PRIVATMEGLEREN

SOLLIA 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sollia 4 , 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 99, bnr. 320, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3304 **Referansenummer:** VH1586

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

D

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Norsk takst NITO MOEN TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1987. Grunnmur i multimurelementer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak.Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater i granitt. Halvøy mot stue. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt mikrobølgeovn. Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2009, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter, speilskap og sideskap, arbeidsbenk, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning med tanke på alder, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Veranda på 13 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke som er belagt med fliser. Rekkverket er i stål og tre. Deler av verandaen er takoverbygget, og det er montert markise. Stikkontakt og belysning på veggene.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat i stue. Parkett i soverom. Fliser i entré, kjøkken og bad.
Vegger: Vegger med Smartpanel i alle rom foruten bad, som har fliser.
Himlinger: Malte plater.
Leiligheten har malte innvendige fyllingsdører.

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene (fellesareal).

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2009, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt speilskap og sideskap. Videre er det montert arbeidsbenk, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin under. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater i granitt. Halvøy mot stue. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt mikrobølgeovn. Kjøkkenvasken av kompost, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har elektrisk ventilasjon. Tilluft via via spalteventiler i vinduer.

Oppvarming:
Luft/luft varmepumpe i stue/kjøkken, type Toshiba.
Elektrisk varme i gulv i entré og bad.

Annet:
Varmtvannstanken fra 2009, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.
Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 2 043,5 m². På øvre plan av tomten er det hage med plen som ligger sørvest. Ellers så er det parkering i underetasjens garasje. Gårdsplassen er asfaltert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

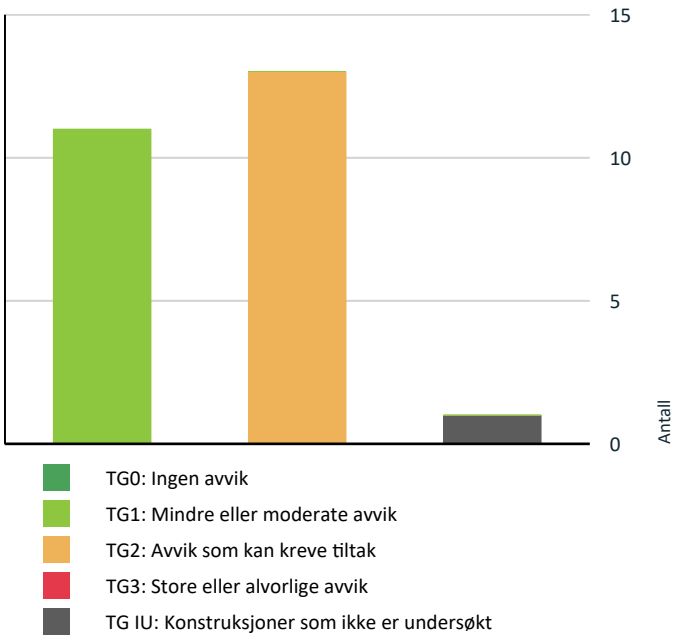
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energikarakteren (bokstav) 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.

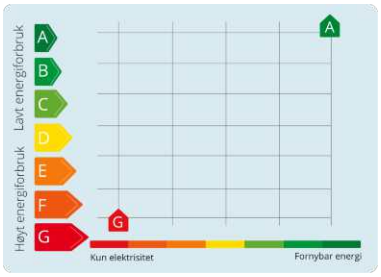
Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Taktekkingen er fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere inspeksjon av taket utført av fagperson under sikre forhold.

- Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte skader og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler samt noe råteskader på kledning utvendig, som følge av elde, eksponering av vær/vind samt manglende vedlikehold opp gjennom årene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker samt noe råte. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket, samt skader på konstruksjon rundt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre, type saltak. Ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2006.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Terrassedør med isolerglassruter, fra 2005.
Felles ytterdør fra byggeåret.
- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 13 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke som er belagt med fliser. Rekkverket er i stål og tre. Deler av verandaen er takoverbygget, og det er montert markise. Stikkontakt og belysning på veggene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje:
Gulv: Laminat i stue. Parkett i soverom. Fliser i entré, kjøkken og bad.
Vegger: Vegger med Smartpanel i alle rom foruten bad, som har fliser.
Himlinger: Malte plater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 16 mm avvik i ett soverom og 11 mm i stue. Lokalt ble det målt ca. 8 mm over 2 meter i soverom og 7 mm i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

- Boden i underetasjen er ikke inspisert, men opplyst i egenerklæring at det har blitt observert kalk/saltutsalg på vegger i boder.

- Multimurelementet var en vanlig byggemåte på 80-90 tallet, men har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Multimur har økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader, spesielt dersom dreneringsfunksjonen er svekket. Jevnlige undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skader tidlig. Uten tiltak kan fuktproblemer føre til nedbrytning av materialet og redusert konstruksjonsstyrke.

- Det er lite eier av leilighet får gjort med avviket, men lagring av gjenstander som ikke tåler fukt særlig godt, bør skje over bakken og ikke inntil vegger.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene (fellesareal).

TG 1 Innvendige dører

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

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré/gang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2009, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med to nedfelte servanter samt speilskap og sideskap. Videre er det montert arbeidsbenk, hvor det er opplegg og plass til vaskemaskin under. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett.
- Ikke byttet alle rør eller tettesjikt i forbindelse med oppussing av badet, ukjent om varmekabler er byttet, refereansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 10 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Svak fall også lokalt i dusjen. Gulvet er stedvis tilnærmet flatt.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet. Det er utført stikktakninger på representative steder på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere med dette avviket, men utbedring av fallforhold anbefales for å lukke avviket.

- Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom. Det må påregnes at det blir liggende igjen vann på gulvet i dusjen etter bruk.

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran som tettesjikt i gulvet. Ukjent tettesjikt på vegger. Foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkerhet knyttet til om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett.

- Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, og forventet brukstid på sluket er oppbrukt. Dette kan redusere våtrommets levetid.

- Det er ikke påvist klemt membranløsning i sluk. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er en av de vanligste årsakene til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vannet ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt, spesielt på vegger, for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og risikoen for fuktskader.

- Det anbefales å oppgradere eller skifte ut sluk og membran, da forventet brukstid er passert, for å unngå lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

- Feil eller mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

- Jevnlig rensing av sluket må gjennomføres for å sikre god funksjon og redusere risiko for vannskader.

- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Ingen drensspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboseksjon og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, lyse fronter og benkeplater i granitt. Halvøy mot stue.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin samt mikrobølgeovn. Kjøkkenvasken av kompost, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til induksjon.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over induksjon (ukjent hvor denne fører). Det tas derfor et spesifikt forbehold om hvor eventuell kanal er ført, eller om det er kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av rør-i-rør samt noe kobber, hovedsaklig opplegg fra 2009.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

- Påvist noe rustdannelser i nedre del av fordlereskapet som kan relateres til kondensering. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjoner, og for å redusere risikoen for feil ved fremtidige arbeider.

- Rustdannelser i nedre del av fordelerskapet bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke årsak og omfang, da dette kan skyldes kondensering og medføre økt fare for korrosjon og lekkasjer samt fuktskader i veggen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

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
• Andre tiltak:

- Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.

- Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har elektrisk ventilasjon. Tilluft via via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe i stue/kjøkken, type Toshiba.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å utføre service på varmepumpen hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden, som normalt er 12–15 år. Uten regelmessig service kan varmepumpens effektivitet reduseres, noe som kan føre til høyere energikostnader og kortere levetid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 2009, er på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann. Manglende oppgradering kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang.
Elektrisk varme i gulv i entré og bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Deler av arbeider er utført som vennetjeneste av faglært elektriker. Ingen dokumentasjon på dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere da funksjonen er usikker. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

- Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1987.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1987.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.

- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og åpninger i eksisterende rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

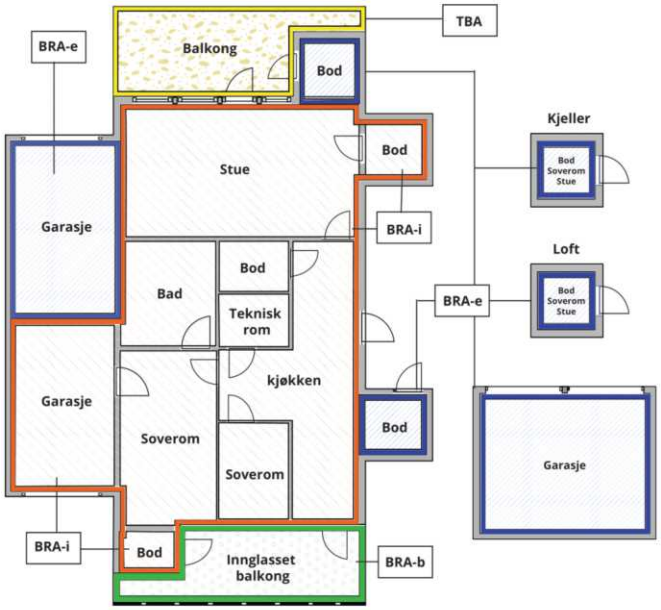
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	13
Underetasje		27		27	
SUM	**88**	**27**			**13**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, entré, bod, soverom, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

- Felles garasje på ca. 17 m², i underetasje. Adkomst via underetasje samt leddporter med automatisk åpner. Areal er henet fra tilsvarende leilighet.
- Boder på tilsammen 27 m² i bygningens underetasje, tilhørende leiligheten. Areal er hentet fra tidligere salgsoppgave, og er ikke målt av takstmannen.

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen, og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling og målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny dusjløsning, dusjbatteri og servantbatter. Arbeider er utført i egen regi (eier er rørlegger)
Div arbeider på det elektriske anlegget, arbeider utført som vennetjeneste av faglært elektriker.
Montert nye fliser, membran og rekkverk i 2025 på veranda. Arbeider utført som vennetjeneste.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	99	320		2	2043.5 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Sollia 4

Hjemmelshaver
Nordby Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sollia, i et etablert boligområde i Askim. Kort vei til Rema 1000 og Kiwi i Hurrahølet. Ca. 3 km med bil og ca. 1,5 km gangvei til Rom barnehage og Rom (barne)skole. Steinerskole og -barnehage finnes også innen kort avstand. Ca. 2,8 km med bil og ca. 1,8 km gangvei til AskimTorget kjøpesenter i Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 2 043,5 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.03.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	03.03.2026	Endring under HMS

For gyldighet på rapporten se forside

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260013

Selger 1 navn
Kristian Nordby

Gateadresse
Sollia 4

Poststed	Postnr
ASKIM	1832

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.: 92469902

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: fall mot sluk ikke i henhold til dagens krav

Document reference: 292260013

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	jeg har byttet dusjløsning, blandebatteri til dusj og servantbatterier
Arbeid utført av	meg selv, jeg er utdannet rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	naboer ytret om kalk utslag på veggene i bodene nede, men jeg har ikke sett noe til dette

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	vennetjeneste utført av faglært

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	nei, men mulig å installere

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	rekkverk på veranda byttet i 2025

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260013

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	jeg og en kollega som er flislegger la ny membran på terrassen med nye utefliser på føtter nytt rekkverk i 2025

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Nordby	1a2979610d9f9efa29f048 68b652251da159ff91	12.02.2026 20:45:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260013

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

Sollia 4

Nabolaget Frosterud - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 158 elever, 10 klasser	17 min 1.4 km
Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	5 min 2.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.4 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 18.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sollia Linje 404	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

BARNEHAGER

Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	14 min 1.2 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 å... 38 barn	14 min 1.3 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hurrahølet	9 min
Kiwi Hurrahølet	9 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Askimtorget	19 min
Vitusapotek Hurrahølet	9 min
Askim Vinmonopol	24 min

SPORT

Sollia - balløkke	1 min
Frosterudveien - balløkke	5 min
Askim treningssenter	13 min
Invictus treningssenter	14 min

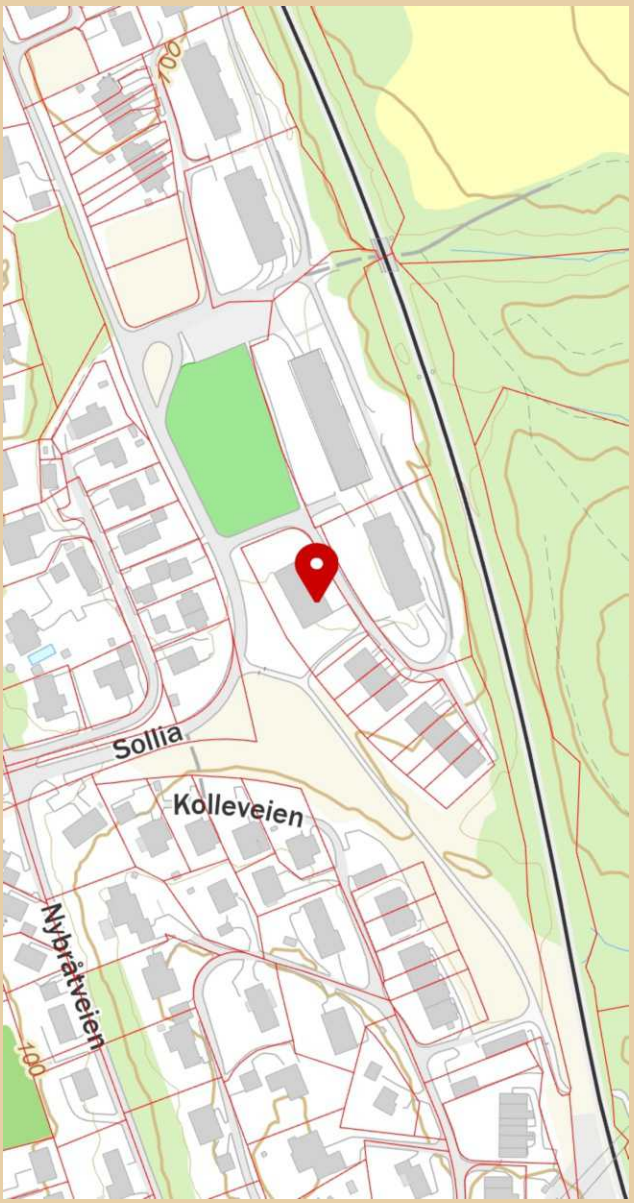
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

enova

Energiattest



Adresse **Sollia 4, 1832 ASKIM**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264840**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6402895**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **320**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **194,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 162 kWh**



Sollia 4, 1832 ASKIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sollia 4, 1832 ASKIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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 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: 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 varmeelementer 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

(Kommune)

Askim

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

Byggherre

K. Gram-Johannessen A/S
Volleneveien 3

1800 Askim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sollia 2 og 4	99	320		

Deres søknad	Dato 16.7.86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolokk (8 leiligheter)		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 21.8.86	Saksnr. ref.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Askim,	16.5.88	Trygve Kolsnus

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

ASKIM KOMMUNE
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ..... Sollia 2 og 4 ..... Gnr. 99 .. Bnr. 320 ...

ARBEIDSSTED ..... "

ARBEIDETS ART ..... Nybygg .....

BYGNINGENS ART .... Blokk .....

BYGGHERRE ..... K. Gram-Johannessen A/S .....

ANSVARSHAVENDE .... Kr. Gram-Johannessen .....

I henhold til bygningslovens § 99, pkt. 2, gis det herved midlertidig rukstillatelse på ovennevnte eiendom på følgende betingelser:

A. Piper/ildsteder skal kontrolleres og godkjennes av Brannvesenet før disse tas i bruk.

B. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest og senest innen ...1.9.88.....

...Generelt: Dører mellom garasje/kjeller settes inn.

...Leilighet 3 og 4:

...Ventilasjonskanaler over loft ikke tilkoblet.

...Leilighet 7:

...Isolasjon loft legges på plass.

Røykvarsler mangler i alle leiligheter.

C. Ansvarshavende varsler bygningskontrollen for ferdigbesiktigelse slik at ferdigattest kan utstedes i henhold til bygningslovens § 99, pkt. 1. Unnlatelser av ovenstående pålegg kan medføre at brukstillatelsen inndras av bygningsrådet.

