



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Stallgata 4, 1830 ASKIM

**Askim sentrum - Lys og
innbydende leilighet med attraktiv
beliggenhet. Gangavstand til alt.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler MNEF

Tone Johnsrud

Mobil 907 75 346
E-post tone.johnsrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Storgaten 2, 1851 MYSEN

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 114 292,-
Total ink omk.: Kr 3 864 292,-
Felleskostn.: Kr 5 100,-
Selger: Marianne Moberg Lislerud

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA/P-rom: 67/64 m²
Tomtstr.: 1315.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 877Snr. 2

Oppdragsnr.: 1108230208

Askim sentrum - Lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet. Gangavstand til alt.

Vi har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Askim.
Lys og innbydende leilighet med en god planløsning. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.
Opprinnelig tegnet inn med 2 soverom, men eier valgte å utvide stuen (er mulig å få 2 soverom).

Innhold:
Kjeller: Sportsbod, parkeringskjeller.
2. etg.: 1 soverom, bod, pent flislagt bad/vaskerom, stue med åpen løsning mot kjøkken og utgang til en romslig, flislagt og takoverbygd balkong på ca. 11 kvm.

Perfekt beliggenhet midt i Askim sentrum. Her er det umiddelbar nærhet til alt hva sentrum kan by på. Rett utenfor døren ligger matbutikker, apotek, kino, bibliotek, offentlige kontorer, park med lekeplass, koselig gågate, kjøpesenter, kafeer og restauranter samt Østfoldbadet. Det er kun ca. 150 meter å gå til buss/tog stasjon.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen26
Nabolagsprofil.....73
Forbrukerinformasjon83
Budskjema84



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.**

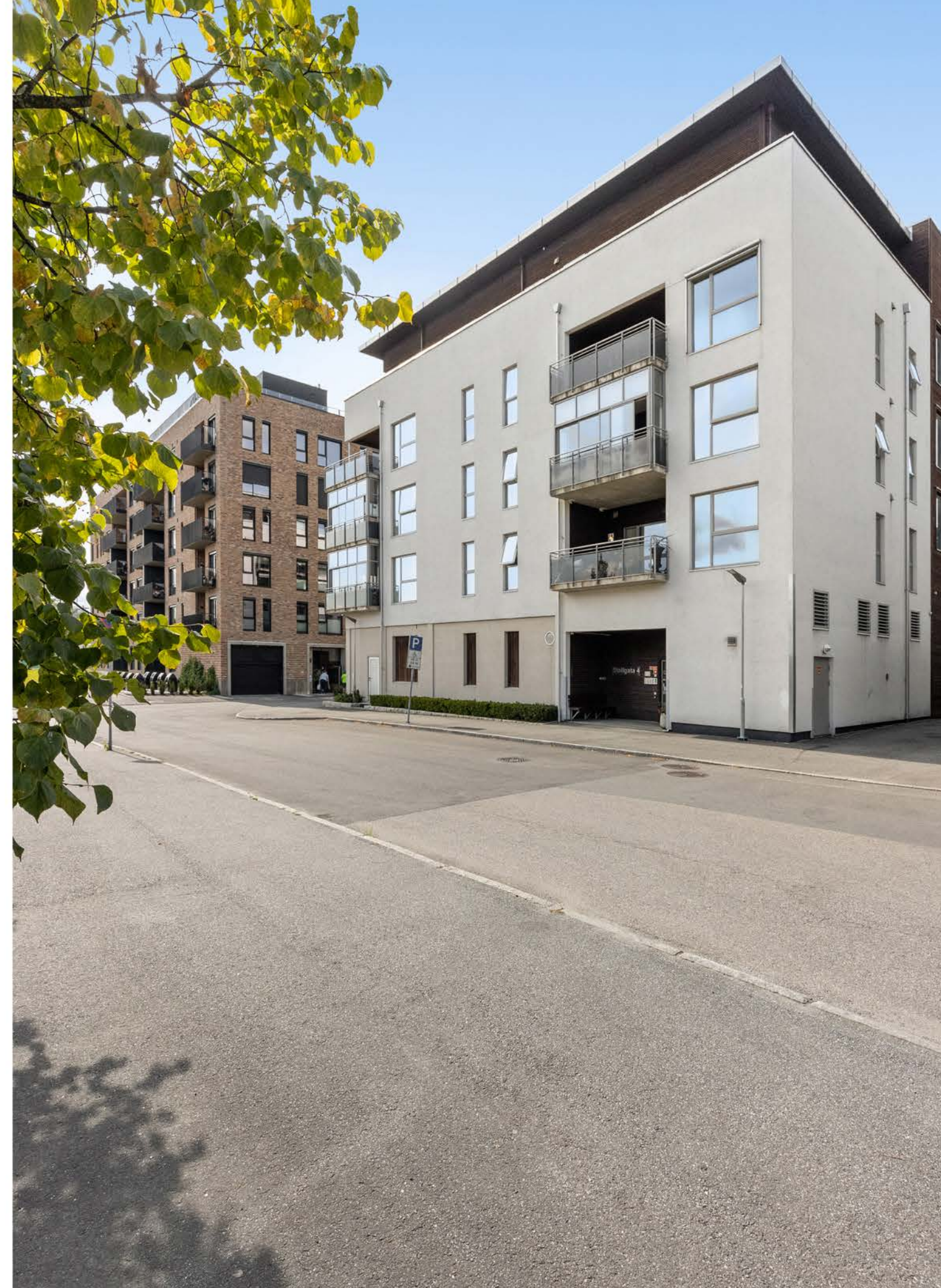
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Velkommen til Stallgata 4.







