



aktiv.

Bakkeliveien 80, 1832 ASKIM

**Askim - Fint rekkehus med solrike
uteplasser beliggende i veletablert
og barnevennlig område.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Skullerud

Mobil 924 89 055

E-post tommy.skullerud@aktiv.no

Aktiv Mysen og Rakkestad

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



Eiendomsmegler MNEF

Anne Sølvskudt

Mobil 958 40 640

E-post anne.solvskudt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Storgata 2

1850 MYSEN

Askim - Fint rekkehus med solrike uteplasser beliggende i veletablert og barnevennlig område.

Vi har gleden av å presentere denne fine boligen!

Innhold:

1. etg.: Entré, gang, wc/vaskerom, stue/kjøkken

2. etg.: Gang, 3 soverom (1 ikke godkjent), bad

Utvendig bod og biloppstillingsplass

Beliggenhet:

Eiendommen ligger sentralt til i et veletablert område på Gurud i utkanten av Askim sentrum, med kort vei til marka som byr på flotte turmuligheter. Det er gangveier til barneskolen, Askim ungdomsskole og Askim videregående skole. Rom barneskole og Rom barnehage ligger ved siden av hverandre, noe som er svært praktisk for familier med barn i både barnehage- og barneskolealder.

Askim sentrum ligger omtrent 2 km unna, og her finner du et stort utvalg av forretninger, servicetilbud, kino og flere spisesteder. Fra Askim stasjon tar toget ca. 30 minutter til Ski og ca. 55 minutter til Oslo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 650 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 92 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 81, bnr. 473
Total ink omk.:	Kr 3 742 600,-	Snr.	8
Felleskostn.:	Kr 2 000,-	Oppdragsnr.:	1113250080
Selger:	Terje Nilsen		
Salgsobjekt:	Rekkehus		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2006		
BRA-i/BRA Total	90/96 kvm		
Tomtstr.:	3769.9 m ²		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	63
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m²

BRA-e: 6 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3769.9 m²

Tomtebeskrivelse

Andel av felles eiet tomt. Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med innkjørsel, gårdsplass og grøntarealer. Tomten har en tilnærmet flat utforming og gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Rundt boligen er det opparbeidet plen og beplantning som gir et trivelig og innbydende utemiljø. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt, med gode uteområder for lek, rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Beliggenhet

Bakkelveien 80 ligger i et etablert og rolig boligområde i utkanten av Askim sentrum, med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter. Området er familievennlig og fredelig, med lite trafikk og gode oppvekstvilkår for både små og store. Nærområdet byr på kort gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samtidig som det er gode kollektivforbindelser med buss og tog mot blant annet Ski og Oslo. Askim sentrum, som ligger kun få minutter unna med bil, har et godt utvalg av butikker,

spisesteder, treningssentre og kulturtilbud. Det er flotte tur og friluftsområder i nærheten, blant annet langs Glomma og i områdene rundt Østfoldbadet og Askim Golfklubb. Dette gir gode muligheter for rekreasjon året rundt, både til fots, på sykkel og ski.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etg.: Entré, gang, wc/vaskerom, stue/kjøkken
 2. etg.: Gang/trapp, 3 soverom (1 ikke godkjent), bad
- Bod m/utvendig adkomst

Standard

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå.

- Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak.
- Sameiet er ansvarlig for vedlikehold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra byggeåret.

- Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bygget har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras.

Konsekvens/tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det observeres råteskader i nedre

del av hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trevirke må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i treverk. Lufting skjer fra raft, og undertaket er utført med Hunton vindsperre. Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke lagt gulv på loftet. Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Vurdering av avvik, TG 2:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som i begrenset grad reduserer luftingen.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet vurderes som mindre vesentlig, og det anses ikke som nødvendig med tiltak for å utbedre spalteåpningene.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik, TG 2:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Dører:

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass plassert i stuen, med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vestvendt terrasse på 29 m² med utgang fra stuen, samt en mindre platting ved inngangspartiet på 2 m² som gir adkomst til både boligen og utvendig bod. Terrassen har rekkverk med en høyde på ca. 90 cm. Det er benyttet trykkimpregnerte terrassebord på dekke, og rekkverket er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er observert lokal råteskade i rekkverket.

Konsekvens/tiltak:

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko

for råte og skader på terrassen. Den lokale råteskaden må utbedres.

Konsekvens/tiltak:

- Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Den lokale råteskaden må utbedres.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré med varmekabler og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en innredning i klassisk stil, med profilerte, lysmalte fronter og detaljer i mørkbeiset treverk. Benkeplater i treimitert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Flislagt vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og en halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplaten. Det er montert belysning under overskap som gir godt arbeidslys på benkeflaten. Parkett på gulv og vindu over benk gir naturlig lysinnslipp og utsyn.

- Det er montert komfyrvakt og overflater er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Avtrekk:

Ventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet en loftsvifte fra Flexit, som inngår i boligens mekaniske avtrekksanlegg. Selve ventilatoren ble skiftet ut i 2025, mens produksjonsår eller installasjonsår for loftsviften er ukjent.

Vurdering av avvik, TG 2:

Ettersom loftsviftens alder er ukjent, lar gjenværende brukstid seg ikke vurdere.

Konsekvens/tiltak:

- Det er per i dag ikke behov for utbedringer, men det anbefales å få utført service på anlegget.

Bad:

I 2. etasje finnes et tidløst bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og kromfarget blandebatteri, to sideskap samt speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet i en fast installasjon med tett sokkel, og er utstyrt med dusjarmatur. Badet har videre et gulvstående toalett. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Overflater vegger og himling:

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Overflater Gulv:

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen på ca 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 22 mm.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert bom i flere av flisene langs veggen med vindu. Dusjløsningen har ikke spalteåpning i sokkelen.

Konsekvens/tiltak:

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Registrert bom dekker hele flisenes overflate, noe som innebærer at det i hovedsak er fugemassen som holder flisene på plass. Forholdet bør undersøkes nærmere, og det anbefales å gjennomføre nødvendige utbedringer. Ettersom rommet kun har ett sluk, er det nødvendig med en åpning i sokkelen slik at bruksvann og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket. Våtrommet har avvikende fallforhold, men funksjonskravet anses likevel som oppfylt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Vurdering av avvik, TG 2:

- 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.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Ventilasjon:

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Wc/vaskerom:

Boligen har et vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og vegger utført med malte gipsplater. Rommet er innredet med veggmontert servant og tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Overflater vegger og himling:

Vegger og tak har malte gipsplater.

