

aktiv.

Torget 8, 1830 ASKIM

Pen og lys leilighet i 4 etasje med god takhøyde - store vinduer. 2 soverom. Heis og garasjeanlegg. Solfyllt balkong!



Eiendomsmegler

Rikke Emilia Andersson

Mobil 970 14 223

E-post rikke.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.

TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 101 940,-
Total ink omk.: Kr 3 601 940,-
Felleskostn.: Kr 4 480,-
Selger: Therese Bye
Harald Bøshaugen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total: 61/61 m²
Tomtstr.: 2640.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 673
Snr. 14

Oppdragsnr.: 1102240130

Velkommen hjem!

Velkommen til Torget 8!

En pen og lys leilighet midt i sentrum!

Leiligheten er praktisk inndelt og har en ekstra god takhøyde.

Leiligheten disponerer også i fellesskap med de andre sameierne en stor felles takterrasse.

Leiligheten består av:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod.

Utgang til balkong fra stue.

Parkeringsplass i kjeller, samt bod.

Heis

Beliggende i 4 etasje med utsikt over Askim. Her har du et flott utsyn mot syd og mot øst retning kulturparken og Østfoldbadet.

Leiligheten ligger midt i hjerte av Askim sentrum med gangavstand til alt!

Askim sentrum tilbyr et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset offentlig kommunikasjon.

3 min gange til togstasjon, 45 min m/ tog til Oslo S.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	58
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 61 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har en felles takterasse som er aktivt brukt. Den er flott opparbeidet med flere soner og sitteplasser.

Det er et samlingspunkt som alle i sameiet har tilgang på.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2640.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leilighet beliggende midt i Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Ca 55 minutter med buss/tog til Oslo.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Sentrumsområde med næring og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Toran Eiendom

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er bygget i eldre produksjonslokaler til Viking dekk.

Bygningen er oppført med støpt grunnmur, yttervegger med betong utvendig forblendet med teglstein, tak bygget som saltak tekket med asfalt papp el-lignende.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 27.06.24 av Toran Eiendom for nærmere beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten består av:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod.

Utgang til balkong fra stue.

Parkeringsplass i kjeller, samt bod.

Standard

En pen og lys leilighet midt i sentrum med en praktisk planløsning.

Kjøkken/Stue:

Det er åpen stue/kjøkken løsning med plass til spisebord. Det er veldig god takhøyde i leiligheten, dette gjør at stuen og kjøkkenet får en god atmosfære med store vinduer.

Det er mye naturlig lys innslipp i stuen. Det er utgang til balkong fra stuen.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedsenket beslag med 2 oppvaskkummer.

Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over.

Det er vannstoppventil i underskap og komfyr vakt over komfyr.

Soverom:

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, garderobe og evt. annen møblering.

Soverommet har svært god takhøyde.

Det er svært et luftig og praktisk soverom.

Gjesterom:

Leiligheten har 2 soverom, gjesterommet har plass til seng, kommode og evt skrivebord hvis det er ønskelig.

Begge soverommene har store vinduer som slipper inn mye naturlig lys.

Bad:

Badet er fra 2002.

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger med skyvedør, blandebatteri og dusj garnityr på vegg.

Det er gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 80 cm med underskap med skuffer heldekkende servantplate, overskap, speil og lys.

Det er fliser på gulver, med el- varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.

Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Parkett

Vegger: Malte plater

Himling: Malte plater

Diverse:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på bod.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter, montert på bod.

Det er i 2019 montert vannstoppventil på tilførsel, varmtvannsbereder.

Det er skjult el- anlegg og lite sikringsskap i entre med vippe automatsikringer.

Det er montert en røykvarsler på et soverom.

Skum brannslukningsapparat og brannslange i underskap kjøkken.

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:

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig dører:

Det er noe skader i dørkarmen og dører, disse bør males opp.

Bad:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Fall mot sluk er målt til 1,5 cm.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avtrekk:

Kjøkkenventilator virker til å ha dårlig effekt, bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

EL:

Det anbefales en utvidet el kontroll grunnet alder.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett grunnpakke inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i felles parkeringskjeller. Avsatte plasser.

Radonmåling

Ikke krav til radonmåling 3 etasjer over bakkeplan.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner på vegger og gulvvarme på bad.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 688 356

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 615 754

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
114/8629

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer:

Kommunale avgifter

Forsikring av bygg

Vedlikehold

Snømåking

TV/internett

m.m Se regnskap

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 480

Sameiet

Sameienavn
Eierseksjonssameiet Torvet 8

Organisasjonsnummer

98613872

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling. Megler har ikke fått oversendt innkalling og referat fra siste årsmøte. Interessenter som ønsker dette bes ta direkte kontakt med megler.

Eierseksjonssameiet Torvet består av 2 næringsdeler og boligdel med 22 seksjoner

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet pt.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det foreligger ingen restriksjoner vedrørende dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL Follo

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 673, 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:

3118/52/673/14:

13.05.2002 - Dokumentnr: 3210 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:3118 Gnr:52 Bnr:673 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2003 - Dokumentnr: 5614 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Torvet Eiendom AS fnr. 979748809

AFB Eiendom AS fnr. 982182603

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:52 Bnr:673 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2003 - Dokumentnr: 5954 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2003 - Dokumentnr: 5954 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2882/8629

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2255/8629

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1746/8629

Seksjon som deles:

Snr: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1746/8629

Ny seksjon:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 114/8629

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon 24

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Kommunal vei frem til eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning.

Området nord for eiendommen er regulert til omforming. Fyrhuset med tilhørende pipe

omfattes av hensynssone H570 bevaring kulturmiljø.

Det må påregnes i at eksisterende høyblokk rives og erstattes med et nytt bygg med samme fotavtrykk og høyder.

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1, område avsatt til sentrumsformål i Askim.

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

Det har vært igangsatt planlegging for "Detaljregulering for Vestre del av Askim Næringspark, gbnr. 52/400 m.fl." med PlanID 012420150006 i området nord for eiendommen. Det er ikke lenger aktuelt å gå videre med dette reguleringsarbeidet.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,00))

101 940,- (Omkostninger totalt)

3 601 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 940

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Rikke Emilia Andersson

Eiendomsmegler MNEF

rikke.andersson@aktiv.no / Tlf: 970 14 223

Sparebankenes Eiendomsmegler AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

