



aktiv.

Furustubben 6A, 1831 ASKIM

**Pen og velholdt leilighet med 2  
soverom - vannbåren gulvvarme -  
solrik veranda -parkeringsplass i  
parkeringskjeller.**



Eiendomsmegler MNEF

## Bente Børud

**Mobil** 993 89 932

**E-post** bente.borud@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 111 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 501 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 788,-  
**Selger:** Magnhild Malo

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 89/94 kvm  
**Tomtstr.:** 1954 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 80, bnr. 398  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1102250025

# Velkommen til Furustubben 6A

Her har vi gleden av å presentere en tiltalende leilighet beliggende rett utenfor indre sentrum. Rolig og attraktivt boligområde med kun få min gange inn til alt hva Askim har å by på.

Leiligheten har en god planløsning og ligger i 2. etasje. Den inneholder bl.a. gang, åpen løsning mellom stue og kjøkken som gir en god romfølelse. Fra stua er det utgang til vestvendt og solrik veranda hvor det er uttak for gass. 2 soverom, flislagt bad/wc, praktisk vaskerom og bod.

I tillegg er det bod og garasje plass i kjeller.

Eiendommen ligger sentralt til i Askim, kort gange til sentrum. Byen 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 transport.



# Innhold:

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Egenerklæring .....     | 52 |
| Energiattest .....      | 55 |
| Nabolagsprofil .....    | 56 |
| Budskjema .....         | 78 |

# Om eiendommen:

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 94 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1954 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt er på 1 954 m<sup>2</sup>. Eiendommen er delvis skrånende mot sydvest, og er pent opparbeidet med plenarealer på flere sider av eiendommen. Av beplantning finnes diverse busker og plater. Tomta er opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangveier. Det er bygget felles søppelbod med utvendig bod for vaktmester. Asfaltert parkeringsplass.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Askim, med Askim sentrum kort gange unna. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**

Buss og tog fra Askim sentrum.

**Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2012.

Grunnmursvegger under terreng er av betong.

Bærende konstruksjoner i stål, med utfyllende bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med Royalimpregnert panel.

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Taktekkingen er ukjent, men antas å være papp, eller takfolie.

Vinduer med rammer og karmen i tre, som er beslått med aluminium utvendig.

Vindusglass er av 3-lags energiglass.

Takoverbygget balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue.

Av materialer er det benyttet betongdekke belagt med fliser, mens det på rekkverket er benyttet stål og glass.

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

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

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

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

**Innhold**

Leiligheten inneholder gang, entré, stue/kjøkken i åpen løsning og med utgang til egen veranda, 2 soverom, bad, vaskerom og en bod.

I tillegg er det en egen parkeringsplass og bod i kjeller, samt felles bod i kjeller for oppbevaring av sykkel.

**Standard**

Beskrivelse av standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Moen Takst AS.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. leiligheten/bygget fremstår som velholdt, og er i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik.

#### INNVENDIG:

Gulv: 3-stavs parkett i oppholdsrom. Fliser i bad og vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og betong.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Skyvedørsgarderobe i entré og soverom.

#### VÅTROM:

Badet har løsninger fra byggeåret, med flislagte overflater både på vegger og gulv.

Innredningen består av en servant med slette, lyse fronter, et overhengende speilskap med belysning, samt et sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har glassdører, med et håndholdt dusjarmatur. Det er også installert et toalett. Downlights er montert i taket, og gulvet har vannbåren varme. Badet ventileres gjennom en ventil tilkoblet et ventilasjonssystem.

Vaskerommet er opparbeidet med løsninger fra byggeåret, og har flislagte gulv og malte plater på veggene. Rommet er utstyrt med skapinnredning med enkle, lyse fronter, samt en laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Det er plass og nødvendige tilkoblinger for vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med vannbåren varme, og rommet ventileres gjennom en ventil tilkoblet ventilasjonsanlegget.

#### KJØKKEN:

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, og det er god plass til en spisegruppe.

Innredningen stammer fra byggeåret og består av Aubo kjøkken med profilerte, lyse fronter, vitrineskap, en kjøkkenøy og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Det er installert belysning mellom skapene for ekstra lys. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetoppen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg.

Avtrekk fra bad, vaskerom, bod og kjøkkenventilator.

Tilluft i soverom og stue.

Oppvarming:

4 stk. varmtvannstanker forsyner leiligheter med varmtvann, varmtvannet blir forvarmet av varmepumpe.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bod.

Annet:

Felles gassanlegg. Uttak for gass på balkongen.

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i boden.

AVVIK VÅTROM:

Bad, Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

Tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, Ikke undersøkt:

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboeksjon og kjøkkeninnredning hvor det går rør.

Fuktsøk er foretatt på badet, uten at det ble påvist unormale verdier.

Vaskerom, Overflater Gulv,TG2:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

Tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

Vaskerom, Sanitærutstyr og innredning,TG2:

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Påvist fuktskjolder i bunnplaten på innredning samt på sokkel, som følge av eksponering av fukt.

Tiltak:

-- Selv om det er mindre svellinger på innredningen, er det ikke behov for utbedring, da det ikke er tegn til fuktighet på befaringsdagen. Svellingen er kosmetisk og påvirker ikke funksjonen. Over tid kan svellingen øke hvis innredningen blir eksponert for mer fukt, men det er ingen umiddelbar risiko for skader eller funksjonssvikt.

#### AVVIK TEKNISKE INSTALLASJONER:

Varmtvannstank, Ikke undersøkt:

4 stk. varmtvannstanker forsyner leiligheter med varmtvann, varmtvannet blir forvarmet av varmepumpe.

Elektrisk anlegg, TG2:

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i boden.

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

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

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

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

5. 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? Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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

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

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

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

Kommentar:- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering skjer på egen plass i parkeringskjeller, eller på felles parkeringsplass.

### **Radonmåling**

Boligen ligger 2 etasjer over ventilert garasjekjeller, og radonmålinger er ikke relevant.