Overflater Gulv:

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen.

Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Sluk, membran og tettesjikt:

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- 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.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med en veggmontert servant, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Gasspeis:

Stilren gasspeis med klassisk omramming og sort innsats. Peisen er innrammet med profilerte, hvitmalt karm og naturstein i front og sokkel, som gir et klassisk uttrykk. Gasspeisen er plassert i stuen og tilkoblet felles nedgravd gasstank for sameiet. Den leveres med fjernkontroll for enkel og brukervennlig betjening. Det er tilrettelagt for tilkobling av utendørs gassgrill.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp med lakkert treverk i opptrinn og inntrinn, og hvitmalt vanger og spiler som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Trappen er svingt og binder sammen etasjene

med god bredde og solide materialvalg. Håndløper er montert på vegg.
-Trappen fremstår som solid og godt vedlikeholdt.

Innvendige dører:

Boligen har innvendige profilerte formpressede dører fra byggeåret.

Andre innvendige forhold:

Det er uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer, men selve enheten er demontert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerommet fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom.

-Taksmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon:

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventillasjonsanlegg med vifte/motor på loftet. Kjøkkenventilator over komfyr er fra 2025. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

Varmesentral:

Boligens varmekilder består av en gasspeis i stuen, varmekabler i entré og på våtrommene, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Varmtvannstank:

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på vaskerommet.

- Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang. Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W. Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme

sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik, TG 2:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at berederen er 19 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

TG 2, Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering:

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Terrengforhold:

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik, TG 2:

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

Konsekvens/tiltak:

- Vedlikeholdsansvar og radontiltak i sameier. Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold, mens sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskroppen og felles installasjoner, med mindre annet er avtalt i vedtektene. Radontiltak regnes som en del av bygningskroppen og faller dermed inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dersom radonmåling viser for høye verdier og bygget mangler dokumentert radonsikring, må tiltak iverksettes. Styret har ansvar for å følge myndighetenes HMS-krav, jf. Internkontrollforskriften. Sameiet bør måle radon i leiligheter på bakkeplan og ved behov høyere opp i bygget. Dersom måling kreves ved utleie, er det seksjonseiers ansvar å dekke kostnaden.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger hvor rommet i 2. etasje er angitt som bod, men ved befaring benyttes det som et soverom. Søknad om bruksendring av bod 7,9 m2 til soverom er sendt til kommunen.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med gasspeis i stue, varmekabler i entré og våtrom, samt elektrisk oppvarming via panelovner i øvrige rom.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet, er fra byggeåret.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 13 733

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2024:

Avløp 5 119,24 kr

Feiing 460,00 kr

Vann 3 855,76 kr

Renovasjon 4 298,16 kr

Sum 13 733,00 kr

Formuesverdi primær

Kr 887 633

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 550 530

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Bakkeliveien Boligsameie 56-92;

Organisasjonsnummer

990124035

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 81, bruksnummer 473, seksjonsnummer 8 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/81/473/8:

17.08.2006 - Dokumentnr: 387012 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:81 Bnr:467 Snr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2006 - Dokumentnr: 285129 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 96/1344

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann og kloakk: Offentlig via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Id 012419910010 Gurud, mellom Bakkelivn. og Bekkelagsveien. Id 012419850003 Gurud / Prærien - Formål: Blokkbebyggelse. Frisiktsone Jord- og Skogbruk - Vedtaksdato: 26.09.1991 og 20.06.1985
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101 - Formål: Boligbebyggelse, Nåværende. Periode: 2024 - 2035

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

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

92 600 (Omkostninger totalt)
103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 742 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 753 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 756 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- markesdpakke kr 19 500,- og visninger per stk. kr , 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Mysen og Rakkestad Eiendomsmegling AS, Storgata 2
1850 MYSEN
Tlf: 698 99 157

