



aktiv.

Risengveien 81, 1814 ASKIM

Meget pen leil. i 1. etg. med enkel adkomst. 2 soverom - eget vaskerom. Garasje. Rolig område med kort vei til sentrum.



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

Storgata 2, 1850 MYSEN. TLF. 69 89 91 57



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskuudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskuudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2
1850 MYSEN

Meget pen leil. i 1. etg. med 2 soverom - eget vaskerom. Garasje. Kort vei til sentrum.

Velkommen til en lys og tiltalende 3-roms leilighet – perfekt for deg som ønsker en moderne, funksjonell bolig med god standard og gjennomtenkte løsninger. Her bor du i et stille og rolig område, samtidig som du har kort vei til sentrum, kollektivtransport, butikker og alle nødvendige fasiliteter.

Leiligheten har en åpen og sosial planløsning mellom kjøkken og stue - et naturlig samlingspunkt. Det stilrene kjøkkenet byr på moderne integrerte hvitevarer, godt med skaplass og plass til spisebord. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og utgang til en av to terrasser - perfekt for både morgenkaffen og sene sommerkvelder. Badet er delikat flislagt med moderne innredning og dusjhjørne. Eget praktisk vaskerom og det er to romslige soverom. Garasje m/mulighet for lader.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 86 100,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 3 476 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 58, bnr. 52
Felleskostn.:	Kr 4 000,-	Snr.	14
Selger:	Rikke Emilia Andersson	Oppdragsnr.:	1113250148
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2001		
BRA-i/BRA Total	76/81 kvm		
Tomtstr.:	5708 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5708 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt på 5 708 m². Området er beplantet med plenareal, vintergrønt og diverse beplantning. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangveier, samt asfaltert parkeringsplass. Området har også lekeplass og felles sittegrupper. Parkering skjer på gitt parkeringsplass og i garasje.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Risengfeltet i Askim. Det er ca. 2,5 km til indre del av Askim sentrum hvor man finner alle typer butikker, bank, treningsenter, Østfoldbadet mm. Askim har også et rikt utvalg av spisesteder og Kulturhuset har jevnlig arrangementer. Det er barnehager og skoler på alle trinn samt videregående skole. Fra Askim Stasjon er det buss og togforbindelse mot Follo og Oslo, reisen med tog til Oslo S tar kun 45 min (avgang hver time). Med bil kjører man til Oslo på ca. 45 min (utenom rushtrafikken). Flere fine turområder i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 2003, pusset opp innvendig i 2021. Ringmur av plasstøpt, armert betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret. Det er avvik fra byggemeldte, godkjente tegninger hvor vaskerom oppbrinnelig er tegnet som bod.

Innhold

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, Utvendig bod garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard

Tiltalende og lys leilighet med moderne og funksjonell løsninger. Alle overflater nye i 2021/2022.

Overflater:

Gulv: 1-stavs parkett i entré, soverom, stue og kjøkken. Fliser i bad og vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater i stue, kjøkken, entré/gang, vaskerom og soverom.

Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Stue:

Stuen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og utgang til en av to terrasser. God plass til sofagruppe.

Kjøkken:

Leiligheten har en åpen og sosial planløsning mellom kjøkken og stue og er et naturlig samlingspunkt for både hverdag og gjester. Det stilrene kjøkkenet byr på moderne integrerte hvitevarer, godt med skaplass og plass til spisebord. Kjøkkeninnredningen er fra 2021, type Kvik, og har mørke, slette fronter og laminerte benkeplater.

Oppvaskkummen er i kompositt og er underlimt i benkeplaten. Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøleskap.

Avtrekksvifte integrert i koketopp.

Bad:

Badet er delikat flislagt med moderne innredning og dusjhjørne. Servantinnredningen har slette, mørktonede fronter, nedfelt vask og overhengende speil med lys. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er mekanisk avtrekk. Videre er det montert toalett, og det er opplegg til vaskemaskin.

Vaskerom:

Vaskerom, pusset opp i 2021, med fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

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

Ventilasjon kjøkken:

Kun kulfilter.

Sluk, membran og tettesjikt bad:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Overflater gulv vaskerom:

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

Sluk, membran og tettesjikt bad:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Konstruksjonene har skjevheter.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering skjer på gitt parkeringsplass og i garasje.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt inneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Diverse

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

Vaskerom er opprinnelig bod på tegning.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2020. Varmekabler i bad. Vedovn i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 611 777

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 447 108

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bl.a. kommunale avgifter, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, kollektivt TV og bredbånd, renter og avdrag andel fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 000

Andel Fellesgjeld

Kr 22 500

Kommentar fellesgjeld

Sameiet vil i nær fremtid ta opp et lån på kr. 400 000,- som vil utgjøre ca kr 22 500,- per enhet. Lånet skal brukes til tilrettelegging av el-bil ladere.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Risengveien 51-85

Organisasjonsnummer

984 818 033

Om sameiet

Sameiet Risengveien 51-85 består av 18 leiligheter.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Styret skal imidlertid informeres, da skjemaet "Erklæring om dyrehold" må signeres.

Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre sameiere, og det er ikke tillatt å sette opp større luftegårder på området.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rcc Regnskap AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 52, seksjonsnummer 14 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/58/52/14:

21.03.2003 - Dokumentnr: 1930 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

21.06.2002 - Dokumentnr: 4249 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 80/1440

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3, 5, 9, 11, 15, 17

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferigattest på leiligheten men det er utstedt midlertidig brukstillatelse. Det er ferdigattest på garasje.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal. Privat siste bit.

Vann og avløp: Kommunalt nett via privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012419880010 Riseng II - Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

Frisiktsone, Felles avkjørsel. Felles lekeareal - Vedtaksdato: 15.12.1988

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål:

Boligbebyggelse, nåværende - Periode: 2024 - 2035

Mulig inngrep på Kommuneplan:

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

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

22 500 (Andel av fellesgjeld)

3 412 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

85 300 (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))

86 650 (Omkostninger totalt)

97 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 499 150 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 510 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 512 850 (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 86 650

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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 19 500,- tilretteleggingsgebyr kr 3 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,- og visninger per stk kr 2 500,- (1 inkl.). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 933970485
Storgata 2, 1850 MYSEN

Salgsoppgavedato

30.07.2025







Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.













































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Risengveien 81, 1814 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 58, bnr. 52, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 13975-2924

Referansenummer: OT6138

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. 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

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 1. etasje. Bygningen ble oppført i 2003, pusset opp innvendig i 2021. Ringmur av plasstøpt, armert betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekkt med betongtakstein. Taktekingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra 2021, type Kvik, og har mørke, slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskkummen er i kompositt og er underlimt i benkeplaten. Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Bad, overflateoppusset i 2021, av forrige eier, i følge tidligere rapport. Det er flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, nedfelt vask og overhengende speil med lys, dusj samt toalett. Vaskerom med fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en bra stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 26 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Terrassen er delvis takoverbygget. Det er montert stikkontakt på veggen.

Terrasse på 14 m², vendt mot sydøst. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: 1-stavs parkett i entré, soverom, stue og kjøkken. Fliser i bad og vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater i stue, kjøkken, entré/gang, vaskerom og soverom. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leiligheten har lyse 1-speils dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, overflateoppusset i 2021, av forrige eier, i følge tidligere rapport. Det er flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, nedfelt vask og overhengende speil med lys. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er mekanisk avtrekk. Videre er det montert toalett, og det er opplegg til vaskemaskin.

Vaskerom med fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er

innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe.

Kjøkkeninnredningen er fra 2021, type Kvik, og har mørke, slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskkummen er i kompositt og er underlimt i benkeplaten. Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Avtrekksvifte integrert i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Oppvarming:

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2020.

Varmekabler i bad.

Annet:

Varmtvannstanken fra 2021, er plassert i vaskerom og er på 200 liter. Sikringskapp med automatiske sikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles, eiet tomt på 5.708 m². Området er beplantet med plenareal, vintergrønt og diverse beplantning. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangveier, samt asfaltert parkeringsplass. Området har også lekeplass og felles sittegrupper. Parkering skjer på gitt parkeringsplass og i garasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Vaskerom er opprinnelig bod på tegning.

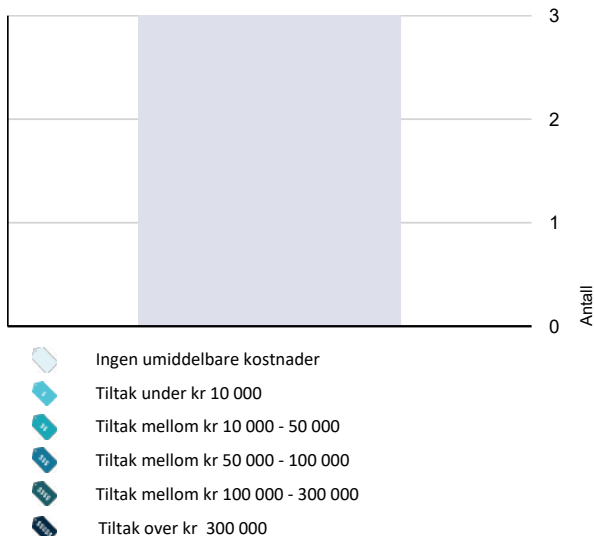
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er sutaksplater.
Takstein fra byggeåret.

Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass, fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Dører

Isolert ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass, 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

Terrasse på 26 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord. Terrassen er delvis takoverbygget. Det er montert stikkontakt på veggen.

Terrasse på 14 m², vendt mot sydøst. Av materialer er det benyttet trykimpregnerte gulvbord. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist skjevheter i terrasseplattingen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:

Gulv: 1-stavs parkett i entré, soverom, stue og kjøkken. Fliser i bad og vaskerom.

Vegger: Sparklede og malte plater i stue, kjøkken, entré/gang, vaskerom og soverom. Fliser i bad.

Himlinger: Sparklede og malte plater.

- 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.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke.

- Foretatt kontroll av planhetesvik i dekket, målt mellom 3-5 mm avvik. Dette er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling anbefales for å avklare nivåene og sikre et godt innneklima. Uten måling er radonnivåene ukjente, men dette er ikke et krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.