02.07.2024



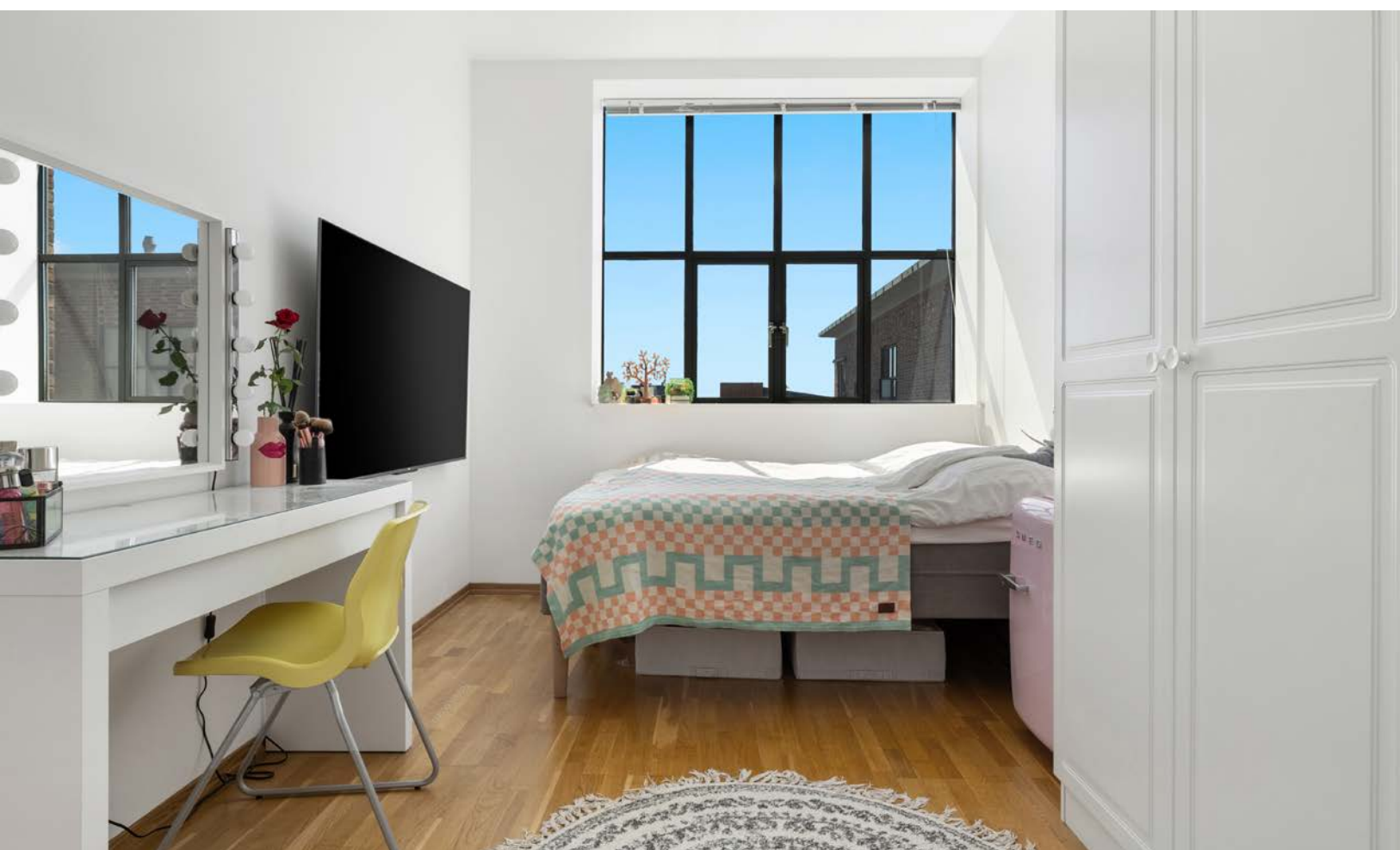














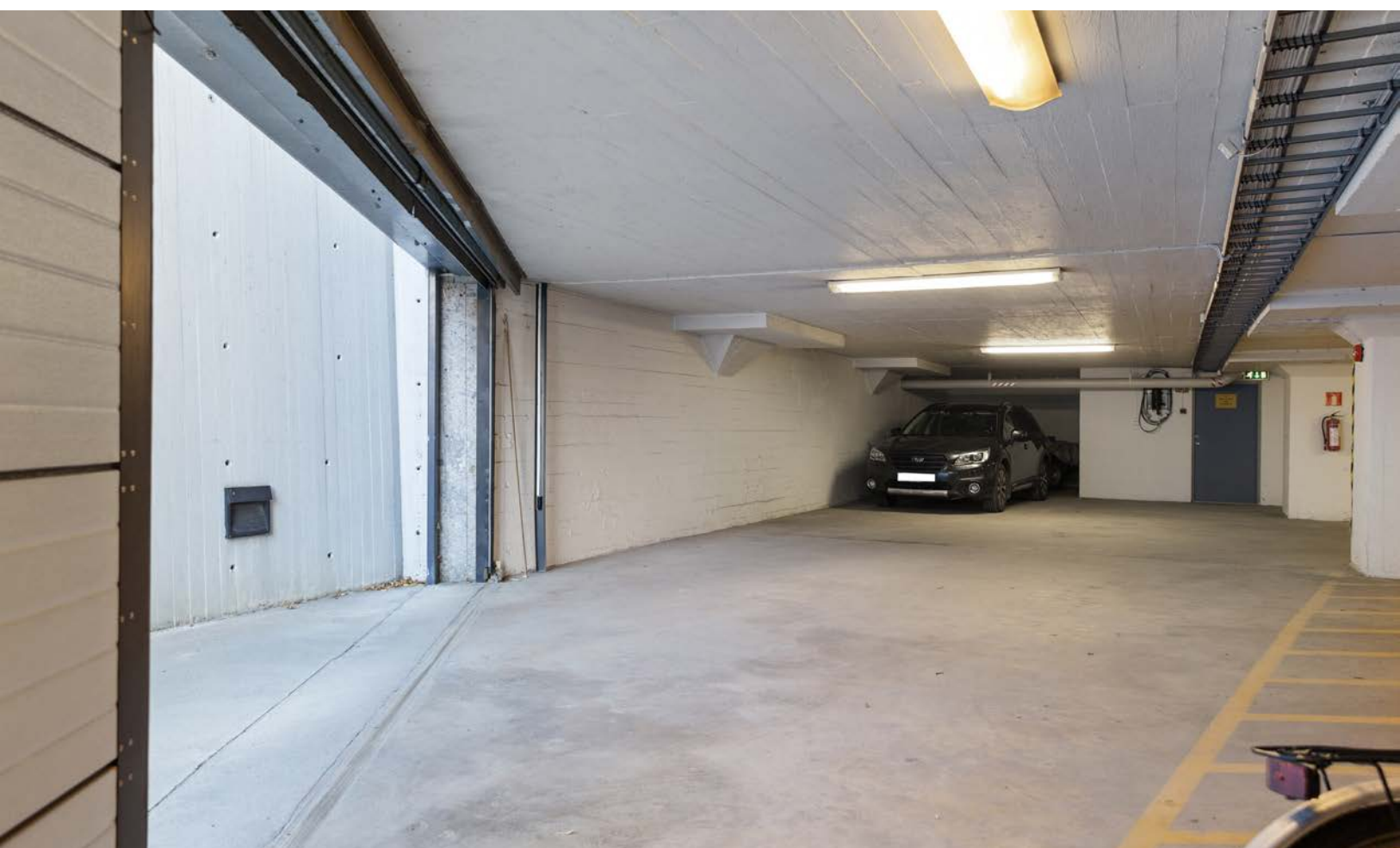
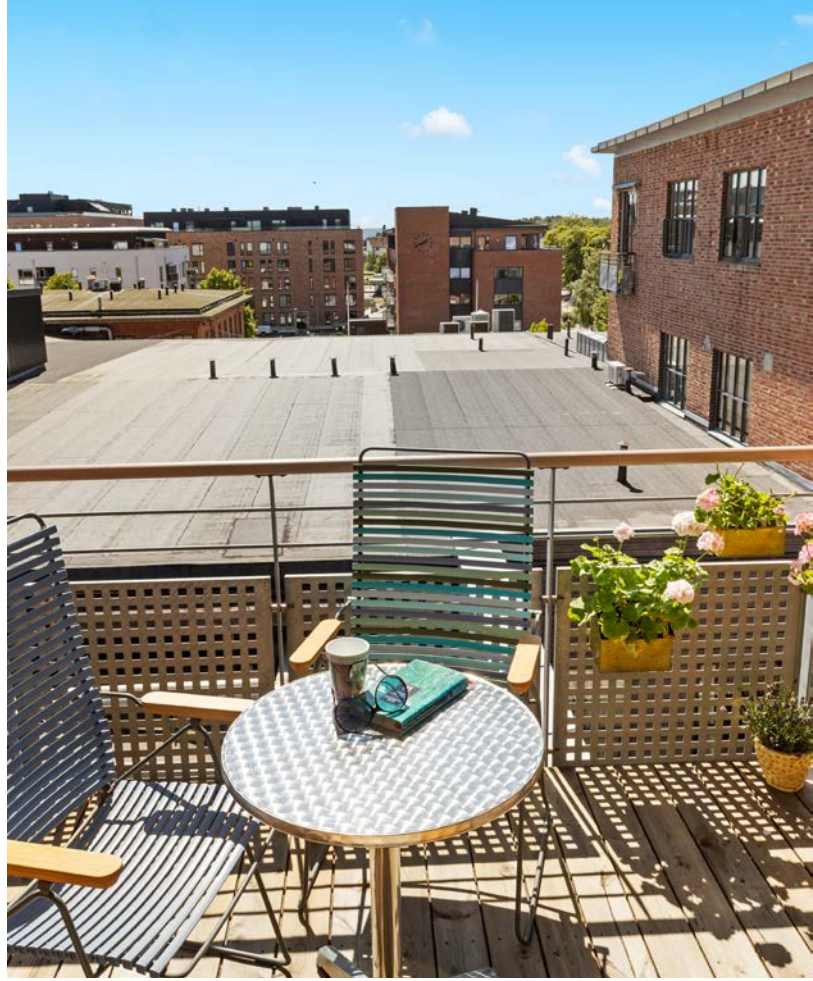