Stallgata 4

2. Etasje











Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 64 m²

BRA: 67 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1315.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 1 315,4 m². Asfalterte adkomstveier. Parkering skjer i parkeringskjeller.

Beliggenhet

Stallgata 4 har attraktiv beliggenhet midt i Askim sentrum. Her er det umiddelbar nærhet til alt hva sentrum kan by på. Rett utenfor døren ligger matbutikker, apotek, kino, bibliotek, offentlige kontorer, park med lekeplass, koselig gågate, kjøpesenter, kafeer og restauranter samt Østfoldbadet. Forøvrig finner du idrettsanlegg med blant annet kunstgressbane, sandvolleyballbanen, friidrettsstadion, idrettshall, og andre fasiliteter en by trenger. Det er kun ca. 150 meter å gå til jernbane- og busstasjon. Liker du friluftsliv har Askim et godt utbygd turstinett med både lysløyper, stier og gangveier. Det er også kort vei til Solbergfosslinja som starter innerst i Løvestien. Her er det fin turvei retning Solbergfoss. Askim er et pendlervennlig sted å bo med hyppige buss og togavganger til både Ski og Oslo. Det er ca. 50 minutters kjøretid til Oslo og 20 min til Ski. Mysen ligger ca. 10 min. i bil fra Askim. Ca. 45 minutters kjøretid til Töcksfors shoppingssenter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bygget ble oppført i 2013 med 25 leiligheter i leilighetsblokk med 5 etasjer hvorav u. etg. og 1.etg. er parkeringsanlegg. Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og næringsvirksomhet i området.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet på totalt 67 m², med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2013. Grunnmur i betong. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende bindingsverksvegger som er pusset utvendig med fiberarmert pussystem samt noe kledning som er Royalimpregnert. Takkonstruksjon i tre, type flatt tak. Taket er tekket med takfolie. Vinduer med rammer og g karmen i tre. Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra 2012.

Verditakst

Kr 3 750 000

Innhold

2. etg.: Bad/vaskerom, entré/gang, stue/kjøkken, soverom, bod. Parkering i garasjekjeller, samt bod på ca. 5 kvm.

Standard

UTVENDIG

Veggkonstruksjon:

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende bindingsverksvegger som er pusset utvendig med fiberarmert pussystem samt noe kledning som er Royalimpregnert.

Takkonstruksjon/Loft:

Taket er tekket med takfolie.

Takkonstruksjon i tre, type flatt tak.

Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre.

Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra 2012.

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

Dører:

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret. Brann- og lyddør fra felles gang og til leiligheten. Dører fremstår i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Takoverbygget balkong på 11 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue/kjøkken. Betongdekke belagt med fliser. Rekkverket er av aluminium og glass. Det er montert dobbelt stikkontakt og belysning på veggen.

INNVENDIG

Overflater

2. etasje:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, entré/gang (lystonet) og i soverom. 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Hulldেকেelementer av betong mellom etasjene. Fortetatt kontroll av planhetasvvik ved hjelp av ett Protimeter, målt ca. 9 mm avvik i stue/kjøkken ellers målt mellom 3 - 6 mm avvik. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Radon:

Det er parkeringskjeller i bygningen, radonmålinger er derfor ikke relevant. Innvendige trapper. Prefabrikkerte trapper av stål mellom etasjene. Trappetrinn er belagt med fliser.

Innvendige dører:

Leiligheten har profilerte, lyse dører.

Andre innvendige forhold:

Flislagte fellesområder.

Heis fra parkeringskjeller og inngangsplan til alle etasjer. Dørcalling fra felles dør til leilighet.

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

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 40 mm. TG 2, Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall til sluk og lokalt i dusjen er ansett som OK. Dog påvist svanke i gulvet ved vaskemaskin. Eventuelt lekkasjevann i området vil ikke ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet kan fungere med dette avviket. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (brukstillatelse/

kontrollerkæring). Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

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

Kjøkken:
Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er tilkoblet balansert anlegg. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ikke påvist vestlige avvik

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
I garasje kjeller.

Energi
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entré/gang, tilkoblet bergvarmepumpe. Ikke i stue, der det egentlig skulle vært et soverom. Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, forsikring av bygning, drift av heis og fellesarealer, grunnpakke TV/Intr, akonto til avregning av forbruk kaldt og varmt vann inkl. vannbåren gulvvarme, vask fellesarealer, vaktmester etc.

Felleskostnader pr. mnd
kr. 5.100,-

Andel fellesformue
Kr. 26.355,-

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Forretningsfører
Forretningsfører
Brænds Økonomi A/S

Eierskiftegebyr
Kr 4280

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 53, bruksnummer 877, seksjonsnummer 2 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:

3014/53/877/2:
16.12.2011 - Dokumentnr: 1055907 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:822
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:877
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2011 - Dokumentnr: 1055907 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:822
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3014 Gnr:53 Bnr:877
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2013 - Dokumentnr: 591472 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/26

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig.
Vann: Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.
Avløp: Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan Detaljregulering av Eidsbergveien-8, gnr. 53, bnr. 822,Bolig/forretning/kontor,forretning/kontor, lekeplass,gangveg/gangareal/gågate,veg.
Vedtaksdato: 08.09.2011.
Kommuneplan Kommuneplanens arealdel Periode: 0124201701 Sentrumsformål. Periode: 2018-2030.
Mulig inngrep på Reguleringsplan: Ingen.
Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen.

