 01.01.2018 til anvist bod og biloppstillingsplass i kjeller, jf. eierseksjonsloven («esl.») § 25 femte ledd.

Biloppstillingsplassene i kjeller kan kun benyttes av seksjonseiere som har fått anvist slik plass, eller dennes gjester. Sameiets styre skal på forhånd godkjenne utleie av plassene til andre enn byggets faste brukere/beboere.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps/inn- eller utløsningsrett. Dog skal overdragelse meldes til sameiets styre.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet/seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder eksempelvis vedlikeholdskostnader, offentlige avgifter, festeavgift, forsikring, strøm i og renhold av fellesareal, heis, kabelanlegg for TV m.m.

Næringsseksjonene skal ikke belastes for kostnader forbundet med renovasjon, kabel-TV eller internett for boligseksjonene.

Alt som faller inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for bevaring av eiendommens og dens utseende. Endringer på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av styret.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp, fastsatt av årsmøtet eller av styret, til sameiets konto til dekning av felleskostnader. Årsmøtet kan vedta at akontobeløp også skal dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av sameieforholdet, har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. For øvrig vises til esl. § 31.

2. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.
3. Hver seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av bruksenheten.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning forandringen ikke er i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjoner.

Styret har rett til å kontrollere at den enkelte seksjon holdes i forsvarlig stand.

Styret kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjonene og fellesarealene. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte seksjonseiers regning.

4. Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet, jfr. esl. kap. VI. Hver seksjon har én stemme.

Årsmøtet skal behandle:

- saker nevnt i innkalling
- styrets årsberetning og regnskap, samt revisors beretning
- budsjett
- valg av styremedlemmer og revisor, jfr. esl. § 44
- andre saker som følger av lov eller disse vedtekter

Hvor ikke annet er bestemt i lov, treffes beslutninger på årsmøtet med simpelt flertall. Det kreves minst to tredjedels flertall i saker som er nevnt i esl. § 49 annet ledd og § 50. Det kreves enighet fra alle seksjonseiere i saker som er nevnt i esl. § 51.

5. Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt, jfr. esl. § 55.

I saker som angår felles anliggender, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift.

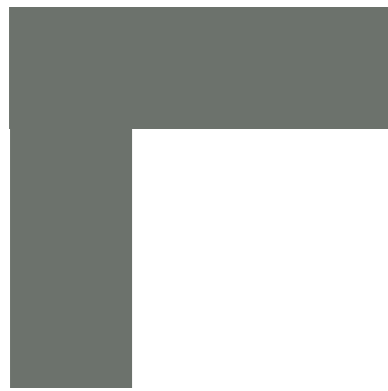
6. Sameiet tegner brann- og vannskadeforsikring for bygget, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring og forsikring av egen påkostning. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade, eller ved behov for nødvendige utbedringer, er seksjonseierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

7. Sameiet kan ikke oppløses med mindre samtlige seksjonseiere er enige i dette. Videre skal sameiet ikke kunne kreves oppløst dersom sameiekontrakten er endret uten Husbankens samtykke, så lenge det hviler lån fra den norske Stats Husbank på noen av seksjonene i sameiet.

8. For sameiet gjelder reglene i nærværende vedtekter og eventuelle husordensregler. For øvrig gjelder eierseksjonslovens regler.

9. Ved overdragelse av seksjonen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene i sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.



INNKALLING 2024

Sameiet Stykkentorget

Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00

Stubben Kafé - Guderudgata 5, Askim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stykkentorget

Tid og sted: Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Stubben Kafé - Guderudgata 5, Askim

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

4.1 Økning felleskostnader

4.2 Infrastruktur ladeanlegg elbil

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår at honoraret øker med kr. 2000,-, til kr. 57.000,-, som dekker kostnad til varamedlem som har vært med på alle styremøter.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 57.000,- godkjennes.

4. Andre saker

4.1 Økning felleskostnader

Styret i Sameiet Stykkentorget ser at det er behov for å øke andel felleskostnader til drift med 10% fra 01.05.2024.

Felleskostnadene må justeres opp for å dekke inn økte priser på varer og tjenester, samt sparing til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån vil bli justert iht. bankens nedbetalingsplan

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

4.2 Infrastruktur ladeanlegg elbil

Styret ser at det vil være behov for å legge til rette for lading av elbil for alle seksjonseiere i sameiet. Fra 2026 skal det ikke lenger selges nye biler som går på fossilt drivstoff og allerede er det 6 seksjonseiere som har elbil pr. i dag. Styret har mottatt 2 tilbud på infrastruktur til elbil og vil orientere om tilbudene på årsmøte.