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

4 stk. varmtvannstanker forsyner leiligheter med varmtvann, varmtvannet blir forvarmet av varmepumpe.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bod.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Rød

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 390 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 887 633

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 550 530

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

88/1443

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene går blant annet til dekning av felles strøm, kommunale avgifter, kabel-TV, bygningsforsikring, vedlikehold samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 788

**Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld pr. d.d.

## Sameiet

**Sameienavn**

Furustubben 6 A-F boligsameie

**Organisasjonsnummer**

911601303

**Om sameiet**

Sameiet består av 15 seksjoner med tilleggsareal i bygning på eiendommen gnr. 80, bnr. 398 i Indre Østfold kommune.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 80, bruksnummer 398, seksjonsnummer 8 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:

12.11.2012 - Dokumentnr: 953694 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/1443

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.01.2013.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.01.2013.

**Vei, vann og avløp**

Vann og avløp er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsplan:

Furuveien 4, gnr.80, bnr.398, Id 012420080010.

Område ved Folkets hus, Id 012419830005.

Formål: Boliger. Felles lekeareal.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Eiendommen nord for 80/398 er regulert til blokkbebyggelse.

Det må påregnes at "Folkets hus" rives og erstattes med en boligblokk, med tilhørende anlegg, i framtiden.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Sentrumsformål SF2-2.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

Se også § 5.3 og § 5.3.2 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-2, område avsatt til sentrumsformål i Askim.

**Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Utleie skal meldes forretningsfører for registrering.

**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 bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

## Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 390 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

111 100 (Omkostninger totalt)  
122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 501 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 512 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 514 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 111 100

#### **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 og

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

#### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

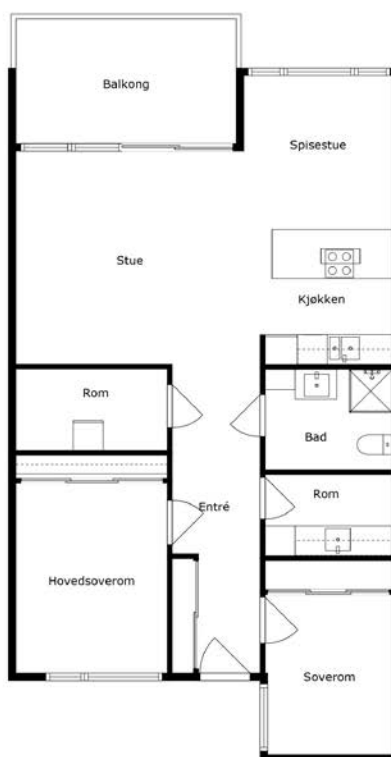
Bente Børud  
Eiendomsmegler MNEF  
[bente.borud@aktiv.no](mailto:bente.borud@aktiv.no)  
Tlf: 993 89 932

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18  
1830 Askim  
Tlf: 698 88 444

#### **Salgsoppgavedato**

10.04.2025





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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