Kommentar: Ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101, har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.04.2023 - 25.05.2023. Høringsdokumentene kan sees på kommunekart: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0124201701 Innkomne uttalelser og innspill vil bli vurdert før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling i plan- og bygningsutvalget og kommunestyret

Adgang til utleie

Utleie tillatt. Sameiet skal underrettes om hvem som er leietaker.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

3 750 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
8 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
7 500,- (akonto avregning kommunale avgifter)
93 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000,00))

114 292,- (Omkostninger totalt)

3 864 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 114 292

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr . 45.000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5.900,-,- og visninger kr 0 , -.
Markedsføringspakke kr. 23.000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle dokumenterete utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tone Johnsrud
Eiendomsmegler MNEF
tone.johnsrud@aktiv.no
Tlf: 907 75 346

Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, Storgaten 2
1850 Mysen

Salgsoppgavedato

12.09.2023



Tilstandsrapport

Stallgata 4, 1830 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 53, bnr. 877, snr. 2

Markedsverdi

3 750 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 67 m²



Befaringsdato: 25.08.2023 Rapportdato: 11.09.2023 Oppdragsnr.: 13975-1972 Referansenummer: WU3749

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport
11.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 fuktspøk.

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 på totalt 67 m², med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2013. Grunnmur i betong. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende bindingsverksvegger som er pusset utvendig med fiberarmert pussystem samt noe kledning som er Royalimpregnert. Takkonstruksjon i tre, type flatt tak. Taket er tekket med takfolie. Vinduer med rammer og karmen i tre. Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra 2012.

Boligen fremstår med en bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus kjøkken, og har slette, 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 slette, lyse fronter og overhengende speil og belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen 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: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takoverbygget balkong på 11 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue/kjøkken. Betongdekke belagt med fliser. Rekkverket er av aluminium og glass. Det er montert dobbelt stikkontakt og belysning på veggen.

INNVENDIG [Gå til side](#)
2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, entré/gang (lystonet) og i soverom. Fliser i bad. Vegger: Malte/tapetserte overflater. Fliser i bad. Himlinger: Malte overflater. Leiligheten har profilerte, lyse dører.

Prefabrikkerte trapper av stål mellom etasjene. Trappetrinn er belagt med fliser. Flislagte fellesområder. Heis fra parkeringskjeller og inngangsplan til alle etasjer. Døralling fra felles dør til leilighet.

VÅTROM [Gå til side](#)

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

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er tilkoblet balansert anlegg. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Ventilasjon:
Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entré/gang, tilkoblet bergvarmepumpe. Elektriske varmekabler på bad.

Annet:
Sikringsskap med automatiske sikringer. Klargjort for montering av elbillader i garasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Felles, eiet tomt på 1 315,4 m². Asfalterte adkomstveier. Parkering skjer i parkeringskjeller.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	67 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m²
Totalpris	3 750 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	67	64	3
Sum	67	64	3

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

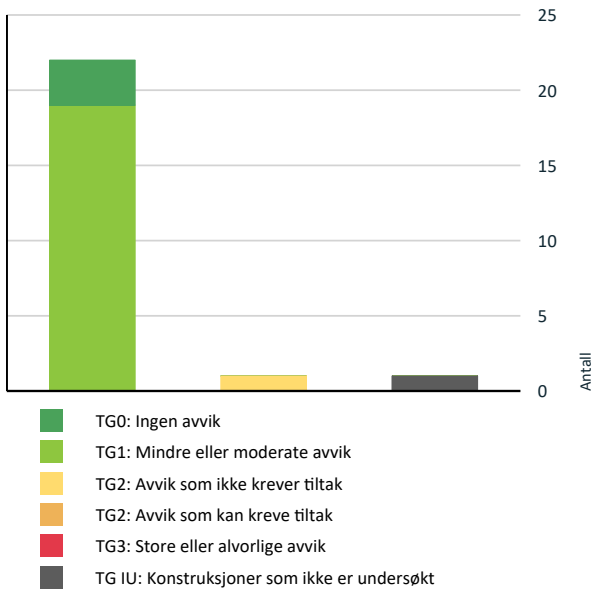
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Opprinnelig 2 soverom i leiligheten, eier valgte større stue/kjøkken. Forhold krever ikke bruksendring av rom.

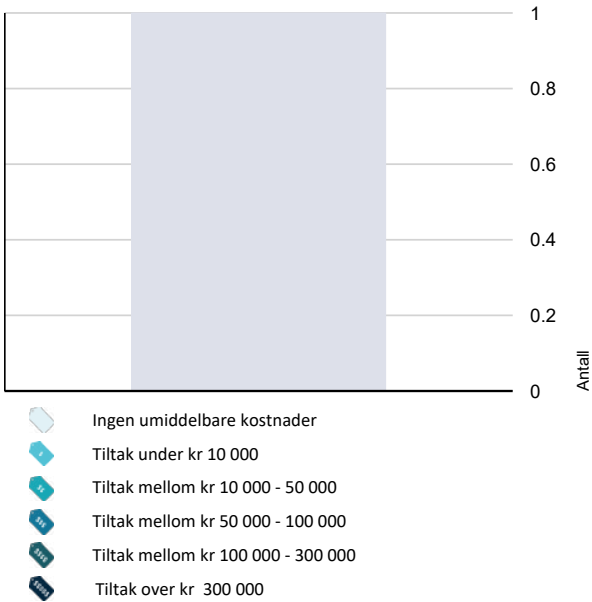
Sammendrag av boligens tilstand

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Totalt fall til sluk og lokalt i dusjen er ansett som OK. Dog påvist svanke i gulvet ved vaskemaskin. Eventuelt lekkasjevann i området vil ikke ledes til sluk.