Mulighet for vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har lyse 1-speils dører.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

Andre innvendige forhold

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja, brannslange i bod.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad, overflateoppusset i 2021, av forrige eier, i følge tidligere rapport. Det er flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servantinnredning med slette, mørktonede fronter, nedfelt vask og overhengende speil med lys. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, og det er mekanisk avtrekk. Videre er det montert toalett, og det er opplegg til vaskemaskin.

- Opplysninger fra tidligere salgsoppgave: Det ble lagt nye fliser (flis på flis) samt montert ny innredning. Tidligere eier la selv ny membran på vegger og på gulv. Ellers er badet opprinnelig fra byggeåret. Refereansivået settes derfor til byggeåret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Fallforhold er ansett som ok, om man tar tolleransekrav i betraktning (noe lokale slanker på gulv).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

- Lag ny membran og mansjetter i 2021, iht. tidligere egenerklæring. Sluk fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk i kjøkken, bad og bod.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, pusset opp i 2021, med fliser på gulv og malte plater på vegger. Rommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter og laminert arbeidsbenk. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet.

- Ikke byttet sluk ved oppussing av vaskerom, referansenivået settes derfor til byggeåret. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- 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.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med skapinnredning og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2021

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra 2021, type Kvik, og har mørke, slette fronter og laminerte benkeplater. Oppvaskkummen er i kompositt og er underlimt i benkeplaten. Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og kjøleskap. Avtrekksvifte integrert i koketopp.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør, med fordelerskap på vaskerom. Noe kobber. Røropplegget er i all hovedsak fra 2021, med noe opplegg fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi, fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2021, er plassert i vaskerom og er på 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer og jordfeilbryter.
Varmekabler i bad.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Ukjent for nåværende eiers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle 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.

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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, men er antatt utført etter byggeårets standard.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur rundt bolig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast

Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i fellesanlegg, denne delen er på ca. 17 m².

Asfaltert dekke.

Yttervegger er av bindingsverk, og er utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, og er tekket med takstein.

Adkomst via leddport med automatisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

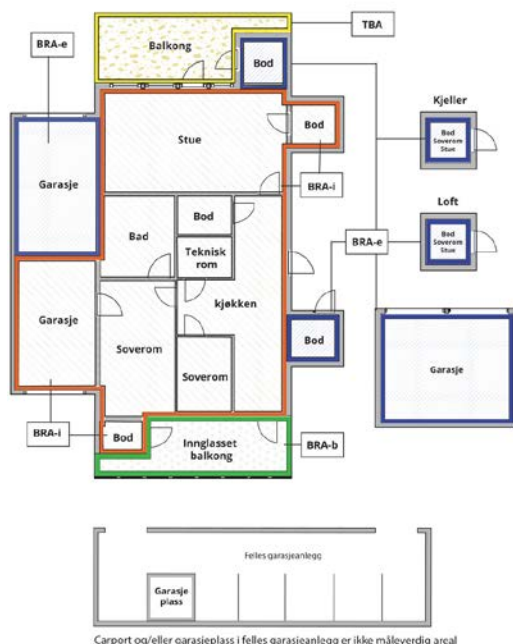
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	76	5		81	40
SUM	76	5			40
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

- Utgang til terrasse fra stue.
- Utvendig bod på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er opprinnelig bod på tegning.

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

Kommentar: Leilighet er pusset opp i regi av tidligere eier i 2021. Ikke fremvist noen dokumentasjon på dette

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

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	76	0
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	58	52		14	5708 m ²	I følge seeiendom.kartverket.n o	Ikke relevant

Adresse

Risengveien 81

Hjemmelshaver

Andersson Rikke Emilia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområdene på Risengfeltet i Askim. Det er ca. 2,5 km til indre del av Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Greie adkomstforhold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 5 708 m². Området er beplantet med plenareal, vintergrønt og diverse beplantning. Fellesarealer er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangveier, samt asfaltert parkeringsplass. Området har også lekeplass og felles sittegrupper. Parkering skjer på gitt parkeringsplass og i garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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/OT6138>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250148	

Selger 1 navn
Rikke Emilia Andersson

Gateadresse	
Risengveien 81	

Poststed	Postnr
ASKIM	1814

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250148

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport ifbm. Salg

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har økt felleskostnadene fra 3.500 til 4.000kr i juli 2025 fordi det skal legges klart til oppkobling av elbilladere i garasjeanlegget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hørt at det har vært skadedyr på Riseng tidligere men aldri sett eller opplevd i min eietid/botid.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1113250148

Tilleggs kommentar

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 forsikringspremie er 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: 1113250148

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Emilia Andersson	367af087a47bb29d19324 59d59cd535f8d15c81b	02.07.2025 13:17:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1113250148

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Risengveien 81 - Nabolaget Vang/Risenga - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Høybo Linje 42	11 min 0.8 km
Askim stasjon Linje R22	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Moen skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	17 min 1.5 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	7 min 2.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 12.5 km

Ladepunkt for el-bil

Løkenskogen Barnehage	9 min
-----------------------	-------

«Koselig nabolag med mange barnefamilier. Umiddelbar nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