For å finansiere infrastrukturen så må sameiet ta opp et lån på ca. kr. 112.000,-. 10 år nedbetalingstid vil gi en snittkostnad på ca. kr. 111,- pr. måned pr. leilighet. 5 år vil gi en snittkostnad på ca. kr. 75 pr. måned

Det er kun boligdelen som tar opp dette lånet og næring vil ikke bli belastet for denne lånekostnaden.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Ivar Tveten
 Styremedlem, May Sissel Skjolden
 Styremedlem, Anne Lise Hångmann
 Varamedlem, Håkon Kvale Stensland
 Varamedlem, Elisabeth Juel Tangen

Valgkomiteen har bestått av Anne Tvedt og Nils Petter Jacobsen

5.1 Valg av leder

Knut Ivar Tveten går av som styreleder og Anne Lise Hångmann stiller som kandidat til vervet.

Forslag til vedtak: Anne Lise Hångmann for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

May Sissel Skjolden er på valg og stiller ikke til gjenvalg og i tillegg må det velges en nytt styremedlem for Anne Lise Hångmann.

Bente Skjelle og Knut Ivar Tveten stiller som kandidater til vervene.

Forslag til vedtak: Bente Skjelle for 2 år
 Knut Ivar Tveten for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Kvale Stensland og Elisabeth Juel Tangen er på valg.
 Elisabeth Juel Tangen stiller til gjenvalg, men ikke Håkon Kvale Stensland. Det må velges et varamedlem for han på årsmøte.

Forslag til vedtak: Elisabeth Juel Tangen for 1 år + et varamedlem som velges på årsmøte.

5.4 Valg av valgkomite

Anne Tvedt og Nils Petter Jacobsen er på valg. Anne Tvedt stiller til gjenvalg og May Sissel Skjolden er ny kandidat til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Anne Tvedt og May Sissel Skjolden

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap	264 393	376 007
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-19 403	-90 586
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-21 646	-21 028
B. Endring arbeidskapital	-41 049	-111 614
C. Arbeidskapital	223 343	264 393
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	277 737	440 423
Kortsiktig gjeld	-54 394	-176 030
C Arbeidskapital	223 343	264 393

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
 De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Stykkentorget

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 070 333	991 988	998 000	1 163 000
Sum leieinntekt		1 070 333	991 988	998 000	1 163 000
Sum inntekt		1 070 333	991 988	998 000	1 163 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 755	7 755	8 000	8 000
Styreonorar	2	55 000	55 000	55 000	55 000
Driftskostnad					
Energikostnad		77 364	79 113	85 000	60 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	170 723	181 515	137 000	149 000
Kommunale avgifter/renovasjon		251 849	210 493	267 000	286 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	0	6 000	6 000
Verktry, inventar og driftsmateriell	5	3 218	13 454	3 500	3 500
Reparasjon og vedlikehold	6	135 142	184 112	145 000	145 000
Revisjonshonorar		5 190	4 857	5 000	5 500
Forretningsfjrerhonorar		32 298	31 388	32 000	34 000
Andre honorar		1 745	0	1 000	1 000
Kontorkostnad		3 928	329	2 000	2 000
TV/bredbnd		103 829	92 148	100 000	108 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		24 000	14 063	23 000	24 000
Kontingenter og gaver		975	0	1 000	1 000
Forsikringer		83 633	77 435	84 000	90 000
Andre kostnader		127 839	129 159	129 500	129 500
Sum kostnad		1 090 425	1 080 820	1 084 000	1 107 500
Driftsresultat		-20 092	-88 832	-86 000	55 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt					
Renteinntekt		5 249	2 607	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		4 560	4 362	4 000	-6 000
Netto finansposter		-689	1 754	4 000	-6 000
ijrsresultat		-19 403	-90 586	-90 000	61 500
Overfjrt sameiekapital		-19 403	-90 586	0	0
SUM OVERFDRINGER		-19 403	-90 586	0	0

Balanse 2023 Sameiet Stykkentorget

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omlrpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 119	0
Andre kortsiktige fordringer		47	44
Forskuddsbetalte kostnader		54 745	114 140
Bankinnskudd og kontanter			
Innestnde bank		219 826	326 239
Sum omlrpsmidler		277 737	440 423
SUM EIENDELER		277 737	440 423