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2013	Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong og stål. Utfyllende bindingsverksvegger som er pusset utvendig med fiberarmert pussystem samt noe kledning som er Royalimpregnert.

Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takfolie.
Takkonstruksjon i tre, type flatt tak.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre.
Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra 2012.
- Vinduer fremstår i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

Dører

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.
Brann- og lyddør fra felles gang og til leiligheten.
- Dører fremstår i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong på 11 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue/kjøkken. Betongdekke belagt med fliser. Rekkverket er av aluminium og glass. Det er montert dobbelt stikkontakt og belysning på veggen.

Andre utvendige forhold

Utvendige konstruksjoner og fellesareal.

INNVEDIG

Overflater

2. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue/kjøkken, entré/gang (lystonet) og i soverom. 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Hulldেকেelementer av betong mellom etasjene.
- Fortetatt kontroll av planhetesavvik ved hjelp av ett Protimeter, målt ca. 9 mm avvik i stue/kjøkken ellers målt mellom 3 - 6 mm avvik. Lokalt ble det målt 5 mm over 2 meter i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Radon

Det er parkeringskjeller i bygningen, radonmålinger er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Prefabrikkerte trapper av stål mellom etasjene. Trappetrinn er belagt med fliser.

Innvendige dører

Leiligheten har profilerte, lyse dører.

Andre innvendige forhold

Flislagte fellesområder.
Heis fra parkeringskjeller og inngangsplan til alle etasjer. Dørcalling fra felles dør til leilighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

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

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer, ellers ingen dokumentasjon.

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 40 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Totalt fall til sluk og lokalt i dusjen er ansett som OK. Dog påvist svanke i gulvet ved vaskemaskin. Eventuelt lekkasjevann i området vil ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (brukstillatelse/kontrollerklæring).

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).



Sanitærutstyr og innredning

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

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Fokus kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og er tilkoblet balansert anlegg. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.
- Kjøkkenet fremstår med normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ikke påvist vestlige avvik.

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmåler for varmt- og kaldtvann er plassert i fordelerskapet. Lekkasjestopper i fordelerskapet og på kjøkkenet. Utløp fra fordelerskapet er lokalisert ned mot gulv under skapet.

Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Ventilasjon

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken, bad og bod.

Varmesentral

Felles varmtvannsløsning for bygningen, tilkoblet varmepumpe. Vannbåren golvvarme i stue/kjøkken, entré/gang og soverom, tilkoblet bergvarmepumpe.
- En veske-til-vann-varmepumpe, også kalt bergvarmepumpe, bruker energi lagret i fjell til å varme opp varmtvann og vannbåren golvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Vannbåren varme

Vannbåren golvvarme i stue/kjøkken og entré/gang, tilkoblet bergvarmepumpe.

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 bygningssekkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler på bad.
Klargjort for montering av elbillader i garasje.
El-dokumentasjon ligger i sikringsskapet.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2013**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja** - Eksisterer det samsvarserklæring? **Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? **Ja**

Branntekniske forhold

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger er av betong.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 67 m²/64 m² Boligbygg med flere boenheter : Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 3 750 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 300 000 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 3 750 000 Konklusjon markedsverdi 3 750 000

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	M² PRIS		
1 Møllegata 9 ,1811 ASKIM 75 m² 2007 2 sov	11-06-2023	3 700 000	4 000 000	0	4 000 000	53 333		
2 Stallgata 4 ,1830 ASKIM 68 m² 2013 1 sov	25-08-2021	3 790 000	3 750 000	0	3 750 000	55 147		
3 Torget 14 ,1830 ASKIM 63 m² 2005 1 sov	30-06-2022	3 490 000	3 490 000	0	3 490 000	55 397		
4 Møllegata 9 ,1811 ASKIM 67 m² 2007 2 sov	17-04-2023	3 350 000	3 170 000	734 720	3 904 720	58 279		
5 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m² 2003 2 sov	27-04-2023	3 390 000	3 390 000	0	3 390 000	59 474		
6 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m² 2003 2 sov	12-04-2023	3 100 000	3 480 000	0	3 480 000	61 053		

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.		3 600 000
-----------------------------	-----	--	-----------

Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.			
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.		700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.		4 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befarings tidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	67	64	3	Bad/vaskerom, Entré/gang , Stue/kjøkken , Soverom	Bod
Sum	67	64	3		

Kommentar

- Parkering i garasjekjeller.
- Bod på ca. 5 m², i parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Opprinnelig 2 soverom i leiligheten, eier valgte større stue/kjøkken. Forhold krever ikke bruksendring av rom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

25.8.2023

Til stede

Are Johan Moen

Marianne Moberg Lislerud

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3014 INDRE ØSTFOLD

gnr.

53

bnr.

877

fnr.

snr.