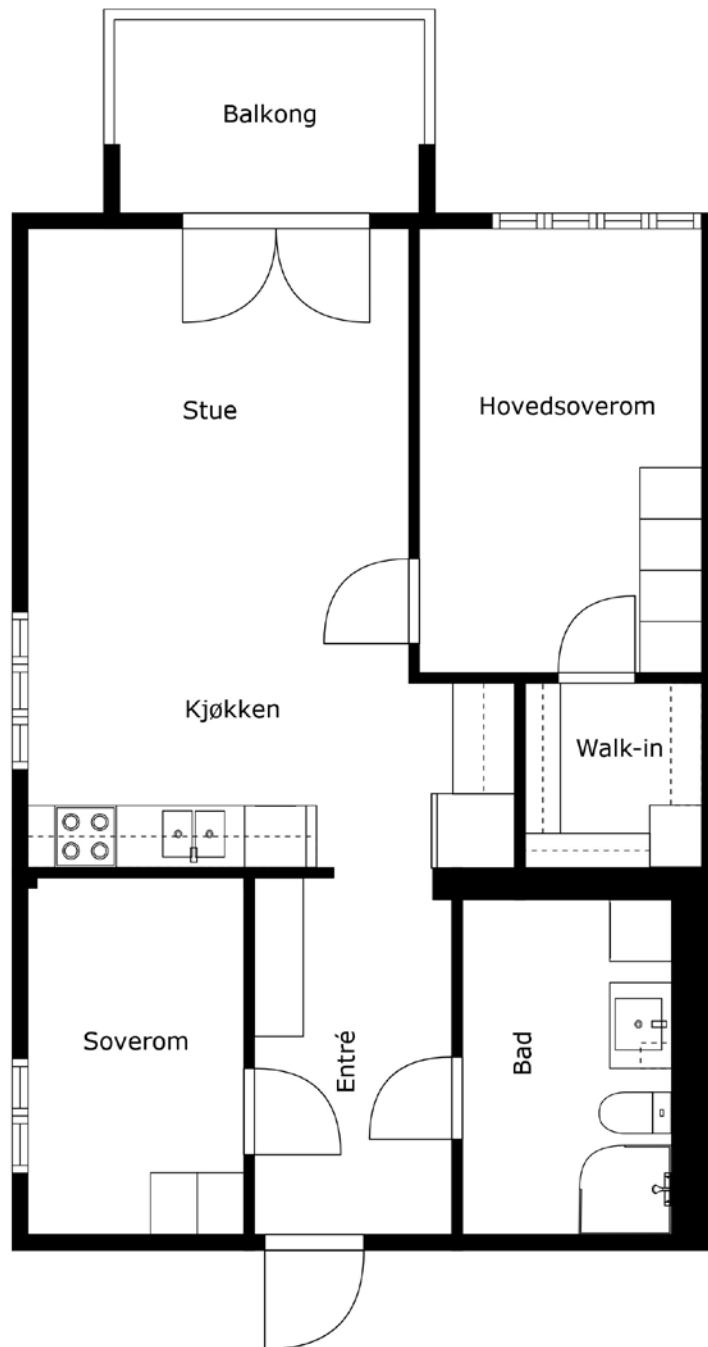












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torget 8 , 1830 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 52, bnr. 673, snr. 14

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 11551-1260

Referansenummer: HC3327

Autorisert foretak: Toran Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Helge Randem



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

Norsk takst

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



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

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

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

Toran Eiendom AS takserer fast eiendom inkludert landbrukseiendommer i Indre Østfold og drives av Tor Helge Randem. Tor Helge er utdannet bygmester og takstmann og har over 30 års erfaring fra byggebransjen, sertifisert takstmann siden 2003 og medlem i Norsk Takst siden 2012.

Rapportansvarlig

Tor Helge Randem

Tor Helge Randem
Uavhengig Takstingeniør
post@toraneiendom.no
905 62 032



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 på 61 m² bruksareale beliggende i 4. etg i sameiet Torgata 8. Denne leiligheten disponerer i tillegg parkeringsplass for 1 bil i felles parkeringskjeller og tilgang til felles bod i kjeller.