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den 21.8.1987

for Trygve Kolshus

PRIVATMEGLEREN

Brænds Økonomi AS
Møllegata 26
1811 ASKIM

Oppdragsnr.
292260013

Vår dato
12.02.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Sollia 4, 1832 ASKIM
Hjemmelshaver(e):	Kristian Nordby
Eiendom:	gnr. 99, bnr. 320, snr. 2 i Indre Østfold

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Indre Østfold

Susanne Anette Haugli Stone
Eiendomsmegler/jurist

Eiendomsmegler Susanne Anette Haugli Stone | +47 45 80 08 52 |
susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

Smaalenene Eiendomsmegling AS | Rådhusgata 7A | 1830 ASKIM

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 99, bnr. 320, snr. 2 i Indre Østfold
Adresse: Sollia 4, 1832 ASKIM
Onr. 292260013

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4.500,-

Felleskostnader inkluderer Felles Strøm, kommunale avg, vedlikehold bygg, TV og Internett, forsikring, kontingent Sollia Vel.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 4.500,-

Utestående krav: 0,- pr 17/12-26

Forsikret i Tryg Polisenr 66832[illegible] Forfall 01/12-25 Betalt 01/12-25

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 9740,- pr 31/12-25
Total formue kr. 77.923,- pr 31/12-25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Susanne Anette Haugli Stone | +47 45 80 08 52 |
susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

Smaalenene Eiendomsmegling AS | Rådhusgata 7A | 1830 ASKIM

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4.985,- pluss mva

Innhenting av opplysninger Kr 4.400,- - " -

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: Faktura Sendes

Styreleder i sameiet

Navn: Inger Johanne Haugli

Adresse: Sollia 4, 1632 Askim

Telefon: 94982229

Fax: _____

E-post: ij-haugli@live.no

Send svar til: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Askim 17/2-21

Forretningsførers stempel/underskrift

Rræends. Økonomi as
Møllergata 26, 1811 Askim
Statsautorisert Regnskapsførerselskap
Tlf. 69 88 02 11
Org.nr. 987 660 336 MVA
e-post: post@braends.no
Internett: www.braends.no

Eiendomsmegler Susanne Anette Haugli Stone | +47 45 80 08 52 |
susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

Smaalenene Eiendomsmegling AS | Rådhusgata 7A | 1830 ASKIM

N 91 02
3 ... ...
N OG FRØLAND
ENSKRIVERI

DAGBOKFØRT
13.10.87 07444
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND

VEDTEKTER FOR "BOLIGSAMEIET NYBRATEN", ASKIM

Pkt 1 - Generelt

Boligsameiet Nybråten, gnr 99, brnr 320 i Askim, er et boligsameie som består av 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av ideell 1/8-del av eiendommen, med eksklusiv bruksrett til én bestemt leilighet.

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha, i forhold til de øvrige sameiere - jfr. dog pkt 9.

Pkt 2 - Formål

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av sameiets eiendom.

Pkt 3 - Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer, som velges av sameierene for 1 - ett - år av gangen. Styret velger selv sin formann. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av sameiet. Disponering av felles rom og anlegg, er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret gis anledning til å ansette forretningsfører for sameiet- se Eierseksjonslovens pgf. 24 - 29.

Pkt 4 - Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkalling med minst 14 - fjorten- dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret, eller minst 1/3-del av sameierene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfrist for slikt møte er den samme som for ordinært årsmøte.

På sameiermøter har hver sameier én stemme. Eierseksjonslovens pgf. 21 har bestemmelser om sameiermøtets kompetanse.
En sameier kan være representert ved fullmektig, som må ha skriftlig, datert og undertegnet fullmakt. For gyldig vedtak, må minst 6 - seks - sameiere være representert på møtet.

Hvis et sameiermøte ikke representerer mange nok sameiere til at gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist som nevnt foran, innkalles til nytt møte. I slikt nytt møte kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de sameiere som er repre- sentert på møtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre med 2 varamenn, samt revisor, og fastsettelse av evt godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt til styret senest 21 dager før møtet.

Pkt 5 - Rådighetsrett

Sameierene har den fulle rådighetsrett over sin eierandel, som kan selges, pantsettes og disponeres til utleie. Ved salg eller utleie, skal dette meldes til styret eller dets forretningsfører for registrering. For bruk av leiligheten er den enkelte sameier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Pkt 6 - Vedlikehold

Det påhviler sameierene den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, og av ytre rom som er til eksklusiv bruksrett for den enkelte sameier.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, bygningskropp, bunnledninger frem til forgrening på hovedledning, felles kabelanlegg, samt utstyr og felles rom, skal bekostes av sameiet.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade eller sjenanse for de øvrige sameiere. Utvendige arrangement på bygning er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av styret.

Pkt 7 - Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av sameierene, og fordeles på grunnlag av årsbudsjett. Til dekning av fellesutgifter, skal det betales månedlige/årlige á-kontobeløp til sameiet.

Pkt 8 - Misligheld

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon for kr. 15.000,- etter den første tinglyste erhvervssum. Senere skal sikkerheten ha prioritet etter 90% av verditakst, avholdt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann. Panteretten skal nå, som senere, være uten opptrinnsrett.

Ved vesentlig mislighold, har styret i sameiet rett til, etter forutgående skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten, og det som følger av disse vedtekter. Skyldige beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt eller vesentlig misligh old - herunder også av ikke-økonomisk art - kan sameiet treffe beslutning om utløsning av misligholderen. Utløsningen skal i tilfelle omfatte hans seksjon med tilknyttet ideell eierandel av eiendommen, og disposisjonsrett til leilighet og evt. fellesareal.

Vedtak om utløsning av en sameier, skal meddeles i rekommandert brev fra sameiestyret. I meddelelsen skal det stå at søksmål må være reist innen 30 dager etter at sameieren har mottatt melding fra sameiestyret, ellers er vedtaket ikke rettsgyldig.

Hvis søksmål ikke er reist innen nevnte frist, er vedtaket bindende. Tvist om utløsningsbeløpets størrelse, kan avgjøres ved Voldgift i samsvar med Tvistemålslovens pgf. 21 (jfr. pgf. 20).

Nærværende vedtekter vedtas av undertegnede sameier som bindende for seg og sine rettsetterfølgere, og vedtas som tillegg til kjøpekonttrakt, dat. 15. april 1987 for eierseksjon nr 1 i "Sameie Nybråten", Sollia, Askim.

Askim, den 25. april 1987

Segercegiff

Bjørn-Thore Engerbråten
kjøper

Jeg bekrefter at underskriveren som er over 18 år i mitt nærvær har underskrevet på dette dokumentet.

Statsaut. Eiendomsmegler
ERLING TANGERUD
ASKIM

Årsoppgjør for

BOLIGSAMEIET NYBRÅTEN

919458518

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold Side

Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		400 000	352 000
Annen driftsinntekt		490	350
Sum driftsinntekter		**400 490**	**352 350**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-657 035	-294 439
Sum driftskostnader		**-657 035**	**-294 439**
Driftsresultat		**-256 545**	**57 911**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 311	6 005
Sum finansinntekter		**5 311**	**6 005**
Netto finans		**5 311**	**6 005**
Årsresultat		**-251 233**	**63 916**
Overføringer			
Annen egenkapital		-251 233	63 916
Sum overføringer		**-251 233**	**63 916**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		22 526	22 932
Andre kortsiktige fordringer	2	45 642	42 862
Sum fordringer		**68 168**	**65 794**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 237	230 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**23 237**	**230 221**
Sum omløpsmidler		**91 405**	**296 015**
SUM EIENDELER		**91 405**	**296 015**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	33 733	284 966
Sum opptjent egenkapital		**33 733**	**284 966**
Sum egenkapital		**33 733**	**284 966**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 866	11 049
Annen kortsiktig gjeld		7 806	0
Sum kortsiktig gjeld		**57 672**	**11 049**
Sum gjeld		**57 672**	**11 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 405**	**296 015**

ASKIM, 22.05.2025

Jon Sebastian Havstein
styrets leder

Kristian Nordby
styremedlem

Geir Mikkelsen
styremedlem

Thomas Asmyhr
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Inntekter

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

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 3 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	284 966	284 966
Årsresultat	-251 233	-251 233
Egenkapital 31.12.2024	**33 733**	**33 733**