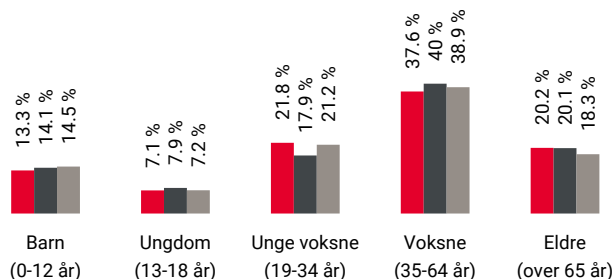
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vang/Risenga	1 345	631
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 2.7 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 110 barn	8 min 2.8 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	8 min 2.9 km

Dagligvare

Meny Askim	22 min
Kiwi Askim	22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 85/100



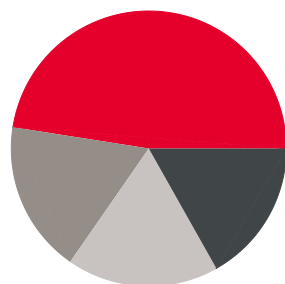
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⚽	Askim ungdomsskole	16 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
⚽	Moen skole	19 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.7 km	
🚴	Family Sports Club Askim	7 min	🚗
🚴	Fitnesspoint Askim	7 min	🚗

Boligmasse



48% enebolig
17% rekkehus
18% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

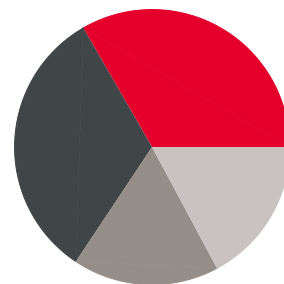
6 min 🚗



Apotek 1 Askim

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
32% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



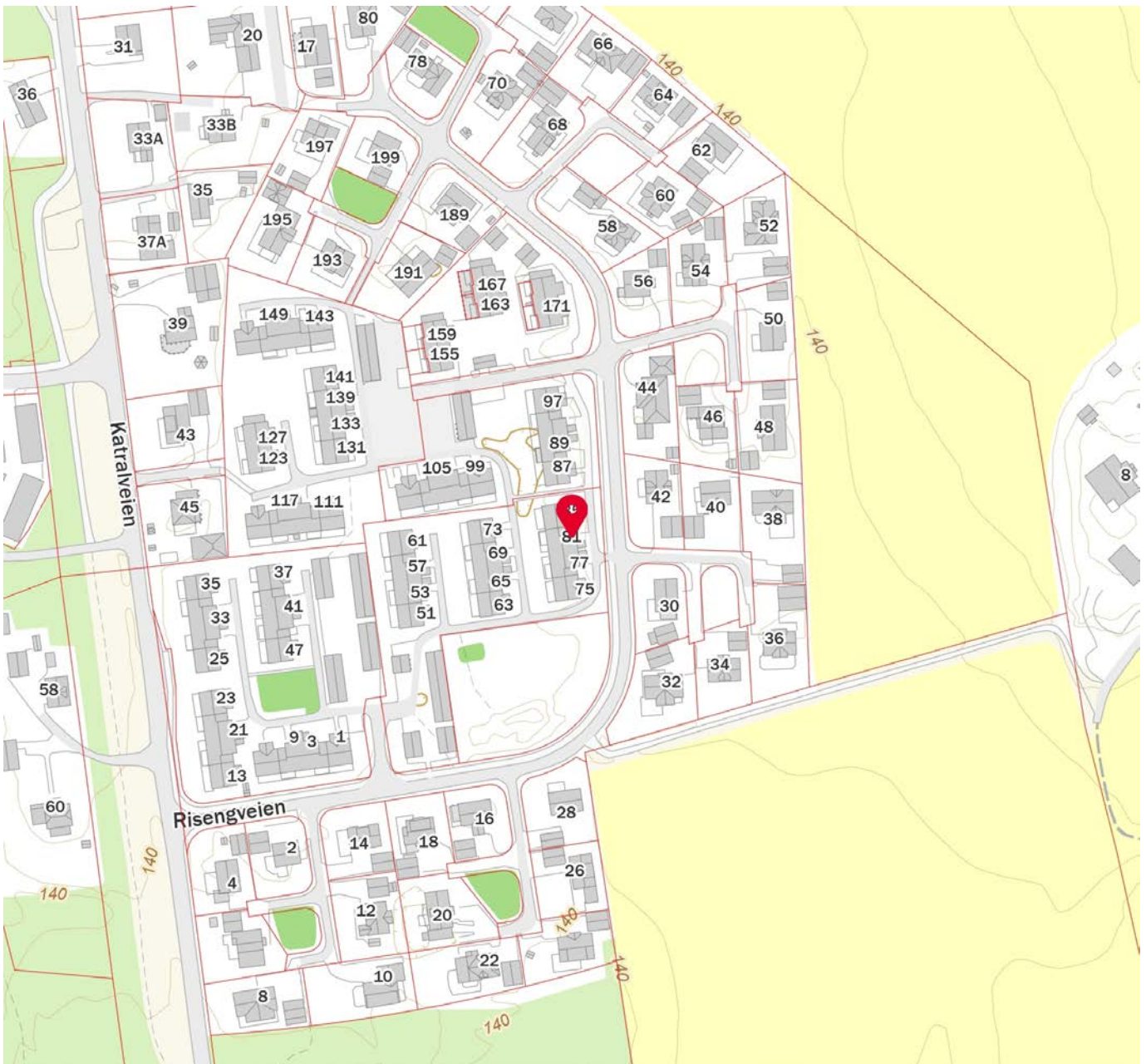
0%

47%

Vang/Risenga
Askim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Rcc Regnskap AS;
Vangsveien 10
1814 Askim