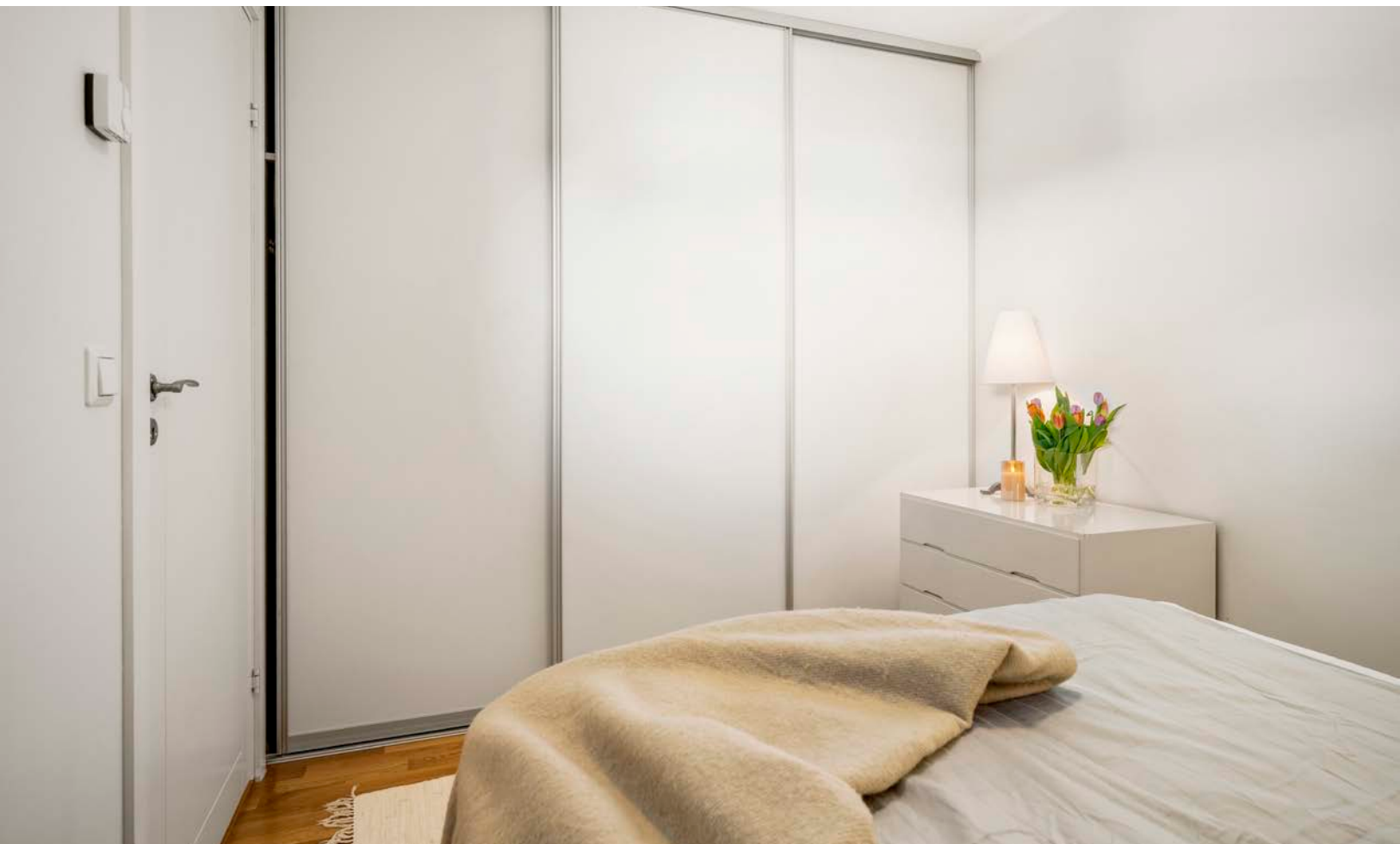












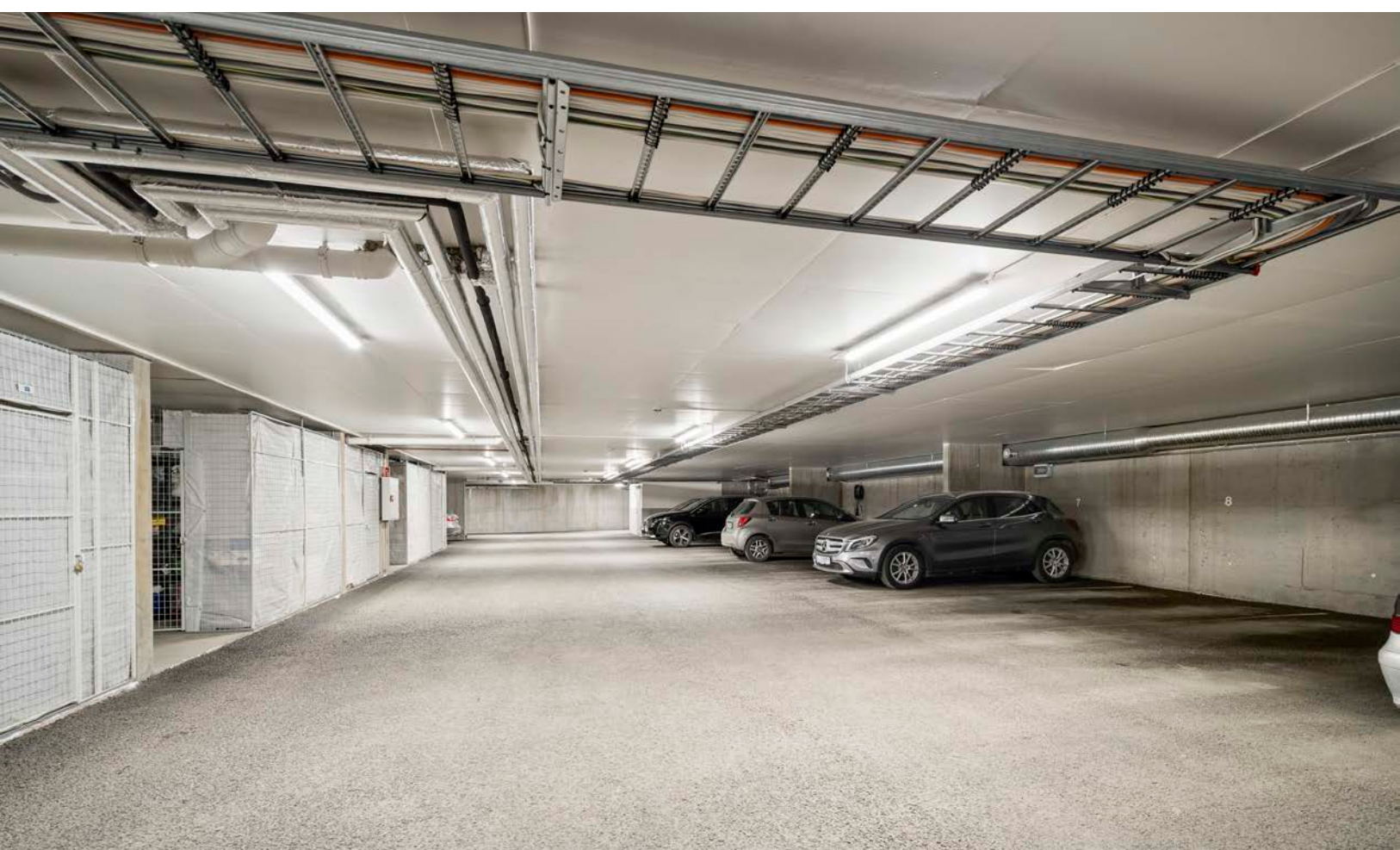














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Furustubben 6 A, 1831 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 80, bnr. 398, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 13975-2760

Referansenummer: LW6682

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Moen Takst AS

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 2. etasje. Bygningen ble oppført i 2012. Grunnmursvegger under terreng er av betong. Bærende konstruksjoner i stål, med utfyllende bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med Royalimpregnert panel. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er ukjent, men antas å være papp, eller takfolie. Vinduer med rammer og karmen i tre, som er beslått med aluminium utvendig. Vindusglass er av 3-lags energiglass.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Aubo kjøkken, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap, kjøkkenøy samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjø- og frysenskap. Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speilskap med belysning og sideskap, dusj samt toalett. Eget vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum.

Leiligheten/bygget fremstår som velholdt, og er 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: 2012

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takoverbygget balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekket belagt med fliser, mens det på rekkverket er benyttet stål og glass. På balkongen er det eget opplegg for gass, som kan benyttes til grill eller terrassevarmer. Det er montert belysning, stikkontakt og motorisert markise.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett i oppholdsrom. Fliser i bad og vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og betong.

Innvendig har leiligheten malte, glatte dører.

Skyvedørsgarderobe i entré og soverom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Eget vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt vannbåren varme i gulvet. Rommet ventileres via ventil tilkoblet ventilasjonsanlegget.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Aubo kjøkken, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap, kjøkkenøy samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjø- og frysenskap. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg.

Avtrekk fra bad, vaskerom, bod og kjøkkenventilator.

Tilluft i soverom og stue.

Oppvarming:

4 stk. varmtvannstanker forsyner leiligheter med varmtvann, varmtvannet blir forvarmet av varmepumpe.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bod.

Annet:

Felles gassanlegg. Uttak for gass på balkongen.