Leilighet er bygget i eldre produksjonslokaler til Viking dekk. Bygningen er oppført med støpt grunnmur, yttervegger med betong utvendig forblendet med teglstein, tak bygget som saltak tekket med asfalt papp el-lignende.

Det er felles inngang med trappegang og heis.

Rapporten må leses i sin helhet med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

For vedlikeholdshistorikk og planer vedr. boligselskapets felles bygningsdeler og arealer henvises til styrets årsberetning.

Denne rapporten gjelder bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, mens boligeier har ansvar for vedlikehold innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normalansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner, m.m. som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom taksmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger/utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor boligens byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiums vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt ytterdør fra gang med brann og lydkrav. aluminiums balkongdør.

Balkong på ca 4 m² med gulv i stålkonstruksjon, gulv med impregneret tregulv, rekkverk i stål og håndlist på topp i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er overflater med parkett på gulver, malte plater på vegger og malte plater i himling. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra 2002.

Det er fliser på gulver, med el- varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjvegger med skyvedør, blandebatteri og dusj garnityr på vegg. Det er gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 80 cm med underskap med skuffer heldekkende servantplate, overskap, speil og lys. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedsenket beslag med 2 oppvaskkummer. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over. Det er vannstoppventil i underskap og komfyr vakt over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bod. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Agregat er plassert på bod.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter, montert på bod. Det er i 2019 montert vannstoppventil på tilførsel, varmtvannsbereder.

Leiligheten varmes opp med panelovner på vegger og el-gulvvarme på bad.

Det er skjult el- anlegg og lite sikringssskap i entre med vippe automatsikringer.

Det er montert en røykvarsler på lite soverom. Skum brannslukningsapparat og brannslange i underskap kjøkken.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

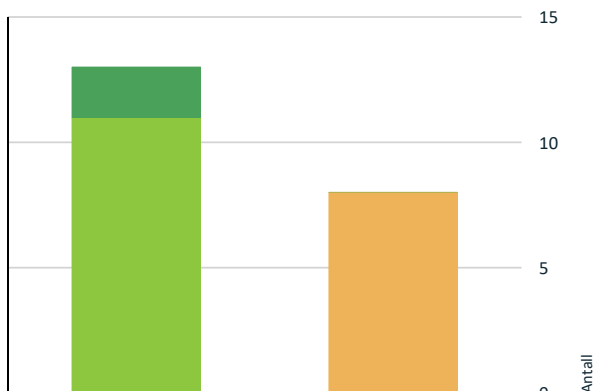
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasje4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasje4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasje4 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør fra gang med brann og lydkrav, aluminiums balkong dør. Låsemekanisme låskasse på balkongdør bør undersøkes nærmere og justeres da dør her sklir opp.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 4 m² med gulv i stålkonstruksjon, gulv med impregneret tregulv , rekkverk i stål og håndlist på topp i tre. Eier har i 2023 skiftet hånd-løper og gulvbord balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er overflater med parkett på gulver, malte plater på vegger og malte plater i himling. Eier har i 2023 malt vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett ved balkongdør har fuktskader og svimerker antakeligvis fra sigaretter. Også slitasje i parkett ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, Retnings avvik/høydeforskjell på gulver blir kontrollert i stue, og soverom .Det registreres 1 cm høydeforskjell over stue, og 1 cm over gulv på soverom mot øst.. Retnings avvikene i gulvene er å anse som normale alder tatt i betraktning.

TG 0 Radon

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

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe skader i dørkarmen og dører, disse bør males opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

VÅTROM

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

Generell

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

Badet er fra 2002.

Det er fliser på gulvet, med el- varmekabler, fliser på vegger og malte plater i himling.

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusjvegg med skyvedør, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg. Det er gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 80 cm med underskap med skuffer heldekkende servantplate, overskap, speil og lys. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Fall mot sluk er målt til 1,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med dusjhjørne med dusj vegger med skyvedør, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg. Det er gulvmontert toalett, baderomsinnredning på 80 cm med underskap med skuffer heldekkende servantplate, overskap, speil og lys. Det er plass og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, med ventil i himling.

ETASJE4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot bad..



KJØKKEN

ETASJE4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, benkeplate i laminat med nedsenket beslag med 2 oppvaskkummer. Det er plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr med ventilator over. Det er vannstoppventil i underskap og komfyr vakt over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Enkelte dører har fuktskader og riper/ hakk bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator virker til å ha dårlig effekt, bør undersøkes nærmere og eventuelt skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bod .

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Agregat er plassert på bod.
Filter i aggregat blir skiftet før salg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter, montert på . bod. Det er i 2019 montert vannstoppventil på tilførsel, varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Leiligheten varmes opp med panelovner på vegger og el-gulvvarme på bad.

ⓘ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er skjult el- anlegg og lite sikringsskap i entre med vippe automatsikringer.

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.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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 anbefales en utvidet el kontroll grunnet alder.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert en røykvarsler på lite soverom. Skum brannslukningsapparat og brannslange i underskap kjøkken.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/61 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m ² 2003 2 sov	12-04-2023	3 100 000	3 480 000	0	3 480 000	61 053
2 Torget 8 ,1830 ASKIM 57 m ² 2003 2 sov	27-04-2023	3 390 000	3 390 000	0	3 390 000	59 474
3 Trøgstadveien 5 ,1807 ASKIM 56 m ² 2011 2 sov	04-04-2024	3 090 000	3 150 000	0	3 150 000	56 250
4 Torget 14 ,1830 ASKIM 63 m ² 2005 1 sov	30-06-2022	3 490 000	3 490 000	0	3 490 000	55 397
5 Trøgstadveien 9B ,1807 ASKIM 55 m ² 2007 1 sov	16-01-2023	2 800 000	2 925 000	19 048	2 944 048	53 528
6 Trøgstadveien 9B ,1807 ASKIM 54 m ² 2007 1 sov	23-06-2024	2 950 000	2 850 000	13 738	2 863 738	53 032
7 Guderudgata 15 ,1830 ASKIM 74 m ² 2002 2 sov	15-02-2024	3 390 000	3 200 000	39 817	3 239 817	43 781
8 Guderudgata 15 ,1830 ASKIM 73 m ² 2002 2 sov	22-02-2024	3 200 000	3 100 000	37 028	3 137 028	42 973

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.	53 760
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