Vår referanse:
1113250148

Vår saksbehandler:
Tommy Skullerud

Telefon:
924 89 055

Vår dato:
03.07.2025

Megleropplysninger på Risengveien 81 - gnr. 58, bnr. 52, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Rikke Emilia Andersson

Adresse
Risengveien 81, 1814 Askim

Fødselsdato
08.06.1999

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

Navn på		SAMEIET RISENGVEIEN 51-85			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post		
	LIV KJELLAUG MOE	47 68 5815	Kjellaugmoe@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	58	52	14	105	
Sameiets org.nr:	984 818 033		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper: _____		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.				
	Eika Forsikring - 54 90 418				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

X = Kontakt eier eller styreleder

RCC Regnskap AS
Statssatt
9. nr. 998 097 673 MVA

Aktiv Mysen og Rakkestad
Eiendomsmedling AS
Storgata 2
1850 Mysen

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

Org.nr: 933970485

Side: 1/3

Dyrehold					
X Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjennelse					
X Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 Aslim 8 sp. B.					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 4000,-	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
20 i mnd.					
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen:		SENDES JANUAR 2026			
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
			3000,-	1100.11.34.770	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

Rapp.
31.12

RCC Regnskap AS
Statsautorisert regnskapsførerselskap
Org.nr. 998 09 63 MVA

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her: DET VIL BLI TATT OPP NYTT LÅN JULI/AUG. 400.000,- FOR TILRETTEL AV EL-BIL LADDERE.

For Rcc Regnskap AS;

Aktiv, 21.07.25

Sted, dato

Signatur

RCC Regnskap AS
Selskapsforer
Org.nr. 998 097 673 MVA

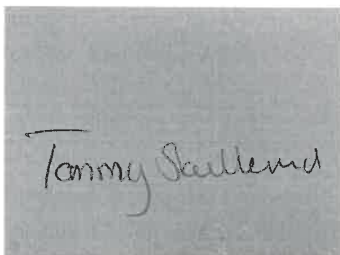
I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Mysen og Rakkestad



Tommy Skallerud
Eiendomsmegler MNEF
tommy.skullerud@aktiv.no

30.03.2017

SAMEIET

RISENGVEIEN 51 – 85

GNR 58, BNR 52 I ASKIM

VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 58 bnr 52 i Askim kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Sameiet Risengveien 51 – 85.

Boligsameiet består av 18 bruksenheter / leiligheter.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

Bruksenheten omfatter også bruksrett til oppstillingsplass for personbil som siden kan gi 1 stk fremtidig garasjeplass ved oppføring av fellesgarasje i sameiets regi.

Garasjeanlegg som skal tjene sameiernes felles bruk vil være fellesareal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Alle sameierne har pliktig medlemskap i Riseng – Granholt Velforening, jfr pkt 3.

2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg.

3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Den enkelte sameier har også rett til å nytte fellesarealer som disponeres av Riseng – Granholtet Velforening til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Den enkelte parkeringsplass som tilhører den enkelte bruksenhet og som vil kunne være fremtidige garasjeplasser, er varig unndratt de andre sameiernes bruk.

Den enkelte sameier vil kunne gis adgang til å oppføre garasje på 2,75 x 6 m i fellesgarasje.

Sameiet og Velforeningen forplikter seg til å samarbeide ved utbygging av garasjeområde slik at dette blir til beste for den enkelte sameier og de forplikter seg til å undertegne på de dokumenter som er nødvendig for at bygging av garasje skal kunne gjennomføres etter

sitt formål. Ved en slik utbygging kan ikke en sameier nekte å bytte plassering av fast parkeringsplass dersom dette er nødvendig for at utbygging av garasjer skal kunne skje.

Øvrige parkeringsplasser er gjesteplasser til felles bruk for alle eiendommer tilknyttet Granholtet Velforening.

Bruksenheten kan ikke nyttes til annet enn boligformål.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsette av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangfullbyrdelse.

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Granholtet Velforening vil dekke kostnadene for felles hovedveier, parkeringsplasser, vei-belysning, lekeplasser samt andre fellesfunksjoner for det området som er tilknyttet velforeningen. Vællets kostnader skal dekkes med lik andel for hver boenhet som er medlem.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet.

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjenning. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hvert kvartal et akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet.

Akonto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

- For dette skal der opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.

Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

6. Mislighold.

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg igjennom namsmyndighetene hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks- måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Styringsorgan.

I-Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

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

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet.

Innkalling foretas av styret med minst 8 – åtte- dager og høyst -20- dagers varsel. Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøtt med minst 3 – tre- dagers varsel.

Ordinær sameiermøte – årsmøte- skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:

- a) styets årsberetning
- b) godkjenning av styrets årsregnskap
- c) valg av styremedlemmer og styrets leder.