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i boden.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt er på 1 954 m<sup>2</sup>. Eiendommen er delvis skrånende mot sydvest, og er pent opparbeidet med plenarealer på flere sider av eiendommen. Av beplantning finnes diverse busker og plater. Tomta er opparbeidet med asfalterte kjø- og gangveier. Det er bygget felles søppelbod med utvendig bod for vaktmester. Parkering skjer på egen plass i parkeringskjeller, eller på felles parkeringsplass, som er asfaltert.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

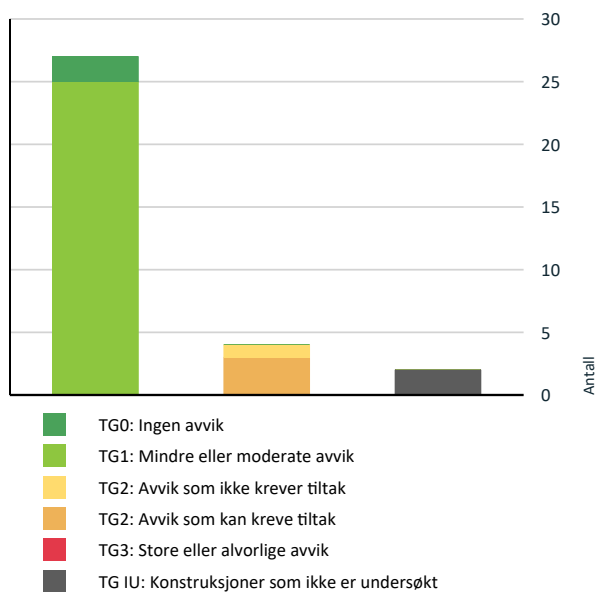
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

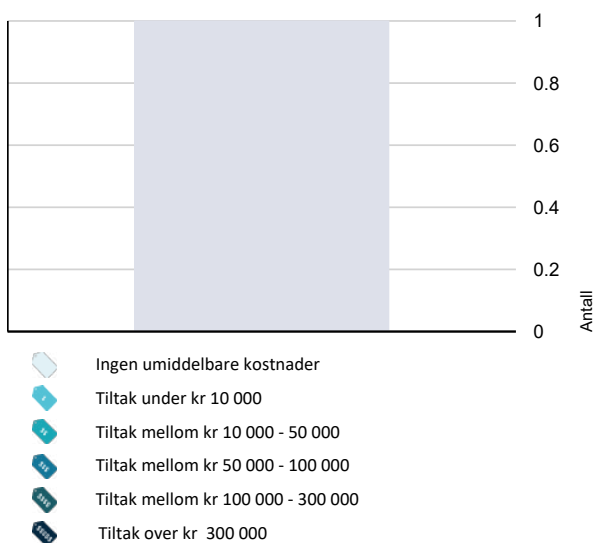
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2012

### Kommentar

Data fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Velholdte fellesarealer, med flislagte overflater på gulv og i trapper, vegger fremstår med lyse farger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er ukjent, men antas å være papp, eller takfolie.

### Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i stål, med utfyllende bindingsverksvegger, som er kledd utvendig med Royalimpregnert panel.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget.

### Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre, som er beslått med aluminium utvendig.

Vindusglass er av 3-lags energiglass.

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

### Dører

Til vindfang er isolert ytterdør fra byggeåret.

Hev- og skyvedører med 3-lags energiglass, fra byggeåret.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget balkong på ca. 10 m<sup>2</sup>, vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet betongdekke belagt med fliser, mens det på rekkverket er benyttet stål og glass. På balkongen er det eget opplegg for gass, som kan benyttes til grill eller terrassevarmer. Det er montert belysning, stikkontakt og motorisert markise.

### Solskjerming

Motoriserte screens mot vest.

Motorisert markise på balkong mot vest.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

2. etasje:

Gulv: 3-stavs parkett i oppholdsrom. Fliser i bad og vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater og betong.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong mellom etasjene. Etasjeskillet er oppført etter de forskriftskrav til lyd og brann, gjeldende ved oppføringstidspunktet.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 2 - 5 mm avvik i rommene, dette er innenfor hva som er standardens krav til godkjent måleavvik.

### TG 0 Radon

Boligen ligger 2 etasjer over ventilt garasjekjeller, og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i entré og soverom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speilskap med belysning samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

## Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboseksjon og kjøkkeninnredning hvor det går rør. Fuktøk er foretatt på badet, uten at det ble påvist unormale verdier.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Eget vaskerom, med løsninger fra byggeåret. Det er flislagte overflater på gulvet og malte plater på vegger. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt laminert arbeidsbenk med nedfelt vaskeum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt vannbåren varme i gulvet. Rommet ventileres via ventil tilkoblet ventilasjonsanlegget.

# Tilstandsrapport

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

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 22 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

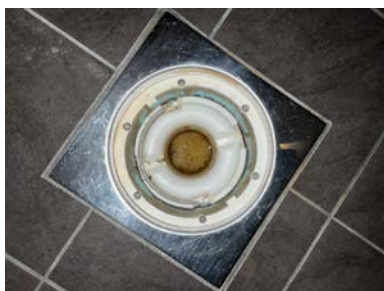
- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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



## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Påvist fuktskjolder i bunnplaten på innredning samt på sokkel, som følge av eksponering av fukt.

- Selv om det er mindre svellinger på innredningen, er det ikke behov for utbedring, da det ikke er tegn til fuktighet på befaringsdagen. Svellingen er kosmetisk og påvirker ikke funksjonen. Over tid kan svellingen øke hvis innredningen blir eksponert for mer fukt, men det er ingen umiddelbar risiko for skader eller funksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 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 Aubo kjøkken, og har profilerte, lyse fronter, vitrineskap, kjøkkenøy samt laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjø- og fryseskap. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over platetopp.  
- Kjøkkenet fremstår i en bra stand og forfating og med lite bruksslitasje.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap.  
Stoppekran og vannmåler er plassert i forelderskapet i vaskerom.

### Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.  
Avtrekk fra bad, vaskerom, bod og kjøkkenventilator.  
Tilluft i soverom og stue.

### Varmesentral

Felles gassanlegg.  
Uttak for gass på balkongen.

### Varmtvannstank

4 stk. varmtvannstanker forsyner leiligheter med varmtvann, varmtvannet blir forvarmet av varmepumpe.

### Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra i bod.

# Tilstandsrapport

## IG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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, plassert i boden.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

20

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.**

5. 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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering med grunnmursplast og topplis, fra byggeåret.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med pilarer til fjell.