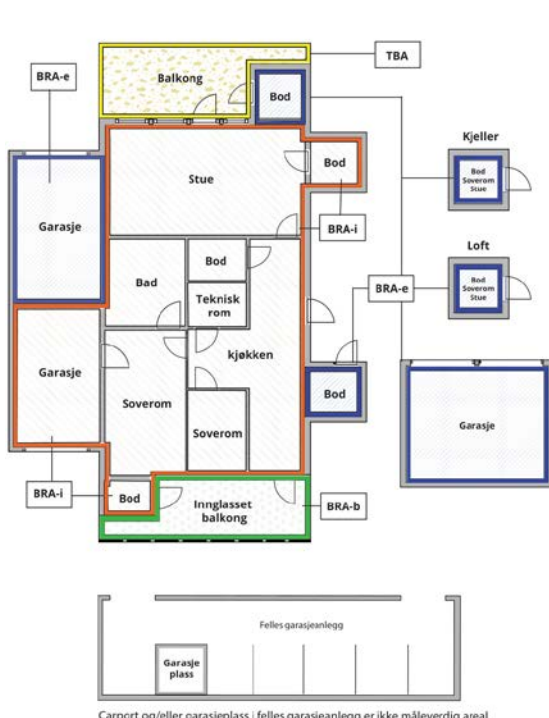
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje4	61			61	4		61
SUM	61				4		61
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje4	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Tor Helge Randem	Takstingeniør
	Therese Bye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	52	673		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Torget 8

Hjemmelshaver

Bøshaugen Harald, Bye Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende midt i Askim sentrum, som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post, apotek, vinmonopol, bank, bibliotek, flere treningssenter, østfoldbadet, kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Ca 55 minutter med buss/tog til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er felles parkeringskjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 480 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles forsikring for sameiets bygningsmasse. Den enkelte eier må selv ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/HC3327>

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 Askim	
Oppdragsnr.	
1102240130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Bøshaugen	Therese Bye
Gateadresse	
Torget 8	
Poststed	Postnr
ASKIM	1830
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Viser til Boligsameiet Torget 8
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1102240130

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet håndløper og gulvbord på balkong.

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

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

Fra 2025 økes husleie med to kroner pr. kvadratmeter pr. leilighet for felles vedlikehold av bygget.

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

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

På beboermøte ble det nevnt skjeggkre i forbindelse med en annen leilighet i bygget. Men vi vet ikke noe mer rundt dette, og har ikke observert skjeggkre hos oss.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1102240130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Bøshaugen	861fa3e675fe5ef27498800 552c9cbdb9718e9c8	02.07.2024 09:29:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Bye	1e2778e13c618e8556883c0 dde5389f41929d0e4	02.07.2024 09:31:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240130

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

Nabolagsprofil

Torget 8 - Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚉 Askim stasjon Linje R22	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min 🚗
🚉 Askim torg Linje 40, 41, 42, 400, 403	0.1 km

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.) 260 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 295 elever, 16 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Moen skole (1-7 kl.) 202 elever, 12 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 277 elever, 16 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 35 klasser	14 min 🚶 1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	17 min 🚶 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Østfoldbadet	3 min 🚶
🚗 Rådhuset Indre Østfold	4 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

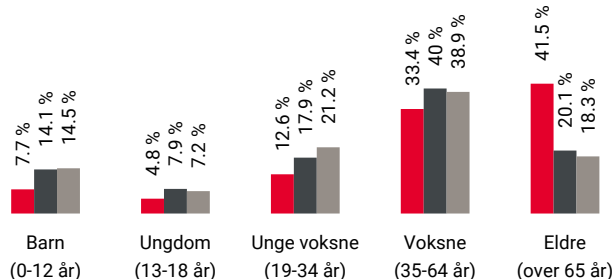
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 110 barn	7 min 🚶 0.5 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 🚶 0.6 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	9 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Askimtorget Post i butikk, PostNord	1 min 🚶 0.1 km
Coop Extra Askimtorget Post i butikk, PostNord	1 min 🚶 0.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 83/100



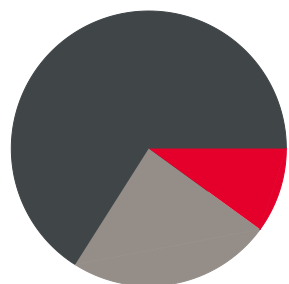
Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

	Askimbyen skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	0.6 km
	Askim stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	9 min	0.7 km
	Fitnesspoint Askim	3 min	
	Fysioteket Treningssenter	4 min	

Boligmasse



- 10% enebolig
- 66% blokk
- 24% annet

«Rolig strøk samtidig sentralt.»

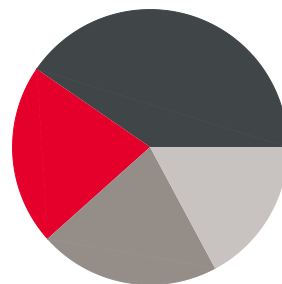
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Askimtorget	0 min
	Apotek 1 Askim	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