2

Areal

1315.4 m²

Kilde

IKKE OPPGITT (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Stallgata 4

Hjemmelshaver

Lislerud Marianne Moberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til, midt i Askim sentrum. Askim sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss/tog til Oslo Sentralbanestasjon. Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område. Regulert til bolig/forretning/kontor, gangvei/gangareal/gågate, vei, lekeplass, forretning/kontor.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 1 315,4 m². Asfalterte adkomstveier. Fra leiligheten har man tilgang til balkong på 11 m², som er vendt mot øst. Parkering skjer i parkeringskjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 940 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler. Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Innhentet	0	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.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/WU3749>

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

Abbe Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

110230208

Adresse

Stallgate 4

Postnr.

1830

Sted

Alesund

Er det dødsbo?

☒ Nei

☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

☐

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?

9

År

11

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei

☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Marianne Møderg

Etternavn

Lislerud

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

6.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

9.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

12.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Årlig service i sameiet

13.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Kommentar

Men tilkoblingsavgift ikke betalt. Har ikke elbil

15.

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

☒ Nei

☐ Ja

Beskrivelse

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

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

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

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 kan ikke tegne boligsælgerforsikring ihht. vilkår.

Signatur selger 2:

Haris toll

☒ Nei ☐ Ja		Beskrivelse

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

☐ Nei ☐ Ja

☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse

☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse

☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse		Siste målte radonverdi	
---	-------------	--	------------------------	--

☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse

☐ Nei ☐ Ja	Beskrivelse

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

☒ Nei	☐ Ja	Beskrivelse
---	-----------------------------	-------------

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja	Beskrivelse

☒ Nei	☐ Ja	Beskrivelse
---	-----------------------------	-------------

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Ett lite område i stue hvor det skulle vært soverom
her ikke varmekabler.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER Sameiet Stallgata 4.

Vedtekter for Sameiet Stallgata 4 fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 11.11.2013. Senere vedtatt i ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Stallgata 4. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst 15.07.2013.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten av gnr. 53 bnr. 877 i Askim ligger sameiet mellom de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiet består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Den enkelte seksjonseier kan ikke erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller hustandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

4.1 PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.] Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Felleskostnader innbetales månedlig til sameiet som besørger utvendig vedlikeholdsarbeider på bygningen og tomten, plenklipping/snømåking, strøm til fellesarealene, forsikring av utvendig bygningsmasse, vask av fellesarealer, vedlikehold/- servicekostnader på heis, kommunale avgifter og drift av sameiet.

Unntatt fra fordelingen er oppvarming- og kommunale avgifter knyttet til vann- og kloakk, som fordeles iht. forbruk i hver enkelt seksjon. Fremtidig vedlikehold av utvendig fasade belastes iht. den enkelte seksjons andel av utvendige fasade.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Unntatt fra felleskostnader er seksjon 1 (næring), som kun skal svare for sin andel av felleskostnader som knyttes til denne seksjonens naturlige bruk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

8. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt, revisorberetning og forslag til budsjett for inneværende år skal til stiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Unntatt fra dette er parkeringsareal i 1 etg. (seksjon 1) som kan omgjøres til næringslokale når eier av denne seksjonen ønsker dette.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20, 2. ledd,
- g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10% av de årlige felleskostnadene.

8.5 Ugildhet i årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1. Behandle styrets årsberetning.
- 2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3. Fastsette budsjettet for kommende år.
- 4. Velge styreleder når lederen er på valg.
- 5. Velge styremedlemmer som er på valg.
- 6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.

- 7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- 8. Behandle forslag fra styret og
- 9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder

vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE

I medhold av eierseksjonslovens § 25 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

- Eier av seksjon 1 (næringslokaler) har ikke rett til bruk av fellesarealer som inngår som naturlig bruk for eiere av boligseksjoner og skal heller ikke svare for kostnader som knyttes til disse arealene.
- Eier av seksjon 1 (næringslokaler) svarer for alle kostnader som knyttes til seksjonens bygningsareal samt parkeringsareal.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

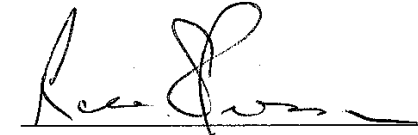
Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 8.4 foran.

Gjeldende vedtekter ble vedtatt av en enstemmig forsamling på stiftelsesmøtet 11.11.2013, og sist endret 22. oktober 2019.

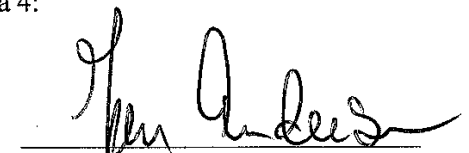
I styret for Sameiet Stallgata 4:



Styrets formann



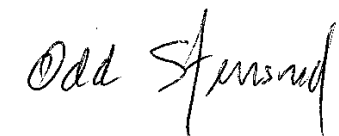
Styremedlem



Styremedlem



Styremedlem



Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Stallgata 4.

Onsdag 6. april 2022 kl.1830 i Nor misjon, Dr. Randersgt. 6, 1830 Askim.

Opprop – registrering av deltagere.