Grunnmursvegger under terreng er av betong.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

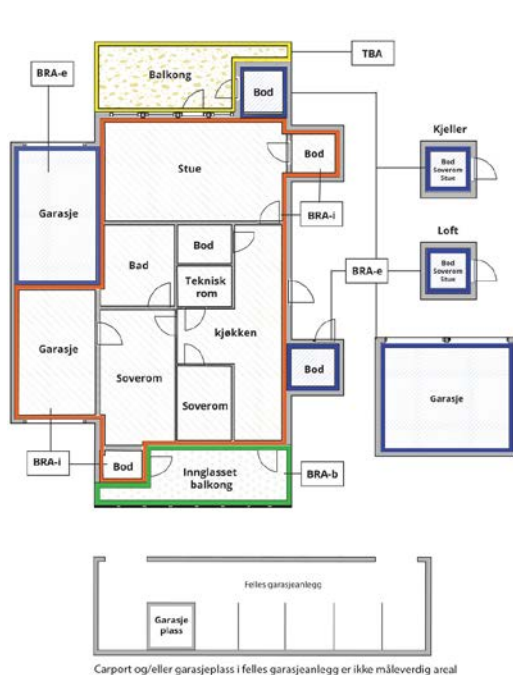
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 89                            |                             |                            | 89  | 10                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>89</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>94</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad, Gang, Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Vaskerom |                             |                            |
| Kjeller   |                                                                   | Bod                         |                            |

### Kommentar

- Egen bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i kjeller.
- Felles bod i kjeller for oppbevaring av sykkel.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 85         | 4          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 26.3.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                  | Eieforhold    |
|--------------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------------------|---------------|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 80   | 398  |      | 8    | 1954 m <sup>2</sup> | I følge<br>seeiendom.kartverket.n<br>o | Ikke relevant |

### Adresse

Furustubben 6 A

### Hjemmelshaver

Malo Magnhild

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Askim, med Askim sentrum kort gange unna. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig. Parkering på egen plass i parkeringskjeller, eller på felles parkeringsplass.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig nett.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Felles, eiet tomt er på 1 954 m<sup>2</sup>. Eiendommen er delvis skrånende mot sydvest, og er pent opparbeidet med plenarealer på flere sider av eiendommen. Av beplantning finnes diverse busker og plater. Tomta er opparbeidet med asfalterte kjøre- og gangveier. Det er bygget felles søppelbod med utvendig bod for vaktmester. Parkering skjer på egen plass i parkeringskjeller, eller på felles parkeringsplass, som er asfaltert.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 685 000 | 2012 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist         |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.04.2025 |           |
| 2       | 04.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW6682>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Askim                                                                                          |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1102250025                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Stine Malo Sandvik                                                                                      |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Furustubben 6A                                                                                          |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| ASKIM                                                                                                   | 1831   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
|                                                                                                         |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Magnhild Malo                                                                                           |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1102250025

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102250025

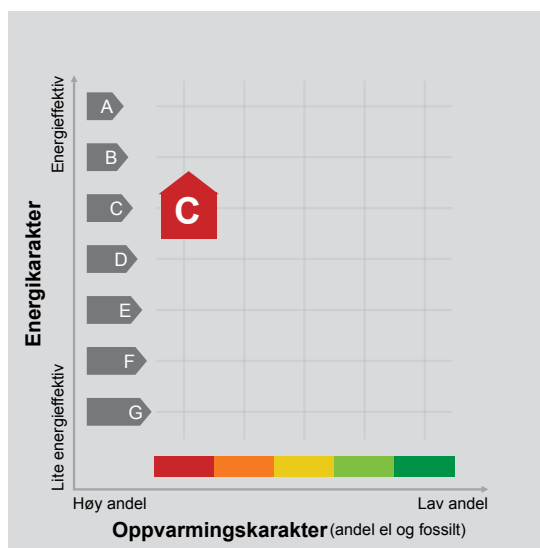
| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Stine Malo Sandvik | 0af645acadce63b79f73c60<br>22ce96896da100b4d | 27.02.2025<br>09:51:20 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1102250025

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

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Furustubben 6A          |
| Postnummer        | 1831                    |
| Sted              | ASKIM                   |
| Kommunenavn       | Indre Østfold           |
| Gårdsnummer       | 80                      |
| Bruksnummer       | 398                     |
| Seksjonsnummer    | 6                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300247859               |
| Bruksenhetsnummer | H0201                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-85823 |
| Dato              | 27.02.2025              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Furustubben 6A - Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |            |        |
|--------------------------|------------|--------|
| Hovsveien                | 4 min      | 0.3 km |
| Totalt 10 ulike linjer   |            |        |
| Askim stasjon            | 7 min      | 0.5 km |
| Linje R22                |            |        |
| Oslo Gardermoen          | 1 t 14 min |        |
| Sandefjord lufthavn Torp | 2 t 1 min  |        |

## Skoler

|                                          |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|
| Askimbyen skole (1-7 kl.)                | 13 min | 0.9 km |
| 249 elever, 17 klasser                   |        |        |
| Moen skole (1-7 kl.)                     | 24 min | 1.8 km |
| 187 elever, 11 klasser                   |        |        |
| Steinerskolen i Indre Østfold (1-10 kl.) | 4 min  | 2.8 km |
| 158 elever, 10 klasser                   |        |        |
| Grøtvedt skole (1-7 kl.)                 | 7 min  | 3 km   |
| 288 elever, 16 klasser                   |        |        |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)            | 14 min | 1 km   |
| 644 elever, 34 klasser                   |        |        |
| Askim videregående skole                 | 14 min | 1 km   |
| 850 elever, 47 klasser                   |        |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Askim Rutebilstasjon Indre Østfold | 8 min |
| Aarsten p-place Indre Østfold      | 9 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