Salgsoppgavedato

16.04.2025

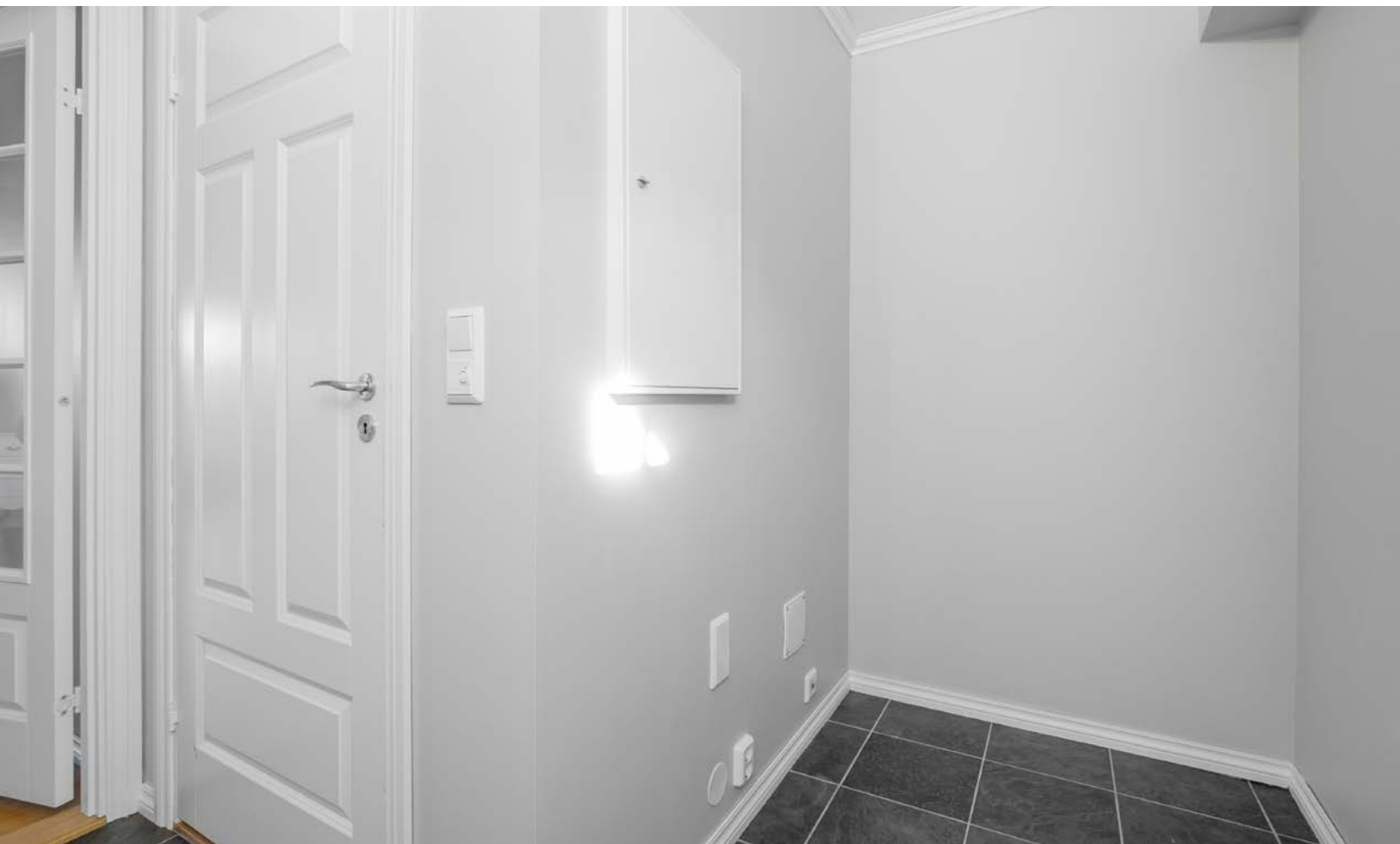


Bakkeliveien 80 1. Etasje



aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.