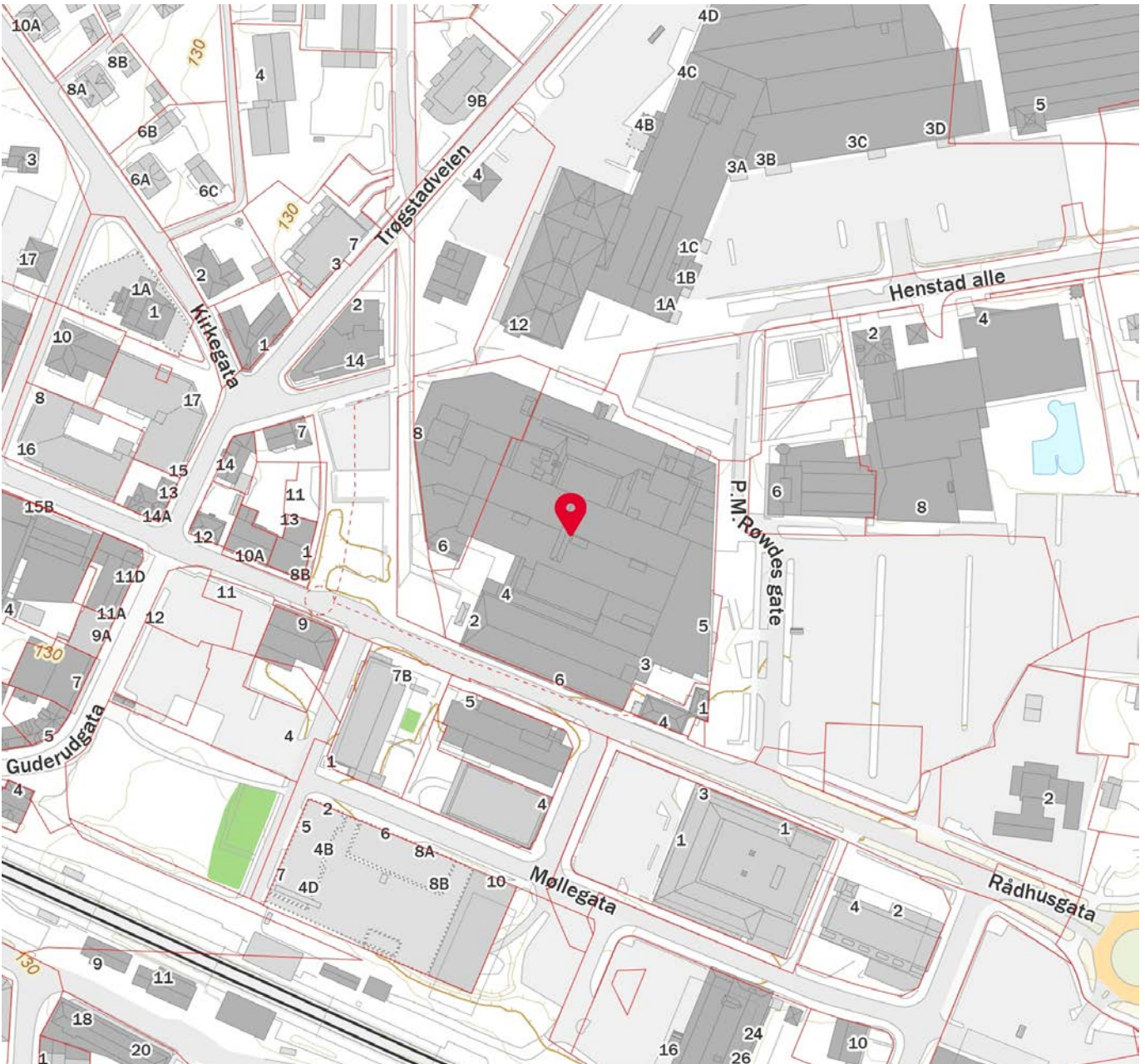
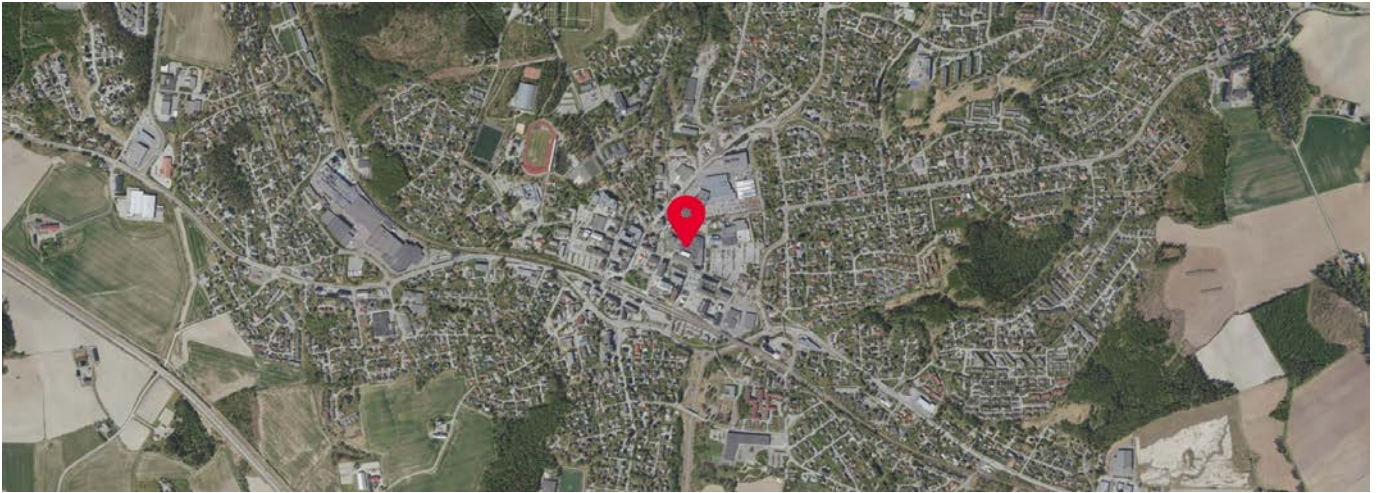


0% 58%

- Askim sentrum/Tornerud
- Askim
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.06.24 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Torvet	V ³ r ref.: 2508/14	Frjdselsdato eier: 06.10.1973
Torget 8	Type: Boligsameie	Frjdselsdato medeier: 14.05.1972
1830 ASKIM	Eiere: Harald Brjshaugen, Therese Bye	
Organisasjonsnr: 986 132 872	Seksjonsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 480

Felleskostnader: Felleskostnader 4 480

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SN rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Foreman J ohannesen
Adresse: Torget 8
Postnr/-sted: 1830 ASKIM
Telefon: Mob.: 92823975
E-post: jasti@online.no
Webside: 123

5: Restanse felleskostnader pr. 26.06.2024

Utes ³ ende saldo:	4 480		
Felleskostnader:	4 480	Restanse:	4 480
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved sp³ rsm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	668
Annen formue:	33 708	Utgifter:	0		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 14		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2003
G³ rds/bruksnr: 52/673 - seksjon:14
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 2640.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr: H0406

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021/2022. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører BDO

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.06.24 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Torvet	V ³ r ref.:	2508/14	Fjdselsdato eier:	06.10.1973
Torget 8	Type:	Boligsameie	Fjdselsdato medeier:	14.05.1972
1830 AS KIM	Eiere:	Harald Brjshaugen, Therese Bye		
Organisasjonsnr:	986 132 872			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Felles takterasse.

I parkeringskjeller er det en biloppstillingsplass og bod til hver leilighet. En fellesbod hvor man kan sette inn frysebokser.

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE TORVET.

Vedtatt 27.09.04

§1

GENERELT:

Eierseksjonssameiet Torvet, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr. 52, bnr. 673 i Askim, består blant annet av en boligdel og en næringsdel. Dette er hensyntatt i nærværende vedtekter, som har til hensikt å ivareta, men også å separere og klargjøre de forskjellige bruksområdenes interesser og behov. Se særlig nedenfor i §§ 4 og 6. Sist endret 12.12.2022.

I grunnen under bygningen ligger en underetasje som benyttes til parkering. Dette er primært parkering for boligdelen. Vesentlige deler av dette arealet er tillagt som tilleggsdel til boligseksjonene.

§ 2

RETTLIG RÅDIGHET:

1. En boligseksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den tilhørende leilighet og eventuell tilleggsdel, slik som angitt i seksjonsbegjæringen for eiendommen.

Næringsseksjonene utgjør de øvrige sameieandeler i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av de tilhørende arealer og eventuelle tilleggsdeler med angitt formål.
2. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Dette gjelder likevel ikke ved arv, forskudd på arv, eller i tilfeller hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring, som er sikret med pant i seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 22.
3. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen. Seksjonseieren har rett til fritt å overdra og pantsette sin seksjon. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.
4. Likeledes har seksjonseieren fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie.
5. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets styre for registrering.
6. Innenfor de rammene som eierseksjonsloven oppstiller, kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

§ 3

FAKTISK RÅDIGHET:

1. Den enkelte seksjonseier har foruten enerett til bruk av sin seksjon og eventuell tilleggsdel, også rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
2. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan — eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende — føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner, hvis det ikke er til vesentlig ulempe for berørte seksjonseiere. Seksjonseierne skal gi adgang til enhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
3. Den enkelte seksjonseier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører og vinduer, dør- og vindusrammer, innvendig del av balkong, samt rekkverk som hører til vedkommende seksjon, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstarting av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.

5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte seksjoner kan foretas uten godkjenning. Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner eller andre inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret — i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver; årsmøte — har avgitt samtykke, og det foreligger nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene.

Styret og årsmøtet kan dog ikke motsette seg at næringsseksjonene utstyrrer fasadene i 1 og 2. etg. med reklameskilt, markedsføringsutstyr og markiser/utvendige persienner.

§ 4

FELLESUTGIFTER:

1. Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. Alle utgifter til alt utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesarealer og øvrige kostnader, som ikke

knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter reglene i denne paragraf.

Utad hefter likevel den enkelte seksjonseier pro rata i forhold til sameiebrøken for felles ansvar og forpliktelser.

2. Enhver art av fellesutgifter — både opprinnelige og nye — skal i utgangspunktet, og hvis det er saklig grunnlag for det, først fordeles mellom nærings- og boligseksjonene etter brøken, og deretter blant seksjonseierne i den enkelte gruppe av seksjoner.
3. Alle kostnader knyttet til boligseksjonenes drift og vedlikehold deles likt uavhengig av seksjonens størrelse, med unntak av kostnader til forsikring av bygningen, og kostnader knyttet til utvendig vedlikehold av tak og fasader på bygningen samt avsetninger knyttet til dette som skal fordeles etter brøk.

Spesifisering av fordeling av spesifikke kostnader:

- Kommunale avgifter:

Belastes den enkelte seksjon med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen.

- Utgifter til drift, reparasjon og service av heisanlegg, samt vedlikehold, renhold og til felles trappehus og ganger, som benyttes av boligseksjonene (- strøm):

Fordeles likt på alle boligseksjonene.

I den grad næringsseksjonene benytter heisanlegg og felles trappehus og ganger, skal det skje en forholdsmessig fordeling mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, anslagsvis slik at næringsseksjonene belastes 60%. Næringsseksjonenes andel belastes seksjon nr. 2 alene så lenge seksjon nr. 1 ikke benytter heisanlegg/felles trappehus/ganger.

- Utgifter til strøm i underetasje, inngangsparti, trappehus og ganger:

Fordeles likt på alle boligseksjonene.

I den grad næringsseksjonene underetasje, felles trappehus og ganger, skal det skje en forholdsmessig fordeling mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, anslagsvis slik at næringsseksjonene belastes 50%. Næringsseksjonenes andel belastes seksjon nr. 2 alene så lenge seksjon nr. 1 ikke benytter underetasje/felles trappehus/ganger.

- Utgifter til vaktmester:

Fordeles mellom nærings- og boligseksjonene, i henhold til førte timelister for faktisk medgått tid.

- Utgifter til drift og vedlikehold av underetasjen:

Fordeles likt på alle boligseksjonene.

I den grad næringsseksjonene benytter underetasjen, skal det skje en forholdsmessig fordeling mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, anslagsvis slik at næringsseksjonene belastes 10%. Næringsseksjonenes andel belastes seksjon nr. 2 alene så lenge seksjon nr. 1 ikke benytter underetasjen på annen måte enn det som følger av tilleggsdelene.

- . Utvendig vedlikehold av bygningsfasade:

Utgiftene til utvendig vedlikehold av bygningsfasade i 1 og 2. etasje fordeles på næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken. Utvendig vedlikehold av bygningsfasade i 3 og 4. etasje (herunder utvendig del av balkongene) fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.

- . Utvendig vedlikehold av takflater:

Fordeles med 50% på næringsseksjonene og 50% på boligseksjonene. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene i henhold til sameiebrøken. Det samme gjelder fordelingen blant næringsseksjonene.

- . Utgifter til sommer- og vintervedlikehold:

Fordeles med 50% på næringsseksjonene og 50% på boligseksjonene. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene likt. Næringsseksjonene seg i mellom fordeler kostnader etter sameiebrøken. Dersom arbeidet utføres av vaktmesteren, fordeles utgiftene slik fordelingen av vaktmesterutgiftene er regulert over.

- . Honorar til forretningsfører og revisor:

Fordeles med 20% på næringsseksjonene og 80% på boligseksjonene. Blant boligseksjonene fordeles utgiftene lik. Næringsseksjonene seg imellom fordeler kostnader etter sameiebrøken.

4. Styret eller forretningsføreren hvis denne er bemyndiget, setter opp og ajourfører en detaljert oppstilling som viser alle arter av fellesutgifter og fordeling av disse i prosent på næringsseksjonene og boligseksjonene. Fordelingen skal være fullt ut i samsvar med ovenstående retningslinjer og vesentlige forandringer kan ikke gjøres på annen måte enn i henhold til reglene om vedtektsendringer.
5. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier betale et for hver særskilt fastsatt a kontobeløp. A kontobeløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
6. A kontobeløpene skal betales hver måned med 1/12 av den beregnede andel av årets fellesutgifter, samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold med videre, som faller på vedkommende seksjonseier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarenter, ifølge morarenteloven.

7. Eventuelle overskudd legges til sameiets egenkapital og avsettes til fremtidig vedlikehold. Tilbakebetaling til seksjonseierne finnes således ikke sted. Ved uforutsette forandringer i fellesutgiftene, eller hvis årsmøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget, jfr. nedenfor i § 7, nr. 2.3., kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer av a kontobeløpene.

Sameiets egenkapital skal deles slik at det er synlig hva som er et resultat av overskudd fra boligseksjonene og hva som er et resultat av overskudd fra næringsseksjonene. Når egenkapitalen brukes til fremtidig vedlikehold, skal boligseksjonenes andel av kapitalen belaster boligseksjonens andel av vedlikeholdsutgiftene. Det samme gjelder næringsseksjonene.

8. De øvrige seksjonseiere har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret, eller den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin interne del. Panteretten faller bort to år etter at kravet skulle ha vært betalt, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 5

ÅRSMØTE:

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av årsmøtet. Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret, med et varsel på minst 8 — høyst 20 — dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
2. Saker, som en seksjonseier ønskes behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret.
3. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand, rett til å være tilstede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg, dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Forretningsfører og revisor kan møte eller innkalles til årsmøtet, og har da talerett.
4. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseier(e), som til sammen har minst 1/10 av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter, som om nødvendig kan innkalles med minst tre dagers varsel. Bestemmelsene vedr. ordinært årsmøte gjelder tilsvarende.

5. Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag, som er fremsatt i møtet, jfr. § 7, nr. 4.