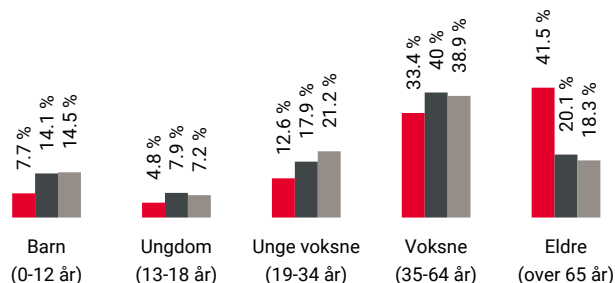
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Misjonskirken barnehage (1-5 år)    | 4 min  |
| 34 barn                             |        |
| Espira Skolegata barnehage (0-5 år) | 13 min |
| 110 barn                            |        |
| Prestenga barnehage (1-5 år)        | 14 min |
| 104 barn                            |        |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Kiwi Vammaveien         | 6 min  |
| Coop Extra Askimtorget  | 10 min |
| Post i butikk, PostNord |        |
| 0.7 km                  |        |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Gateparkering

Lett 83/100



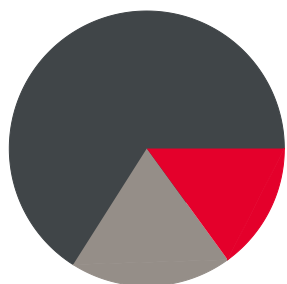
### Trafikk

Lite trafikk 78/100

## Sport

|   |                                             |        |   |
|---|---------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Askim videregående                          | 13 min | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 0.9 km |   |
| ⚽ | Askimbyen skole                             | 13 min | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill                   | 0.9 km |   |
| 🚴 | Fysioteket Treningssenter                   | 8 min  | 🚶 |
| 🚴 | Fitnesspoint Askim                          | 9 min  | 🚶 |

## Boligmasse



15% enebolig  
66% blokk  
19% annet

«Rolig strøk samtidig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Askimtorget

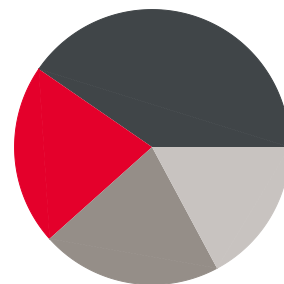
10 min 🚶



Apotek 1 Askim

10 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
21% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



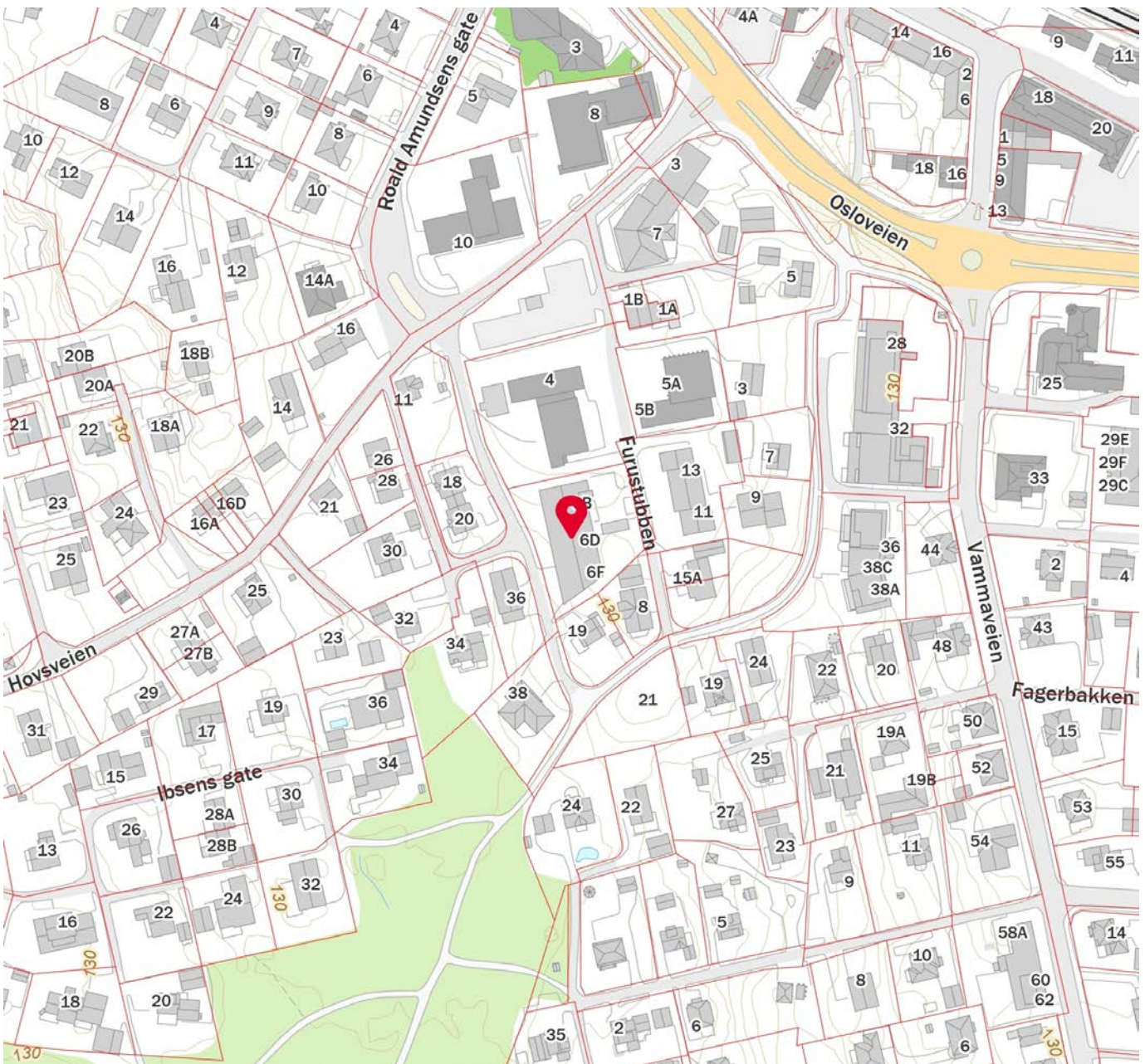
0%

58%

Askim sentrum/Tornerud  
Askim  
Norge

## Sivilstand

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



1. etg.