1	AFB Eiendom AS v/ Tormod Melnæs,	tilstede med fullmakt
201	Marianne Lislerud,	tilstede
202	Björg og Øivind Kristoffersen,	tilstede
203	Liv Berit Johansen,	tilstede
204	Jan og Unni Thorvaldsen,	tilstede
205	Lise og Ole Nordskogen	tilstede
206	Trine Kolberg,	tilstede
207	Sigrid Valen Senstad,	tilstede
301	John Willy Andresen	tilstede
302	Brita Rogne og Bjørn Ove Grefslie,	tilstede
303	Marit og Thor Tveten,	tilstede
304	Ellen og Jan Fredriksen,	tilstede
305	Reidun Sandset Baranowski,	tilstede
306	Svetlana Brankovic,	tilstede
307	Anne Lise Aas	fullmakt til Ellen Fredriksen
401	Kristin Bakke	ikke tilstede
402	Odd og May-Lis Stensrud,	tilstede
403	Jan Andersen og Karin Sire,	tilstede
404	Inger Lise Vasrud	ikke tilstede
405	Anne Margrethe Rettvin,	tilstede
406	Helge Paulsen og Tanja Solberg	tilstede
407	Nils Ole Tveten	ikke tilstede
501	Edith Anfinnsen,	ikke tilstede
502	Lise-Kari Holøs og Tormod Melnæs,	tilstede
503	Anita og Lars Hansen,	tilstede
504	Grete og Tore Key Kristiansen,	tilstede

2. Valg av møteleder og referent.

Styreleder Tormod Melnæs valgt til møteleder. Jan Fredriksen valgt til sekretær.

3. Valg av en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Tore K. Kristiansen

4. Godkjenning av innkalling.

Godkjent.

5. Styrets årsberetning 2021. vedlagt.

Godkjent.

6. Årsregnskap 2021. vedlagt.

Godkjent.

Spørsmål fra Marianne Lislerud:

God likviditet – hvorfor styrke den. **Tas under budsjett.**

Hva kostet opplegg El-bil? **Ca 100.000,-**

Formuesgrunnlaget – hva skjer ved salg? **Merverdi av leiligheten følger leiligheten**

Jan Torvaldsen – Manglende informasjon note 4. **Må inn neste år.**

Askim kommune endres til Indre Østfold kommune i regnskapsrapportene.

7. Revisjonsberetning 2021. vedlagt.

Godkjent.

8. Forslag til innbetalinger, jmf budsjettet, for perioden 1.juli 2022 til 31.12. 2022, fordelt på felleskostnader og variable kostnader.

Godkjent

9. Forslag til budsjett 2022. vedlagt.

Godkjent etter grundig gjennomgang og svar på spørsmål. Det avholdes et nytt møte om felleskostnader høsten 2022 for å fastsette felleskostnad fra 1.1. 2023.

10. Eventuelt innkomne saker.

Ingen saker.

11. Valg, innstilling fra valgkomiteen. Vedlagt.

Trine Kolberg og Jan Andersen. Gjenvalgt i henhold til valgkomiteens innstilling.

Styret har da følgende sammensetning:

Styreleder: Tormod Melnæs, på valg i 2023

Styremedlem: Trine Kolberg, på valg i 2024

Styremedlem: Ellen Fredriksen, på valg i 2024

Styremedlem: Jan Andersen, på valg i 2024

Varamedlem: Odd Stensrud, på valg i 2023

Valgkomiteen: Grete Kristiansen, på valg i 2023

Valgkomiteen: Björg Christoffersen, på valg i 2023

Valgkomiteen: Unni Thorvaldsen, på valg i 2023

Askim, 6. april 2022


Tormod Melnæs, ordstyrer


Tore Key Kristiansen

Etter det ordinære årsmøtet var avsluttet ble det samtale om blant annet:

- Mose i plenen. Dette skal styret vurdere nærmere.
- Oppgradert trafostasjonen i bygget. I etterkant av dette vil det bli etablert en platting (uten fast møblering) på plenen mot nord.
- Hundeholdet fungerer uten store problemer. Fint at hundeeierne er oppmerksom på at kanskje ikke alle har samme interessen for hundehold som eierne.
- Service ventilasjonsanlegg.
- Vask av fasader vil skje etter at det meste av grunnarbeidene i Meierihagen er avsluttet.



Innhold:

Resultatregnskap	
Balanse	
Noter	
Årsmelding	
Revisjonsberetning	

Resultatregnskap for 2022
Sameiet Stallgata 4

	Note	2022	2021
Salgsinntekt		1 317 667	1 169 514
Sum driftsinntekter		1 317 667	1 169 514
Lønnskostnad	1, 2, 3	(45 640)	(45 640)
Annen driftskostnad	4	(1 248 192)	(1 164 530)
Sum driftskostnader		(1 293 832)	(1 210 170)
Driftsresultat		23 836	(40 656)
Annen renteinntekt		525	611
Sum finansinntekter		525	611
Netto finans		525	611
Resultat før skattekostnad		24 360	(40 044)
Årsresultat		24 360	(40 044)
Overføringer			
Annen egenkapital		24 360	(40 044)
Sum		24 360	(40 044)

Balanse pr. 31. desember 2022
Sameiet Stallgata 4

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	27 745	51 040
Andre fordringer		23 942	23 942
Sum fordringer		51 687	74 982
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	685 230	577 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 230	577 143
Sum omløpsmidler		736 917	652 125
Sum eiendeler		736 917	652 125

Balanse pr. 31. desember 2022
Sameiet Stallgata 4

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	428 906	404 546
Sum opptjent egenkapital		428 906	404 546
Sum egenkapital	7	428 906	404 546
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		209 441	157 446
Annen kortsiktig gjeld		98 570	90 133
Sum kortsiktig gjeld		308 011	247 579
Sum gjeld		308 011	247 579
Sum egenkapital og gjeld		736 917	652 125

Askim, 22. mars 2023

Tormod Johan Melnæs Styrets leder	Jan Andersen Styremedlem	Trine Lise Kolberg Styremedlem
--------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Ellen Bergljot Olafsrud Fredriksen
Styremedlem

Noter 2022
Sameiet Stallgata 4

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

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

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640

Mer om lønn

Lønn utgjør styrehonorar. Kun avsatt i 2022, da man ikke rakk å styrebehandle og utbetale honoraret før årsslutt.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Jan Andersen			1 500
Ellen Fredriksen			1 500
Trine Kolberg			1 500
Trond Melnæs			34 000
Odd Stensrud			1 500
Total ytelse til andre ledende personer	0	0	40 000

Mer om ytelser til ledende personer

Alt gjelder styrehonorar.

Note 4 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	14 375	13 125
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	14 375	13 125

Note 5 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	27 745	51 040
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	27 745	51 040

Note 6 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 7 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	404 546	404 546
Årets resultat	24 360	24 360
Egenkapital 31.12.2022	428 906	428 906

Årsberetning 2022
Sameiet Stallgata 4

Detaljert regnskap 2021 og 2020

Nr	Kontotekst	2021	2022
3100	Felleskostnader	-1 125 000,00	-1 237 500,00
3102	Ladeinntekter elbiler		- 50 561,29
3110	Felleskostnader næring garasje	- 19 217,00	- 20 190,00
3120	Avregning vann og gulvvarme	- 25 297,00	584,00
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000,00	40 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	5 640,00	5 640,00
6200	Elektrisitet	59 867,47	72 572,16
6210	Produsert KWH Varmepumpe	191 620,79	195 489,89
6320	Renovasjon fakturert fra Askim Kommune	59 562,52	57 400,00
6330	Vann og avløp fakturert fra Askim Kommune	140 005,35	169 688,66
6360	Renhold	89 427,50	64 785,00
6380	Serviceavgift heis	29 650,70	24 665,70
6381	Service ventilasjon	36 549,15	37 084,80
6382	Serviceavtale vanntåkeanlegg	21 311,00	20 361,44
6383	Serviflex avtale nødlys og brannvarsling Caverion	16 681,95	18 148,88
6385	Alarmsentral brannvarsling	20 692,00	20 965,00
6540	Inventar	1 543,90	0,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	103 971,56	181 208,68
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	53 541,40	0,00
6625	Beplantning, ampler og grøntskjøtsel	2 882,50	30 837,70
6630	Vaktmester	85 815,00	87 140,00
6700	Honorar revisjon	13 125,00	14 375,00
6705	Honorar regnskap	48 800,00	50 788,00
6800	Kontorrekvisita	2 544,14	1 504,00
6810	Data/EDB-kostnad		5 34,98
6910	TV og internett	119 700,00	119 700,00
6940	Porto		210,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	1 490,00	1 890,00
7500	Forsikringspremie	55 676,72	59 872,06
7710	Styre- og årsmøter	3 300,00	7 689,60
7770	Bank og kortgebyr	1 771,00	1 780,00
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	5 000,00	5 000,00
7830	Tap på fordringer		2 750,00
8050	Annen renteinntekt	- 611,37	- 524,71
8960	Sum resultat (Overskudd (-) / underskudd (+))	40 044,28	- 24 360,45

Stallgata 4

Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Askim stasjon	2 min 
Linje R22	0.2 km
 Askim torg	2 min 
Linje 40, 41, 42, 400, 403	0.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 14 min 
 Sandefjord lufthavn Torp	2 t 

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	7 min 
274 elever, 21 klasser	0.6 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	19 min 
305 elever, 15 klasser	1.6 km
Moen skole (1-7 kl.)	24 min 
191 elever, 12 klasser	2 km
Korsgård skole (1-7 kl.)	5 min 
295 elever, 16 klasser	2.3 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 
615 elever, 34 klasser	1 km
Askim videregående skole	16 min 
850 elever, 47 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

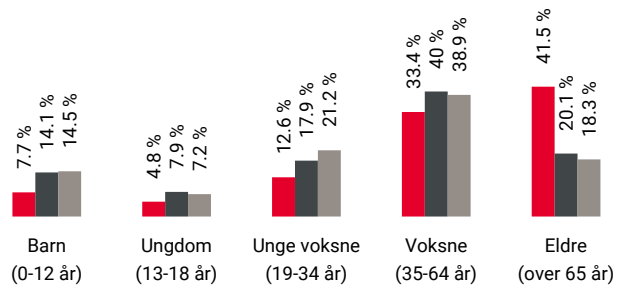
 Østfoldbadet	3 min 
 Extra Askim	6 min 

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

 Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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 (1-5 år)	7 min 
109 barn	0.6 km
Prestenga barnehage (0-5 år)	8 min 
106 barn	0.6 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år)	8 min 
31 barn	0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Askim	1 min 
Coop Extra Askimtorget	2 min 
Post i butikk, PostNord	0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

 Gateparkering

Lett 83/100

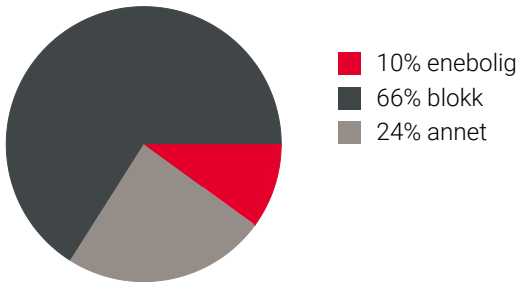
 Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

 Askimbyen skole	8 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
 Askim stadion	9 min 
Fotball, friidrett, sandvolleyball	0.8 km
 Fitnesspoint Askim	4 min 
 Fysioteket Treningssenter	5 min 