§ 6

STEMMER OG FLERTALLSKRAV:

1. I sameiet har næringsseksjonene 34 stemmer. Seksjon nr. 1 har 23 stemmer, mens seksjon nr. 2 har 11 stemmer. Boligseksjonene har 1 stemme hver. Til sammen er det 56 stemmer.
2. Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
3. Det kreves minst $2/3$ av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak blant annet om:
 - 3.1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - 3.2. Salg, kjøp, bortleie eller leie av annen fast eiendom enn den enkelte seksjon, herunder seksjon i sameiet som tilhører, eller skal tilhøre, seksjonseierne i fellesskap og fellesarealene.
 - 3.3. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - 3.4. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
 - 3.5. Vedtektsendringer.
4. Forslag og saker som i det vesentlige kun har betydning for enten bolig- eller næringsseksjonene, må i tillegg også bli vedtatt fra minste samme antall stemmer fra angjeldende gruppe seksjonseiere som det som kreves for lovlige vedtak i henhold til reglene ovenfor.
5. Vedtak som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning, kan ikke gjøres gjeldende uten at samtlige seksjonseiere vedtaket kan gå utover stemmer for eller senere godkjenner det.

§7

BEHANDLING I ÅRSMØTET:

1. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.
2. Det ordinære årsmøtet skal, uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, behandle:
 - 2.1. Styrets årsberetning hvis denne foreligger.
 - 2.2. Godkjenne årsregnskap for foregående kalenderår.
 - 2.3. Andre saker nevnt i innkallingen.
 - 2.4. Velge styre.
 - 2.5. Velge revisor. (Se § 11).
3. Evt. årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
4. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttes innkalt til nytt årsmøte til avgjørelse av forslaget.
5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§8

STYRET:

1. Sameiet skal ledes av et styre på fra 3 — 5 medlemmer som ikke behøver å være seksjonseiere, og som velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Det kan velges ett varamedlem.
2. Valget skal, dersom det fremkommer ønsker om det, innrettes slik at både bolig- og næringsseksjonen er representert i styret med slik fordeling:

Består styret av 5 medlemmer, skal 3 være fra boligseksjonene. Består styret av 4 eller 3 medlemmer, skal to være fra boligseksjonene.

3. Styremedlem tjenestegjør i 2 år. Gjenvalg kan foretas.
4. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsfører, kan kreve at styret sammenkalles.
5. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller en valgt møteleder, dersom styrets leder ikke er tilstede.
6. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
7. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

STYRETS OPPGAVER:

1. Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. På samme måte representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder rettigheter og plikter vedrørende fellesareal og den faste eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
2. Styret skal sørge for forsikring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende, i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser, som ikke ved lov eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.
4. Bestemmelsen i § 6, nr. 5 ovenfor, gjeldes tilsvarende for styrets vedtak.

§ 10

FORRETNINGSFØRER:

Årsmøtet skal ha en regnskapsfører. Det hører innunder styret å engasjere og/eller ansette, samt si opp regnskapsfører, utarbeide instruks for vedkommende, fastsette lønn og annen godtgjørelse, samt føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 2 år.

§ 11

REGNSKAP OG REVISJON:

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, herunder driftsregnskap og årsoppgjør, i samsvar med bestemmelsene i lov om regnskapsplikt m.v. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.
2. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
3. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i lov om revisjon og revisor gjelder så langt de passer.

§ 12

MISLIGHOLD:

1. Dersom en seksjonseier ikke betaler den fastsatte andel til drift av sameiet til fastsatt tid eller for øvrig misligholder sine plikter overfor sameiet, er dette å betrakte som vesentlig mislighold, dersom forholdet ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel beriktiges. Kravet om advarsler gjelder ikke dersom seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere.
2. Ved mislighold av eier eller bruker, som ikke er seksjonseier, har sameiet rett til å inndrive det forfalte beløp hos seksjonseieren etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.
3. Etter eierseksjonsloven § 26, kan styret pålegge vedkommende seksjonseier å selge seksjonene.

Resultatregnskap 2023 Eierseksjonssameiet Torvet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	1 398 651	1 138 562	1 094 600	1 402 600
Sum leieinntekt		1 398 651	1 138 562	1 094 600	1 402 600
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	98 665	1 718	0	0
Sum annen inntekt		98 665	1 718	0	0
Sum inntekt		1 497 315	1 140 280	1 094 600	1 402 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	3 525	95 724	110 779	3 525
Styrehonorar	6	25 000	14 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad		126 828	135 412	95 000	142 623
Kostnad eiendom/lokaler	7	142 040	61 390	129 000	175 725
Kommunale avgifter/renovasjon		237 858	183 943	200 000	219 920
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	55 400	0	6 000	21 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	5 063	64 801	2 000	4 500
Reparasjon og vedlikehold	10	141 292	164 032	25 000	442 381
Revisjonshonorar		11 875	11 250	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		112 444	209 043	62 500	65 950
Andre honorar		60 694	0	3 000	77 117
Kontorkostnad		869	0	0	0
TV/bredbånd		115 822	95 278	96 000	123 270
Kontingenter og gaver		1 600	920	0	1 000
Forsikringer		31 893	58 943	40 000	69 670
Andre kostnader		2 688	6 714	10 500	9 700
Sum kostnad		1 074 890	1 101 450	809 779	1 387 581
Driftsresultat		422 426	38 830	284 821	15 019
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 600	191	0	0
Rentekostnad		0	35	0	0
Netto finansposter		-19 600	-156	0	0
Årsresultat		442 026	38 986	284 821	15 019
Overført sameiekapital		442 026	38 986	0	0
SUM OVERFØRINGER		442 026	38 986	0	0



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	"Kulturparken", bad, kulturhus, barnehage og forretninger Id 012419990003 Området mellom Henstad plass og Edwin Ruuds gate Id 012420020003	Forretning. Annen veigrunn. Bolig/forretning.	01.07.1999
		Felles avkjørsel. Gatetun.	20.06.2002
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Sentrumsformål felt SF2-1, Náværende. Hensynssone H820_2: Omforming. Hensynssone H570_4-2 Bevaring kulturmiljø.	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Området nord for eiendommen er regulert til omforming. Fyrhuset med tilhørende pipe omfattes av hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Det må påregnes i at eksisterende høyblokk rives og erstattes med et nytt bygg med samme fotavtrykk og høyder

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt **SF2-1**, område avsatt til sentrumsformål i **Askim**.

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i

kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.	
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Det har vært igangsatt planlegging for "Detaljregulering for Vestre del av Askim Næringspark, gbnr. 52/400 m.fl." med PlanID 012420150006 i området nord for eiendommen. Det er ikke lenger aktuelt å gå videre med dette reguleringsarbeidet.	
Kommentar:	

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

Dato: 27.06.2024
Indre Østfold kommune
Dag Vestad



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Torget 8
1830 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rikke Emilia Andersson

Oppdragsnummer: 1102240130

Telefon: 970 14 223
E-post: rikke.andersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.07.2024

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