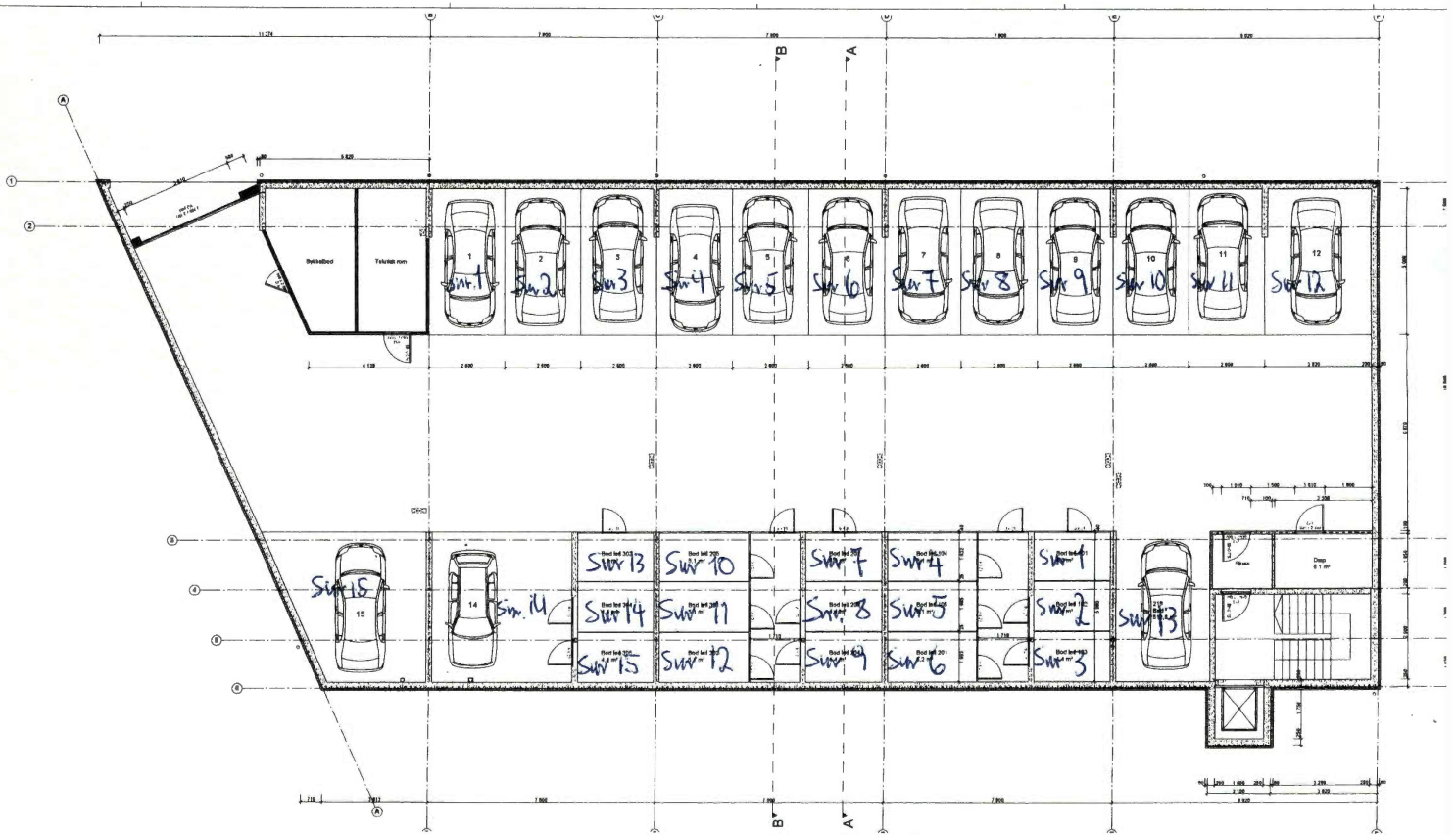
2. etg.



3. etg.



kjeller



## **FURUSTUBBEN 6 A-F BOLIGSAMEIE**

### **INDRE ØSTFOLD KOMMUNE**

#### **VEDTEKTER**

##### **§ 1 – Innledende bestemmelser**

Sameiets navn er Furustubben 6 A-F boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 7. november 2012.

Sameiet består av 15 seksjoner med tilleggsareal i bygning på eiendommen gnr. 80, bnr. 398 i Indre Østfold kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av 1 bod og 1 parkeringsplass i kjeller/garasjeanlegg.

##### **§ 2 – Formål**

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

##### **§ 3 – Sameierbrøk**

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt etter seksjonenes innbyrdes og terrasser med eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier.

##### **§ 4 – Disposisjonsrett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes forretningsfører for registrering.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets fellesareal disponeres i henhold til seksjoneringsbegjæring. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det der beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Ellers skjer bruken i henhold til husordensregler som behandles og endres sammen med – og etter samme regler – som vedtektene.

Sameiet forbeholder panterett i hver seksjon overensstemmende med reglene i eierseksjonslovens § 25.

#### **§ 5.1 – Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for den enkelte sameier**

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter tilleggsdeler til bruksenheten (garasje plass, kjellerbod, terrasse).

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter:

- a) Inventar
- b) Utstyr som vannklosett, badekar, dusj og vasker
- c) Skap, benker innvendige dører med karmen
- d) Listverk, skillevegger og tapet
- e) Parkett, membran og sluk
- f) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntektssikring
- h) Innsiden av vinduer, dører, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, *men ikke:*

- i) Utskifting av sluk
- j) Utskifting av vinduer
- k) Utskifting av veranda- og ytterdører til bolig

Seksjonseier er *likevel ansvarlig* for utskifting av ødelagte vindusruter, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør/ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å varsle styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om dette, plikter seksjonseier straks å varsle styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonslovens § 34.

#### **§ 5.2 – Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar for sameiet**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes § 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonslovens § 35.

#### **§ 6 – Sameiermøtet/Årsmøtet**

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinære sameiermøter (årsmøte) med høyest 20 dagers og minimum 8 dagers varsel.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. For sent innkomne forslag behandles på neste sameiermøte.

#### **§ 7 – Ekstraordinært sameiermøte/årsmøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### **§ 8 – Fullmakt og stemmerett ved sameiermøtet/årsmøte**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 – en – stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som er myndig. Ingen kan ha mer enn 1 – en – fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og datert.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### **§ 9 – Dagsorden til sameiermøtet/årsmøtet**

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av forretningsfører og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

### **§ 10 – Andre regler for sameiermøtet/årsmøtet**

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Vedtektsendringer
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. 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 5 % av de årlige fellesutgiftene.
7. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
8. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12.