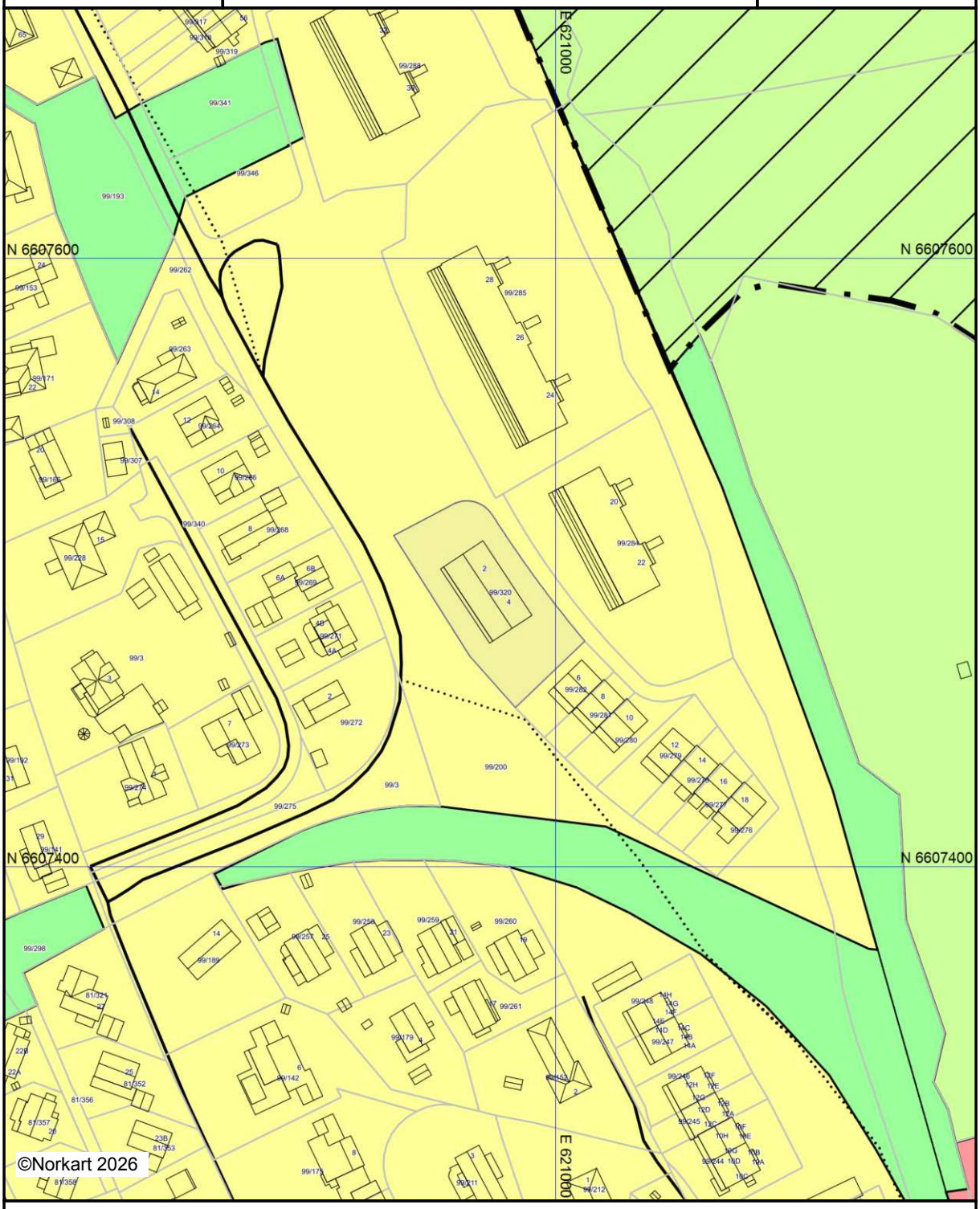
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/320/0/2
Adresse:
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Jernbane - eksisterende

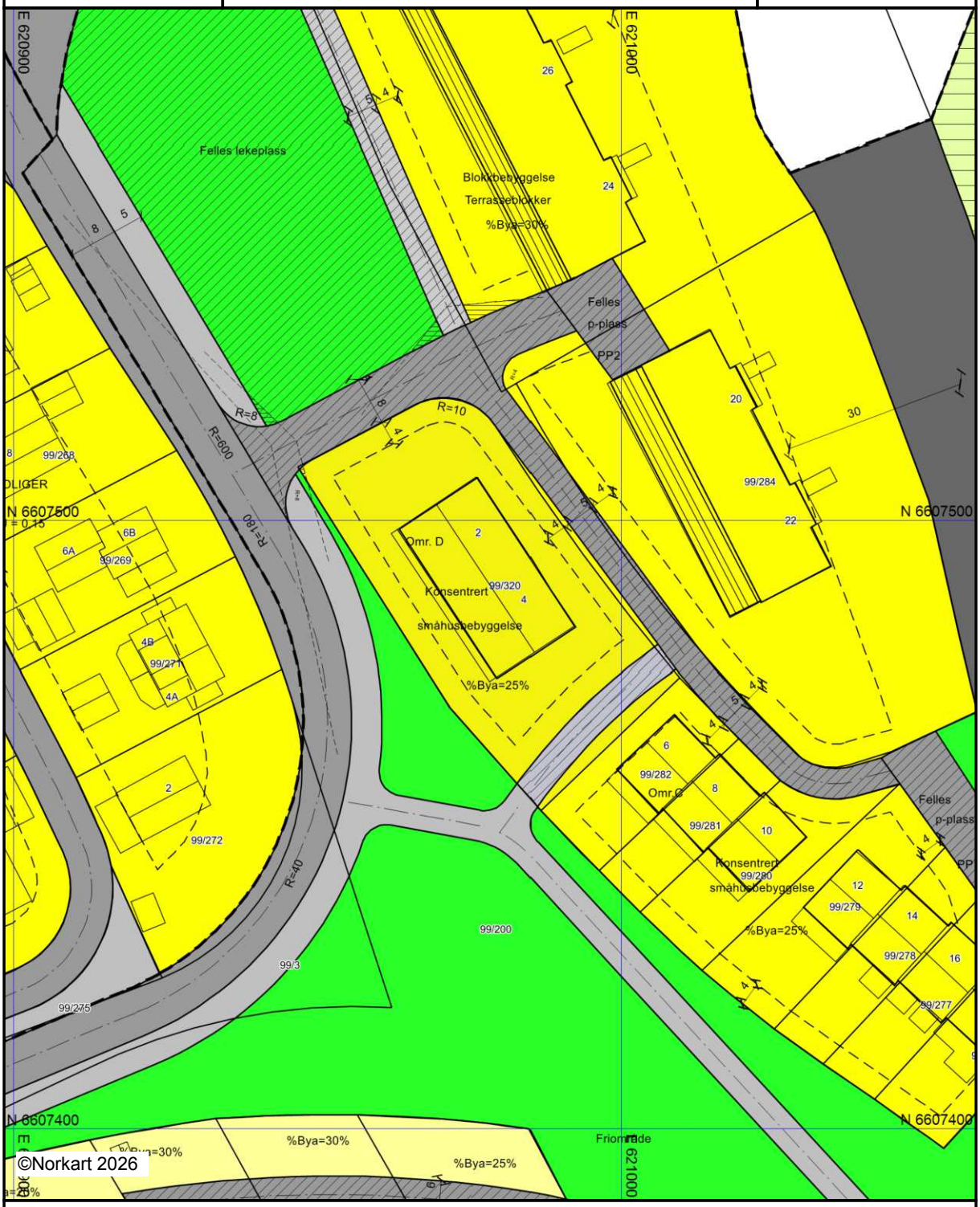
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/320/0/2
Adresse:
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE I KOLLEVEIEN OG SOLLIA

Planens dato: 24.04.2007
Bystyrets vedtak: 30.08.2007, sak 73/07

§ 1. Det regulerte området er på kartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

• byggeområder	frittliggende småhusbebyggelse
	konsentrert småhusbebyggelse
	blokkbebyggelse
	allmennyttig formål
• trafikkområder	kjøreveg
	gang-/sykkelvei
	jernbane
• friområder	offentlige friområder
• fareområder	høyspenningsanlegg (høyspentlinje)
• spesialområder	friluftsområde
	frisiktsoner ved vei
• fellesområder	felles avkjørsel
	felles gangareal
	felles parkeringsplass
	felles lekeplass
	fellesareal for garasjer

§ 3. Frittliggende småhusbebyggelse

a) I området kan det oppføres frittliggende boliger som enebolig, enebolig med hybelleilighet eller vertikaldelt eventuelt horisontaldelt tomannsbolig, i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget. Bygningene skal bygges med saltak, tillatt takvinkel fra 22° til 47°.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) må ikke overstige følgende % av tomtenes nettoareal:
for 99/189 og 99/257: %Bya=20%
for 99/260 og 99/261: %Bya=25%

for 99/258 og 99/259: %Bya=30%

Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
- terrengbehandling.

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

e) For eiendommene 99/258, 99/259 og 99/260 kan garasje plasseres nord for felles avkjørsel, mellom felles avkjørsel og eiendomsgrensen, dog ikke nærmere enn 0,5m fra nordre eiendomsgrense.

§ 4. Konsentrert småhusbebyggelse

a) På områdene A, B, C og D kan det oppføres småhus, sammenbygd i kjede eller rekkehus, i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige: %Bya=25% for område A, B og D og %Bya=30% for område C, av tomtenes nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
- lekeareal og uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel
- terrengbehandling.

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.
For områdene A og B kan garasje- og biloppstillingsplasser anlegges på områder regulert til fellesareal for garasjer, omr. 1 og 2.
For område C skal garasjeplasser anlegges i kjeller i bygg på regulert område for blokkbebyggelse.
For område D skal garasjeplasser anlegges på egen eiendom, i underetasje på boligbygg.

Biloppstillingsplasser for område C skal anlegges på område regulert til felles parkeringsplass, PP1.

§ 5 Blokkbebyggelse, terrasseblokker

a) Terrasseblokker kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 14m og maksimal mønehøyde 14m målt fra det gjennomsnittlige

planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige %Bya=30% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1.
Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser i kjeller og nødvendige biloppstillingsplasser
- lekeareal og uteoppholdsareal i hht k-planens arealdel
- terrengbehandling.

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Det skal også vises garasjeplasser for områdene C og D for konsentrert småhusbebyggelse, i kjeller i bebyggelse på område for blokkbebyggelse.

§ 6. Allmennyttig formål

a) Innenfor området tillates bebyggelse til velferdshus, privat barnehage eller lignende. Det kan oppføres bygninger med maksimal gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7,5m målt fra det gjennomsnittlige planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA for den enkelte tomt må ikke overstige %Bya=20% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

c) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- bygningers plassering
- avkjørsel til vei
- nødvendige biloppstillingsplasser og parkeringsplasser.
- terrengbehandling.

d) Det skal vises biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter.

e) Før det kan gis tillatelse til annen bruk enn dagens, eller utvidelse av eksisterende bygninger, må plan for disponering av området godkjennes av kommunen.

§ 7. Jernbane

I henhold til jernbanelovens § 10 er det forbudt uten etter avtale med kjørevegens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30m fra nærmeste spors midtlinje dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat veg.

Mot jernbanesporet skal det være et 1,8m høyt, sammenhengende gjerde eller eventuelt støyskjerm, for å hindre barn og andre atkomst til jernbanearealene.

§ 8. Friområde

Friområdene skal sikre eksisterende lekemuligheter og ferdselsårer i området.

§ 9. Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

Innenfor byggegrensen for høyspenningsanlegg kan det ikke oppføres bygninger eller monteres faste innretninger. Byggegrensen er 10m fra luftstrekk.

§ 10. Friluftsområde

Innen friluftsområdet tillates mindre stier/tråkk for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt med innretninger som endrer den opprinnelige vegetasjonen. Skjøtsel av naturlig vegetasjon er tillatt. Det er heller ikke tillatt med terrenginngrep eller oppfylling av terreng.

§ 11. Frisiktsoner ved vei

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende veibaner, jfr. Veglovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§12. Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass, PP1 skal være felles biloppstillingsplass for boligområde C. Felles parkeringsplass, PP2 skal være felles biloppstillingsplass for terrasseblokkene på gnr. 99/284 og 99/285.

§ 13. Felles lekeplass

Området kan benyttes til lek og skal være felles for de omkringliggende boligområder. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som lekearal kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§ 14. Fellesareal for garasjer

På områdene 1 og 2 for fellesareal garasjer kan det oppføres felles garasjeanlegg og anlegges nødvendige biloppstillingsplasser for boligområdene A og B.

§ 15. Støy

Støy fra industri skal ikke overstige et ekvivalentnivå på:

50 dBA, dagtid	07 – 23
45 dBA, kveldstid	19 – 23
40 dBA, natt	23 – 07

og ikke overstige maksimalnivå natt på 50 dBA, natt 23 – 07

For støy fra eksisterende jernbane gjelder forurensningsforskriftens kapittel 5 om støy, hvor det er en tiltaksgrense for innendørs støy på 42 dB (gjennomsnitt over døgnet). Det er ikke satt krav til utendørs støy. Når tiltaksgrensen overskrides, må anleggseier gjennomføre tiltak for de aktuelle boligene/institusjonene.

Ved etablering av ny bebyggelse i støyutsatte områder langs jernbane gjelder Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Anbefalte grenseverdier er de samme som ved etablering av ny jernbane. Disse

gjelder for boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager. Støynivå uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk: $58L_{den}$. Støynivå utenfor soverom natt kl. 23 – 07: $75L_{5AF}$. I tillegg gjelder innendørs støykrav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med tilhørende Norsk Standard NS 8175 klasse C: 30 dB i gjennomsnitt over døgnet og maksimalnivå L_{AFmax} 45 dB om natten."

Boliger innenfor planområdet skal utformes slik at de tilfredsstiller myndighetenes krav om støydemping. Støygrensen er 30 dBA for boliger (beregnet areal innendørs), og 55 dBA for uteoppholdsarealer. Der støygrensene overstiges må støydempende tiltak gjøres.

§ 16. Fellesbestemmelser

a) Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

b) Estetiske hensyn skal tas ved utbygging innenfor plangrensen.

b) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor plan- og bygningslovgivningen og vedtektene for Askim kommune.

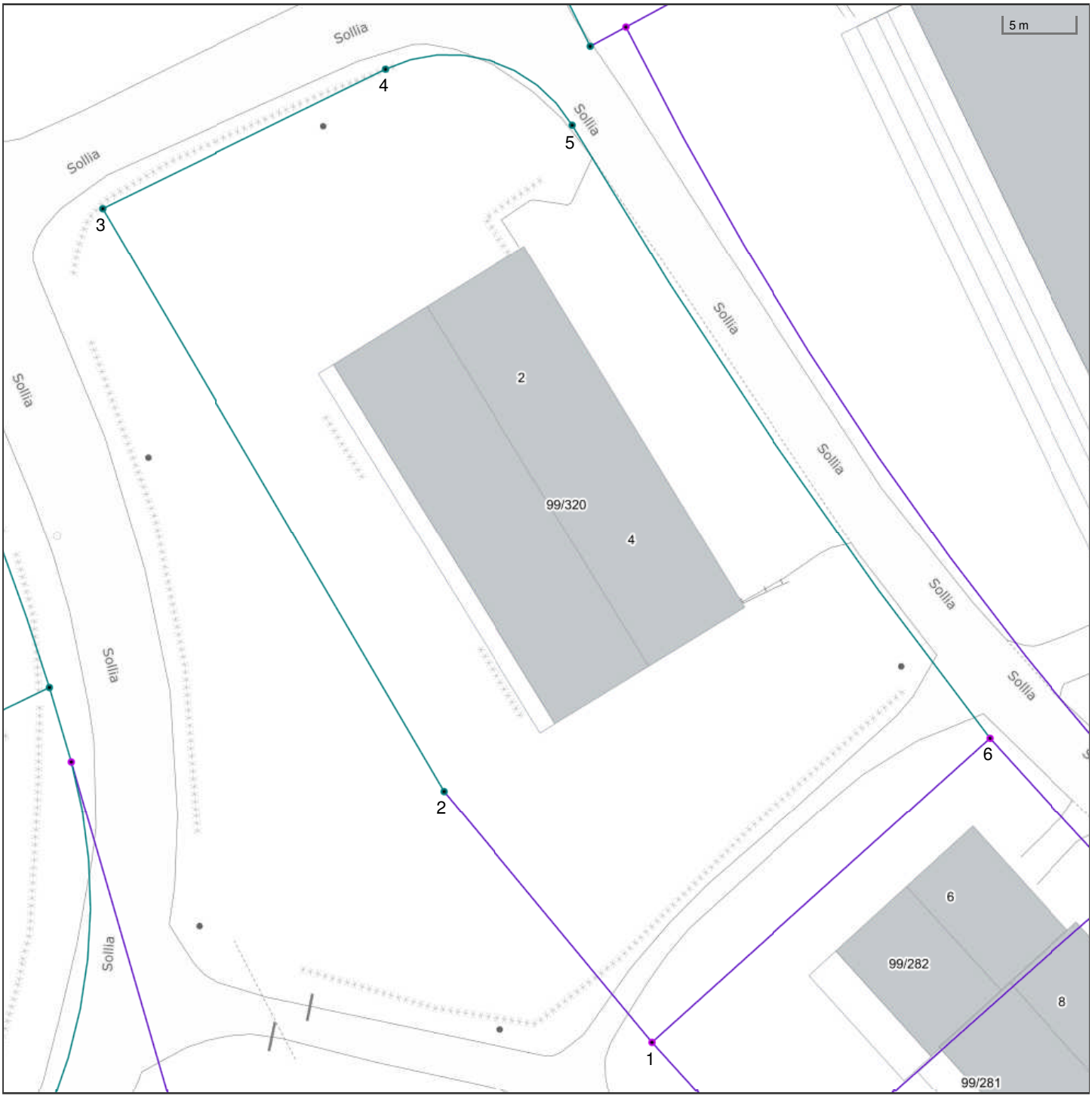
d) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristinger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og / eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles. Jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

Askim, 24.04.2007
endret 02.08.2007

Toril Lahnstein

Utskriftsdato: 12.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 99/320//2



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

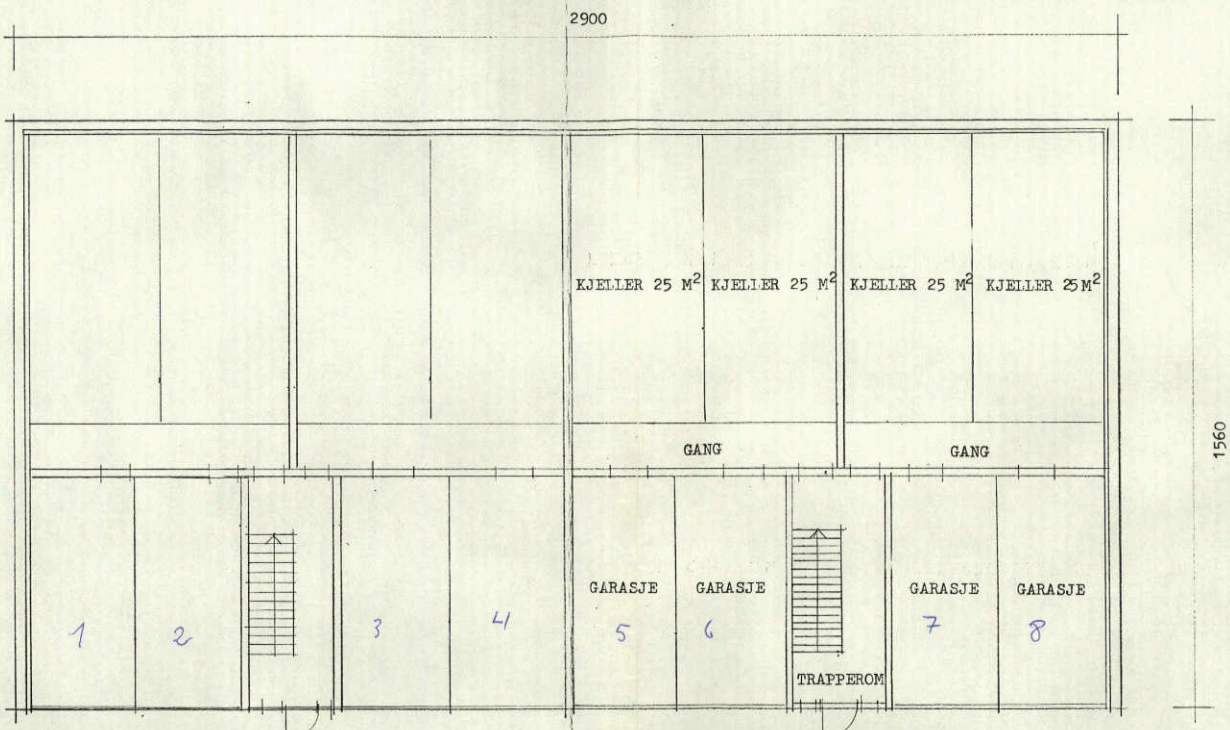
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 043,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607468,24	**Øst**	620982,07	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607452,26	620986,8	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,59	
2	6607469,17	620971,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,62	
3	6607508,78	620946,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,85	
4	6607519,05	620966,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,91	
5	6607515,6	620979,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,90	10,28
6	6607474,08	621009,64	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	51,51	405,32



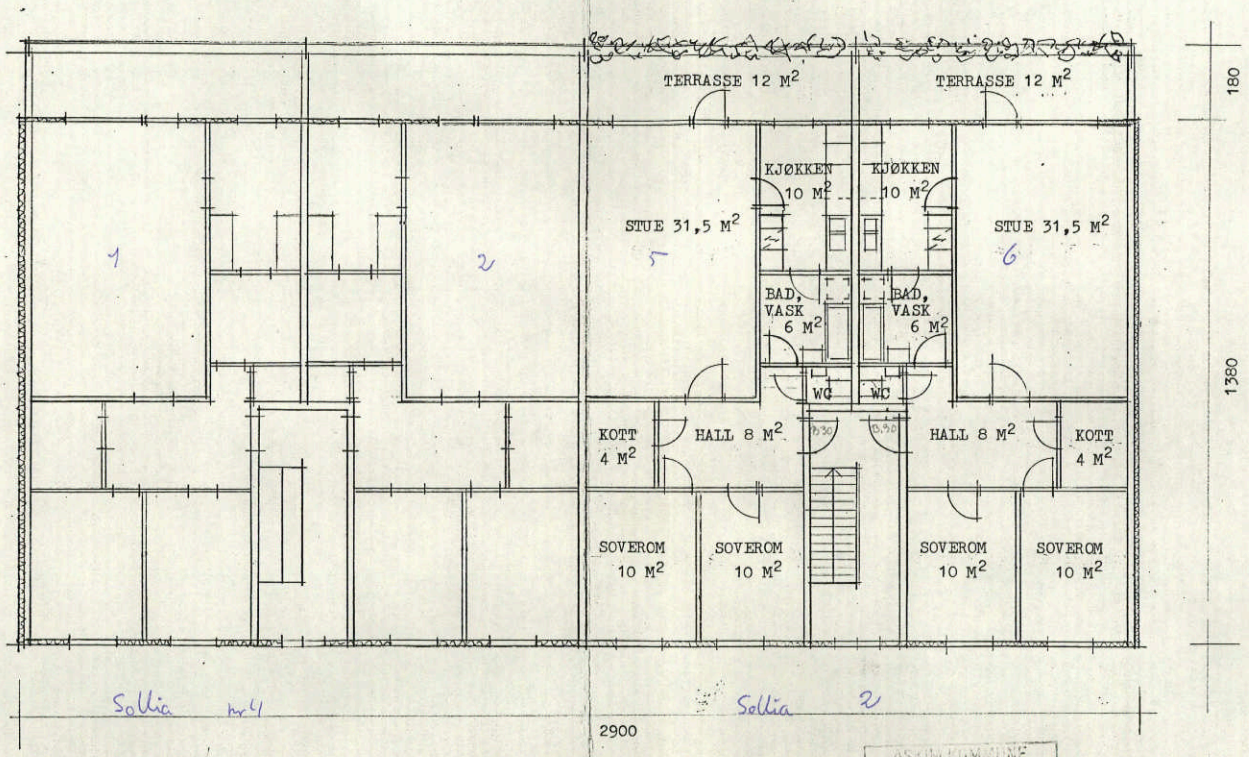
PLAN AV KJELLER/GARASJER

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM
20.8.86

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01061 | 18. JULI 86
ARKIV NR.: 61

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S.
ASKIM, 20/5 - 86.

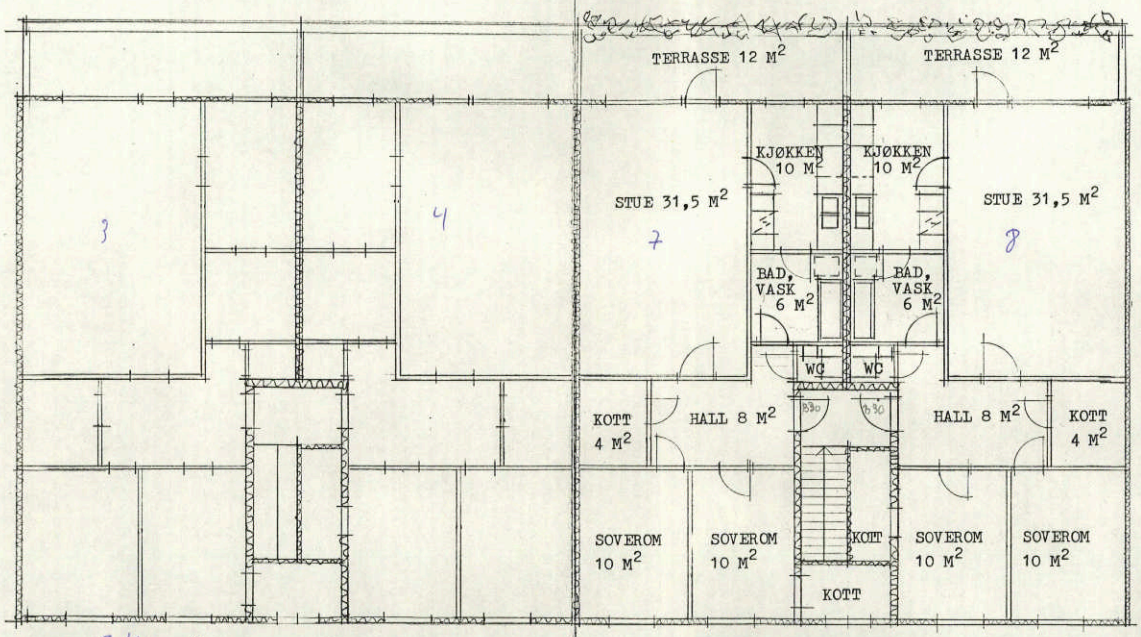


PLAN, 1. ETG.

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01851 18 JULI 86
ARKIV NR.: 61

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM, 20/5 - 86.

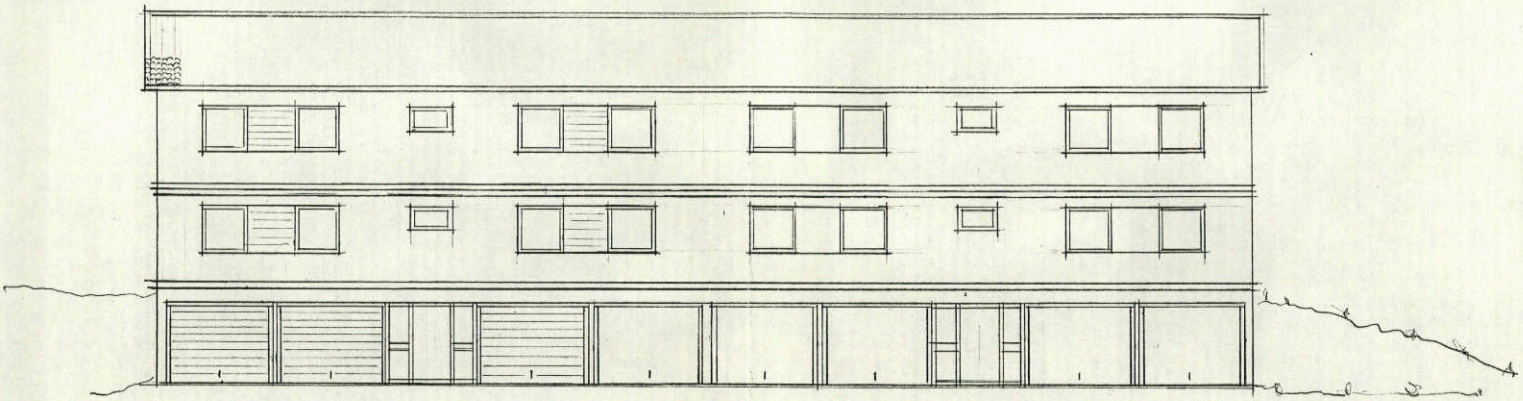


PLAN, 2. ETG.

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01851 | 10 JULI 86
ARKIV NR.: 61

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM, 20/5 - 86.

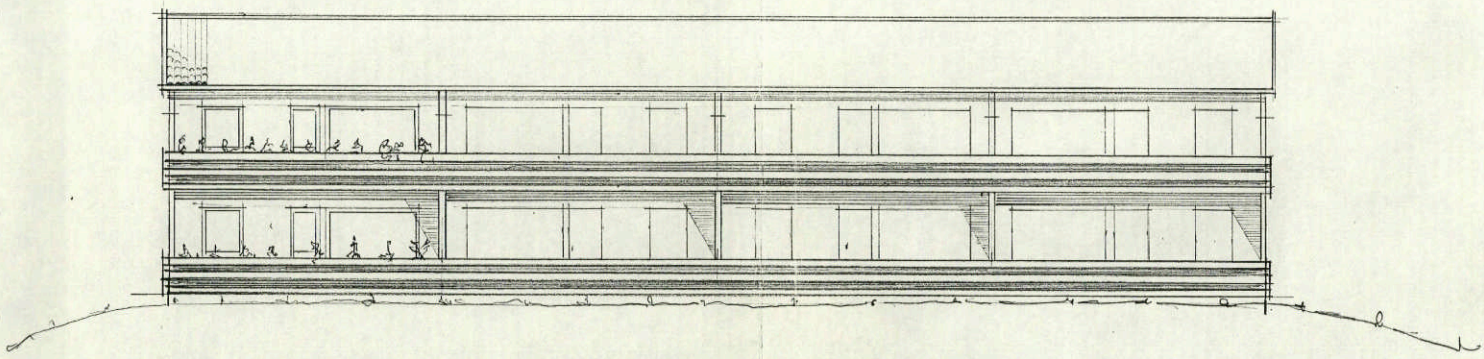


FASADE MOT ØST

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM, 20/5 - 86.

TEKNISK ETAT
01851 10 JULI 86
ARKIV NR.: 611

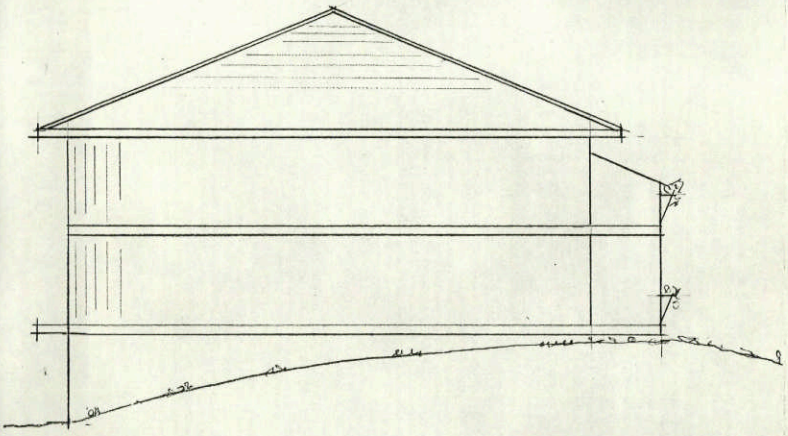


FASADE MOT VEST

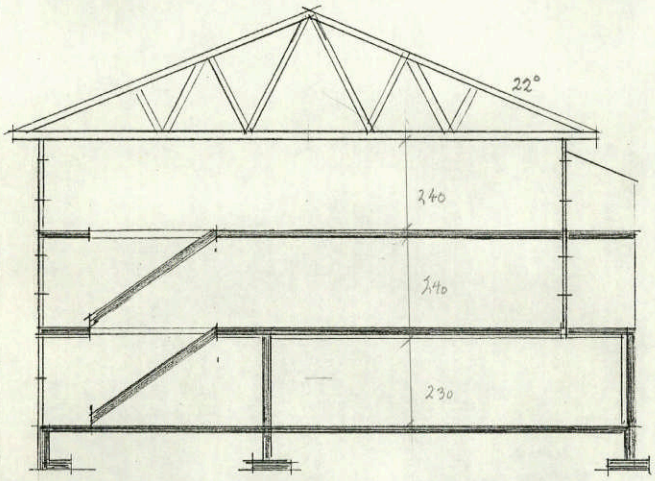
ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01651 | 18. JULI 86
ARKIV NR.: 01

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM, 20/5 - 86.



GAVL MOT NORD



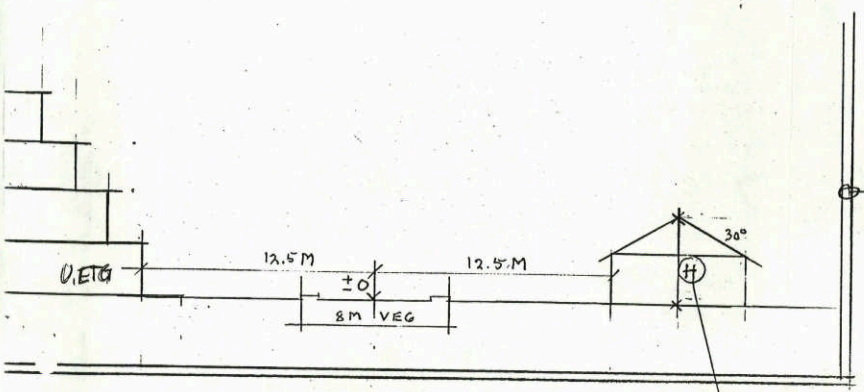
SNITT

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01651 | 12. JULI 86
ARKIV NR.: 611

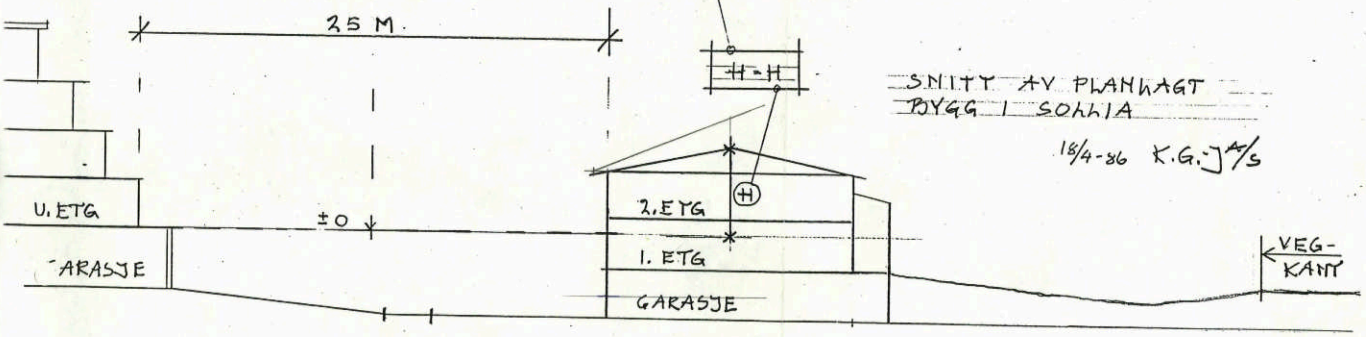
BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ASKIM, 20/5 - 86.

(18)



TYPISK SNITT AV GATE I BOLIGSTRØK, 8 M. VEG, 12,5 M BYGGEAVSTAND, EN ETASJES HUS, MED 30° TAKVINKEL

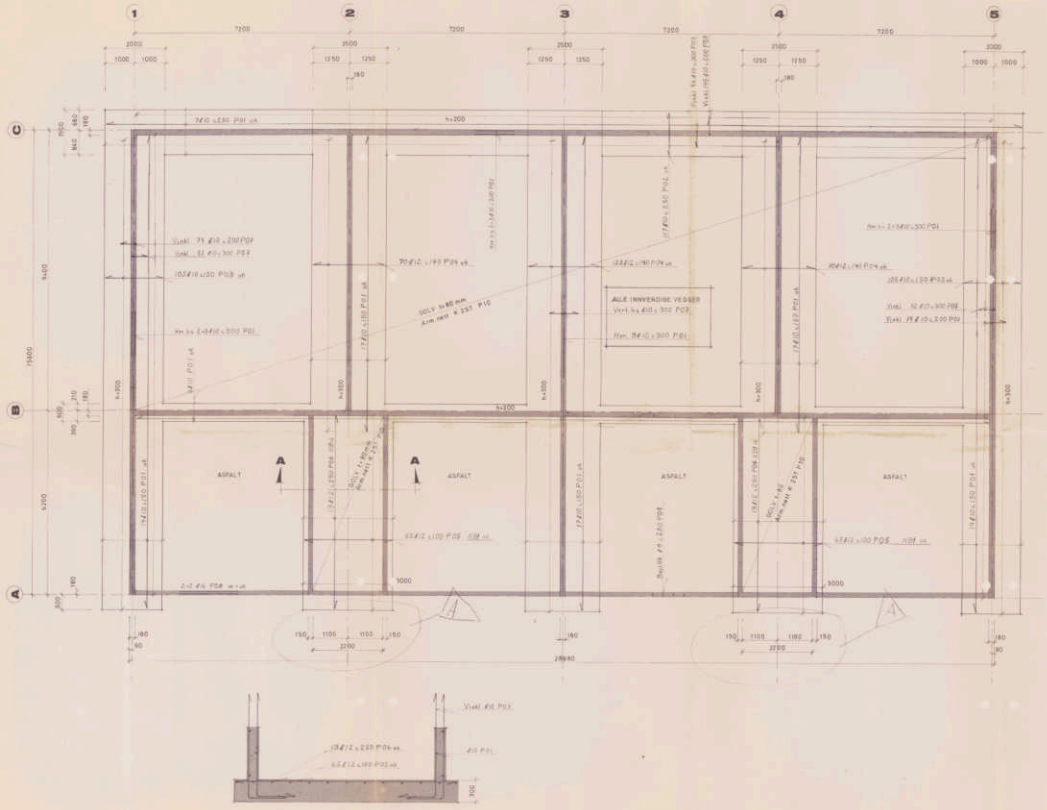


SNITT AV PLANLAGT BYGG I SOLLIA

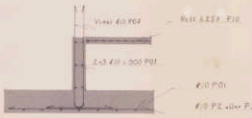
18/4-86 K.G. J A/S

Tenkt hjellegulv 1,25 m under garasjegulv i blokka

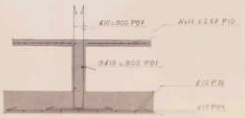
ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00523 | 18. APR. 86
ARK. NR.: 504



Snitt A-A, 1:20



Generell vegg/skjotearm.
alle utvendige vegger



Generell vegg/skjotearm.
alle innvendige vegger

DRAGER I AKSE A
H=500mm ved gavside
H=700mm ved trappehus

ALLE SÅLER SAMME HØYDE U.K.

OVERDEKN. MOT GRUNN ≥ 50mm
FJERNES BRUK AV MASSEBETONG 30mm
FORUTVRIG 10mm

UK.SÅLE 1000mm UNDER
OK. KJELLERGOLV

02151 26.08.86
ATH SN

A	Nye mål ved trappehus	27.08.86	H.S.
NR.	REVISJON	DATO	SIGN.

BOLIGBLOKK SOLLIA
Fudamentplan
Formtegning-armeringstegning

A. L. HØYER
RÅDGIVENDE INGENIØRER
BYGGETEKNIKK

M. 1:50
KONTR. M. KRISTIANSEN
DATO 1986

OSLO

613 **01**

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sollia 4, 1832 Askim
Gnr. 99, Bnr. 320, Snr. 2, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 458 00 852

E-post: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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