Bakkeliveien 80

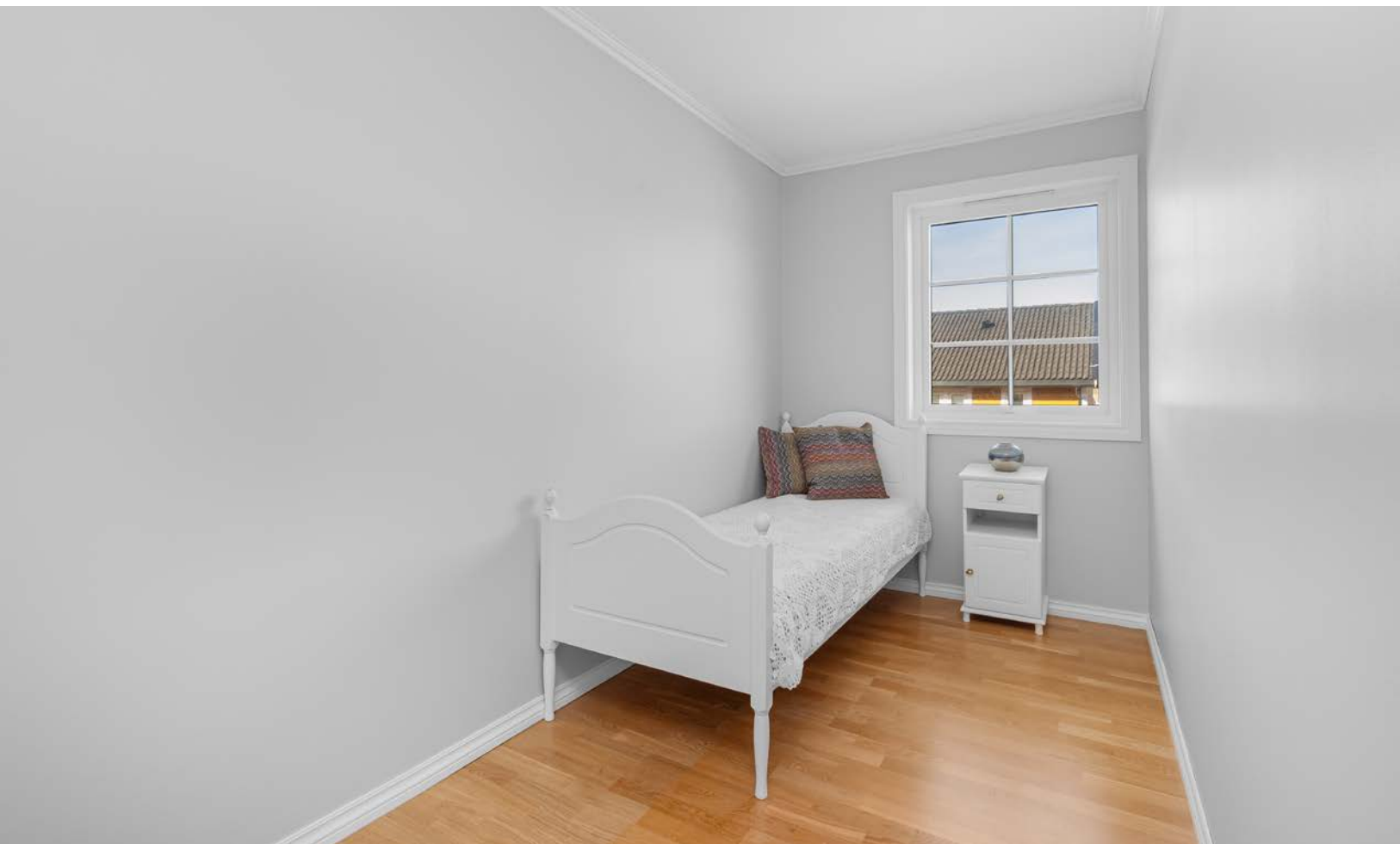
2. Etasje



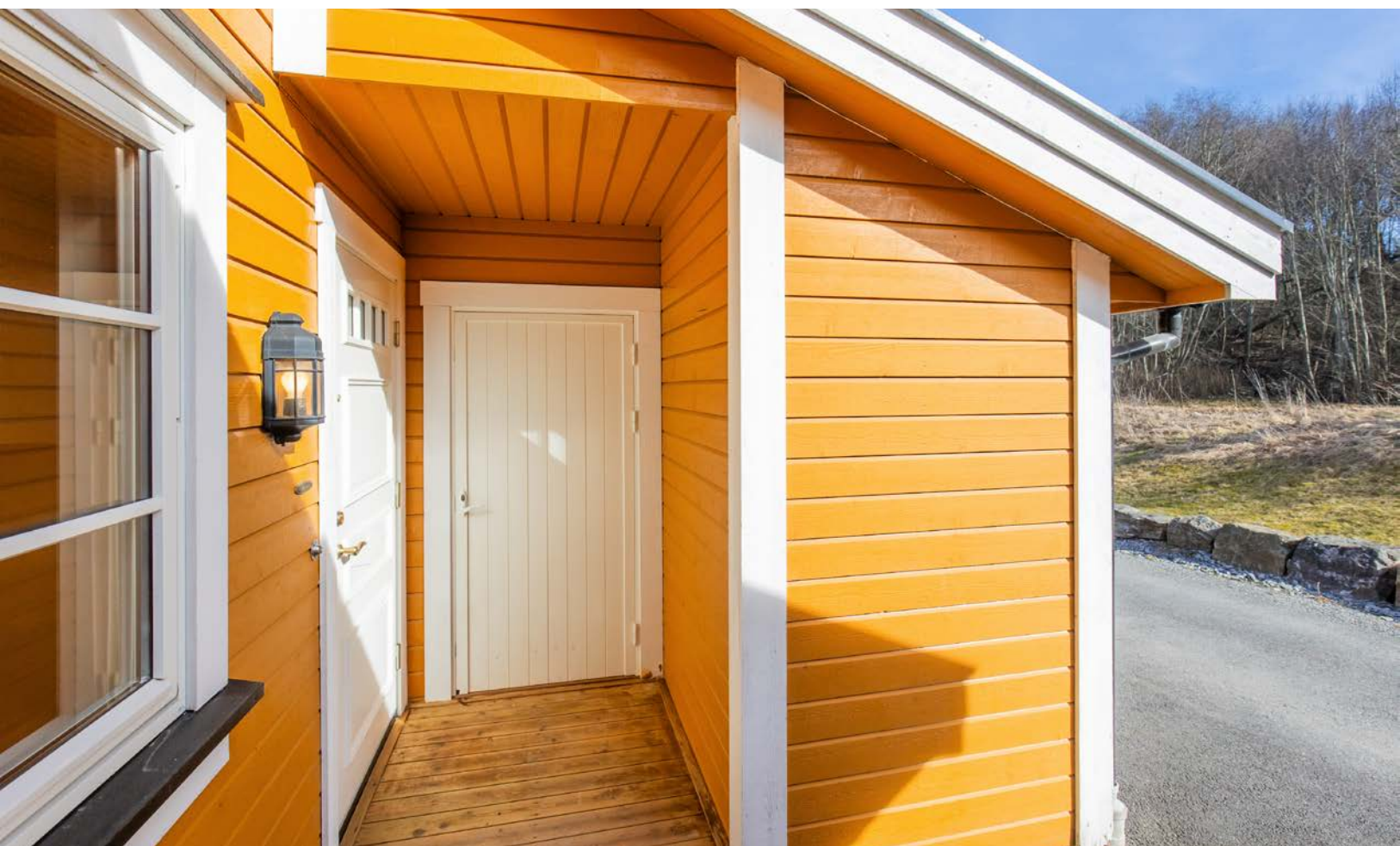
aktiv.

Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bakkeliveien 80, 1832 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 81, bnr. 473, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 21049-1721

Referansenummer: JC4081

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehuseilighet over to plan med et bruksareal på 96 m², oppført i 2006 som del av et sameie. Takstmann har gjennomført en visuell befarings kombinert med enkelte måltagninger.

Boligen inneholder:

Entré, gang, vaskerom, stue/kjøkken med utgang til en vestvendt terrasse på ca. 29 m², samt en mindre platting på 2 m² ved inngangspartiet som gir tilgang til både boligen og en tilhørende utvendig bod på ca. 6 m².

Oppvarming:

Boligen varmes opp med gasspeis i stue, varmekabler i entré og våtrom, samt elektrisk oppvarming via panelovner i øvrige rom. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerommet, er fra byggeåret.

Ventilasjon:

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med en Flexit-vifte installert på loftet. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene. Samme år ble vegger i alle rom malt, med unntak av trappegang til 2. etasje og bad.

Vaskerom:

Vaskerommet i 1. etasje er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulv og malte gipsplater på vegger. Rommet er utstyrt med veggmontert servant, blandebatteri, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er montert elektriske varmekabler og taklampe, og ventilasjonen skjer via anleggets mekaniske avtrekk.

Bad:

Badet i 2. etasje har et tidløst uttrykk med flislagte gulv og vegger, også fra byggeåret. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og ettgrep blandebatteri, to sideskap og speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet til en fast installasjon med tett sokkel. Videre har badet et gulvstående toalett, elektriske varmekabler og taklampe. Ventilasjon er tilkoblet det mekaniske anlegget.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en klassisk utforming med profilerte, lysmalte fronter og mørkbeisede detaljer. Benkeplate i treimitert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri. Mellom benk og overskap er det flislagt vegg. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og halvintegrrert oppvaskmaskin. Det er belysning under overskapene for godt arbeidslys, og parkett på gulvet. Vindu over benk gir naturlig lys og godt utsyn.

Det henvises for øvrig til rapportens øvrige punkter for mer detaljert informasjon og vurdering av overflater, innredninger og tekniske installasjoner.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Rekkehuse - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekket ikke kontrollert fra tak. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra byggeåret.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeåret Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i treverk. Lufting skjer fra raft, og undertaket er utført med Hulton vindsperre. Tilkost til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass plassert i stuen, med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

Vestvendt terrasse på 29 m² med utgang fra stuen, samt en mindre platting ved inngangspartiet på 2 m² som gir adgang til både boligen og utvendig bod.

Terrassen har rekkverk med en høyde på ca. 90 cm. Det er benyttet trykimpregnerte terrassebord på dekke, og rekkverket er utført i malt treverk.

Boligen har en uisolert bod på 6 m² med adgang fra inngangspartiet via låsbar ytterdør. Innvendig består boden av delvis

Beskrivelse av eiendommen

åpne og delvis platekledd veggkonstruksjoner, og fundamentet er et støpt betongdekke.

*Boden var delvis utilgjengelig grunnet oppbevart løssøre, noe som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré med varmekabler og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

* I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad .
Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Stilen gasspeis med klassisk omramming og sort innsats. Peisen er innrammet med profilerte, hvitmalt karm og naturstein i front og sokkel, som gir et klassisk uttrykk. Gasspeisen er plassert i stuen og tilkoblet felles nedgravd gasstank for sameiet. Den leveres med fjernkontroll for enkel og brukervennlig betjening. Det er tilrettelagt for tilkobling av utendørs gassgrill.

Innvendig trapp med lakkert treverk i opptrinn og inntrinn, og hvitmalt vanger og spiler som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Trappen er svingt og binder sammen etasjene med god bredde og solide materialvalg. Håndløper er montert på vegg.

*Trappen fremstår som solid og godt vedlikeholdt.

Boligen har innvendige profilerte formpressede dører fra byggeåret. Det er uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer, men selve enheten er demontert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

I 2. etasje finnes et tidløst bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og kromfarget blandebatteri, to sideskap samt speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet i en fast installasjon med tett sokkel, og er utstyrt med

dusjarmatur. Badet har videre et gulvstående toalett. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Bygget er oppført etter teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjonen på ca 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 22 mm.

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

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

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Vaskerom

Boligen har et vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og vegger utført med malte gipsplater. Rommet er innredet med veggmontert servant og tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Vegger og tak har malte gipsplater.

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med en veggmontert servant, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en innredning i klassisk stil, med profilerte, lysmalte fronter og detaljer i mørkbeiset treverk. Benkeplater i treimitert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Flislagt vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og en halvintegrert oppvaskmaskin under benkeplaten. Det er montert belysning under overskap som gir godt arbeidslys på

Beskrivelse av eiendommen

benkeflaten. Parkett på gulv og vindu over benk gir naturlig lysinnslipp og utsyn.

*Det er montert komfyrvakt og overflater er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Ventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet en loftsufte fra Flexit, som inngår i boligens mekaniske avtrekksanlegg. Selve ventilatoren ble skiftet ut i 2025, mens produksjonsår eller installasjonsår for loftsufte er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerommet fra byggeår.

Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg med en vifte fra Flexit plassert på loftet fra 2025. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

Boligens varmekilder består av en gasspeis i stuen, varmekabler i entré og på våtrommene, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på vaskerommet.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmetvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg. Oppdraget er et salg via fullmektig.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 12

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering fra byggeåret

Ringmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår. Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

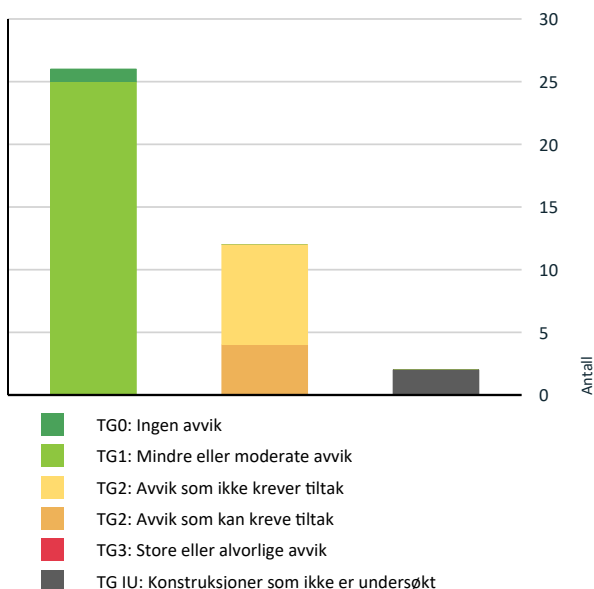
Rekkehus

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

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger hvor rommet i 2. etasje er angitt som bod, men ved befaring benyttes det som et soverom. Denne bruksendringen er søknadspliktig. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

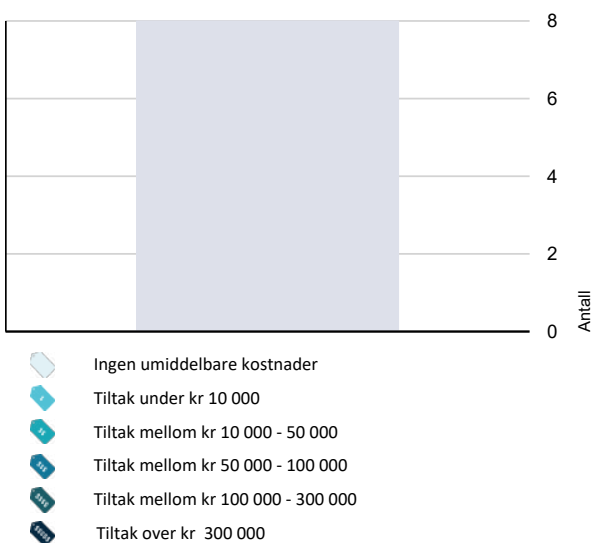
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Innvendige overflarflater	I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad .
2025	Ventilator	Ny ventilator på kjøkkenet

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeåret. Besiktiget fra bakkenivå.

*Av sikkerhetsmessige årsaker er gjennomføringene i taktekkt ikke kontrollert fra tak. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i aluminium fra byggeåret.

*Sameiet er ansvarlig for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bygget har ikke montert snøfangere. Krav ved oppføringstidspunktet tilsier at bygninger skal sikres mot snø- og isras

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det observeres råteskader i nedre del av hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes ut

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i treverk. Lufting skjer fra raft, og undertaket er utført med Hunton vindsperre. Tilkomst til loftet skjer via loftsluke med nedfellbar stige. Det er ikke lagt gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som i begrenset grad reduserer luftingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som mindre vesentlig, og det anses ikke som nødvendig med tiltak for å utbedre spalteåpningene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å vedlikeholde trevirke i form av overflatebehandling for å forlenge levetiden, hvor ofte avhenger mye av omgivelsene og kan være alt mellom hvert 3. og 10. år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Boligen har en malt ytterdør med glassfelt samt en balkongdør i tre med 2-lags isolerglass plassert i stuen, med utgang til terrasse. Begge dørene er fra byggeåret.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 29 m² med utgang fra stuen, samt en mindre platting ved inngangspartiet på 2 m² som gir adkomst til både boligen og utvendig bod.

Terrassen har rekkverk med en høyde på ca. 90 cm. Det er benyttet trykimpregnerte terrassebord på dekke, og rekkverket er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

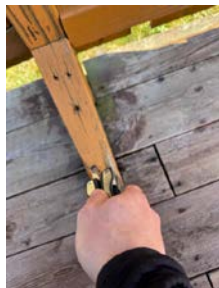
Det er observert lokal råteskade i rekkverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen. Den lokale råteskaden må utbedres.



TG 1 Bod m/utvendig adkomst

Boligen har en uisolert bod på 6 m² med adkomst fra inngangspartiet via låsbar ytterdør. Innvendig består boden av delvis åpne og delvis platekledde veggkonstruksjoner, og fundamentet er et støpt betongdekke.

*Boden var delvis utilgjengelig grunnet oppbevart løssøre, noe som begrenset muligheten for fullstendig inspeksjon.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Fliser i entré med varmekabler og trestavs parkett i resterende rom.
- Vegger: Malte gipsplater.
- Himling: Malte gipsplater.

* I 2025 ble vegger i alle rom malt, bortsett fra trappegang til 2.etg og bad .

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn med isolasjon og diffusjonssperre utifra normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Trebjelkelag som etasjeskiller.

2.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

*Vedlikeholdsansvar og radontiltak i sameier

Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold, mens sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskroppen og felles installasjoner, med mindre annet er avtalt i vedtektene.

Radontiltak regnes som en del av bygningskroppen og faller dermed inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dersom radonmåling viser for høye verdier og bygget mangler dokumentert radonsikring, må tiltak iverksettes. Styret har ansvar for å følge myndighetenes HMS-krav, jf. Internkontrollforskriften.

Sameiet bør måle radon i leiligheter på bakkeplan og ved behov høyere opp i bygget. Dersom måling kreves ved utleie, er det seksjonseiers ansvar å dekke kostnaden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Gasspeis

Stilren gasspeis med klassisk omramming og sort innsats. Peisen er innrammet med profilerte, hvitmalt karm og naturstein i front og sokkel, som gir et klassisk uttrykk. Gasspeisen er plassert i stuen og tilkoblet felles nedgravd gasstank for sameiet. Den leveres med fjernkontroll for enkel og brukervennlig betjening. Det er tilrettelagt for tilkobling av utendørs gassgrill.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp med lakkert treverk i opptrinn og inntrinn, og hvitmalt vanger og spiler som gir et klassisk og tidløst uttrykk. Trappen er svingt og binder sammen etasjene med god bredde og solide materialvalg. Håndløper er montert på vegg.

*Trappen fremstår som solid og godt vedlikeholdt.

1 TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige profilerte formpressede dører fra byggeåret.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Det er uttak for sentralstøvsuger i begge etasjer, men selve enheten er demontert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

I 2. etasje finnes et tidløst bad med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant og kromfarget blandebatteri, to sideskap samt speil med integrert belysning. Dusjløsningen har buede dusjdører i herdet glass, hengslet i en fast installasjon med tett sokkel, og er utstyrt med dusjarmatur. Badet har videre et gulvstående toalett. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

*Bygget er oppført etter teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 10 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen på ca 5 mm. Dørterskelen har en høyde på 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom i flere av flisene langs veggen med vindu.
Dusjløsningen har ikke spalteaåpning i sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Registrert bom dekker hele flisenes overflate, noe som innebærer at det i hovedsak er fugemassen som holder flisene på plass. Forholdet bør undersøkes nærmere, og det anbefales å gjennomføre nødvendige utbedringer.
Ettersom rommet kun har ett sluk, er det nødvendig med en åpning i sokkelen slik at bruksvann og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan ledes til sluket.

Våtrommet har avvikende fallforhold, men funksjonskravet anses likevel som oppfylt.

Kostnadsestimat for utbedring av fliser med bom vil ligge på mellom kr 10.000,- - 20.000,-

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret. Ved visuell kontroll ble det bekreftet at smøremembran er benyttet, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

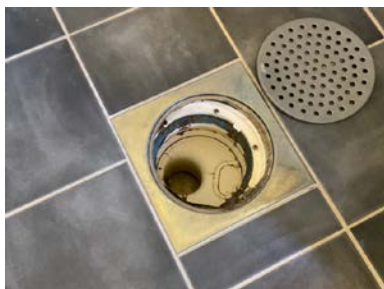
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

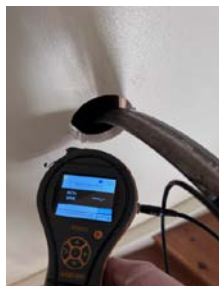
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Boligen har et vaskerom i 1. etasje med vinylbelegg på gulv og vegger utført med malte gipsplater. Rommet er innredet med veggmontert servant og tilhørende blandebatteri, samt gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet og taklampe i himlingen. Ventilasjon skjer via ventil tilkoblet boligens mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har malte gipsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 20 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret med vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med en veggmontert servant, gulvstående toalett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

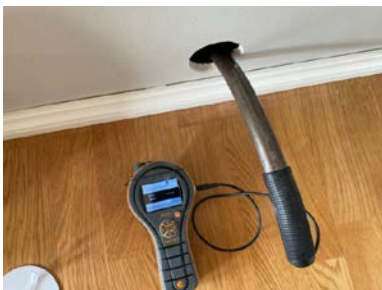
TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en innredning i klassisk stil, med profilerte, lysmalte fronter og detaljer i mørkbeiset treverk. Benkeplater i treimitert laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og tilhørende blandeblender. Flislagt vegg mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, frittstående kjøleskap med frysedel og en halvintegreert oppvaskmaskin under benkeplaten. Det er montert belysning under overskap som gir godt arbeidslys på benkeflaten. Parkett på gulv og vindu over benk gir naturlig lysinnslipp og utsyn.

*Det er montert komfyrvakt og overflater er godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet en loftsifte fra Flexit, som inngår i boligens mekaniske avtrekksanlegg. Selve ventilatoren ble skiftet ut i 2025, mens produksjonsår eller installasjonsår for loftsiften er ukjent.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ettersom loftsiftens alder er ukjent, lar gjenværende brukstid seg ikke vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringer, men det anbefales å få utført service på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på vaskerommet fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i samme rom.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg med en vifte fra Flexit plassert på loftet fra 2025. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Boligens varmekilder består av en gasspeis i stuen, varmekabler i entré og på våtrommene, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Brul av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at berederen er 19 år

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 12

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 eltilsynsrapport 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.

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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? Sjek 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

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 Eier opplyser om et det ikke er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret. Det er dog ikke fremlagt samsvarserklæring fra ferdigstillelsen.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Varmtvannsberederen var tilkoblet via stikkontakt og støpsel. Erfaringer viser at det ofte kan oppstå varmgang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for høy belastning over lengre tid. Basert på dette anbefales det at varmtvannsberedere tilkobles det elektriske anlegget med en fast installasjon, helst med en servicebryter for sikkerhet og enkel betjening.

På bakgrunn av alder og manglende samsvarserklæring vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i EI-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

Fuktsikring og drenering

Fuktsikring og drenering fra byggeåret

Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong med betongsåle som fundament fra byggeår.