Boligmasse



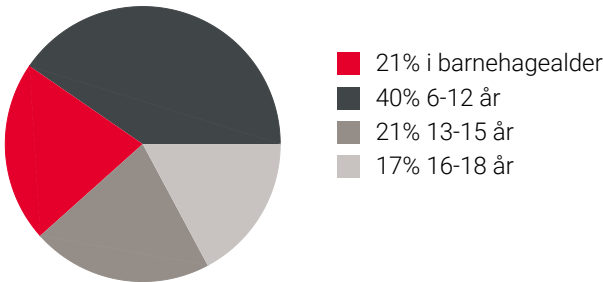
«Rolig strøk samtidig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

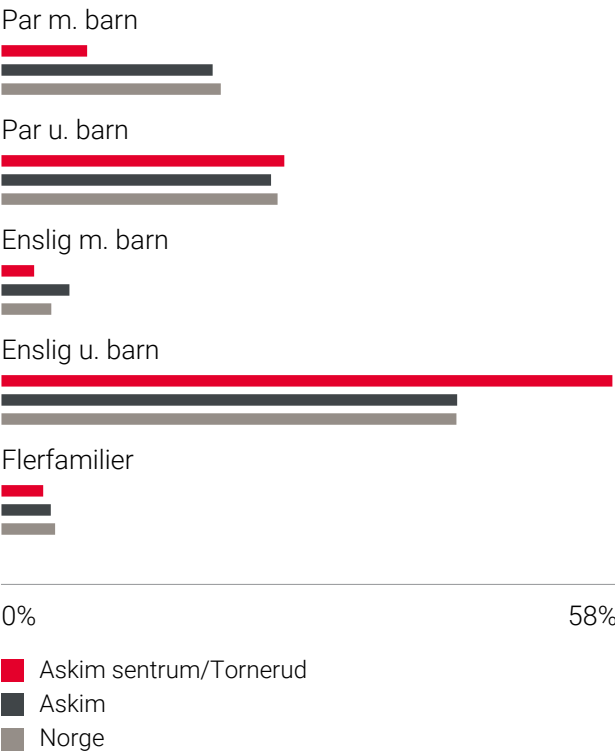
Varer/Tjenester

 Askimtorget	2 min 
 Apotek 1 Askim	2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

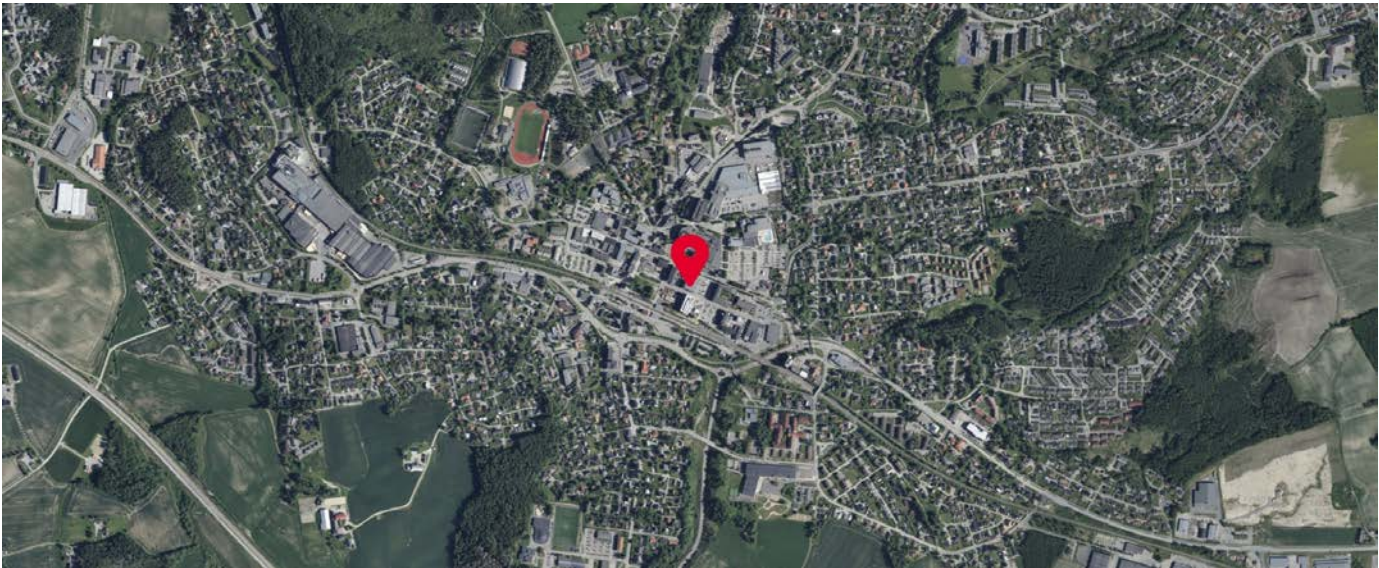


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Mysen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Notater



Skatteetaten

Dato
24.08.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD

Gnr 53 Bnr 877 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Stallgata 4, 1830 ASKIM

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 800 943
Som sekundærbolig: kr 2 883 394

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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. PLUSS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stallgata 4
1830 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Mysen
Saksbehandler: Tone Johnsrud**Oppdragsnummer:** 1108230208**Telefon:** 907 75 346
E-post: tone.johnsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 salgsoppgave datert: 12.09.2023

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