II-Styret

Styret skal sørge for at sameiet registreres i Brønnøysund etter at sameiet er konstituert.

Sameiet skal ledes av et styre på 4 – fire – medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret velges for 2-to- år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Medlemmer i sameiets styre må ha bostedsadresse i Sameiet Risengveien 51-58.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Det er besluttet at sameiet ikke skal ha revisor.

Styreleder innkaller til styremøte minst 4 ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede.
Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

8. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning.

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet.

Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

30.03.2017

18 april 2017.

Nye ordensregler og vedtekter
for Sameiet 51-85.

Med venlig hilsen
Styret.

Velkommen til

Sameiet Risengveien 51-85

Som nyinnflyttet kan det være en del praktiske ting man lurer på, så styret har derfor samlet litt praktisk informasjon på denne siden:

Sameiet består av totalt 18 leiligheter fordelt på 3 hus à 6 leiligheter. Det er pr i dag kun 2 leiligheter som ikke har garasje, men det er avsatt plass i tilfelle disse skulle ønske å bygge garasje på et senere tidspunkt.

Styret består av fire personer, og pr mars 2017 er følgende personer innvalgt:

- Styreleder Jari Waire, nr 63 (2017-2019)
- Styremedlem Marit Fjeld, nr 65 (2017-2019)
- Styremedlem Gro Pettersen, nr 71 (2016-2018)
- Styremedlem Sonja Larssen, nr 73 (2017-2018)

Årsmøte avholdes i mars/april, og det sendes ut innkalling og sakspapirer ca 3 uker før. Eventuelle spørsmål kan selvsagt rettes fortløpende til én av styrets representanter.

Sameiets området er i utgangspunktet BILFRITT, og det skal ikke parkeres foran inngangspartiene over lengre tid eller over natten. Det skal parkeres på tildelte, oppmalte plasser, og besøkende må informeres om gjeldende gjesteparkeringer. Det skal ikke parkeres på gangveier, gressplener eller andre ikke oppmalte plasser.

Dugnad arrangeres i begynnelsen av mai, og innkalling sendes ut/henges opp ved postkassene en ukes tid i forveien.

Gressklipping og snømåking er satt bort til eksternt firma, men vi oppfordrer alle til å holde god orden rundt sine egne leiligheter.

Restavfalls- og kildesorteringscontainere står i søppelboden på enden av den lengste garasjerekken, og alle bes følge retningslinjene når det gjelder hva som skal kastes hvor. Sjekk Avfallskalenderen fra kommunen, dersom du er i tvil. Avfall som ikke skal kastes her må den enkelte selv levere på avfallsdeponiet på Stegen. Bruk 2 poser ved kast av matavfall, slik at vi unngår søl, lukt og mark.

Kompostavfall fra hagen skal kun kastes på anvist plass et stykke bakenfor garasjeåpningen ved søppelboden.

Dyrehold er tillatt, men "Erklæring om dyrehold" skal signeres sammen med styret.

Sist, men ikke minst, ber vi om at vedtekter og ordensregler blir etterfulgt og respektert av hver enkelt, slik at vi kan leve sammen i ro og mak her i vårt lille sameie.

Velkommen til oss ☺

Ordensregler for Sameiet Risengveien 51 – 85

1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, og mellom kl. 24.00 og kl. 08.00 i helger og på helligdager.
2. Sameiets område er i utgangspunktet bilfritt, men det er anledning til å kjøre til og fra inngangspartiene i forbindelse med av- og pålessing. Det skal ikke parkeres foran inngangspartiene over lengre tid, eller over natten. Vask av bil er imidlertid tillatt pga tilgang til vannkraner. Det skal videre parkeres på tildelte, oppmalte plasser, og gjester/besøkende må informeres om hvor gjesteparkeringene er. Det skal ikke parkeres på gressplener, gangveier eller andre ikke oppmalte steder.
3. Det skal kun kastes avfall ihht kommunens avfallskalender i de ulike søppeldunkene. Alt annet avfall må den enkelte levere på Stegen gjenvinningsstasjon. Hageavfall skal kastes i komposthaugen et stykke inn bak garasjene.
4. Alvorlige feil eller skader som oppstår ved/i leiligheten må straks meldes til styret, som da skal besiktige og ta del i videre avgjørelse. Småfeil som lekkasjer i kraner, staking av sluk og avløp i våtrom, er sameiers ansvar.
5. Dyrehold er tillat. Styret skal imidlertid informeres, da skjemaet "Erklæring om dyrehold" må signeres. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre sameiere, og det er ikke tillatt å sette opp større luftegårder på området.
6. Garasjene følger eierseksjonene. Begrenset verkstedarbeider/vedlikehold skal kun foregå i garasjen. Sameiere med el-bil i garasjen skal gi styret beskjed, og forplikter seg til å betale en ekstra strøm-avgift. Det samme gjelder sameiere som eventuelt installerer andre strømtappende anordninger.
7. Rundskriv fra styret skal følges på lik linje med ordensregler. Viktige meldinger fra sameier til styret skal foregå skriftlig.

Retningslinjer ved salg av leilighet og fremleie av seksjon i Sameiet Risengveien 51 – 85

Salg:

Sameier forplikter seg til å melde fra til styret når salgsoppdrag inngås med megler, samt navn på saksbehandler/megler. Sameier forplikter seg på samme måte å informere styret om salg direkte til en kjøper uten bruk av megler.