Det kreves enstemmighet blant de stemmeberettigede til vedtak som:

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endring av sameiets karakter.

#### **§ 11 – Habilitet ved avstemning**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i saker.

#### **§ 12 – Valg av styret**

Til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg, velger sameiere på sameiermøtet et styre på 3 medlemmer med 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt med tjenestetid på 2 år. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Styrets leder og 1 styremedlem velges i en årsklasse, mens 1 styremedlem og 1 varamedlem i en annen årsklasse. Tjenestetiden opphører av avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

#### **§ 13 – Styrets oppgaver**

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **§ 14 – Styremedlemmenes/Forretningsførers habilitet**

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av spørsmål som vedkommende har en fremtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§ 15 – Regnskapsførsel for sameiet**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet, jfr. eierseksjonslovens § 44 og 45.

#### **§ 16 – Beboernes plikter**

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **§ 17 – Fellesutgifter**

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Styret fastsetter akontobeløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Sameiere som ikke betaler sin del av fellesutgiftene ved forfall, kan etter påkrav eller i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter morarentelovens bestemmelser.

#### **§ 18 – Forsikring**

Sameiets forsikring dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for egenandel ved skade i egen eierseksjon. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **§ 19 – Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Askim, 28. april 2020

Årsmøtet i Sameiet Furustubben 6 A-F, 1831 ASKIM

**FURUSTUBBEN 6 A-F BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 911 601 303, KUNDENR. 4354**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 827 690           | 771 671          | 837 000          | 851 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 211 414           | 12 239           | 7 500            | 10 000           |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 039 104</b>  | <b>783 910</b>   | <b>844 500</b>   | <b>861 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -4 230            | -4 230           | -4 500           | -5 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -30 000           | -30 000          | -30 000          | -30 000          |
| Avskrivninger                      | 12   | -7 375            | -7 375           | 0                | 0                |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -5 813            | -5 500           | -5 000           | -6 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -49 278           | -47 151          | -50 000          | -55 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -688              | 0                | -2 500           | -2 500           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -742 341          | -143 174         | -165 000         | -210 000         |
| Forsikringer                       |      | -54 118           | -50 760          | -55 000          | -60 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -190 390          | -152 054         | -175 000         | -195 000         |
| Energi/fyring                      |      | -104 438          | -141 156         | -170 000         | -120 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -98 058           | -94 008          | -95 000          | -105 000         |
| Andre driftskostnader              | 10   | -45 613           | -39 066          | -50 812          | -72 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 332 341</b> | <b>-714 473</b>  | <b>-802 812</b>  | <b>-861 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-293 237</b>   | <b>69 437</b>    | <b>41 688</b>    | <b>0</b>         |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 11   | 4 263             | 2 802            | 0                | 1 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>4 263</b>      | <b>2 802</b>     | <b>0</b>         | <b>1 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-288 974</b>   | <b>72 239</b>    | <b>41 688</b>    | <b>1 000</b>     |
| <b>Overføringer:</b>               |      |                   |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 72 239           |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -288 974          | 0                |                  |                  |

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FURUVEIEN, ASKIM

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

### § 1 BEBOERNES PLIKTER

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

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

### § 2 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

### § 3 NATTERO M.M.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.24:00 og kl.08:00. Når det ved spesielle anledninger skal foregå selskapseligheter ut over de fastsatte tider, må de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

### § 4 MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Den enkelte sameier, eller den sameieren som lar andre disponere leiligheten, plikter å følge styrets retningslinjer når det gjelder merking av ringeklokke og postkasse.

### § 5 PARKERING M.V.

I garasjen skal det kun plasseres biler og motorgående kjøretøy. Dekk oppbevares i bodene eller på egen garasje plass hvis det ikke sjenerer for andre beboere. Sykler oppbevares i sykkelrom eller i andre rom som sameiet disponerer, etter søknad til styret.

Bilvask kan foregå på plassen ved garasjen. Det skal utvises hensyn til beboerne i leilighetene 101 - 301 og 102 - 302 når vask foregår.

Gjesteparkeringen langs Furuveien er i første rekke forbeholdt gjester til beboerne i sameiet. Korttidsparkering er tillatt for sameiernes kjøretøy.

### § 6 BODER I KJELLER

Beboerne og de som gis adgang, plikter å holde alminnelig orden i egne boder. Dørene inn til bodområdet i kjelleren skal holdes låst.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Av hensyn til sikkerheten, kan det ikke hensettes gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i garasjeanlegget.

### § 7 DØRER TIL GARASJEOMRÅDET

Dørene til garasjeområdet skal alltid være lukket og låst! Dette av hensyn til brann og tyveri.

### § 8 FELLESAREALER

Gressplen utenfor seksjonene, trappeoppganger, svalganger, korridorer, kjellerrom og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn- og utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantenner, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag.

Dersom det gis samtykke til montering av utstyr som varmelamper, parabolantenner, utvendige markiser og persiener osv., skal dette foretas av kvalifisert personell. Dette gjelder alt som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk hvis det er terrasser eller svalganger nedenfor.

Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser på balkonger, montert på innsiden av gelender/rekkverk, tillates, såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige husordensregler eller retningslinjer.

I svalgangene kan man gjerne pynte utenfor egen eierseksjon. I øvrige fellesarealer skal all pynting godkjennes av styret.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Alle dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

#### **§ 9 DUGNAD**

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

#### **§ 10 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER**

Som husordensregler gjelder også informasjon og særskilte instruksjoner gitt av styret i meddelelse til sameierne.

#### **§ 11 ENDRINGER AV HUSORDENSREGLER**

Reglene kan til enhver tid endres ved vanlig flertall i sameiermøter, generalforsamlinger eller andre møter styret i sameiet innkaller sameierne til.

-----  
Disse husordensreglene er godkjent av styret i Sameiet Furuveien, Askim og bekreftet i Sameiermøte  
19. april 2017.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Furustubben 6A  
1831 ASKIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bente Børud

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 993 89 932  
**E-post:** bente.borud@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 videreført til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre