



aktiv.

Skaugenveien 9B, 1807 ASKIM

**ASKIM- Lyst og romslig
familiehjem med 4 soverom, stor
balkong og garasje!**



Eiendomsmegler

Nofel Alexander Aarsteinsen

Mobil 403 06 071

E-post Nofel@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Van Thi Hong Ngo
Thong Van Phan

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Tomtstr.: 214.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 336
Oppdragsnr.: 1102250031

ASKIM- Lyst og romslig familiehjem med 4 soverom, stor balkong og garasje!

Velkommen til en romslig og praktisk bolig over to etasjer. Her får du en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, flere soverom og flotte utearealer.

Høydepunkter:

- Stor og solrik balkong (23 kvm) – Perfekt for utemøbler og hyggelige stunder
- Fire soverom – Ideelt for familier eller for deg som ønsker ekstra kontor-/gjesterom
- Åpen stue- og kjøkkenløsning – Luftig og sosialt med god plass til spisegruppe
- To bad – Bad i 1. etasje med fliser, samt bad i 2. etasje med badekar
- Varmepumpe – Gir både oppvarming og kjøling
- Flere boder – Praktisk oppbevaringsplass både inne og ute
- Gode parkeringsmuligheter – Garasje plass og ekstra parkeringsplass rett utenfor boligen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	67
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 51 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

214.4 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med diverse beplantning. Parkering skjer i garasje eller rett utenfor boligen.

Beliggenhet

Skaugerveien 9b ligger i veietablert, barnevennlig og meget populært boligfelt på Grøtvedt. Det er ca. 1,5 km til sentrum med kjøpesenter, Østfoldbadet, Kulturhuset, kafeer, forretninger, kommunikasjoner, m.m. Barnehage, barneskole og idrettsplass ligger på samme felt. Det er gåavsatnd til offentlig transport.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Dette er en halvpart av en tomannsbolig fra 1978, som strekker seg over 2 etasjer pluss loft. Ytterveggene er oppført med bindingsverkkonstruksjon og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er av tre og har type saltak, tekket med takpapp. Vinduer i boligen har rammer og karmen i tre med 2-lags isolasjons-/energiglass, hvor de fleste vinduene ble installert mellom 2016 og 2024. Unntaket er vinduene i stuen, som stammer fra 1984. Fra stuen er det adgang til en stor og luftig balkong på ca. 23 kvm. Boligen har én garasjeplass i felles garasjeanlegg. I tillegg er det plass til to biler utenfor garasjen, samt plass til 1-2 biler rett utenfor boligen. Boligens 1. etasje har en åpen og romslig løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe, sofagruppe og mye fritt areal i mellom. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen for oppvarming og kjøling. Kjøkkenet har profilerte og lakkert fronter, og er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2009 og har flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett, innredning med overliggende servant, ett-greps blandebatteri og et overhengende speil. Bad i 2. etasje har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv og er utstyrt med innredning med nedfelt servant, overhengende speil, badekar og gulvstående toalett.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, bad i andre etasjen (vegg).

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, bad i første etasjen.

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort

- Ca. 2009.

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

- Venner.

2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglærte eller ved egeninnsats/

dugnad?

- Ja, egeninnsats.

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

- Nei, ikke i bruk.

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

- Ja, el-anlegg.

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

- Ja, bad i første plan og vaskemaskin ble flyttet til bod.

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

- Nei, EID VEL.

Innhold

1. etasje: Bod, Gang, Entré, Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken.

2. etasje: Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang

Standard

Innholdsrik halvpart av tomannsbolig – Stor balkong, fire soverom og gode parkeringsmuligheter!

Velkommen til en romslig og praktisk bolig over to etasjer. Her får du en gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsrom, flere soverom og flotte utearealer.

Høydepunkter:

- Stor og solrik balkong (23 kvm) – Perfekt for utemøbler og hyggelige stunder
- Fire soverom – Ideelt for familier eller for deg som ønsker ekstra kontor-/gjesterom
- Åpen stue- og kjøkkenløsning – Luftig og sosialt med god plass til spisegruppe
- To bad – Bad i 1. etasje med fliser, samt bad i 2. etasje med badekar
- Luft-til-luft varmepumpe – Gir både oppvarming og kjøling
- Flere boder – Praktisk oppbevaringsplass både inne og ute
- Gode parkeringsmuligheter – Garasjeplass og ekstra parkeringsplass rett utenfor boligen

1. etasje:

Lys og åpen entré/vindfang med god plass til oppbevaring. Romslig stue med store vindusflater og utgang til balkongen. Kjøkken med profilerte, lakkerte fronter og frittstående hvitevarer. Badet er flislagt og oppusset i 2009.

2. etasje:

Fire soverom med gode lysforhold. Bad med baderomsplater og vinylbelegg, innredet med servant, toalett og badekar. Gang med tilknytning til alle rom.

Ekstern bod:

Ekstra lagringsplass for praktiske løsninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgraden. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør og beslag over tak er laget av overflatebehandlet stål med svart utførelse. Vannbrettbeslag under vinduer er utført i hvitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Bygget er ikke utstyrt med stigeledd eller feieplattform på taket. Takrenner og nedløp ble besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på stige på befareingstidspunktet. Det er registrert at det ikke er montert beslag rundt skorstein, det er også observert råteskader på undertak rundt skorsteinen. Se ytterligere kommentarer og bilder under "Takkonstruksjon/loft" for mer informasjon.

Tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigeledd for feier må monteres.

Veggkonstruksjon: Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning med over-og underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er registrert værslitt panel, med stedvis råtedannelse. Det er registrert at panelen er ført helt ned til beslag på balkong.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Værslitt og råttan panel må byttes for å lukke avviket. Panelen skal ikke gå helt ned til horisontale overflater, da dette kan føre til vannansamling, og panelen vil da trekke til seg fukt. Panelen bør avsluttes minst 1 cm over beslag for å unngå slike problemer.
Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er registrert at balkongdør i 2. etasje er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Balkongdør i 2. etasje må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er en sørøstvendt terrasse på 23 kvm i 1. etasje med adkomst fra stue og en balkong på 4,6 kvm i 2. etasje med adkomst fra soverom. Det er benyttet imregnerte terrassebord på gulv og malt panel på rekkverk, med buet håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til 90cm over balkonggulv. Dagens forskrifter krever minst 100cm på balkonger over 0,5m over terreng. Det er målt 14cm åpninger i rekkverk, dagens forskrifter tillater maks 10cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav til utbedring av forholdene. Gulvene var snødekt på befaringstidpunkt og gulvet er derfor ikke vurdert. Takstmann tar forbehold om skader på gulv.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater

Gulv: Laminat i alle rom utenom bod hvor det er vinyl og bad hvor det er flis.

Vegger: Malt strietapet.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig

og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Den generelle standen på overflater er dårlig. Det er observert lister som ikke er tilstrekkelig festet, svelling i laminatskjøter, ujensheter på veggoverflater, malingsøl på lister, stedvis skader i veggplater samt luft under laminat.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Boligen fungerer fint med forholdende, men for å få TG0-1 må det utføres tiltak på overflater i alle boligens rom.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører: Boligen har hvitemalte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Dører/karmer er generelt i dårlig stand. Det er observert skader på dørbalder og karmer samt noen dører som er vanskelige å lukke.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører må fikses/byttes for å lukke avviket.

Våtrom 1. Etasje > Bad

Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for besikrtigelse, og membranarbeider er ikke dokumentert. Badet ble overflateoppusset i 2010 av huseier, uten at membran ble byttet. Det kan heller ikke konstateres riktig utførelse på membranarbeider fra tidligere. Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og fremlagt brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- - Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. Badet ble overflateoppusset i 2009 (ref. egenerklæring) og membran ble ikke byttet i denne prosessen.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Membran eller tettesjikt er ikke synlig ved befaringen, og det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere forholdet. Det kan være nødvendig å inspisere skjulte områder eller gjennomføre ytterligere testing for å avdekke eventuelle problemer som kan påvirke bygningens fuktsikring og levetid. Det er viktig å sikre at tettesjiktet er intakt for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader.

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling: Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er observert betydelige sprekker i overgangsskjøter på baderomsplatene.

Tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Baderomsplater må skiftes ut for å lukke avviket.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuell lekkasje vil tilliggende konstruksjoner mot bad ta skade, med fukt/råteskader som konsekvens.

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vinylbelegg over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert at servantinnredningen ikke er tilstrekkelig festet. Dette kan føre til at innredningen blir ustabil eller kan løsne over tid.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales at festene kontrolleres og at nødvendige justeringer gjøres for å sikre at innredningen er trygt og stabilt montert. Det kan være nødvendig å ettermontere

eller stramme festene for å unngå skader eller funksjonsfeil i fremtiden.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Videre er kjøkkenet utstyrt med frittstående kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

1. Etasje > Kjøkken

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er ikke etablert tilluftsøsning på kjøkkenet.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.
- Det bør etableres tilluftsøsninger i på kjøkkenet, som for eksempel veggventiler eller luftespalter i vinduene. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig luftutveksling.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendige kobberrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer. Regelmessig inspeksjon anbefales.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Stakeluken er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet. -Berederen er plassert i ett rom uten sluk eller annen mulighet for avrenning.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder. -Det må etableres en avrenningsmulighet for eventuelle vannlekkasjer, for å hindre at vann kan samle seg og forårsake skader på bygningens konstruksjon eller innredning.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap plassert i entre, utstyrt med skrusikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Hovedsikring på 63amp.

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

Ukjent. Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon eller informasjon om arbeider på el. anlegg. Kunderekvirent er ikke huseier og det er ikke fremvist dokumentasjon eller informasjon om installasjon av el. anlegg.

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

Ja. Kommentar: Grunnet anleggets alder og at det ikke har blitt utført elektrisk kontroll de siste fem årene, anbefales det å gjennomføre en utvidet elektrisk kontroll. Videre anbefales det å oppgradere sikringsskapet med automatsikringer.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper: Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er ikke utført med håndløper på vegg eller rekkverk.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat : Under 10 000.

Takkonstruksjon/Loft: Bygget har takkonstruksjon i tre, type saltak, med W-takstoler. Tilgang til loftet er via en luke i gangen i 2. etasje. Loftet er ventilert med luftespalter i takfot og sjalurist i gavelveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist vanninntrengning ved gavlvegg, samt ett punkt lengre inn på taket. Undertaket er av finerplater, med tydelige råteskader grunnet forholdet.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
 - Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
 - Undertak med råteskader må skiftes ut. Dette innebærer å ta opp taktekkning og bytte undertak fra oversiden. Beslag rundt pipe bør etableres i samme prosess.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig Taktekkning: Taktekkningen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bakken og taket var snødekt på befaringstidspunkt. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.
- Taktekkning er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er registrert vanninntrengning og råte i undertak på loftet, noe som tyder på et avvik i taktekkning. Forholdet bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt for å få en grundigere vurdering. Se ytterligere kommentarer og bilder under "Takkonstruksjon/loft" for mer informasjon.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.
- Taktekkningen må skiftes eller utbedres. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Det er ikke etablert tilluftsløsninger i boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og

potensielle problemer med fukt og ventilasjon i enkelte rom.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det anbefales å vurdere installasjon av tillufts løsninger for å sikre god luftutveksling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eletrisk varmekabler, varmepumpe.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 15 696

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 078 310

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 313 203

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Årlig velavgift

Kr 15 216

Velforening

Eid Vel

Inkludert : Kabel-tv/internett, forsikring, vedlikehold på fellesområder, forretningsfører.

Anbefales å sette seg inn på EID VEL regnskapet som er vedlagt.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 336 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:

3118/50/336:

25.04.1979 - Dokumentnr: 2671 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

MED FLERE BESTEMMELSER

25.04.1979 - Dokumentnr: 2671 - Best om garasje/parkering

26.05.1978 - Dokumentnr: 3234 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:50 Bnr:324

01.01.2020 - Dokumentnr: 220750 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:50 Bnr:336

01.01.2024 - Dokumentnr: 832559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:50 Bnr:336

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Skaugenveien 5a, 5b, 9b og 9b datert 28. april. 1978. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: 1. Det må aonrdnes fall fra huset. 2. taknedløp kobles til avløp med krager. 3. Veg 401 og 402 samt interne kjøre- og gangveger må opparbeides. Vegene må anlegges etter kommunal standard og være ferdig opparbeidet, astfalering må utføres og gatelys må installeres før ferdigattesten utstedes. 4. Hovedgangveg langs områdets sydgrense, samt gangveg fra denne gjennom området til trøgstadvn, må opparbeides etter kommunal standard. 5. Det må monteres felles antenneanlegg for radio og tv. 6. De på plane viste lekeplasser må opparbeides før boligene tas i bruk, og etter planer godkjent av bugningsrådet. 7. Husnummerskilt monteres (9A og 9B).

Det er utstedt ferdigattest for Skaugenveien 5a, 5b, 9b og 9b datert 26/9- 1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Id 3014202101

Navn: Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 06.02.2024

Delareal: 214 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplan

Id 012419770005

Navn: Del av Grøtvedt, felt N

Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 02.05.1977

Delareal: 214 m
Formål: Boliger

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (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 76 350

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 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 000 Fotograf
4 500 Kommunale opplysninger
19 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
1 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 103 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nofel Alexander Aarsteinsen
Eiendomsmegler
Nofel@aktiv.no
Tlf: 403 06 071

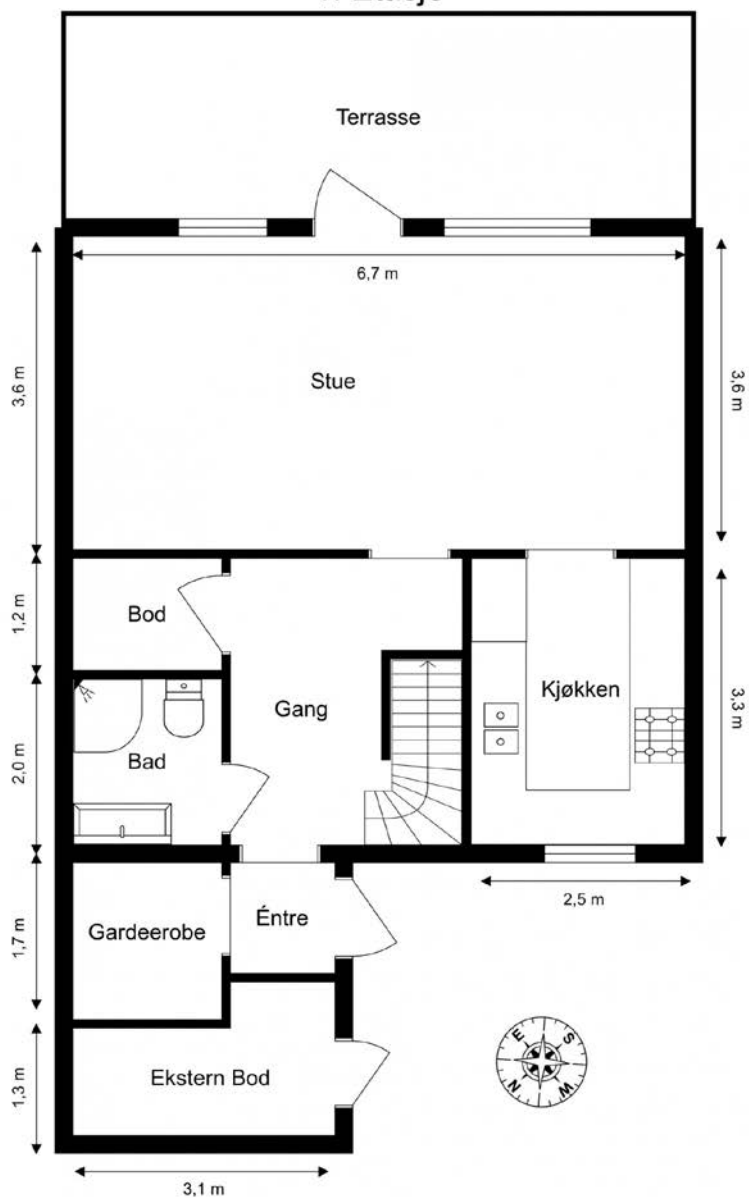
Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim
Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

25.03.2025

Skaugenveien 9B, 1807 Askim

1. Etasje

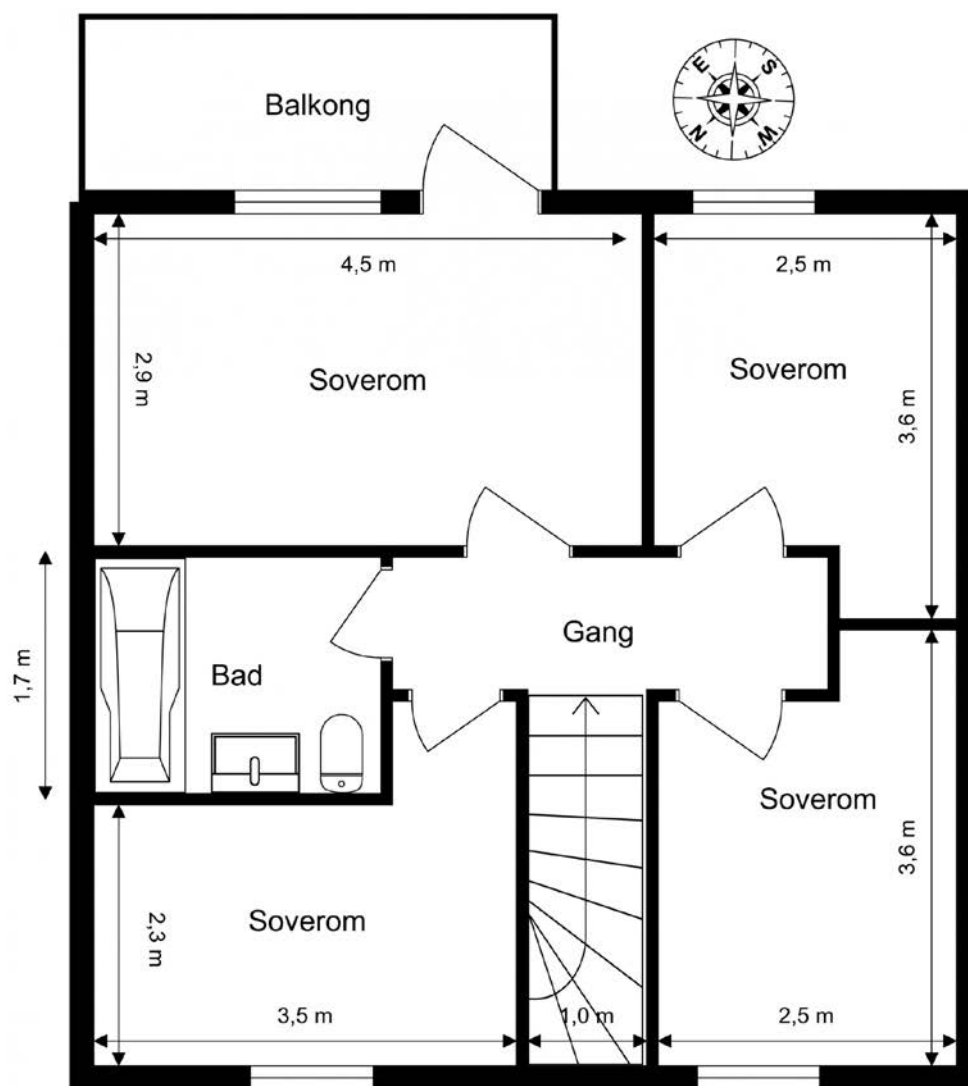


Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

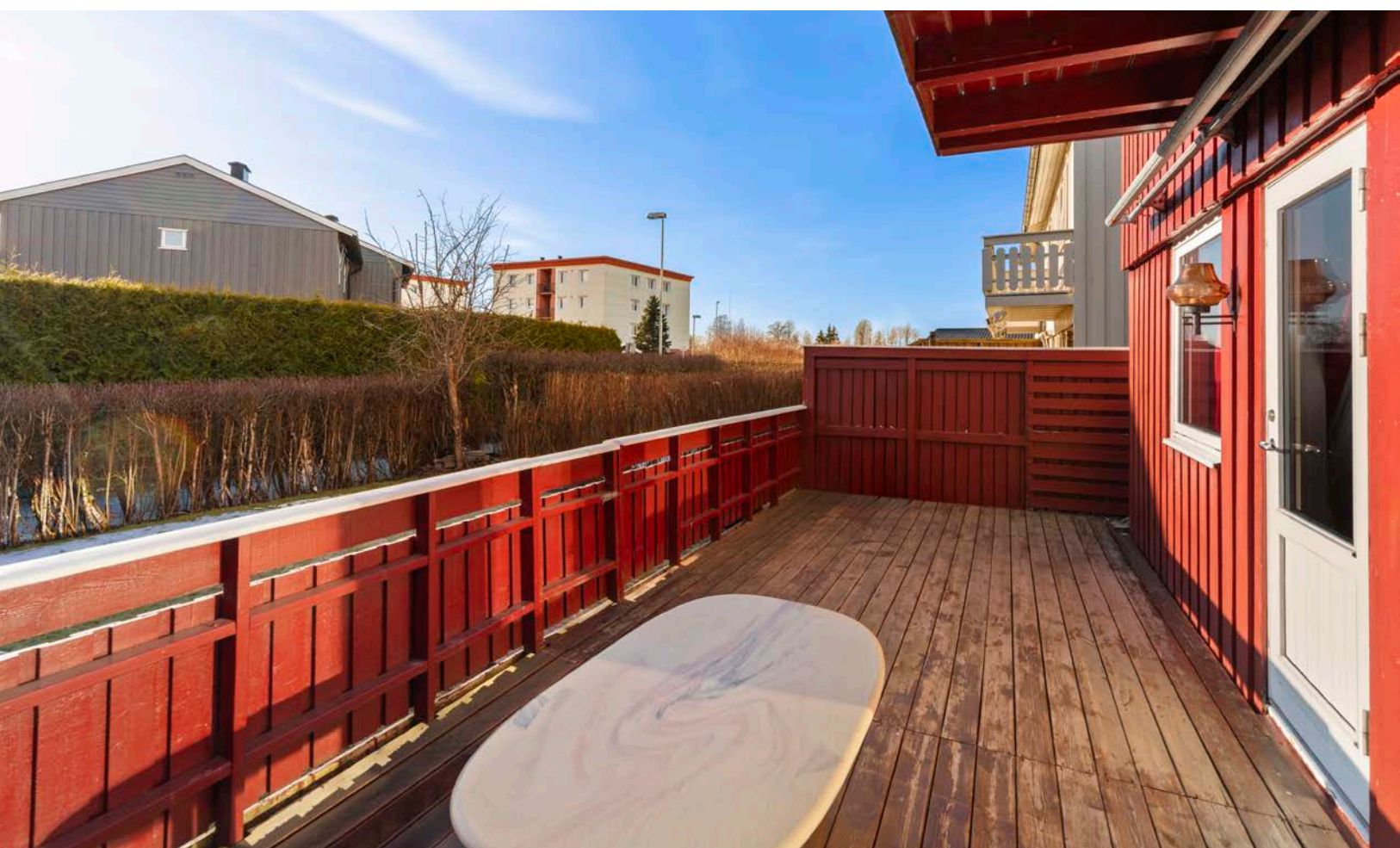
Skaugeneveien 9B, 1807 Askim
2. Etasje



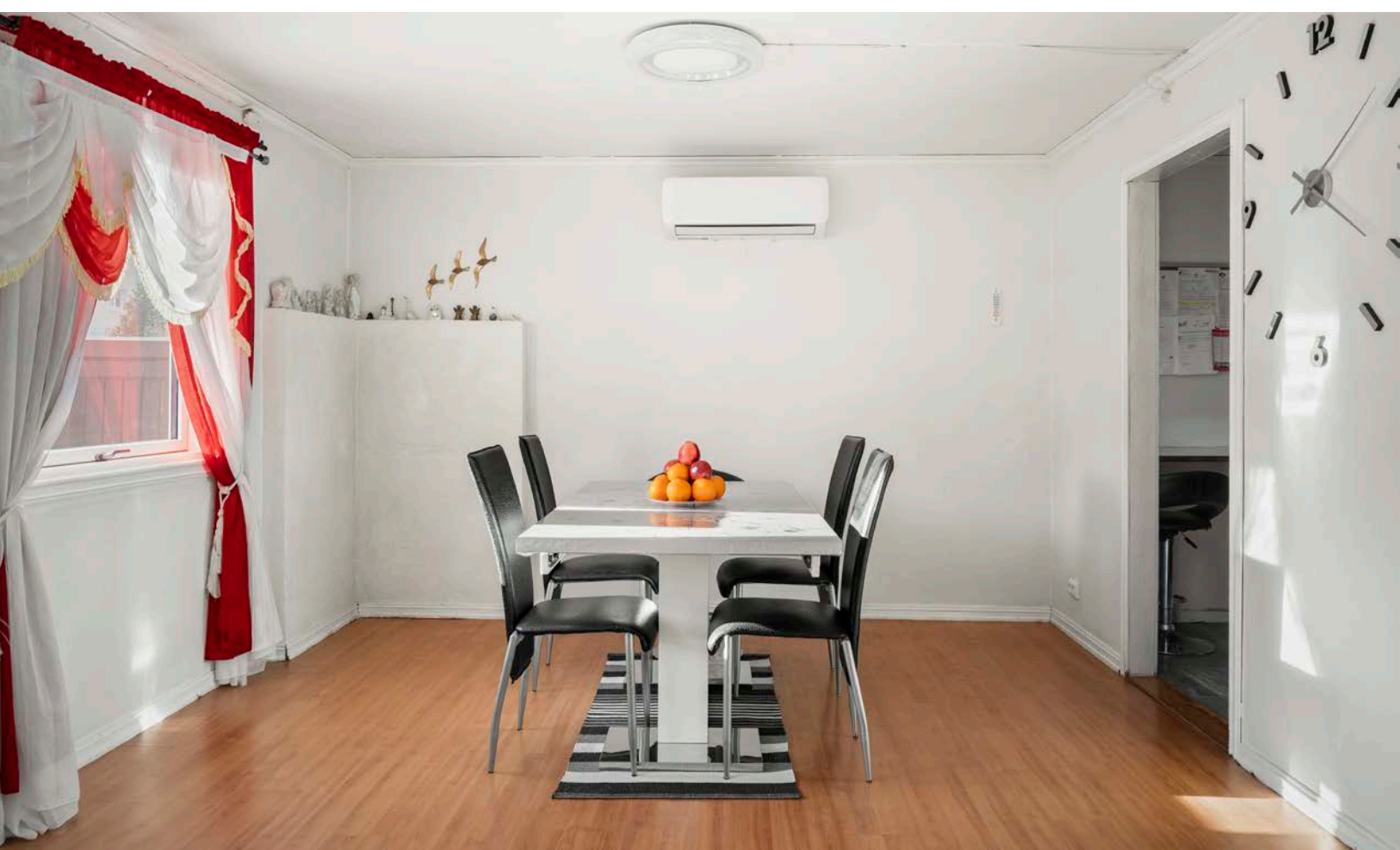
Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET
TAKST

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



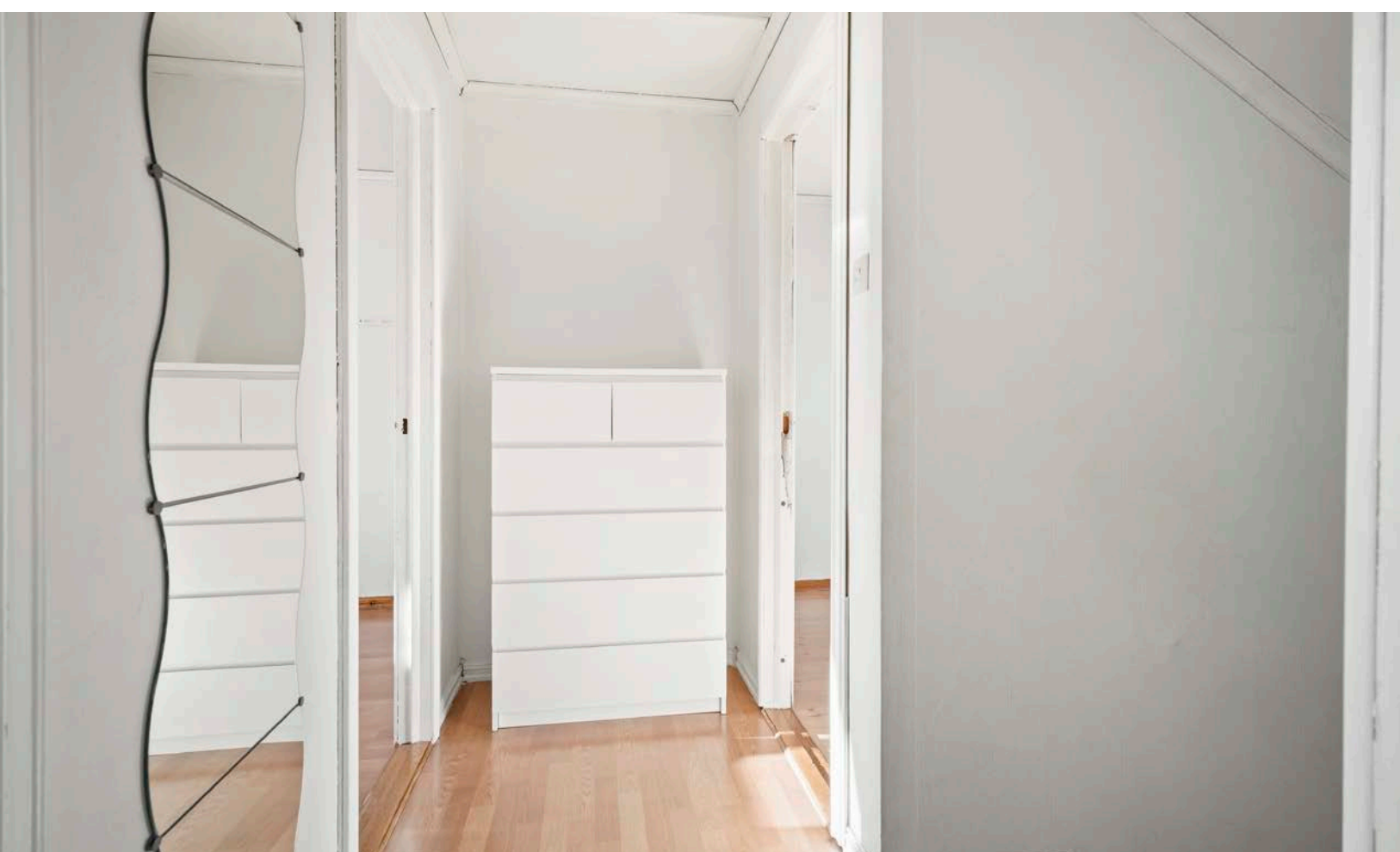
































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skaugeneien 9 B, 1807 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 50, bnr. 336

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 22342-1068

Referansenummer: BV7112

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias
Holtet



**HOLTET
TAKST**



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.

Holtet

Holtet T



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en halvpart av en tomannsbolig fra 1978, som strekker seg over 2 etasjer pluss loft. Ytterveggene er oppført med bindingsverkkonstruksjon og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er av tre og har type saltak, teknet med takpapp. Vinduer i boligen har rammer og karmen i tre med 2-lags isolasjons-/energiglass, hvor de fleste vinduene ble installert mellom 2016 og 2024. Unntaket er vinduene i stuen, som stammer fra 1984. Fra stuen er det adgang til en stor og luftig balkong på ca. 23 kvm.

Boligen har én garasjeplass i felles garasjeanlegg. I tillegg er det plass til to biler utenfor garasjen, samt plass til 1-2 biler rett utenfor boligen.

Boligens 1. etasje har en åpen og romslig løsning mellom kjøkken og stue, som gir god plass til både spisegruppe, sofagruppe og mye fritt areal i mellom. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen for oppvarming og kjøling. Kjøkkenet har profilerte og lakkert fronter, og er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2009 og har flislagte gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvstående toalett, innredning med overliggende servant, ett-greps blande batteri og et overhengende speil. Bad i 2. etasje har baderomsplater på vegger og vinylbelegg på gulv og er utstyrt med innredning med nedfelt servant, overhengende speil, badekar og gulvstående toalett.

Boligen har en nøktern innvendig standard, men det er påvist avvik under befaringen. For en grundig oversikt over tilstanden anbefales det å lese rapporten i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på bygningen er av pappshingel, og taket ble besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag på taket er laget av overflatebehandlet stål i svart utførelse, mens vannbrettbeslag under vinduene er utført i hvitt. Bygget er oppført i bindingsverkkonstruksjon med stående bordkledning, både over- og underliggere. Takkonstruksjonen er i tre og har type saltak med W-takstoler. Loftet er tilgjengelig via en luke i gangen i 2. etasje og er ventilert med luftespalter i takfot og sjalurist i gavelveggen. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme i tre. Vinduer fra 2016-2024, med unntak av vinduene i stuen som er fra 1984. De eldre vinduene vil sannsynligvis ha høyere varmetap enn de nyere vinduene. Bygningen har en malt hovedytterdør og to malte balkongdører i tre med glassfelt. Det er en sørøstvendt terrasse på 23 kvm i 1. etasje, med adgang fra stuen, samt en balkong på 4,6 kvm i 2. etasje, med adgang fra soverommet. Begge utendørsarealene har innregnede terrassebord på gulvet og malt panel på rekkverket, som har en buet håndløper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen har laminat. Veggene er kledd med malt strietapet, og takene har malte plater. Bygget er fundamentert med støpt flate mot grunn, og etasjeskillerne er utført i trebjelkelag. Nivelleringen av gulvene ble målt i 2 rom i hver etasje. Det er ikke utført radonmålinger, og bygget har heller ikke radonsperre. Boligen

har en lecapipe som går fra 1. etasje og over taket. Tidligere var det installert peis i stuen i 1. etasje, men denne er fjernet, og røykrøret er blendet. Det er imidlertid fortsatt mulig å montere en peis på et senere tidspunkt. Boligen har en lakkert tretrapp og hvitmalt profilerte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasje med flis på gulv og vegger. Rommet har baderomsinnredning med lyse fronter og en overliggende helstøpt servant med ett-greps blande batteri. Det er også installert dusjkabinett og gulvstående toalett. Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbildet.

Badet i 2. etasje med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet har baderomsinnredning med lyse fronter og en nedfelt servant med ett-greps blande batteri. Det er også installert badekar, vegghengt dusjarmatur, og gulvstående toalett. Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbildet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplaten er laget av laminat med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er også montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, men disse er ikke besikket i rørskapet. Avløpsrørene er av plast. Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken har en kapasitet på cirka 200 liter og er plassert under trappen. Sikringsskapet er plassert i éntreen og er utstyrt med skrusikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr følger med boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Dreneringen er fra byggeåret. Bygningen har en betonggrunnmur. De utvendige avløpsrørene er av ukjent type og stammer fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. De utvendige vannledningene er også av ukjent type og er fra byggeåret. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

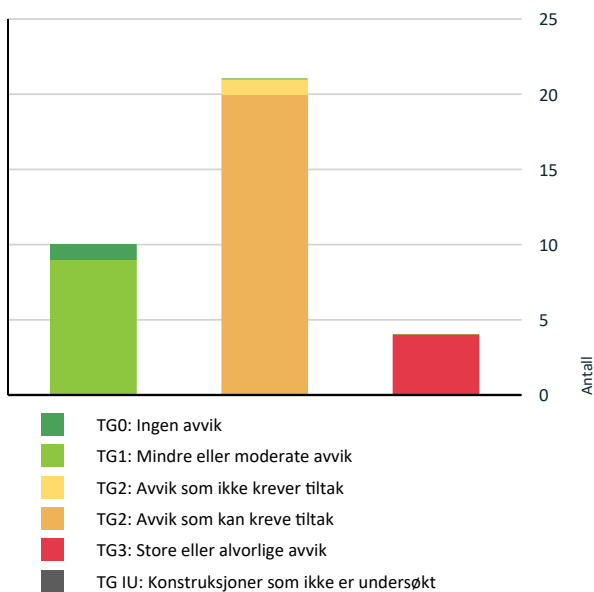
Det er ikke fremvist tegninger til takstmann.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

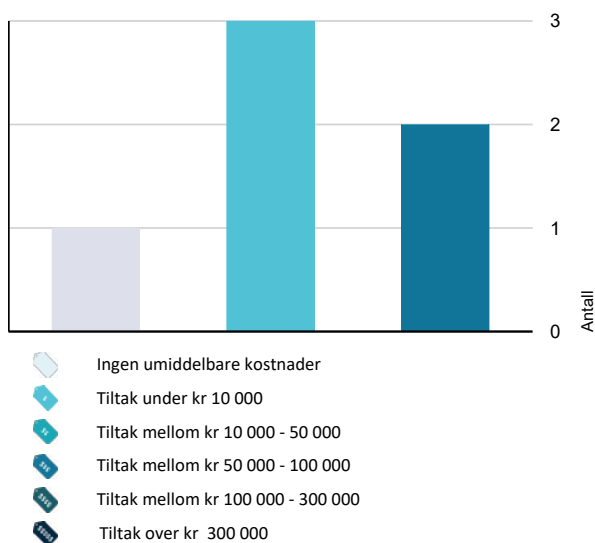
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygget anvendes til bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bakken og taket var snødekt på befaringstidspunkt. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert vanninntrengning og råte i undertak på loftet, noe som tyder på et avvik i takteking. Forholdet bør undersøkes nærmere når taket er snøfritt for å få en grundigere vurdering. Se ytterligere kommentarer og bilder under "Takkonstruksjon/loft" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag over tak er laget av overflatebehandlet stål med svart utførelse. Vannbrettbeslag under vinduer er utført i hvitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Bygget er ikke utstyrt med stigeledd eller feieplattform på taket. Takrenner og nedløp ble besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å gå opp på stige på befaringstidspunktet. Det er registrert at det ikke er montert beslag rundt skorstein, det er også observert råteskader på undertak rundt skorsteinen. Se ytterligere kommentarer og bilder under "Takkonstruksjon/loft" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigeledd for feier må monteres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning med over-og underliggere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert værslitt panel, med stedvis råtedannelse. Det er registrert at panelen er ført helt ned til beslag på balkong.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Værslitt og rått panel må byttes for å lukke avviket. Panelen skal ikke gå helt ned til horisontale overflater, da dette kan føre til vannansamling, og panelen vil da trekke til seg fukt. Panelen bør avsluttes minst 1 cm over beslag for å unngå slike problemer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygget har takkonstruksjon i tre, type saltak, med W-takstoler. Tilgang til loftet er via en luke i gangen i 2. etasje. Loftet er ventilert med luftespalter i takfot og sjalurist i gavelveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist vanninntrengning ved gavelvegg, samt ett punkt lengre inn på taket. Undertaket er av finerplater, med tydelige råteskader grunnet forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Undertak med råteskader må skiftes ut. Dette innebærer å ta opp takteking og bytte undertak fra oversiden. Beslag rundt pipe bør etableres i samme prosess.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre. Vinduer er produsert i 2016-24, foruten om vinduer i stue som er fra 1984. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 stk malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert at balkongdør i 2. etasje er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdør i 2. etasje må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en sørøstvendt terrasse på 23 kvm i 1. etasje med adkomst fra stue og en balkong på 4,6 kvm i 2. etasje med adkomst fra soverom. Det er benyttet imregnerte terrassebord på gulv og malt panel på rekkverk, med buet håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkong i 2. etasje er målt til 90cm over balkonggulv. Dagens forskrifter krever minst 100cm på balkonger over 0,5m over terreng. Det er målt 14cm åpninger i rekkverk, dagens forskrifter tillater maks 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til utbedring av forholdene.

Gulvene var snødekt på befaringstidpunkt og gulvet er derfor ikke vurdert. Takstmann tar forbehold om skader på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat i alle rom utenom bod hvor det er vinyl og bad hvor det er flis.

Vegger: Malt strietapet.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

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

Den generelle standen på overflater er dårlig. Det er observert lister som ikke er tilstrekkelig festet, svelling i laminatskjøter, ujevnheter på veggoverflater, malingsøl på lister, stedvis skader i veggplater samt luft under laminat.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen fungerer fint med forholdene, men for å få TG0-1 må det utføres tiltak på overflater i alle boligens rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt flate mot grunn, etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og 1 soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes. Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har lecapipe som går fra 1. etasje og over tak. Det var tidligere installert peis i stuen i 1. etasje, men denne er fjernet og røykrøret er blendet, slik at det er mulighet for å montre peis igjen på ett senere tidspunkt.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er ikke utført med håndløper på vegg eller rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Boligen har hvitemalte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører/karmer er generelt i dårlig stand. Det er observert skader på dørbalder og karmer samt noen dører som er vanskelige å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører må fikses/byttes for å lukke avviket.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje med flis på gulv og vegger. Rommet har baderomsinnredning med lyse fronter og en overliggende helstøpt servant med ett-greps blandeblender. Det er også installert dusjkabinett og gulvstående toalett. Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbildet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for besiktigelse, og membranarbeider er ikke dokumentert. Badet ble overflateoppusset i 2010 av huseier, uten at membran ble byttet. Det kan heller ikke konstateres riktig utførelse på membranarbeider fra tidligere.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Jevnlige rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Badet ble overflateoppusset i 2009 (ref. egenerklæring) og membran ble ikke byttet i denne prosessen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Membran eller tettesjikt er ikke synlig ved befaringen, og det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere forholdet. Det kan være nødvendig å inspisere skjulte områder eller gjennomføre ytterligere testing for å avdekke eventuelle problemer som kan påvirke bygningens fuktsikring og levetid. Det er viktig å sikre at tettesjiktet er intakt for å forhindre vannlekkasjer og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

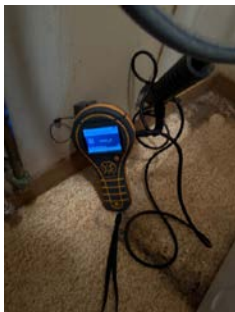
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dør

Årstall: 2009 Kilde: Egengerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet har baderomsinnredning med lyse fronter og en nedfelt servant med ett-greps blandebatteri. Det er også installert badekar, vegghengt dusjarmatur, og gulvstående toalett. Ventilasjonen består av elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbildet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er observert betydelige sprekker i overgangsskjøter på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Baderomsplater må skiftes ut for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm fra gulv ved dør.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det presiseres at ved eventuell lekkasje vil tilliggende konstruksjoner mot bad ta skade, med fukt/råteskader som konsekvens.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Vinylbelegg over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at servantinnredningen ikke er tilstrekkelig festet. Dette kan føre til at innredningen blir ustabil eller kan løsne over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at festene kontrolleres og at nødvendige justeringer gjøres for å sikre at innredningen er trygt og stabilt montert. Det kan være nødvendig å ettermontere eller stramme festene for å unngå skader eller funksjonsfeil i fremtiden.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

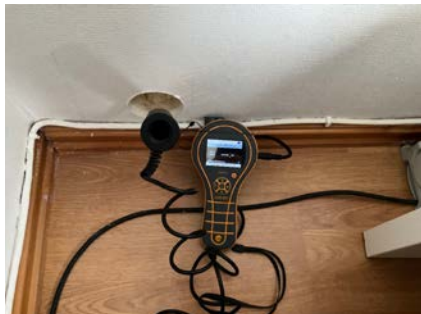
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørbblad.

Årstall: 2005

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende soverom. Det er ikke påvist unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Videre er kjøkkenet utstyrt med frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke etablert tilluftsøsning på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Det bør etableres tilluftsøsninger i på kjøkkenet, som for eksempel veggventiler eller luftespalter i vinduene. Dette vil bidra til å sikre tilstrekkelig luftutveksling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Innvendige kobberrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer. Regelmessig inspeksjon anbefales.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluku er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

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

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men alder øker risikoen for lekkasjer eller tilstopping. Regelmessig inspeksjon anbefales.

ⓘ TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er ikke etablert tillufts løsninger i boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og potensielle problemer med fukt og ventilasjon i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å vurdere installasjon av tillufts løsninger for å sikre god luftutveksling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringsstidspunktet.

-Berederen er plassert i ett rom uten sluk eller annen mulighet for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.

-Det må etableres en avrenningsmulighet for eventuelle vannlekkasjer, for å hindre at vann kan samle seg og forårsake skader på bygningens konstruksjon eller innredning.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i entre, utstyrt med skrusikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Hovedsikring på 63amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1978
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det er ikke fremvist dokumentasjon eller informasjon om arbeider på el. anlegg. Kunderekvirent er ikke huseier og det er ikke fremvist dokumentasjon eller informasjon om installasjon av el.anlegg.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke har blitt utført elektrisk kontroll de siste fem årene, anbefales det å gjennomføre en utvidet elektrisk kontroll. Videre anbefales det å oppgradere sikringsskapet med automatsikringer.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type fra byggeår. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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 en 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.



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56	5		61	23		61
2. Etasje	51			51	5		51
Loft						51	51
SUM	107	5			28	51	163
SUM BRA	112						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, Gang, Entré, Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken	Ekstern Bod	
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Gang		
Loft			

Kommentar

Det er en ekstern bod på ca 5 kvm, med belysning og innlagt strøm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger til takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert luft- til luft varmepumpe i 2024.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Det medfølger en garasjeplass på ca 16 kvm i felles garasjeanlegg. Det er montert elektrisk leddport, stikkontakter og lys i taket. Innvendig er det betonggulv og sponplater på vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	103	2
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Hong Van Thi Ngo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	50	336		0	214.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skaugenveien 9 B

Hjemmelshaver

Ngo Hong Van Thi, Pham Thong Van

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skaugenveien 9b ligger i veletablert, barnevennlig og meget populært boligfelt på Grøtvedt. Det er ca. 1,5 km til sentrum med kjøpesenter, Østfoldbadet, Kulturhuset, kafeer, forretninger, kommunikasjoner, m.m. Barnehage, barneskole og idrettsplass ligger på samme felt. Det er gåavstand til offentlig transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 240 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet 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/BV7112>

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 **AKTIVT** Oppdragsnr. **1102250031**

Adresse **SKAUGENVÆIEN 9 B**

Postnr. **1807** Sted **ASKIM**

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? **19.06.2006** Hvor lenge har du bodd i boligen? **19** Ar. **5** Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Storbrand** Polise/avtalenr. **59120**

Selger 1 Fornavn **THI HONG VAN** Etternavn **NGO**

Selger 2 Fornavn **VAN THONG** Etternavn **PHAM**

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse **bad i andre etagen (vegg)**
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse **bad i første etagen**
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse **ca. 2009**
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse **Venner**
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse **egeninnsats**
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi
 Nei Ja Beskrivelse
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppbehold):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

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

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	11.03.25	Sted	ASKIM
------	----------	------	-------

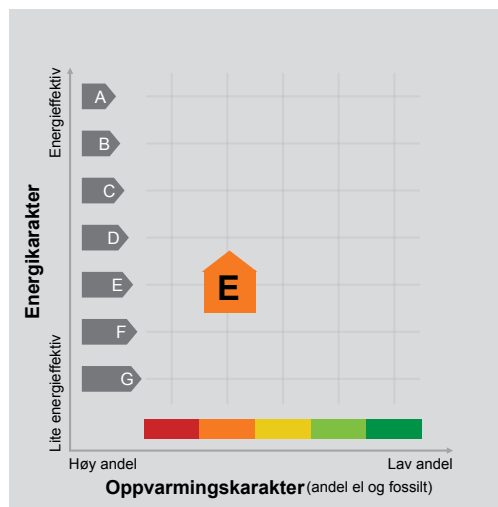
Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Vans

THONG

Adresse	Skaugerveien 9B
Postnummer	1807
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	336
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16493007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96395
Dato	24.03.2025



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

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

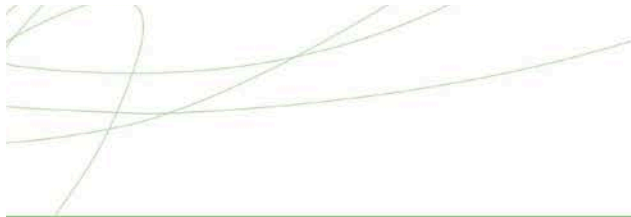
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og kufføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Lufflekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Skaugeneveien 9B - Nabolaget Grøtvedt - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Skaugen	1 min 🚶
Linje 40, 41, 400, 403	0.1 km
🚗 Askim stasjon	25 min 🚶
Linje R22	1.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 18 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 4 min 🚗

Skoler

Grøtvedt skole (1-7 kl.)	11 min 🚶
288 elever, 16 klasser	0.8 km
Korsgård skole (1-7 kl.)	20 min 🚶
306 elever, 21 klasser	1.5 km
Askimbyen skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
249 elever, 17 klasser	2.2 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
644 elever, 34 klasser	2.9 km
Askim videregående skole	8 min 🚗
850 elever, 47 klasser	3.5 km
Mysen videregående skole	14 min 🚗
800 elever, 50 klasser	12.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

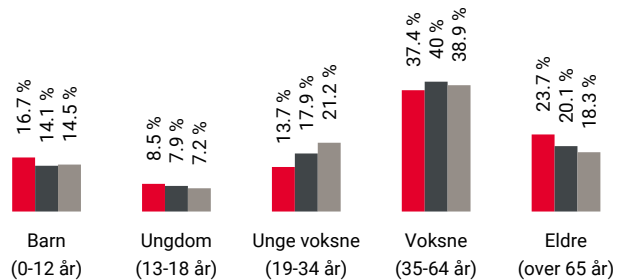
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grøtvedt	1 056	469
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eid barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
130 barn	0.3 km
Askim Solkollen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
30 barn	0.9 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
125 barn	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Korsegården	20 min 🚶
Coop Extra Askim	20 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 86/100



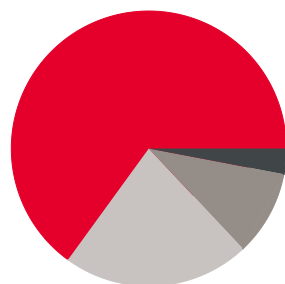
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Sørli - balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Eid skole - gymsal	12 min	🚶
Aktivitetshall	0.9 km	
🏊 Family Sports Club Askim	20 min	🚶
🏊 Fitnesspoint Askim	24 min	🚶

Boligmasse

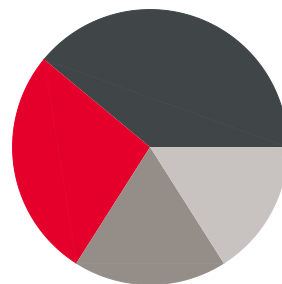


- 65% enebolig
- 3% rekkehus
- 10% blokk
- 22% annet

Varer/Tjenester

📍 Askimtorget	22 min	🚶
📍 Vitusapotek Askim	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



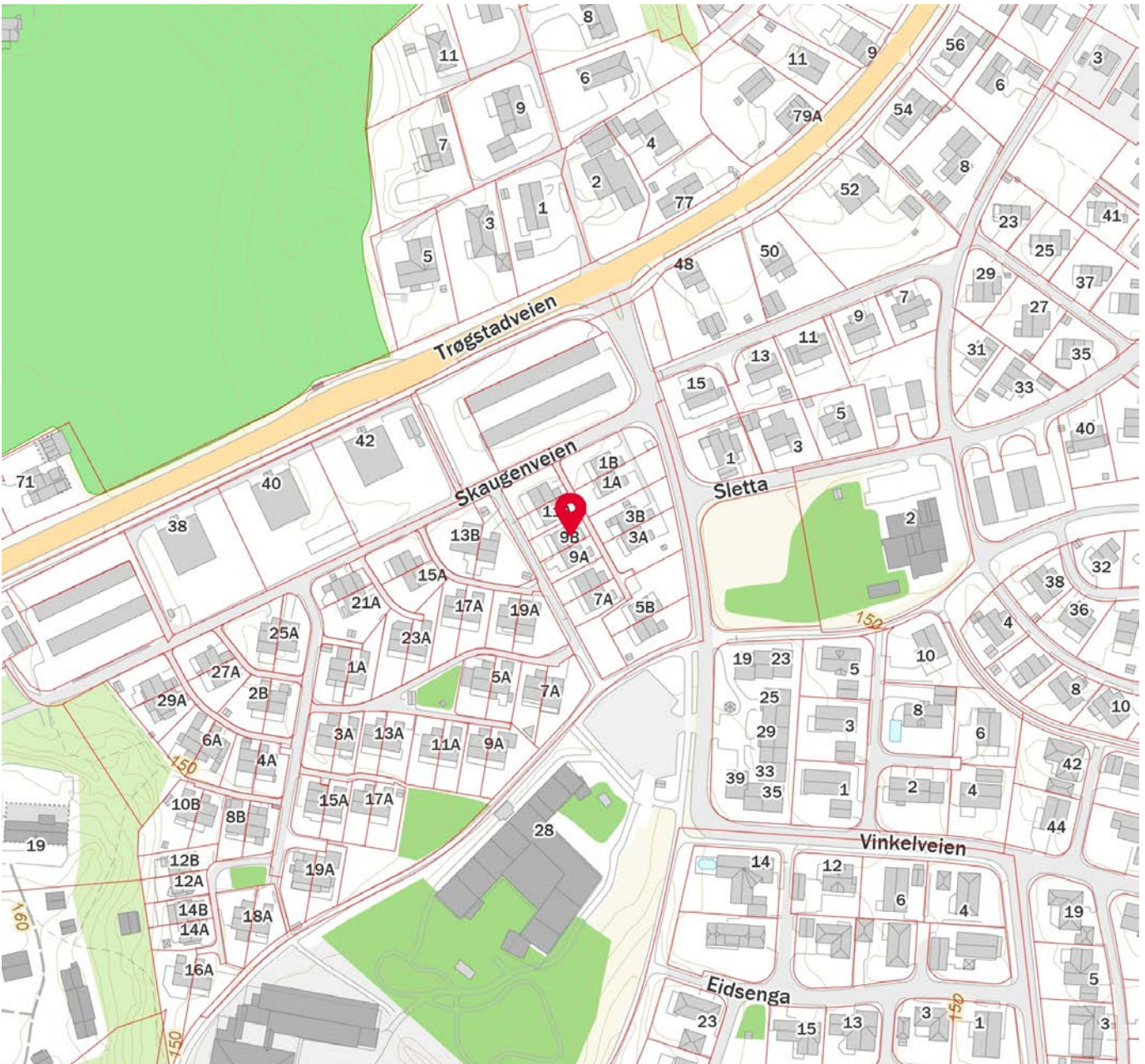
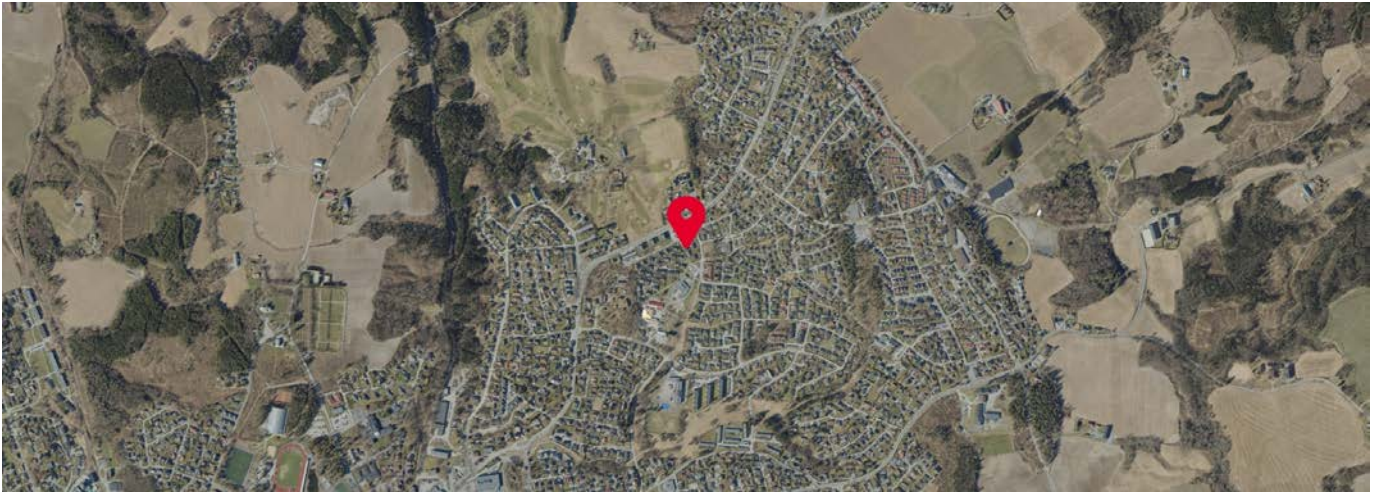
0%

43%

- Grøtvedt
- Askim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Eid Vel Generalforsamling 2025

Innkalling

Generalforsamling Eid Vel

Møtetid: 24.3.2025 kl. 19:00. Møtested: Grøtvedt Menighetscenter
(Etter generalforsamlingen åpnes det opp et lite beboermøte.)

DAGSORDEN

1. Konstituering ved styrets leder. Godkjenne innkalling, medlemmenes stemmerett og valgbarhet i henhold til godkjent medlemsliste og dagsorden. (Slå fast at minst 15 deltakere med stemmerett / gyldige forhåndsstemmer er til stede).

Velge møtedirigent Styrets forslag til møteleder: Knut Øyvind Olsen

2. Valg av referent.
3. Valg av tellekorps, 2 personer.
4. Valg av protokollunderskrivere, 2 personer.
5. Behandle - Årsberetning fra styret.
6. Behandle og godkjenne regnskap.

7. Behandle innkomne forslag, som må være styret i hende innen 31.12.2024 (jfr. Vedtektene §5 2. avsnitt). Forslagene er vedlagt.

1. Formalisering av Eid Vels Fond og sparing. (Se vedlegg 3)
2. Ansvar ved lekkasje / reparasjon av velets vannrør og kloakk (Se vedlegg 4).

8. Behandle og vedta velavgiftens størrelse.

Velavgiften økte med kpi til Nok 331,- i måneden i 2025.

(Nok 993,- i kvartalet).

Hvis forslag om fondsavsetting går gjennom, foreslår styret å øke velavgiften til Nok 365,- i måneden.

9. Behandle og vedta budsjett.

10. Behandle og vedta årets dugnad

Forslag til årets dugnad er lørdag 3.5.2025 med start kl. 10:00, alternativ 10.5.2025.

11. Valg

(Uthevet tekst er verv til valg.)

10.1 **Leder** - Thomas Hafsaas (Valgt til 2025)

10.2 **Økonomiansvarlig** - Hege Sand (Valgt til 2025)

10.3 **Driftsansvarlig** - Sven Vaupel (Valgt til 2026)

10.4 **To varamedlemmer** - (Velges for 1 år)

Forslag: (Ingen forslag innkommet.)

10.6 Foreningens valgkomité (2 stk) - (Velges for 1 år)

12. Fastsette neste års generalforsamling.

Styret foreslår mandag 23.3.2026 kl. 19:00

13. Avslutte generalforsamlingen.

For styret
Thomas Hafsaas

Vedlegg 1: Årsberetning fra Styret

Styrets Årsberetning for perioden 2024-2025

Det har vært avholdt 9 styremøter denne perioden. I perioden april 2024 til mars 2025. Styret har også hatt kontakt gjennom facebook og telefon, og samarbeidet har vært hyggelig og velfungerende.

Vårdugnad ble avholdt den 4. mai, og det ble malt ferdig baksiden og endene av den ene garasjen. (Det ble dessverre en liten fargenyansse fra malingen som var brukt før. Trønderrød kommer i 2 varianter.)

Via3 har klippet grøntarealene som i fjor med bra resultat.

Ladeanlegget i garasjen ble ferdigstilt tidlig på sesongen og er i bruk for lading av elbiler.

Sent i november ble det lekkasje i ett av vannrørene tilhørende Eid Vel, kommunen og Arild Kolstad var og reparerte dette. Det var 10 beboere som ble berørt og mistet vannet i noen dager.

I dette året har det også blitt et annet regnskapsfirma og selskap som brøyter snø. Vi er ikke helt fornøyd med snøbrøytingen, men det har bare vært 2 store perioder med veldig mye snø i denne vinteren, ellers har det vært mye snøfritt.

Styret vil avslutte med å takke for året som har gått.

Thomas Hafsaas, Hogo Sand, Svon Bøe Vaupel, Erik Ønnesyn og Willy Karlsen
Styret Eid Vel

Årsregnskap 2024

for

Eid Vel

Orgnr: 994 929 305

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 01.03	856 760	823 988
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Overført til egenkapitalen	13 345	-45 478
Overføring til fond	73 064	59 399
Annen endring i egenkapitalen	0	173 627
Avskrivninger	132 718	138 248
Avdrag lån	242 473	293 025
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-23 345	32 771
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	833 415	856 760
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	980 147	964 308
Kortsiktig gjeld	146 732	107 548
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	833 415	856 760

Eid Vel

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	667 854	512 663	718 854	862 524
Annen driftsrelatert inntekt	3	121 865	30 183	19 200	1 200
SUM DRIFTSINNEKTER		789 719	542 846	738 054	863 724
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	4	24 000	14 038	24 000	24 000
Forsikring		0	20 820	18 000	12 000
Forretningsførsel	5	46 876	22 478	28 000	39 200
Revisjon		0	0	2 000	0
Avskrivninger	6	132 718	138 248	0	0
Energi/fyring		6 755	15 361	21 000	25 000
Kabel-TV/internett		262 548	0	291 720	360 944
Vedlikehold	7	65 514	0	12 000	59 000
Andre driftskostnader	8	89 252	165 294	124 900	150 269
SUM DRIFTSKOSTNADER		627 663	376 239	521 620	670 413
DRIFTSRESULTAT		162 055	166 607	216 434	193 311
FINANSINNEKTEKST/-KOSTNAD					
Finansinntekter		57 731	1 604	0	20 000
Finanskostnader		133 377	154 290	208 854	94 528
RESULTAT FINANSPOSTER		75 646	152 686	208 854	74 528
Resultat		86 409	13 921	7 580	118 783
DISPONERING					
Overført til fond		73 064	59 399		
Overført til/fra egenkapital	9	13 345	-45 478		
SUM DISPONERING		86 409	13 921		

Eid Vel

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjer	6	3 185 244	3 317 962
SUM ANLEGGSMIDLER		3 185 244	3 317 962
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		38 328	20 216
Forskuddsbetalte kostnader	10	19 250	0
Andre kortsiktige fordringer		7 279	480
Bankinnskudd		915 290	943 612
SUM OMLØPSMIDLER		980 147	964 308
SUM EIENDELER		4 165 391	4 282 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fond - Fremtidige investeringer	11	764 632	691 568
Annen egenkapital	9	1 796 268	1 782 923
SUM EGENKAPITAL		2 560 900	2 474 491
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 457 758	1 700 231
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 457 758	1 700 231
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		145 992	20 037
Annen kortsiktig gjeld	13	740	87 511
SUM KORTSIKTIG GJELD		146 732	107 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 165 391	4 282 270

Eid Vel

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Eid Vel

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Velavgift	196 452
Kabel-TV/Internett	262 548
Kapitalkostnader	208 854
Sum Innkrevde felleskostnader	667 854

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	1 024
Innbetaling på garasjelån	119 941
Annen inntekt	900
Sum annen driftsrelatert inntekt	121 865

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 24 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2024 - 31.12.2024	19 250
Forretningsførsel 01.10.2023 - 30.06.2024	27 626
Sum forretningsførsel	46 876

NOTE 6 - AVSKRIVNINGER

	Garasjeanlegg Trøgstadveien 36 Gnr 50/585	Garasjeanlegg Trøgstadveien 44 Gnr 50/586
Anskaffelseskost pr 01.03	2 183 588	2 869 807
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	2 183 588	2 869 807
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	845 683	889 750
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Bokført verdi pr. 01.03	1 337 905	1 980 057
Årets avskrivning	53 516	79 202
Bokført verdi pr. 31.12	1 284 389	1 900 855

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	26 018
Vedlikehold elektro	4 684
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	34 813
Sum vedlikehold	65 514

Eid Vel

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 200
Containerleie	3 566
Snøbrøyting/gressklipping*	45 907
Kostnader dugnad	8 673
Feiing	23 875
Telefon	1 871
Øredifferanser	4
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 156
Sum andre driftskostnader	89 252

* Snøbrøyting kr 22 469, gressklipping kr 23 438

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 01.03	1 782 923
Overført til/fra egenkapital	13 345
Opptjent egenkapital 31.12	1 796 268

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forretningsførsel	19 250
Sum forskuddsbetalte kostnader	19 250

NOTE 11 - FOND

Avsetning til fond 01.03	691 568
Overført til fond	73 064
Avsetning til fond 31.12	764 632

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	Nordea
Lånenummer	6118.82.04332
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2013
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2033
Rentesats (nominell)	6,70 %
Opprinnelig lånebeløp	4 530 000
Lånesaldo 01.03	1 700 231
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	242 473
Lånesaldo 31.12	1 457 758

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utlegg	740
Sum annen kortsiktig gjeld	740

Vedlegg 3: Forslag fra Ingvar Hognestad

Formalisering av Eid Vels Fond og sparing

Siden regnskapsåret 2014 har Eid vel satt av penger til et fond, opprinnelig for fremtidige investeringer. Dette har blitt behandlet og diskutert i generalforsamling flere ganger senere og endret til å være en sparing for fremtidig asfaltering. Forrige asfaltering av stikkveier ble lånefinansiert, og vi ville forsøke å bygge opp et fond / sparekapital før asfaltering for å slippe å låne penger til dette.

Dokumentasjon rundt dette er noe mangelfull, fordi protokollene fra tidligere år er av varierende detalj og kvalitet.

Men sparingen fortsatte, og i generalforsamling 2018 ble fondsavsettingen diskutert. Reasfaltering må utføres en gang i fremtiden og fondet må styrkes videre fremover. Det ble vedtatt en økning i velavgift med kr 27 pr mnd for å styrke fondet ytterligere. Det ble også snakket om at budsjettene videre fremover for Eid vel skal utarbeides med et minimum driftsoverskudd på kr 50,000, som avsettes til fond. Renter fra kapitalen forblir i fondet.

Det har vært en praksis, for å få fortgang på sparingen til asfaltering at driftsresultatet ved årets slutt har vært satt over til dette fondet. Dette har resultert i at fondet idag er på ca kr. 750,000.

Kostnaden som vil komme ved asfalteringen er ennå ikke beregnet, men det regnes med at oppgaven vil bli veldig kostbar.

Evtuelle andre større oppgaver som skal utføres i budsjettåret skal bygges inn i budsjettet som egne budsjettposter.

Forslag til vedtak:

1: Fondet bygges opp for å kunne asfaltere stikkveier samt parkeringsplasser ved garasjene uten å måtte foreta noe låneopptak, og skal ikke benyttes til noe annet før man evt får en rest etter at asfalteringen er utført.

2: Det skal budsjetteres med et årlig driftsoverskudd lik kr 50,000 som settes direkte til fond ved årslutt.

3: Evt driftsoverskudd utover kr 50,000 settes til fond ved årslutt. 4: Renter opparbeidet i fondet forblir i fondet.

Vedlegg 4: Forslag fra styret.

Ansvar ved lekkasje / reparasjon av velets vannrør og kloakk.

Det ble i fjor før jul en lekkasje i velets felles vannrør som førte til oversvømmelse og deretter avstenging, graving og reparasjon av rørledningen fra entreprenør. Dette medførte at 8 huster ikke hadde vann i løpet av søndag kveld og mandag morgen.

Vannet kom tilbake for de fleste mandag ettermiddag / kveld, men det var grunnet følgefeil, en husrekke som manglet vann utover tirsdag.

Siden dette var på velets rørledning og ikke det kommunale sto Eid Vel ansvarlig for å dekke utgifter for å reparere det ødelagte røret. Siden vi ikke har vært med på lignende hendelser var det utgangspunktet vi gikk ut fra, at Velet står ansvarlig for selve rørledningen. Etter å ha sjekket med et forsikringselskap og kommunen så er det mulig at husforsikring til beboerne også kan dekke en slik reparasjon og utgift, men det kommer an på forsikringen.

Selve reparasjonen på vannledningen fra entreprenør kostet NOK 34.000,-.

Vi har prøvd å høre med forsikringselskapene om det er mulig å forsikre vannledningene som eies av Velet, men har ikke fått positivt svar på dette.

Forslag til forskjellige måter å dele ansvaret og kostnadene:

- 1. Eid Vel dekker kostnadene med reparasjon av vannledning og følgefeil. Dette kan medføre økning av felleskostnader for å dekke inn kostnadene, hvis dette skjer igjen og det blir uforutsette utgifter kan det fort være at budsjettet blir overskredet.**
- 2. Eid vel dekker kostnadene med reparasjon av vannledning, men feil / følgefeil fra kranene og inn til beboernes hus dekkes av beboerne selv eller husforsikringen til beboerne. Dette kan også medføre økte felleskostnader på samme måte som punkt 1.**
- 3. Beboerne dekker kostnader til reparasjon gjennom husforsikring. Det er mulig for de som er berørte av en slik feil å gå sammen til forsikringselskapene for å høre om de er med å dekke reparasjon av vannledning. Her er det også mulig at egenandelen blir mindre, siden det er flere som går sammen, men det må tas med forsikringselskapene.**

Fullmaktskjema

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: **Eid Vel**

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

Signatur

Sted, dato

PROTOKOLL

fra ekstraordinær generalforsamling i Eid Vel, avholdt den 27. november 2024 kl 19.00

Møtet ble åpnet av: Styreleder Thomas Hafsaas

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Thomas Hafsaas

B) Opptak av navnefortegnelse

Minst 15 gyldige stemmer må være representert. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av 68 boenheter.

Tilstede fra medlemmene: 17 stemmeberettigede, 28 fullmakter og 9 stemmesedler. Totalt: 54 medlemmer

I tillegg er det hentet inn 11 stemmer fra de som ikke var tilstede, ikke hadde levert stemmeseddel eller var representert ved fullmakt på følgende uavklarte saker i etterkant av ekstraordinær generalforsamling: **4A I, IV, VI og 4B II.**

C) Valg av referent og to personer til å undertegne protokollen

ble valgt

Hege Sand ble valgt til sekretær. Petter Trønnes og Knut Øyvind Olsen

til å underskrive protokollen.

D) Valg av tellekorps

Håvard Lindheim og Petter Trønnes ble valgt som tellekorps.

E) Spørsmål om møte er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på.

Vedtak: Enstemmig godkjent

SAK 2 NY REGNSKAPSFØRER FOR EID VEL - SOLIBO

Årsaken til at styret inngikk avtale med ny regnskapsfører mellom generalforsamlingene var fordi tidligere regnskapsfører sluttet med umiddelbar virkning.

Etter å ha sett på kostnader til tidligere regnskapsfører viser fakturaer at det for perioden 01.03.23-29.02.24 har blitt fakturert for kr 36.157.

Styret ba om tilbud på regnskapsførsel fra 6 tilbydere og mottok 3 skriftlige tilbud tilbake. De 3 resterende takket nei på grunn av særfordelt lån. Valget falt på SOLIBO på grunn av pris (kr 38.000 inkl mva), styreportal og mulighet for avtalegiro og efaktura. Det er tegnet en ren regnskapskontrakt og SOLIBO har de samme oppgavene som tidligere regnskapsfører utførte.

SOLIBO har hatt ansvaret for utsendelse og oppfølging av faktura fra og med 01.07.24 i tillegg til løpende regnskapsføring. Eid Vel har mottatt faktura for 2. halvår på kr 19.000.

Vedtak: SOLIBO godkjennes som regnskapsfører for Eid Vel (49 for, 5 imot)
Kontrakten vedlegges protokollen.

SAK 3

VEDTEKSENDRINGER

Se saksvedlegg i innkallingen for oversikt over alle foreslåtte endringer

- A) Etter tilbakemeldinger fra flere beboere ser styret at det er behov for å oppdatere dagens vedtekter. Endringer av vedtektene krever pr i dag 2/3 flertall av alle de 68 boenhetene.

Generelle endringer

- I. Endre fra generalforsamling til årsmøte. Ifølge vellenes fellesorganisasjon omtales velforeningens øverste organ som «årsmøtet» (kilde: velnett.no).

Vedtak: Ikke godkjent (22 for, 32 imot)

- II. Endre fra dagsorden til sakliste og fra dirigent til møteleder

Vedtak: Ikke godkjent (22 for, 32 imot)

- III. Endre til riktig henvisninger i lover og forskrifter

- §12 Endre til regnskapsloven §1-2 nr 9
- §16 Endre til 1.3 Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (juli 1996)

Vedtak: Enstemmig godkjent

B) §5 Generalforsamling

Etter forrige ordinære generalforsamling mottok styret tilbakemelding fra flere boenheter som reagerte på at en person kan ha med seg ubegrenset antall fullmakter inn i møtet. På grunn av dette foreslår styret at det settes en begrensning på at en boenhet kan ha med seg maks 2 fullmakter på vegne av andre boenheter i generalforsamlingen. Styret ønsker samtidig å sette ned kravet om antall gyldige stemmer fra 15 til 10 for at generalforsamlingen skal være beslutningsdyktig.

Hver boenhet har 1 stemme på generalforsamlingen årsmøtet, og kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn 2 boenheter. Stemmegiving kan skje ved skriftlig, datert og signert, fullmakt.

Vedtak: Ikke godkjent (26 for, 28 imot)

For at generalforsamlingen årsmøtet skal være beslutningsdyktig, må det avgis minst 15 10 gyldige stemmer.

Vedtak: Ikke godkjent (23 for, 31 imot)

C) **§7 Dagsorden**

Ifølge vedtektene skal styret bestå av 4 styremedlemmer i tillegg til 2 vara. Da styret den siste tiden kun har bestått av 3 styremedlemmer og 2 vara foreslår styret at det ene styremedlemmet utgår fra vedtektene ved å gjøre følgende endring:

11. Foreta valg av:
 - I. Leder – for 2 år / ~~Økonomiansvarlig – for 2 år~~
 - II. 1. styremedlem (økonomiansvarlig) – for 2 år
2. styremedlem (driftsansvarlig) – for 2 år
 - III. 2 varamedlemmer – for 1 år
 - IV. 2 revisorer – for 1 år
Istedenfor valg av 2 revisorer, kan Eid Vel benytte et godkjent regnskapselskap eller et statsautorisert revisjonsfirma.
 - V. 2 personer til valgkomité – for 1 år

Vedtak: Godkjent (53 for, 1 imot)

D) **§8 Styret**

Styret ønsker at det til enhver tid skal være minst 2 som godkjenner sammen. Kontantuttak er uaktuelt i dag. Det foreslås å fjerne deler av teksten i 5. avsnitt:

~~Leder i styret og Økonomiansvarlig (Nestleder i styret) har Prokura hver for seg alene. Kontantuttak kan kun foretas av leder og Økonomiansvarlig sammen.~~

Vedtak: Enstemmig godkjent

E) **§9 Medlemskap**

Det er ikke lov å «bøtelegge» boenhetene som ikke møter på dugnad. Styret håper allikevel at alle bidrar på dugnad så vellet slipper store kostnader ved å bestille andre til å gjøre jobben. Det foreslås å fjerne deler av teksten i 3. avsnitt:

~~Alternativt kan styret kjøpe tjenestene fra eksterne tilbydere, og fordele de kostnadene dette medfører på de som ikke deltar ved dugnaden.~~

Vedtak: Enstemmig godkjent

F) **§11 Valg**

Endre kontinuitet i styret ved endring av punkt §7 i vedtektene, 3 styremedlemmer istedenfor 4:

~~Ved valg av styre, skal det søkes å sikre en 2 år kontinuitet gjennom at det, i det årlige årsmøtets første år velges leder for 2 år og i årsmøtets andre år velges 2 styremedlemmer for 2 år. den årlige generalforsamlingen 1. år velges leder og 1. styremedlem for 2 år, og i generalforsamling 2. år velges Økonomiansvarlig og 2. styremedlem for 2 år.~~

Vedtak: Enstemmig godkjent

G) **§12 Regnskap og revisjon**

En av styrets oppgaver er å sørge for at regnskapet blir ivaretatt, dette betyr ikke at styret må føre regnskapet selv. Forslag om endring i ordlyd. Eid Vel har tidligere hatt forskjøvet regnskapsår fra 1. mars til 28/29 februar. Det ble vedtatt på forrige

generalforsamling å endre dette tilbake til normalt regnskapsår, dette må også oppdateres i vedtektene.

Uansett om foreningen ikke er forpliktet til å føre regnskap etter regnskapsloven, så skal styret ~~føre~~ sørge for at det blir ført et fullstendig regnskap over foreningens inntekter og utgifter. ~~+~~
~~henhold til egne "Retningslinjer for regnskap og økonomistyring".~~
~~Regnskapsåret går fra 1. mars — 28/29. februar følgende år.~~
Avsluttet årsregnskap skal revideres før det legges frem for godkjenning på det årlige ordinære årsmøtet, i årlig ordinær generalforsamling.

Vedtak: Teksten «i henhold til egne retningslinjer for regnskap og økonomistyring» blir stående. Godkjent (53 for, 1 imot)

H) **§13 Trafikk, kjøring og parkering**

Forslag til små endringer for å forkorte teksten.

Det henvises til et eget reglement, "Trafikk, kjøring og parkering ved Eid Vel boligområde". Endringer i dette reglementet vedtas i generalforsamling på årsmøte med 2/3 flertall, og styret har myndighet til å håndheve reglementet gjennom å benytte eksterne leverandører av den type tjenester.
~~Enhver fremtidig endring av reglementet "Trafikk, kjøring og parkering ved Eid Vel boligområde" skal vedtas i generalforsamling.~~

Vedtak: Enstemmig godkjent

I) **§14 Ordensregler**

Forslag til små endringer for å forkorte teksten.

Endringer i dette reglementet vedtas i generalforsamling med 2/3 flertall. ~~og enhver fremtidig endring av dette reglementet skal vedtas i generalforsamling.~~

Vedtak: Enstemmig godkjent

J) **§15 Kabel-TV/Bredbånd**

Styret foreslår å fjerne deler av teksten som ikke lenger er aktuell:

Hver boenhet er tilkoblet kabel-TV og bredbånd. ~~anlegg for formidling av digital kabel-tv, radio, bredbånd og telefoni. Utstyret tilhører velforeningen, og enhver reparasjon / modifisering av dette skal kun foretas av kvalifisert personell. Det påhviler hver boenhet, gjennom velforeningen, et økonomisk ansvar for fremtidig vedlikehold og nødvendig oppgradering, begrenset til det fysiske linjenettet, med kobling skap/ bokser, kabler og kontakter.~~
~~Velforeningen har ingen begrensninger med henblikk på utvendige antenner, tilhørende den enkelte boenhet, så lenge de holdes innenfor boenhetens tomteareal.~~
Velforeningen kan inngå kollektive avtaler om signalkjøp / abonnement, med tanke på gunstige kostnader, for alle eller en gruppe av medlemmene som ønsker slik avtale. Kostnadene ved en slik kollektiv avtale betales av velforeningen, som fordeler kostnaden og fakturerer medlemmene som inngår i avtalen. ~~Det vises til "Retningslinjer for regnskap og økonomistyring", som beskriver dette mer i detalj.~~

Vedtak: Teksten «Det vises til Retningslinjer for regnskap og økonomistyring, som beskriver dette i mer detalj» blir stående. Enstemmig godkjent.

K) **§18 Vedtektsendringer**

Styret foreslår at vedtektsendringer kan godkjennes med 2/3 flertall av gyldige stemmer på generalforsamlingen istedenfor 2/3 flertall av alle 68 boenheter.

Endringer i disse vedtektene kan kun foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall det totale antallet medlemmer (68), og kan vedtas i ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Votering foretas som beskrevet i, § 5 Generalforsamling, avsnitt "særdeles viktige saker ...".

Vedtak: Ikke godkjent (23 for, 31 imot)

4. ENDRINGER AV RETNINGSLINJER FOR STYRET I EID VEL
Se saksvedlegg for oversikt over alle foreslåtte endringer

A) Regnskapet

I. 1. avsnitt:

Styret har plikt til å sørge for at regnskapet blir ført etter god regnskapsskikk i henhold til Eid Vels vedtekter, og etter generalforsamlingens årsmøtets pålegg. Økonomiansvarlig har den daglige styringen av økonomi og regnskap.

Vedtak: Godkjent (47 for, 18 imot)

II. 2. avsnitt:

Regnskapsdata skal oppbevares i bankboks minst 10 år på datamedia, samt oversiktsrapporter. Originalbilag skal oppbevares hos styret i minst 3 5 år.

Vedtak: Enstemmig godkjent

III. 4. avsnitt:

Kontantuttak fra bank skal som hovedregel ikke tillates. Hvis det derimot må foretas, så skal leder og økonomiansvarlig sammen gjøre dette.

Vedtak: Ikke godkjent (24 for, 30 imot)

IV. 5. avsnitt:

Regnskapet føres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Kontinuerlig slik at en up-to-date driftsresultat / balanse rapport kan legges frem ved hvert styremøte. Så langt som mulig skal bilagene nummereres fortløpende innenfor regnskapsåret og være sortert på dato, slik at revisjon mot bankkontoutskrift blir enklest mulig.

Vedtak: Godkjent (46 for, 18 imot, 1 blank)

V. 6. avsnitt:

Med unntak av gireringsgebyrer og andre bankgebyrer skal Det skal finnes et bilag for hver transaksjon på bankkontoutskriften. Postering av gebyrer kan dokumenteres med henvisning til kontoutskrift.

Vedtak: Enstemmig godkjent

VI. Ved utgangen av hver måned skal det foretas avstemming av banken og interrevisjon.

Vedtak: Godkjent (46 for, 18 imot, 1 blank)

B) Inngående faktura / utgiftsdekning

- I. Avsnitt 1:
Inngående fakturaer/krav om dekning av utgifter som kommer til vellet skal uten opphold registreres av økonomiansvarlig for bokføring og betaling.

Vedtak: Godkjent (53 for, 1 imot)

- II. Avsnitt 2:
Eldre krav behandles etter foreldelsesloven §2. ~~skal ha tungtveiende grunner for å bli godkjent.~~

Vedtak: Godkjent (47 for, 17 imot, 1 blank)

C) Utfakturering

- I. Avsnitt 1:
Utfakturering av vel- og kabel-TV avgift skal foretas månedlig, med forfall den 20. kvartalsvis, 1. kvartal 10. Apr / 2. kvartal 10. Jul / 3. kvartal 10. Okt / 4. kvartal 10. Jan. Pga fellesferie kan 2. kvartal faktureres ut 10. Juni med forfall 20. Juli, dersom dette er hensiktsmessig. Betalingsfrist settes til 10 dager.

Vedtak: Godkjent (50 for, 4 imot)

- II. Avsnitt 3:
Purringer og inkasso kreves inn etter inkassoloven kapittel IV. foretas første gang 14 dager etter forfall, og deretter etter forfall. Det brukes kr. 50.00 som purregebyr. Betalingsfrist ved purringer settes til 14. dager, dette pga lovpålagte frister for at purringer skal være gyldige ved en evt inkassosak. 2. purring skal være et inkassovarsel, og ved manglende betaling innen frist sendes saken som en inkassofordring til et inkassobyrå. Styret kan, i saker som går til inkasso, innkreve dekning av inkassoomkostninger hos den som påfører Eid Vel kostnadene.

Vedtak: Enstemmig godkjent

- III. Avsnitt 4:
Styret kan i enkelttilfeller godkjenne ~~innrømme~~ betalingsutsettelse for en kortere tid, uten at dette medfører ekstrakostnad for beboerne det gjelder.

Vedtak: Enstemmig godkjent

D) Regnskap/Budsjett/Generalforsamling

- I. Avsnitt 1:
Årets regnskap avsluttes pr. 28/29 Februar, og leveres over til revisor innen 4. Mars.

Vedtak: Godkjent (53 for, 1 imot)

E) Bankrutiner

I. Avsnitt 5, nytt punkt:

Ved bruk av ekstern regnskapsfører med eget betalingssystem så skal inngående fakturabilag godkjennes av 2 i styret, i hovedsak styreleder og økonomiansvarlig.

Vedtak: Godkjent (53 for, 1 imot)

II. Avsnitt 6:

~~Dersom nettbank ikke benyttes av begge, så skal den ene attestere betalingen/utgiftsbilaget, og den andre utføre betalingen.~~

Vedtak: Godkjent (53 for, 1 imot)

III. Avsnitt 7:

~~Styret kan, dersom det er hensiktsmessig for den daglige drift, fravike avsnitt 4 og 5 ved at økonomiansvarlig kan foreta de nødvendige disposisjoner i nettbank alene. Det kan dog ikke fravikes at leder også skal ha disposisjonsrett til Eid vels bankkonti. Denne praksis er i kraft inntil ny endring i regelverk vedtas.~~

Vedtak: Godkjent (53 for, 1 imot)

5. VALG AV NY REPRESENTANT I VALGKOMITÉEN

En av nåværende representanter har flyttet og kan ikke lenger være medlem av valgkomitéen. Vedtektene krever at det skal være to personer. Det må derfor velges en som kan gå inn i denne rollen frem til neste ordinære generalforsamling.

Karin Hognestad meldte seg til å sitte i valgkomiteèn frem til neste ordinære generalforsamling og ble enstemmig valg inn.

Ekstraordinær generalforsamling ble hevet 21.20

Protokollen undertegnes av:

Thomas Gladsaa
Møteleder valgt av generalforsamlingen

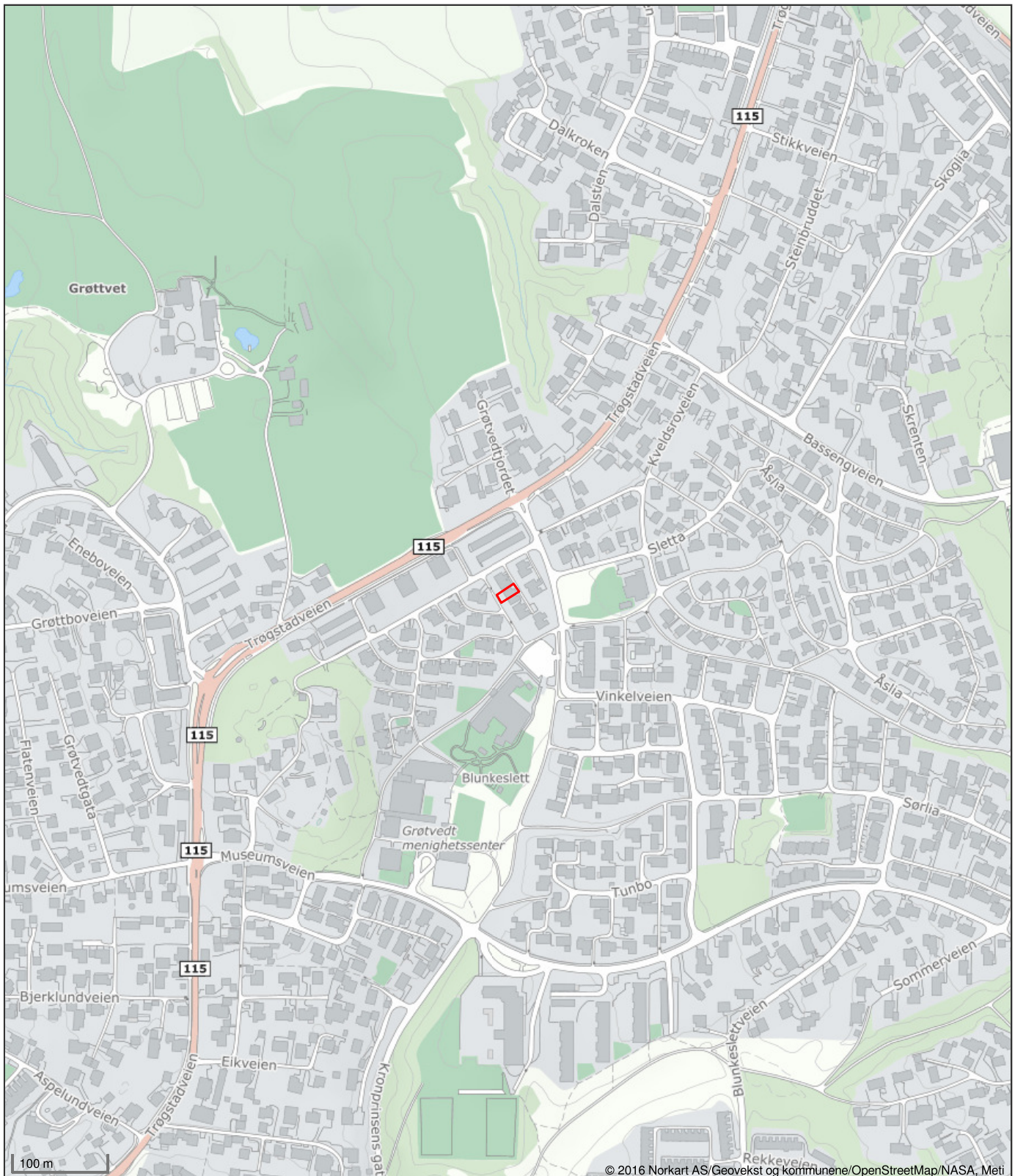
Knut Gjvind
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Hege Sand
Referent valgt av generalforsamlingen

Petter Traavass
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen



Oversiktskart for eiendom 3118 - 50/336//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Grunnkart

Eiendom: 50/336
Adresse: Skaugeneveien 9B
Dato: 11.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



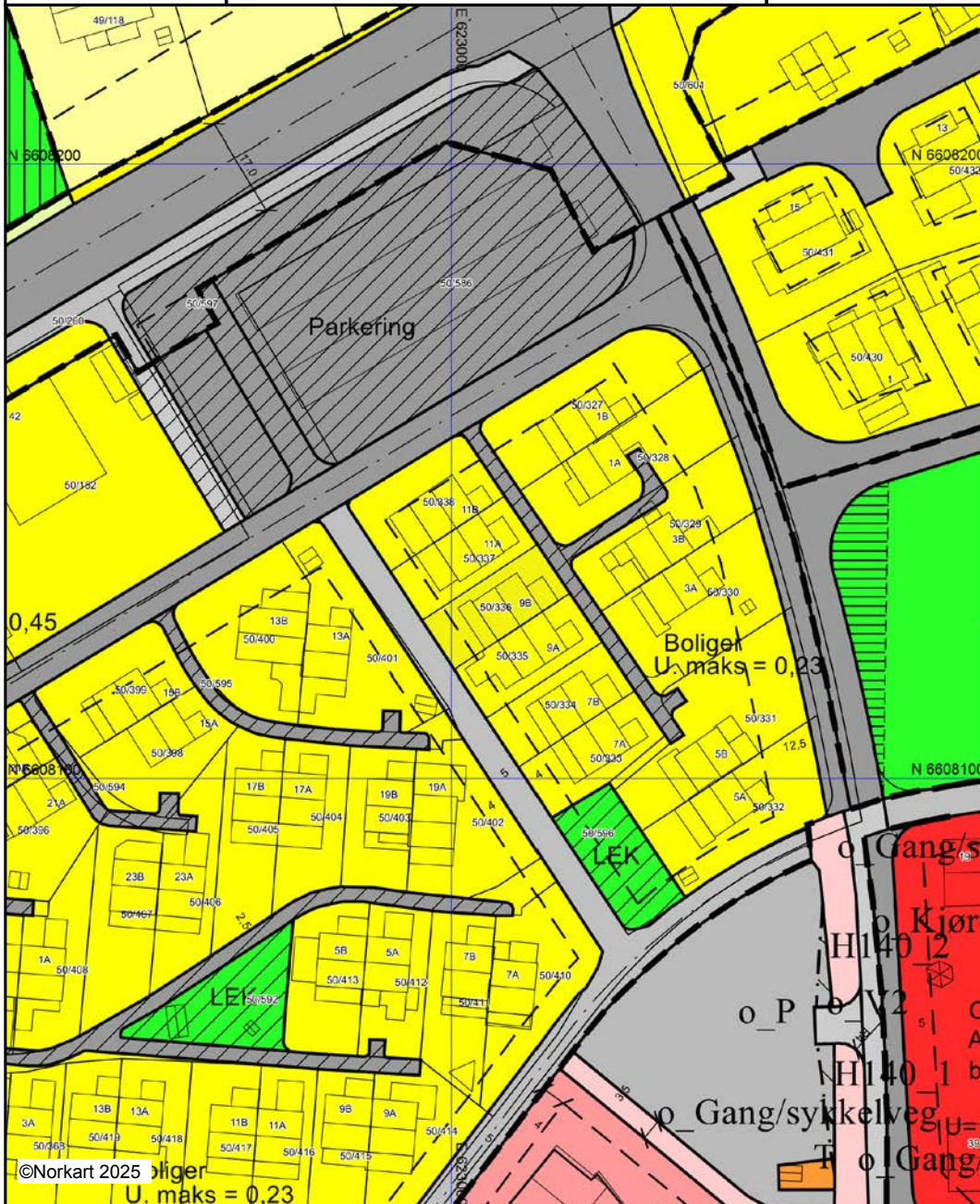
Reguleringsplankart

Eiendom: 50/336
Adresse: Skaugenveien 9B
Utskriftsdato: 11.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune



©Norkart 2025
U. maks = 0,23

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
-  Golfbane
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Regulerthøyde
-  Barnehage
-  Renovasjonsanlegg
-  Telekommunikasjonsanlegg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skaugenveien 9B
1807 ASKIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nofel Alexander Aarsteinsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 403 06 071
E-post: Nofel@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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