Det er krav til å opplyse megler, eventuelt direkte kjøper, om restanse fellesutgifter og eventuelle utlegg på seksjonen. Opplysningene skal forelegges skriftlig, og gis av:

Regnskapsfører Finn Spedstad

Postboks 1124, Østfold Næringspark

1803 ASKIM

Telefon 69 87 90 00

Ved kontraktsinngåelse skal kjøpers navn, evt kjøpernes navn, samt fødsels- og personnummer og tidspunkt for overtagelse sendes styreleder og regnskapsfører.

Fremleie:

Styret skal ha beskjed om inngått utleiekontrakt samt navn på, og kontaktinformasjon til, leietager og tidsrom for utleieperioden.

Sameier/utleier er ansvarlig for at leietager(e) følger gjeldende vedtekter og ordensregler utarbeidet for og av Sameiet Risengveien 51 – 85.

Styret og regnskapsfører skal dessuten ha ny adresse og telefonnummer til sameier/utleier, slik at løpende kommunikasjon er mulig om nødvendig.

SAMEIET RISENGVEIEN 51 – 85

ÅRSMØTE 27. MARS 2025 ASKIM NÆRINGSPARK

Til stede:

Kjellaug Moe, Inger Lise Fuglestrand, Jan Morten Sundeid, Lillian B. Enoksen, Erik Olsen, Laila Berntsen, Rita Tørfoss, Sonja Larsen, Fred Stokka, Kåre Syvertsen, Laila Henriksen, Mona Stenberg, Wenche Pettersen.

PROTOKOLL

1. Godkjenning av innkallingen.
Innkallingen godkjent.
2. Valg av møteleder.
Jan Morten Sundeid valgt til møteleder.
3. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
Laila Berntsen valgt.
4. Godkjenning av styrets årsberetning og årsregnskap.
Styrets årsberetning og regnskap godkjent.
5. Valg til styret. 1 – 2 styremedlemmer for 2 år.
Styreleder: Kjellaug Moe
Styremedlem: Lillian B. Enoksen og Inger Lise Fuglestrand.
Nytt styremedlem: Erik Olsen som erstatter Jan Morten Sundeid.
6. Diverse.
 - a) Regnskapsfører orienterer.
Regnskapsfører orienterte om regnskapet samt presiserte viktigheten av å ha et vedlikeholdsprogram for sameiet slik at man kan være forberedt på vedlikehold som må komme fremover. Dette vil jo også banken se til med tanke på lån til fremtidig vedlikehold.

b) Godtgjøring til styret.

Styremedlemmene godtgjøres med kr. 10.000.- til hver.

c) Orientering om innhenting av tilbud om installasjon av El-billadeanlegg.

Jan Morten Sundeid orienterte om de innkomne tilbud. Det er noe sprik i tilbudene og det må innhentes noen flere opplysninger. Erik Olsen, Kåre Syvertsen og Jan Morten Sundeid arbeider videre med dette.

d) Opptak av lån.

Det ble debattert vedrørende opptak av lån til El - billadeanlegg samt fremtidig vedlikehold. Man ble enige om å søke om kr. 400 000.- i lån til El – billadeanlegg og fremtidig vedlikehold.

e) Felleskostnader

For at sameiet skal opparbeide en større buffer økonomisk, økes felleskostnadene med kr. 500.- pr. mnd. Til kr. 4000.- gjeldene fra 20. juli 2025.

Laila Berntsen

Laila Berntsen

J.M. Sundeid

Jan Morten Sundeis

DRIFTSBUDSJETT med nytt lån, og økte felleskostnader

Virksomhet	Sameiet Risengveien 51-85													Budsjettår	2025
Driftsinntekter															
Konto	Tekst	Jan	Feb	Mars	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum	
3600	Leieinntekt fast eiendom	62 100	62 100	62 100	62 100	62 100	62 100	71 100	71 100	71 100	71 100	71 100	71 100	799 200	
3611	Innbetalinger til garsjeutgifter	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9 600	
3900	Eierskiftegebyr			100									3 000	3 100	
Sum driftsinntekter		62 900	62 900	63 000	62 900	62 900	62 900	71 900	71 900	71 900	71 900	71 900	74 900	811 900	
Driftskostnader															
5331	Styrehonorar	0	0	0	0	40 000	0	0	0	0	0	0	0	40 000	
5401	Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	5 640	0	0	0	0	0	0	0	5 640	
6200	Elektrisitet	541	555	546	524	533	536	474	560	560	560	560	560	6 509	
6320	Vann, avløp o.l. (splitt fom år 2023)	15 521	7 761	24 831	13 031	13 031	12 022	12 022	12 022	14 000	14 000	14 000	14 000	166 241	
6321	Renovasjon (splitt fom år 2023)	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	6 326	75 906	
6360	Gnageravtale													0	
6370	Vaktmesterjenester (Snø/plan/annet)	0	0	0	0	0	30 966	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	84 966	
6450	Kollektiv TV & Bredbånd	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	10 108	121 290	
6552	Programvare (software)	735	545	560	540	720	765	765	765	765	765	765	765	8 455	
6590	Annet driftsmateriale	0	0	0	0	249	0	0	0	0	0	0	0	249	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 189	0	0	0	0	0	0	30 000	0	0	0	0	40 189	
6601	Kostnader vedr. ladeanlegg														
6605	Vedlikehold utearealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
6705	Honorar regnskap	9 016	2 078	11 063	2 969	3 984	5 109	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400	54 619	
6800	Kontorrekvisita	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7420	Gaver beboere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7500	Forsikringspremie	6 924	6 924	6 924	7 155	7 155	7 155	7 155	7 155	7 155	7 155	7 155	7 155	85 167	
7720	Styre og bedriftsforsamlingsmater	0	0	1 650	0	0	0	0	0	0	0	0	500	2 150	
7740	Øreavrundning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
7770	Bank og kortgebyr	264	265	274	265	265	265	265	265	265	265	265	265	3 188	
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8050	Annen renteinntekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8051	Renteinntekt bankinnskudd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-210	-210	
8150	Annen rentekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8151	Rentekostnad lån								3 219	3 175	3 029	3 083	2 940	15 446	
	Gebyrer lån								5 070	70	70	70	70	5 350	
	Eilbladere?													0	
Sum kostnader		59 623	34 561	62 281	40 917	88 010	73 251	49 514	87 869	54 823	54 677	54 731	54 878	715 155	
Overskudd(+)/underskudd(-)		3 277	28 339	719	21 983	-25 110	-10 351	22 386	-15 989	17 077	17 223	17 169	20 022	96 745	
*Merk: Ved salg vil honorar regnskapsfører øke nesten tilsvarende.															

*Merk: Ved salg vil honorar regnskapsfører øke nesten tilsvarende.

Årsoppgjør for
SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984818033

01.01.2024 - 31.12.2024

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

SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984 818 033

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	757 800	646 800
Sum driftsinntekter		757 800	646 800
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-22 820	-22 820
Annen driftskostnad	4	-633 621	-542 889
Sum driftskostnader		-656 441	-565 709
Driftsresultat		101 359	81 091
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		219	213
Sum finansinntekter		219	213
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-2 575	-9 735
Sum finanskostnader		-2 575	-9 735
Netto finans		-2 356	-9 522
Arsresultat		99 003	71 568
Overføringer			
Annen egenkapital		99 003	71 568
Sum overføringer		99 003	71 568

SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984 818 033

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 950	0
Andre kortsiktige fordringer	5	60 645	59 108
Sum fordringer		64 595	59 108
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 111	179 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 111	179 347
Sum omløpsmidler		287 706	238 456
SUM EIENDELER		287 706	238 456

SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984 818 033

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		244 840	145 838
Sum opptjent egenkapital		244 840	145 838
Sum egenkapital		244 840	145 838
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	54 145
Sum annen langsiktig gjeld		0	54 145
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 623	12 230
Skyldige offentlige avgifter		3 243	3 243
Annen kortsiktig gjeld		23 000	23 000
Sum kortsiktig gjeld		42 866	38 473
Sum gjeld		42 866	92 618
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		287 706	238 456

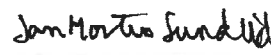
ASKIM, 28.02.2025



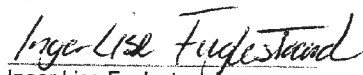
Liv Kjellaug Moe
styrets leder



Lillian Bente Enoksen
styremedlem



Jan Morten Sundeid
styremedlem



Inger Lise Fuglestrand
styremedlem

SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984 818 033

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Inntekter

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

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984 818 033

Note 1 - Annen driftsinntekt

Driftsinntekter	År 2024	År 2023
Felleskostnader	745 200	637 200
Andel garasjeutgifter	9 600	9 600
Eierskiftegebyr	3 000	0
Sum:	757 800	646 800

I år 2024 var det ett eierskifte i sameiet.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	22 820	22 820

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

SAMEIET RISENGVEIEN 51-85
984 818 033

Note 4 - Annen driftskostnad

	År 2024	År 2023
Elektrisitet	6 194	6 609
Vann, avløp o.l. (splitt fom år 2023)	167 434	125 187
Renovasjon (splitt fom år 2023)	65 598	71 983
Gnageravtale	11 108	11 231
Snøryding mm	105 543	58 453
Kollektivt TV & Bredbånd	118 217	112 832
Programvare (software)	6 304	5 101
Annet driftsmateriale	249	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	8 008
Kostnader vedr. ladeanlegg	14 375	0
Vedlikehold utearealer	13 555	27 231
Vedlikehold garasjer	0	238
Honorar regnskap	44 622	43 973
Gaver beboere	0	900
Forsikringspremie	75 365	67 131
Generalforsamling	1 250	500
Bank og kortgebyr	3 399	3 512
Annen kostnad, fradragsberettiget	411	0
Sum annen driftskostnad:	633 621	542 889

Note 5 - Fordringer

Mer om fordringer

Beløpet gjelder forskuddsbetalt kollektiv TV og Bredbånd for første halvår i 2025.





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 eieendom (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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Risengveien 81
1814 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud**Telefon:** 924 89 055
E-post: tommy.skullerud@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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