Balanse 2023 Sameiet Stykkentorget

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		169 232	188 635
Sum opptjent egenkapital		169 232	188 635
Sum egenkapital	7	169 232	188 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	54 112	75 758
Sum langsiktig gjeld		54 112	75 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 362	176 006
P ³ liggende renter		32	24
Sum kortsiktig gjeld		54 394	176 030
Sum gjeld		108 505	251 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		277 737	440 423

Sted: _____ Dato: _____

Knut Ivar Tveten
Styreleder

Anne Lise H³ ngmann
Styremedlem

May Sissel Skjolden
Styremedlem

Noter ³ rsregnskap 2023 Sameiet Stykkentorget

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 23 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr. 80 b.nr. 285 i 3014 Indre Østfold kommune. Festetomt på 2.550,5 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP587078

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 044 092	966 636
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 350	4 033
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	21 891	21 319
Sum	1 070 333	991 988

Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra Ljnnssystemet	55 000	55 000
Sum	62 755	62 755

Personalkostnader omfatter Ljnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 600	49 600
6340 Heisalarm	4 609	16 159
6343 Serviceavtaler	17 578	4 460
6360 Annet renhold	0	199
6361 Fast renhold	36 218	33 157
6364 Matteleie	12 016	10 898
6390 Andre driftskostnader	295	0
6391 Snjrm ³ king/strjring/feiling	36 821	28 261
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	17 586	38 782
Sum	170 723	181 515

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
Sum	5 938	0

Note 5 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	1 161	863
6540 Inventar	0	8 601
6551 Njnkler, P ser, navnskilt, postkasser o.l.	2 058	0
6552 Driftsmateriell	0	3 990
Sum	3 218	13 454

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	19 050	1 047
6602 Vedlikehold VVS	0	6 195
6603 Vedlikehold elektro	1 814	22 134
6605 Vedlikehold fellesanlegg	16 343	4 019
6611 Vedlikehold heiser	52 718	132 512
6613 Vedlikehold grjntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	0	13 325
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	32 737	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dnrer og porter	2 481	4 882
Sum	135 142	184 112

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital i rets resultat	188 635	-19 403	169 232
Sum opptjent egenkapital	188 635	-19 403	169 232
Sum egenkapital	188 635	-19 403	169 232

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12133347265
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2016
Rentesats:	7.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2026
Opprinnelig l ³ nebel ³ p:	200 000
L ³ nesaldo 01.01:	75 758
Avdrag i perioden:	21 646
L ³ nesaldo 31.12:	54 112

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12133347265	1	11 105	11 105
	1	2 939	2 939
	6	2 115	12 690
	15	1 825	27 375

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³ neopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stykkentorget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stykkentorget

Styreleder	Knut Ivar Tveten (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Anne Lise Hångmann (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	May Sissel Skjolden (sign.)	15.02.2024



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Stykkentorget

Til årsmøtet i Sameiet Stykkentorget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stykkentorget's årsregnskap 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo document key: KOCEV-ZOPVL-BMHZJ-6H0E4-EEI2-VUV8N

Permeo document key: KOCEV-ZOPVL-BMHZJ-6H0E4-EEI2-VUV8N

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

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

Pernille Grinden

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2839362

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-21 11:39:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KOCEV-ZQPVL-BMHZJ-6HOE4-EEEI2-VUV8N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Valgkomiteens forslag til nye styremedlemmer i Sameiet Stykkentorget for perioden 2024/2025.

Styreleder: Anne Lise Hångmann

Styremedlem: Bente Skjelle

Styremedlem: Knut Ivar Tveten

Varamedlem: Elisabeth Tangen

Valgkomite: Anne Tvedt

May Sissel Skjolden

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sameiet Stykkentorget

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Stubben Kafé - Guderudgata 5, Askim

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stykkentorget onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Stubben Kafé - Guderudgata 5, Askim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anne Raknerud Westby

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Anne Lise Hångmann

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår at honoraret øker med kr. 2000,-, til kr. 57.000,-, som dekker kostnad til varamedlem som har vært med på alle styremøter.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 57.000,- ble godkjent

4. Andre saker

4.1 Økning felleskostnader

Styret i Sameiet Stykkentorget ser at det er behov for å øke andel felleskostnader til drift med 10% fra 01.05.2024.

Felleskostnadene må justeres opp for å dekke inn økte priser på varer og tjenester, samt sparing til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån vil bli justert iht. bankens nedbetalingsplan

Vedtak:

Saken tas til orientering.

4.2 Infrastruktur ladeanlegg elbil

Styret ser at det vil være behov for å legge til rette for lading av elbil for alle seksjonseiere i sameiet. Fra 2026 skal det ikke lenger selges nye biler som går på fossilt drivstoff og allerede er det 6 seksjonseiere som har elbil pr. i dag. Styret har mottatt 2 tilbud på infrastruktur til elbil og vil orientere om tilbudene på årsmøte.

For å finansiere infrastrukturen så må sameiet ta opp et lån på ca. kr. 112.000,-. 10 år nedbetalingstid vil gi en snittkostnad på ca. kr. 111,- pr. måned pr. leilighet. 5 år vil gi en snittkostnad på ca. kr. 75 pr. måned

Det er kun boligdelen som tar opp dette lånet og næring vil ikke bli belastet for denne lånekostnaden.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

Det var en feil i innkallingen vedr. nedbetalingstid og beløp.

For å finansiere infrastrukturen så må sameiet ta opp et lån på ca. kr. 112.000,-. 10 år nedbetalingstid vil gi en snittkostnad på ca. kr. 75,- pr. måned pr. leilighet. 5 år vil gi en snittkostnad på ca. kr. 111,- pr. måned

Protokoll for Sameiet Stykkentorget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Raknerud Westby (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Anne Lise Hångmann (sign.)	03.04.2024

5. Valg

5.1 Valg av leder

Knut Ivar Tveten går av som styreleder og Anne Lise Hångmann stiller som kandidat til vervet.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Lise Hångmann for 1 år

5.2 Valg av medlemmer til styret

May Sissel Skjolden er på valg og stiller ikke til gjenvalg og i tillegg må det velges en nytt styremedlem for Anne Lise Hångmann.

Bente Skjelle og Knut Ivar Tveten stiller som kandidater til vervene.

Vedtak:

Valgt ble: Bente Skjelle for 2 år

Valgt ble: Knut Ivar Tveten for 1 år

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Kvale Stensland og Elisabeth Juel Tangen er på valg.
Elisabeth Juel Tangen stiller til gjenvalg, men ikke Håkon Kvale Stensland. Det må velges et varamedlem for han på årsmøte.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Juel Tangen for 1 år

Vedtektene sier ikke noe om antall varamedlemmer og årsmøte vedtok at det kun skulle velges 1 stk. vara.

5.4 Valg av valgkomite

Anne Tvedt og Nils Petter Jacobsen er på valg. Anne Tvedt stiller til gjenvalg og May Sissel Skjolden er ny kandidat til valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Anne Tvedt og May Sissel Skjolden for 1 år

Nabolagsprofil

A B Aarstens gate 6 - Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Askim kino Linje 40	3 min	0.2 km
Askim stasjon Linje R22	4 min	0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min	
Sandefjord lufthavn Torp	2 t	

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.) 260 elever, 20 klasser	5 min	0.4 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 295 elever, 16 klasser	22 min	1.7 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) 138 elever, 10 klasser	5 min	3 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 277 elever, 16 klasser	6 min	2.6 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	13 min	0.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	12 min	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Aarsten p-plass Indre Østfold	1 min
Rådhuset Indre Østfold	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

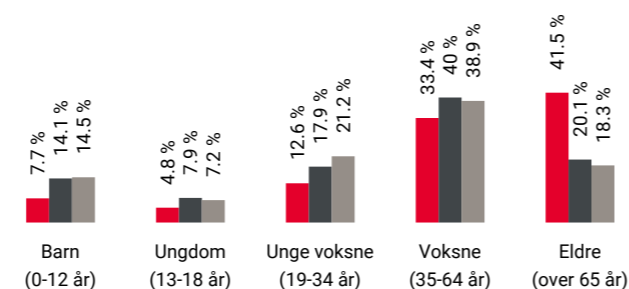
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askim sentrum/Tornerud	1 647	974
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 110 barn	5 min	0.4 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min	0.4 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Askimtorget Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Kiwi Vammaveien	6 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 83/100



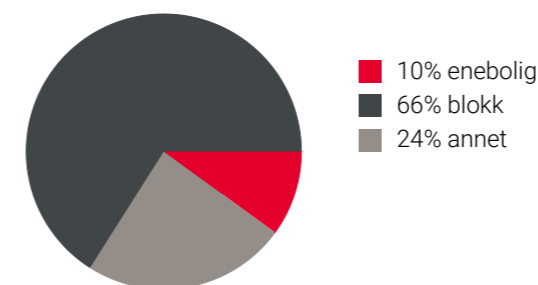
Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

Askimbyen skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Askim stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	7 min	0.5 km
Fysioteket Treningssenter	0 km	
Fitnesspoint Askim	2 min	

Boligmasse



«Rolig strøk samtidig sentralt.»

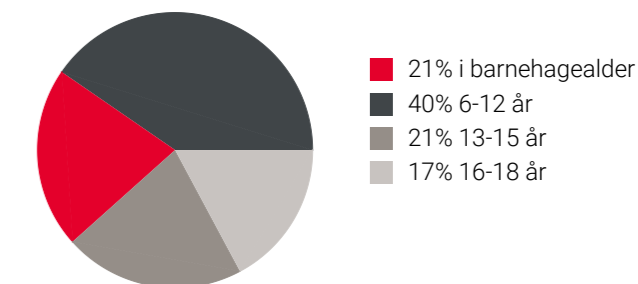
Sitat fra en lokalkjent



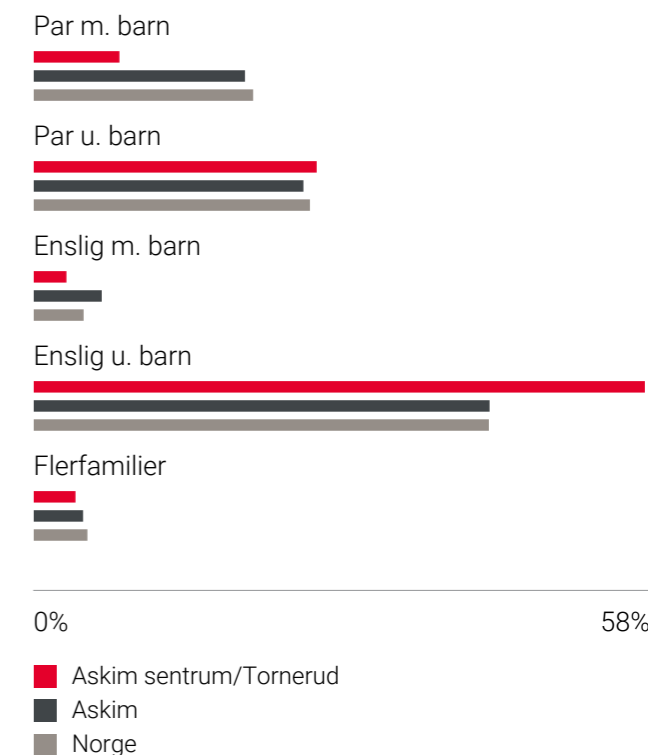
Varer/Tjenester

Askimtorget	3 min
Boots apotek Askim	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

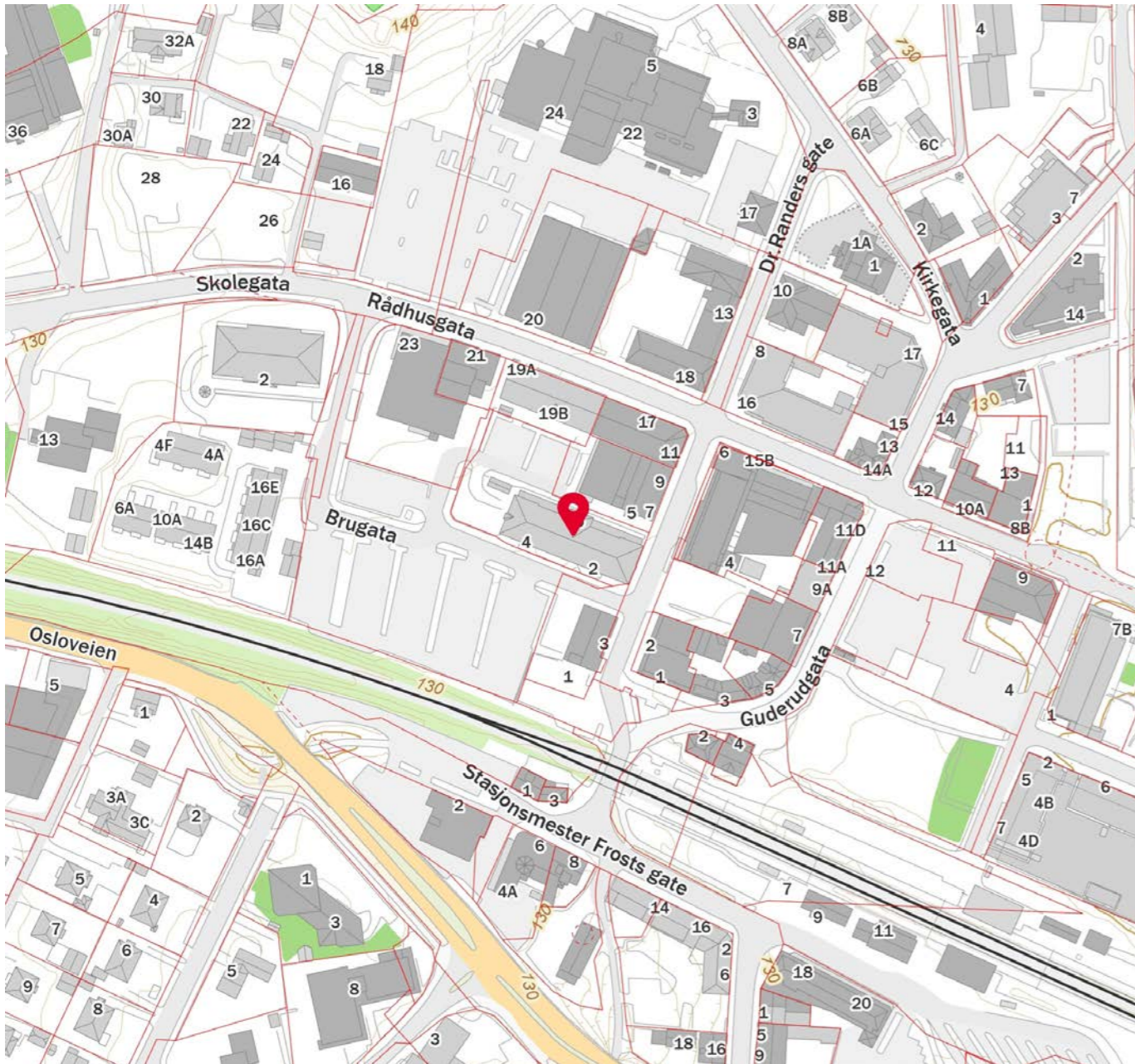
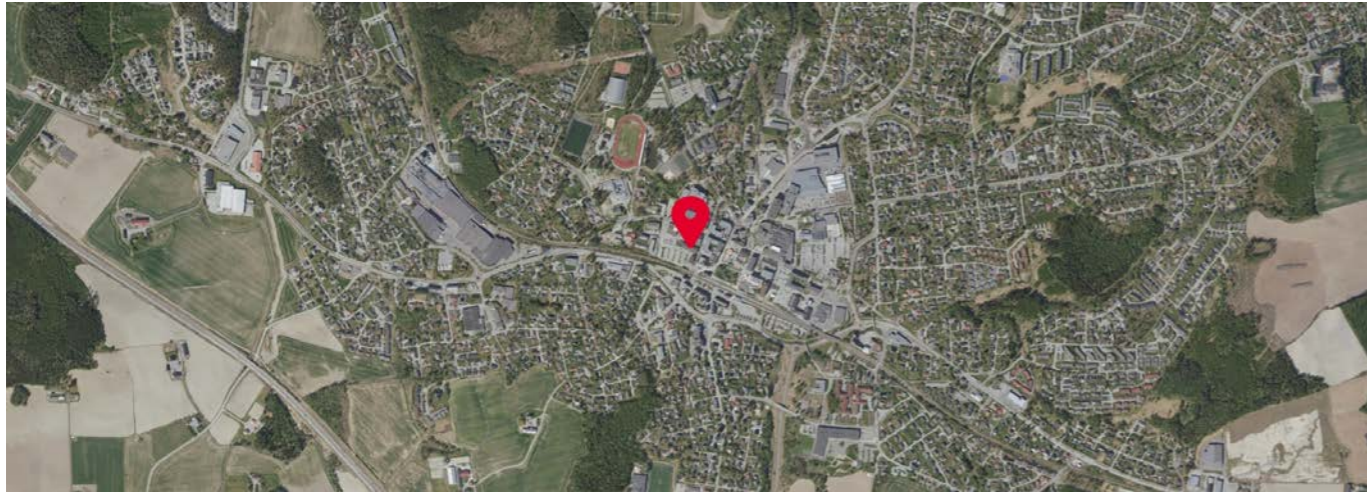


Familiesammensetning



Sivilstand

	Askim sentrum/Tornerud	Askim	Norge
Gift	37%	33%	33%
Ikke gift	35%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: A B Aarstens gate 6
1830 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mysen og Rakkestad
Saksbehandler: Tommy Skullerud

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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