Terrengforhold

Konstruksjonen er ikke nærmere vurdert av takstmann da det vil være et fellesanliggende for sameiet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. I

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

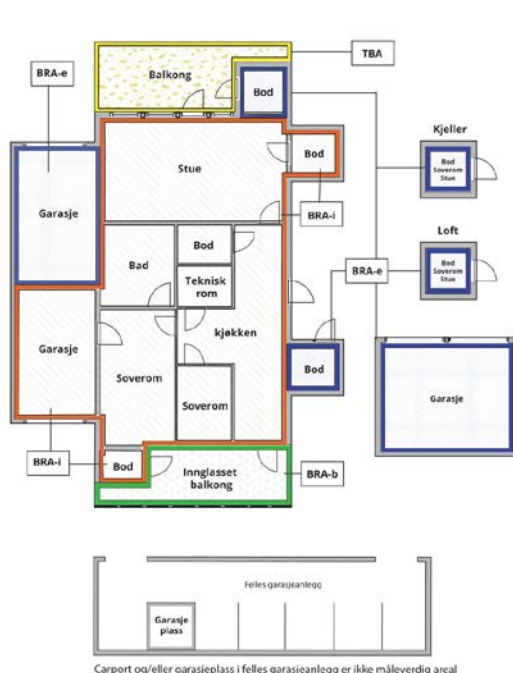
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	45			45	
1.etasje	45	6		51	31
SUM	90	6			31
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang/trapp, 3 Soverom, Bad		
1.etasje	Entré, Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken	Bod m/utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger hvor rommet i 2. etasje er angitt som bod, men ved befaring benyttes det som et soverom. Denne bruksendringen er søknadspliktig. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen.

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?

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ 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)
Rekkehus	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	81	473		8	3770 m ²	Felleseie tomt. Arealet er hentet fra eiendomsbasen seeiendom.kartverket.no/eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Bakkeliveien 80

Hjemmelshaver

Nilsen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bakkeliveien 80 ligger i et etablert og rolig boligområde i utkanten av Askim sentrum, med kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter. Området er familievennlig og fredelig, med lite trafikk og gode oppvekstvilkår for både små og store. Nærområdet byr på kort gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samtidig som det er gode kollektivforbindelser med buss og tog mot blant annet Ski og Oslo. Askim sentrum, som ligger kun få minutter unna med bil, har et godt utvalg av butikker, spisesteder, treningssentre og kulturtilbud. Det er flotte tur- og friluftsområder i nærheten, blant annet langs Glomma og i områdene rundt Østfoldbadet og Askim Golfklubb. Dette gir gode muligheter for rekreasjon året rundt, både til fots, på sykkel og ski.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med innkjørsel, gårdsplass og grøntarealer. Tomten har en tilnærmet flat utforming og gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Rundt boligen er det opparbeidet plen og beplantning som gir et trivelig og innbydende utemiljø. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt, med gode uteområder for lek, rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.04.2025	
2	07.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC4081>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mysen og Rakkestad	
Oppdragsnr.	
1113250080	

Selger 1 navn
Terje Nilsen

Gateadresse	
Bakkeliveien 80	

Poststed	Postnr
ASKIM	1832

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1113250080

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Det ble oppdaget sjeggkre for noen år siden . Dette ble fjernet av skadedyrbekjemper hvor de la ut noen punkter langs fotlist

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

Balkong fra stue er satt opp som egeninnsats

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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Det var sjevgkre for noen års siden.

Tilleggs kommentar

Jeg har aldri bodd i rekkehuset da jeg har arvet det etter mine foreldre.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1113250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Nilsen	bb8b050cd485e63bf5b74bf d29afb5409308abf3	31.03.2025 16:43:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1113250080

- 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>



Bakkeliveien Boligsameie 56-92
Gnr 81, Bnr 473 i Askim kommune

Vedtekter

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr 81 bnr 473 i Askim kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Bakkeliveien boligsameie 56-92.

Boligsameiet består av 14 bruksenheter/leiligheter.

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

Til bruksenheten tilhører også en oppstillingsplass for personbil som siden kan gi 1 stykk fremtidig garasjeplass ved oppføring av fellesgarasje i sameiets regi. Garasjeanlegg som skal tjene sameiernes felles bruk vil være fellesareal. Oppføring av garasje skal meldes til sameiets styre som godkjenner planen skriftlig. Sameiermøtet fastsetter rammene for utforming av garasjer, og har ansvar for at det bygges i stil med eksisterende bygninger. Jfr. § 7 punkt I.

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

2. Formål

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

3. Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Bruksenhetene kan ikke benyttes til annet enn boligformål. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

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

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

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

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjenning. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Den enkelte sameier har ansvar for å opparbeide og vedlikeholde plenarealet foran sin leilighet. Plen skal klippes regelmessig i vekstsesongen.

Alle utvendige fasade-endringer og tiltak på sameiets fellesareal skal godkjennes av sameiermøtet. Valg av utvendig farge, og type av beis/maling skal godkjennes av styret. Endring av hovedfarge på bygningene skal godkjennes av sameiermøtet. Beplantning skal skje i samsvar med sameiets plan for utforming av utearealene.

Styret har ansvar for at det blir inngått felles avtale om TV-signaler i kabel. Oppsetting av parabolantennar på utvendig vegg er ikke tillatt.

Styret sørger for at lekeplassen utvikles som en trivelig lekeplass for barn. Styret kan eventuelt nedsette et lekeplassutvalg av interesserte foreldre som sørger for orden og vedlikehold. Røyking er ikke tillatt på lekeplassen.

Hver sameier disponerer en fast parkeringsplass. Styret har ansvar for parkeringsforholdene og har reguleringsmyndighet for de øvrige parkeringsplassene.

Alle sameiere må bidra til orden på plassen for felles avfallskontainere. Kontainerne må ikke overfylles slik at lokk blir stående oppe, og reglene for kildesortering skal følges. Spesielle situasjoner som flytting og opprydding kan skape behov for å kvitte seg med større mengder papp og annet avfall. Dette må den enkelte sameier selv transportere bort fra området.

Gasspeisene skal ha årlig kontroll og ettersyn av autorisert personell. Styret kan inngå eventuell felles avtale med firma som sørger for dette.

Styret sørger for å inngå avtale med forsikringsselskap om utvendig forsikring av bygningene. Ved skade der en sameier vil gjøre bruk av forsikringsavtalen, f. eks ved hærverk på glassruter, skal styret godkjenne dette. Egenandel vil da kunne bli belastet sameiets økonomi. Den enkelte sameier må selv sørge for eventuell innboforsikring.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m., jfr. eierseksjonsloven § 22.

Under utbygging av sameiet og inntil førstegangs overdragelse av samtlige seksjoner har funnet sted, gis utbygger rett til, herunder reseksjonering, å endre det totale antall boenheter og/eller størrelse på de boenheter som skal oppføres. Det er en forutsetning at en reseksjonering ikke fysisk endrer boenheten, eller parkeringsplass eller annet som er tillagt de allerede oppførte og fra utbygger overdratte seksjoner til sameiet. Sameierne forplikter seg til som seksjonseiere eller som medlemmer av styret, å samtykke til reseksjonering samt å

undertegne på de nødvendige dokumenter ved en reseksjonering etter denne bestemmelse i vedtektene i henhold til eierseksjonsloven §§ 12 og 13.

5. Fellesutgifter

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

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

Akontobeløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. For dette skal det opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

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

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

6. Mislighold

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

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

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

7. Styringsorgan

I – Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

Det vises til eierseksjonsloven § 30.

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

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

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

Innkalling foretas av styret med minst åtte dager og høyst 20 dagers varsel.

Om nødvendig kan der innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst tre dagers varsel.

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

På det årlige ordinære sameiermøtet behandles:

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

II – Styret

Sameiet skal ledes av et styre på tre medlemmer som velges av og blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Det skal også velges en vararepresentant.

Styrets leder velges særskilt.

Styret velges for to år av gangen.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndtverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

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

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

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet.

Om nødvendig kan det innkalles til styremøter ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

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

8. Lov om eierseksjoner.

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

9. Tvisteløsning

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

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

Vedtatt av ordinært sameiermøte 18.03.2010

Årsregnskap

2023

**Bakkeliveien Boligsameie 56-
92**

Org.nr.:990 124 035

Resultatregnskap

Bakkelliveien Boligsameie 56-92

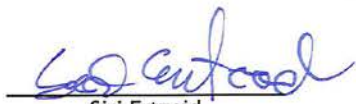
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		336 000	336 000
Sum driftsinntekter		336 000	336 000
Lønnskostnad		27 661	37 169
Annen driftskostnad	2	319 054	281 488
Sum driftskostnader		346 715	318 657
Driftsresultat		-10 715	17 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64	58
Resultat av finansposter		64	58
Årsresultat		-10 651	17 401
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		10 651	-17 401
Sum overføringer		-10 651	17 401

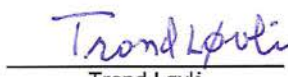
Balanse

Bakkelliveien Boligsameie 56-92

Eiendeler	Note	2023	2022
Fordringer			
Kundefordringer		1 250	-800
Andre kortsiktige fordringer		4 938	2 730
Sum fordringer		6 188	1 930
 Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	64 074	84 089
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		64 074	84 089
 Sum omløpsmidler		70 262	86 019
 Sum eiendeler		70 262	86 019
 Egenkapital og gjeld			
 Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 217	65 868
Sum opptjent egenkapital		55 217	65 868
 Sum egenkapital		55 217	65 868
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 045	16 401
Annen kortsiktig gjeld		0	3 750
Sum kortsiktig gjeld		15 045	20 151
 Sum gjeld		15 045	20 151
 Sum egenkapital og gjeld		70 262	86 019

15.02.2024
Styret i Bakkelliveien Boligsameie 56-92


Siri Ertzeid
styremedlem


Trond Løvli
styremedlem


Bojan Bulajic
styreleder

Noter til regnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norsk regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster hvor det foreligger slik valgdgang.

Skatter

Selskapet er ingen skattesubjekt, og det er derfor ikke aktuelt å beregne skatter.

Note 2 Annen Driftskostnad

Posten består av følgende konti:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrehonorar	27 661	37 169
Leie lokale årsmøte		
Reparasjon og vedlikehold	106 557	82 385
Regnskapshonorar	60 716	43 578
Forsikring	85 137	86 772
Bank og kortgebyr	1 760	1 498
Viken Fiber	64 885	67 032
Andre kostnader		165
TOTALT	346 716	318 559

Note 3 Bankinnskudd, gjeld og sikkerhetsstillelser

Bankinnskuddene består av frie midler.

Selskapet stiller ingen sikkerhet i forhold til kreditt institusjoner

Årsregnskap 2024

Bakkelliveien Boligsameie 56-92

Resultatregnskap

Bakkeliveien Boligsameie 56-92

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		336 000	336 000
Sum driftsinntekter		<u>336 000</u>	<u>336 000</u>
Lønnskostnad		37 005	27 661
Annen driftskostnad	1, 2	284 362	319 054
Sum driftskostnader		<u>321 367</u>	<u>346 715</u>
Driftsresultat		<u>14 633</u>	<u>-10 715</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70	64
Resultat av finansposter		<u>70</u>	<u>64</u>
Resultat før skattekostnad		<u>14 703</u>	<u>-10 651</u>
Skattekostnad		0	0
Årsresultat		<u>14 703</u>	<u>-10 651</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		14 703	0
Overført fra annen egenkapital		0	10 651
Sum overføringer		<u>14 703</u>	<u>-10 651</u>

Balanse

Bakkelliveien Boligsameie 56-92

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	1 250
Andre kortsiktige fordringer		39 723	4 938
Sum fordringer		<u>39 723</u>	<u>6 188</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		110 252	64 074
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>110 252</u>	<u>64 074</u>
Sum omløpsmidler		<u>149 975</u>	<u>70 262</u>
Sum eiendeler		<u>149 975</u>	<u>70 262</u>
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		69 920	55 217
Sum opptjent egenkapital		<u>69 920</u>	<u>55 217</u>
Sum egenkapital		<u>69 920</u>	<u>55 217</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		73 441	15 045
Annen kortsiktig gjeld		6 614	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>80 055</u>	<u>15 045</u>
Sum gjeld		<u>80 055</u>	<u>15 045</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>149 975</u>	<u>70 262</u>

21.02.2025
Styret i Bakkelliveien Boligsameie 56-92

Sri Monike Ertzeid
styremedlem

Trond Løvli
styremedlem

Bojan Bulajic
styreleder

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer etterhvert som inntektene er opptjent i henhold til opptjeningsprinsippet.

Skatt

Selskapet er ingen skattesubjekt, og det er derfor ikke aktuelt å beregne skatter.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Annen Driftskostnad

Posten består av følgende konti:

	2024	2023
Styrehonorar	32 432	24 243
Arbeidsgiveravgift	4 573	3 418
Leie lokale årsmøte	0	
Reparasjon og vedlikehold	76 864	106 557
Regnskapshonorar	60 372	60 716
Forsikring	73 823	85 137
Bank og kortgebyr	1 880	1 760
Viken Fiber	58 632	64 885
Andre kostnader	12 791	
TOTALT	321 367	346 716

Det utbetales styrehonorar til styreleder. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha pensjonsordning.

Note 2 Forsikring

Sameiet har forsikringer i Frende Skadeforsikring AS. Avtalenummer er 1214077.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkeliveien 80
1832 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Skullerud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre