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. 1

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



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 08.07.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3539 **Eiendomsverdi ref nr:** DH1613

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

Medlem av Norsk takst

ENERGIMERKE D

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

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmer av tre. Vindusglass har 2-lags isoler -/energiglass fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, type IKEA, og har profilerte, malte fronter og laminerte (foliert) benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp (2026), oppvaskmaskin (2025) samt kjøl- og fryseskap. Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2009, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med flislagt benk med to nedfelte servanter samt to speil som er innfelt i veggen. Toalettrom, innredet med toalett og enkel servant.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, 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.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: 1-stavs oljet eikeparkett i stue, kjøkken, gang, toalettrom og soverom. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater samt noe spilepanel. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.
Leiligheten har lyse dører med glassfelt.
Leiligheten har lakkert tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2009, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med flislagt benk med to nedfelte servanter samt to speil som er innfelt i veggen. Dusjen er plassert i egen nisje og har vegg i glassbyggerstein og dør i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i kasse og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres naturlig via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, type IKEA, og har profilerte, malte fronter og laminerte (foliert) benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp (2026), oppvaskmaskin (2025) samt kjøl- og fryseskap.

Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp og er ført til felles sjakt. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, innredet med toalett og enkel servant, ventileres naturlig via ventil i kasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 2 043,5 m². Eiendommen er opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Parkering skjer i garasje i underetasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

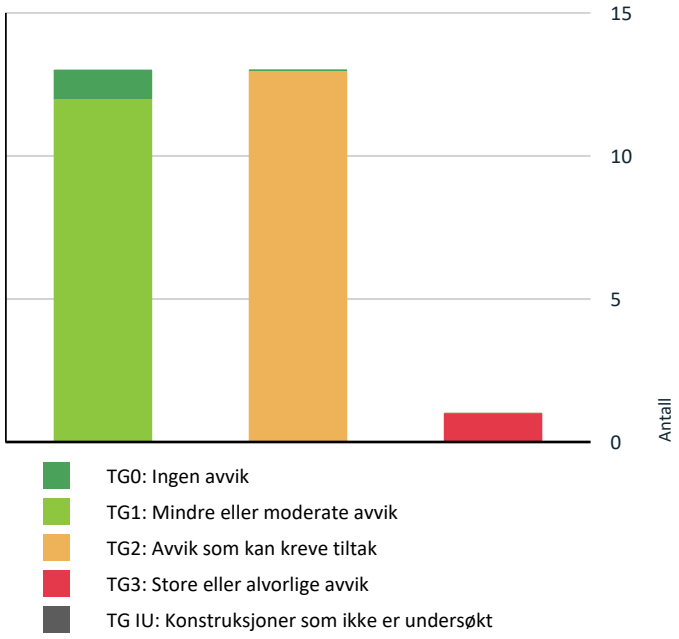
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med med dagens bruk. Satt opp vegg/sovealkove. Forhold krever normalt sett ikke bruksendring.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

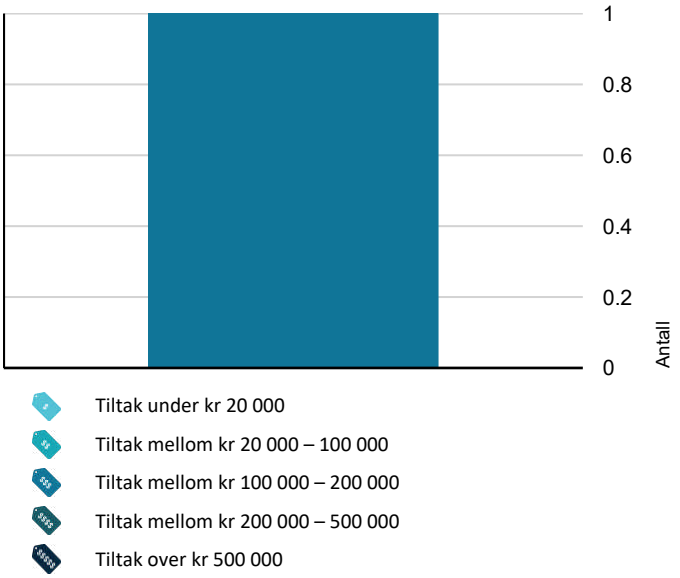
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Målt over 20 mm mellom spiler. Gå til side
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 95 cm.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

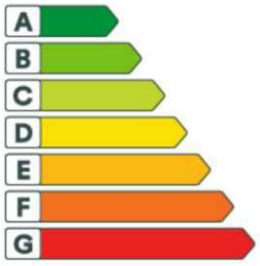
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Selv om det ikke ble registrert aktive lekkasjer på befaringsdagen, må det påregnes økt behov for vedlikehold, reparasjoner og utskifting på sikt.

Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av takets tilstand, samt at en grundigere inspeksjon utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende bordkledning.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting kan føre til oppfukting og skade på veggkonstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmer av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Det spesifiseres at det ikke ble påvist punkterte glass på vinduer befaringsdagen, dog har glassene overgått forventet brukstid og punktering kan forekomme i tiden som kommer.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Vindu i kjøkken er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket inneklima.
• Eldre isolerglass bør vurderes for utskifting, da det er økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap, kondensproblemer og behov for vedlikehold eller utskifting av vinduene.
• Vinduet på kjøkken bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på vindusramme eller beslag.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglassruter, fra byggeåret.

Årstall: 1987

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

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.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Målt over 20 mm mellom spiler.
• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 95 cm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre til bakkeplan.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv: 1-stavs oljet eikeparkett i stue, kjøkken, gang, toalettrom og soverom. Fliser i bad.

Årstall: 1987

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte/tapetserte plater samt noe spilepanel. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Overflater fremstår med lite bruksslitasje, ikke påvist vesentlige avvik.

Årstall: 1987

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue. Ellers målt mellom 7 - 10 mm avvik i rommene. Lokalt ble det målt 12 mm over 2 meter i stue. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

Årstall: 1987

⚠ Radon

Beskrivelse

Ingen kjennskap til radonmålinger i området/bygning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene er utført som multimur.

Årstall: 1987

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har lyse dører med glassfelt.

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.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2009, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med flislagt benk med to nedfelte servanter samt to speil som er innfelt i veggen. Dusjen er plassert i egen nisje og har vegg i glassbyggerstein og dør i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i kasse og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres naturlig via ventil i vegg.

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.

Årstall: 1987

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1987

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 13 mm.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt totalt ca. 13 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til topp slukrist, ikke 1:100 fall på hele baderomsgulvegt eller 15 mm oppbrett ved dør. Det er også svakt fall lokalt i dusjen, og det oppnås ikke 1:50 (1 cm per 0,5 meter).

Det må bemerkes at eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen ikke vil ledes til sluk grunnet oppkant.
• 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
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre at alt vann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet. Eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner enn dusjen vil ikke ledes til sluk, noe som ytterligere øker risikoen for skader.
• 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 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har ukjent membramløsning på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tetthet/funksjon (TG 3 iht. NS 3600)

Konsekvens/tiltak
• Badet kan fortsatt brukes, men det er ingen garantier for fuktsikkerhet. For å lukke avviket må våtrommet renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt i gulvet.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Sluket er ikke byttet i forbindelse med oppussing av badet, forventet brukstid på sluket er oppbrukt, påvist rustdannelser på skruer i sluket. Det gjøres oppmerksom på at dette kan redusere våtrommets levetid. Ellers er ikke slukrist sentrert med sluk, noe som gjør det vanskelig å verifisere om belegg ligger tilstrekkelig klemt i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet og sluk bør følges opp jevnlig, og sluket må kontrolleres og rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre store økonomiske kostnader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har flislagt benk med to nedfelt servanter, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1987

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekksystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk. Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold (benyttet insepsjonsluke). Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,8.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue samt plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2010, type IKEA, og har profilerte, malte fronter og laminerte (foliert) benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp (2026), oppvaskmaskin (2025) samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjonstopp og er ført til felles sjakt. Det er montert belysning og det er lagt fuktbestandige plater på veggen mellom skapene.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje, dog ikke mer enn man burde forvente, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2010

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom, innredet med toalett og enkel servant, ventileres naturlig via ventil i kasse.

Årstall: 1987

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Noe fornyelse i badet i 2009.
Stoppekrana er plassert bak luke i toalettrom.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader. Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til kondensering på vinduene, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i rommet. Dette kan tyde på at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig for å fjerne fuktighet, spesielt i perioder med lav utelufttemperatur. Ellers påvist begrenst med tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom og bad for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og bedre sirkulasjon.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for kondens, fuktskader og dårligere inneklima.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Årstall: 2009

⚠ 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i felles gang.
Elektriske varmekabler i bad. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.
Elbillader i garasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1987.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/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 1 Grunnmur og fundamenter

Årstall: 1987

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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:
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på veranda er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Målt over 20 mm mellom spiler.
• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 95 cm.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

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

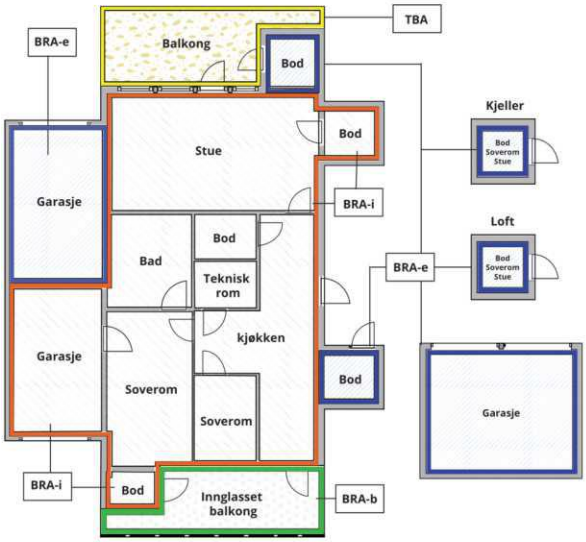
Hva er måleverdig areal?

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, toalettrom, kjøkken, stue, entré, soverom, soverom 2, sovealkove		
Underetasje		Bod	

Kommentar

- Felles garasje på ca. 17 m², i underetasje. Adkomst via underetasje samt leddporter med automatisk åpner.
- Boder på tilsaman 27 m² i bygningens underetasje tilhørende leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med med dagens bruk. Satt opp vegg/sovealkove. Forhold krever normalt sett ikke bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	99	320		1	2043.5 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Sollia 4

Hjemmelshaver

Ramsland Aleksander Melhus, Hauge Inger Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til, i etablert boligområde i Askim. Det er gangavstand til 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

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via 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
Fra Infoland	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.06.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	08.07.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260103
Addresse	Sollia 4		
Postnr.	1832	Sted	ASKIM
Selgers navn	Inger Johanne Hauge		
Selgers navn	Aleksander M Ramsland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det lekker vann under listen i dusjhjørnet slik at det lekker litt vann ut ved dusjing.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad pusset opp av tidligere eier i 2009. Gjort av Askim og Mysen Rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Askim og Mysen Rør, har vi fått opplyst.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rimelig å anta at dette ble gjort av Askim og Mysen Rør når badet ble pusset opp i 2009.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Askim og Mysen Rør, utfri det vi har blitt fortalt.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært som har satt inn vindu på sovealkove.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utskiftning av gelender på terrasser gjort på dugnad av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for innsetting av vindu på sovealkove.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bod i kjeller er innredet av tidligere eier. Satt opp lettvegg, tapetsert vegger og lagt gulvbelegg.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert El-bil lader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Det ble trukket ny kurs fra sikringsskapet og montert el bil lader på egen kurs. Vedlagt faktura for dette arbeidet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

Signert av *Inger Johanne Hauge*

Signert av *Aleksander M Ramsland*

Initialer selger:
I J
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sollia 4

Nabolaget Frosterud - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 161 elever, 10 klasser	17 min 1.4 km
Rom skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 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... 107 barn	14 min 1.2 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 å... 37 barn	14 min 1.3 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (0-5 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

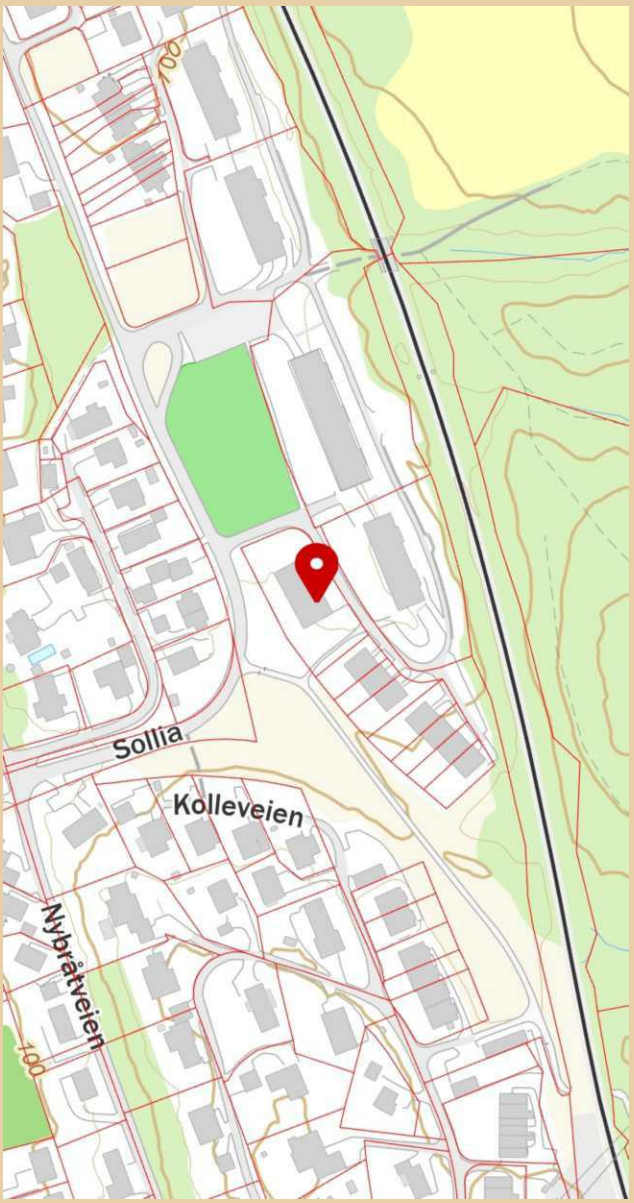
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

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 **08.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320497**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6402895**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **320**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1987**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **187,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 309 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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

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 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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.

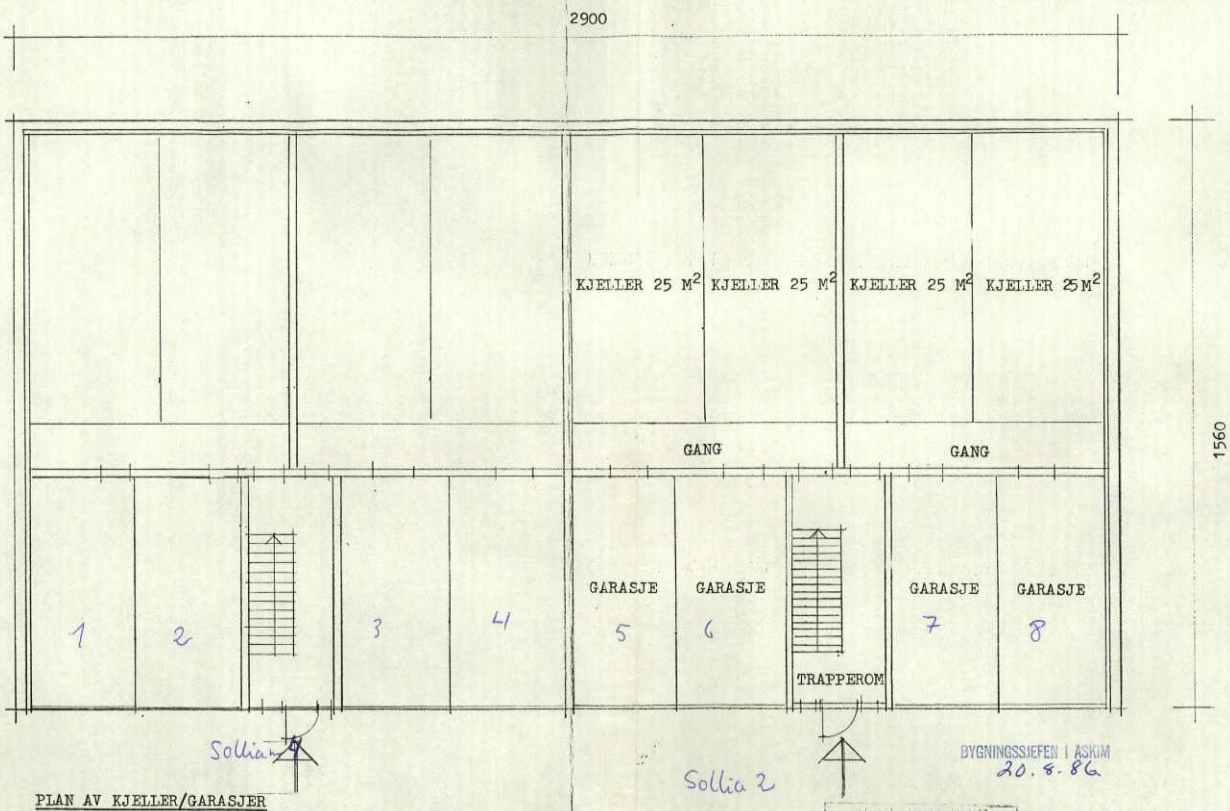
https://www.enova.no/energimerking

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



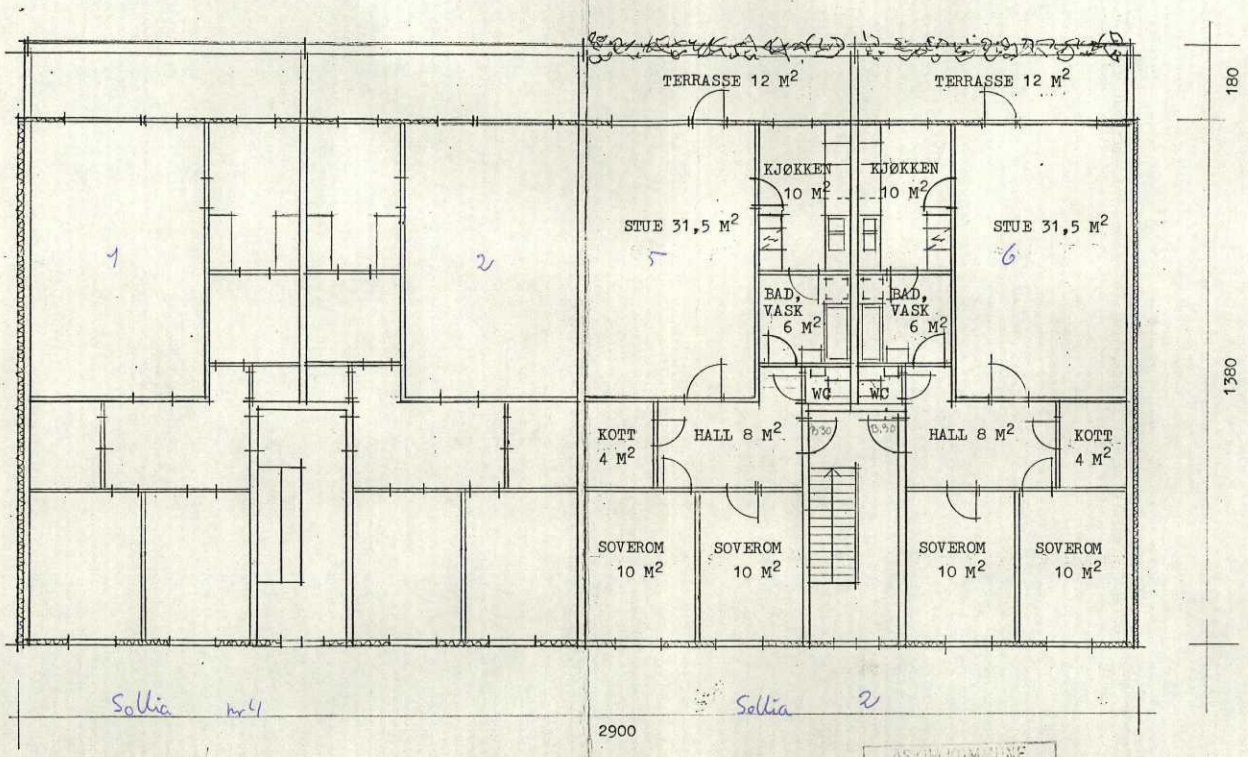
PLAN AV KJELLER/GARASJER

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.

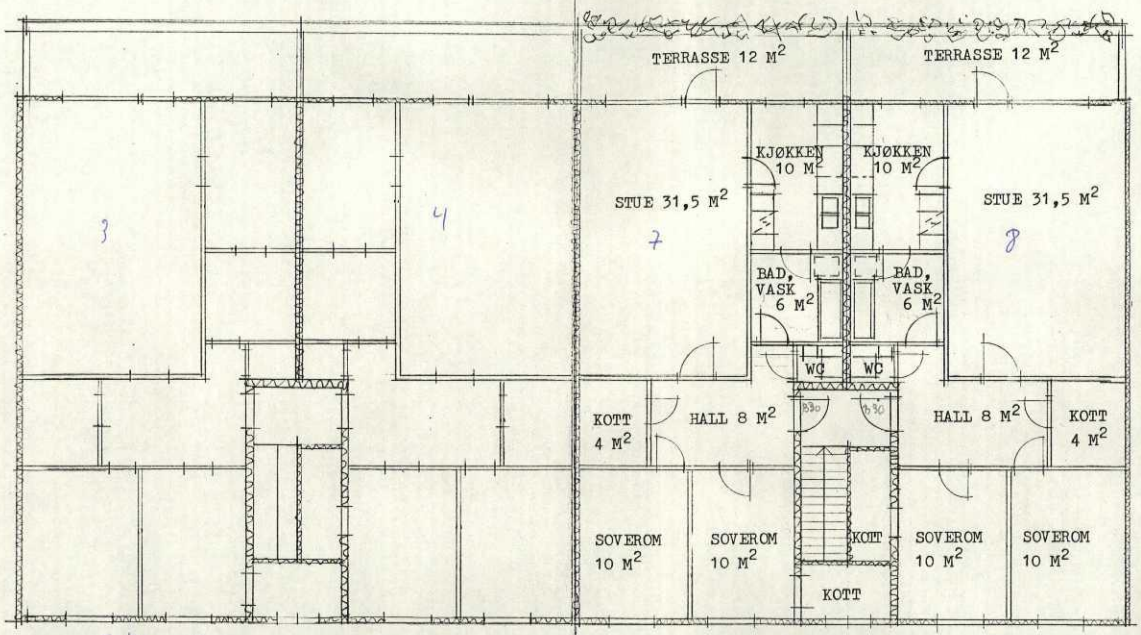


PLAN, 1. ETG.

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

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

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



Sollia 4

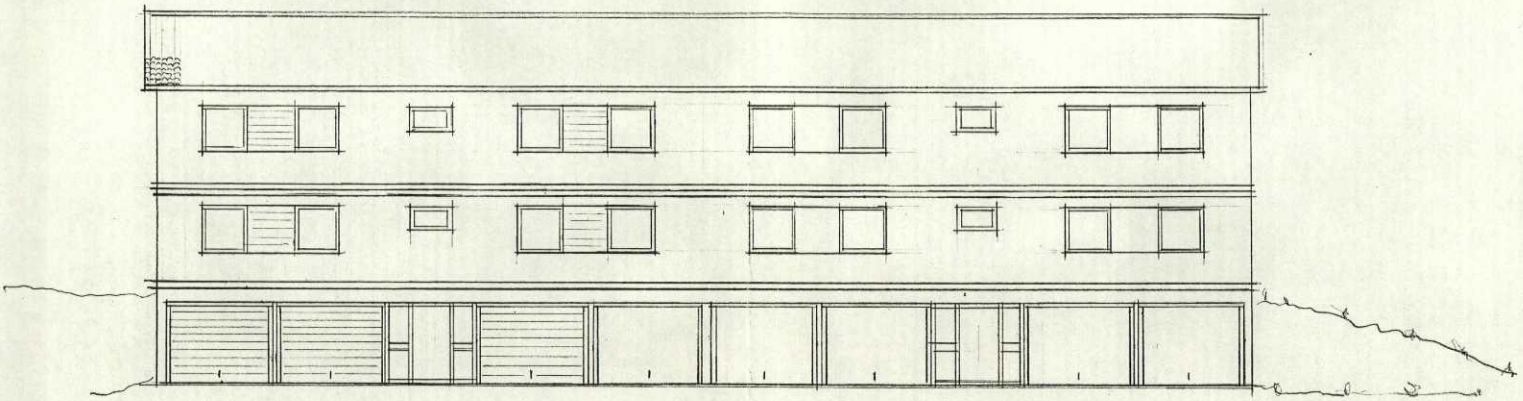
Sollia 2

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.

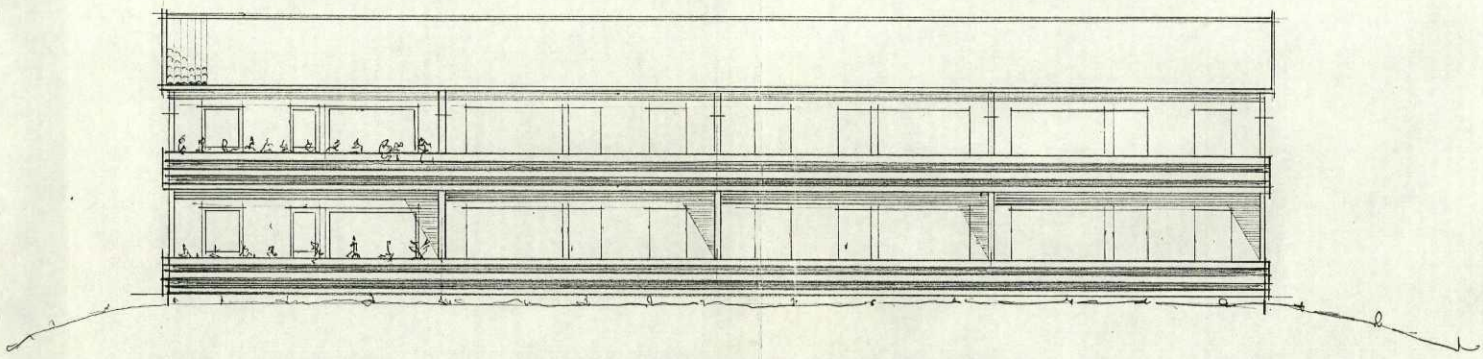


FASADE MOT ØST

HLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

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

TEKNISK ETAT
01851 10 JULI 86
ARKIV NR.: 611

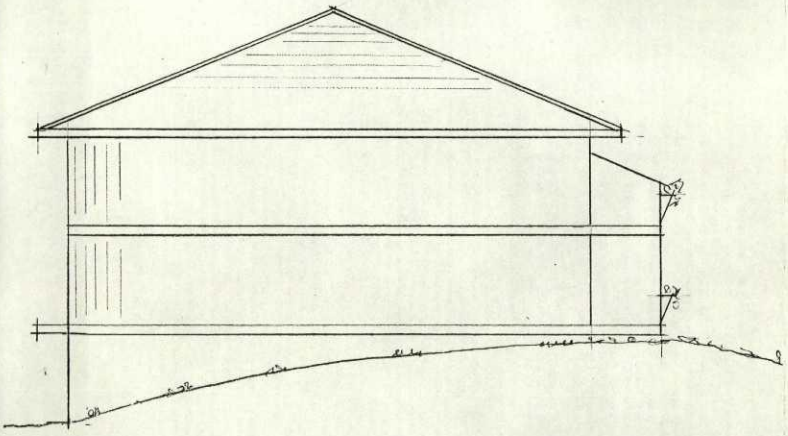


FASADE MOT VEST

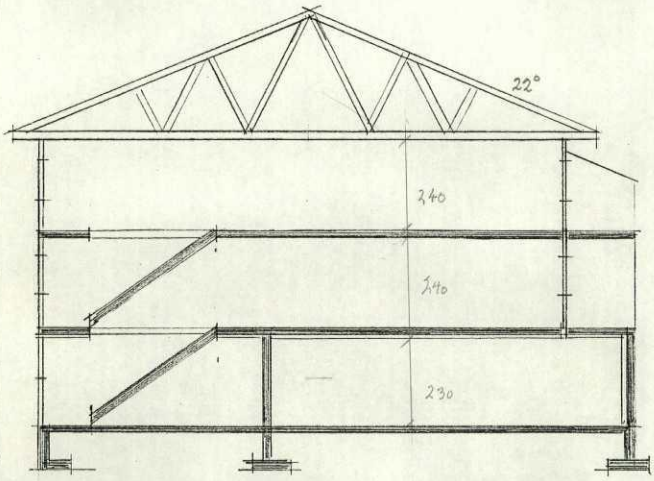
ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01651 | 18 JULI 86
ARKIV NR.: 01

BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA.

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



GAVL MOT NORD



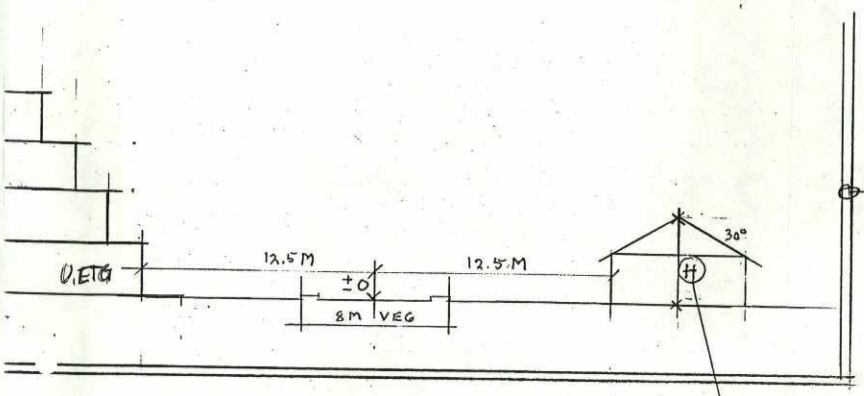
SNITT

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01651 18. JULI 86
ARKIV NR.: 611

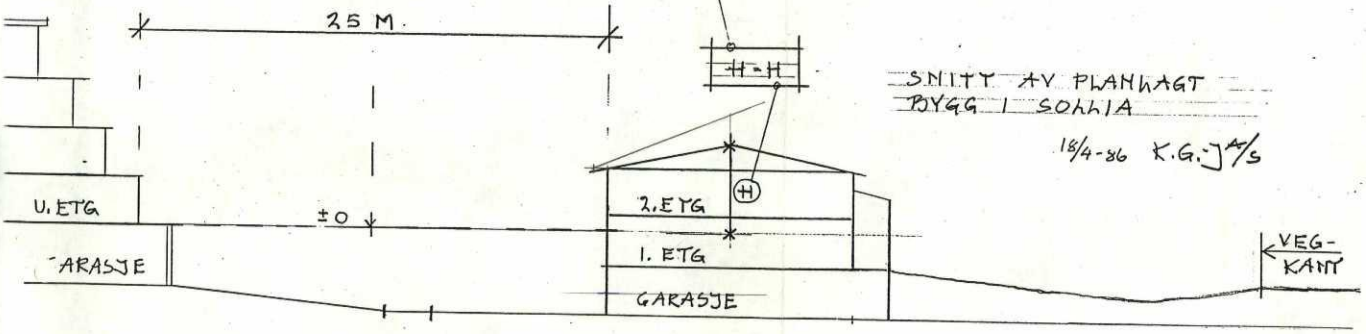
BLOKK, 2 ETASJER,
SOLLIA

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

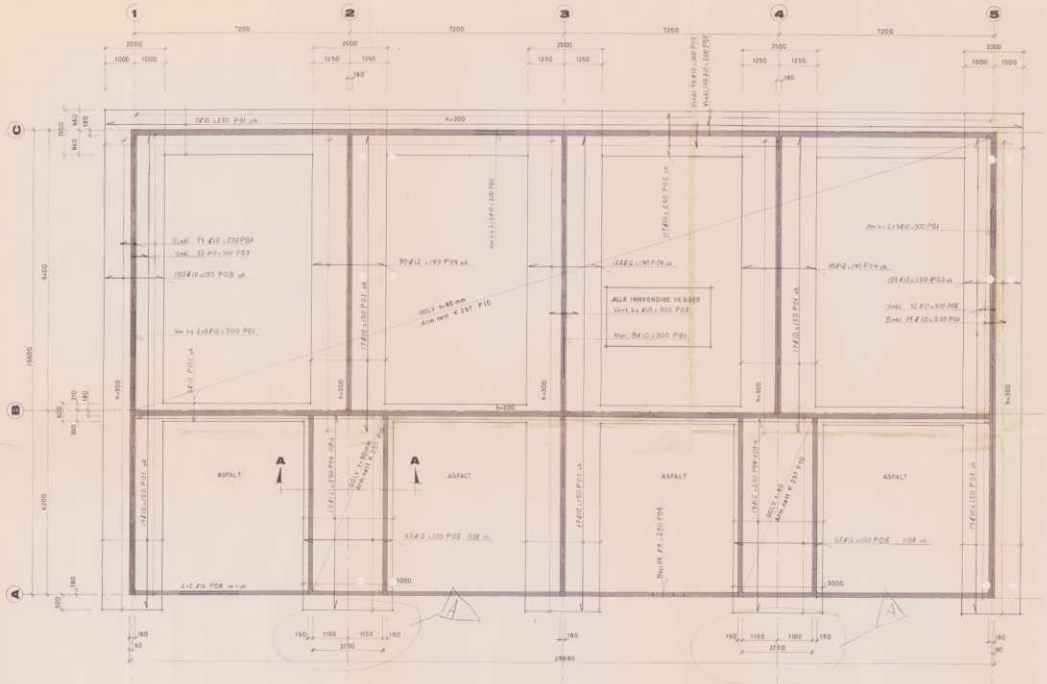


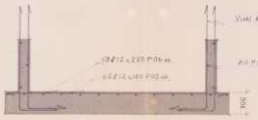
SNITT AV PLANLAGT BYGG I SOLLIA

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

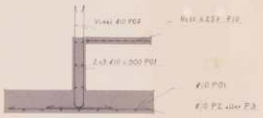
Terdig hjellergulv 1,25 m under garasjegulv i blokka

ASKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00823 | 18. APR. 86
ARK. NR.: 504

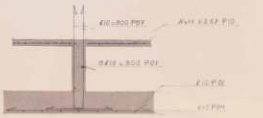




Snitt A-A, 1:20



Generell vegg/skjotearm.
alle utvendige vegger



Generell vegg/skjotearm.
alle innvendige vegger

UTAGER I AKSE A
H=500mm ved garasje
H=700mm ved trappehus

ALLE SÅLER SAMME HØYDE U.K.

OVERDEKN. MOT GRUNN = 50 mm
TILSLAG BRUK AV MASSEBETONG 30 mm
FORSVRIG 35 mm

UK SÅLE 1000 mm UNDER
OK KJELLERGOLV

A	Nye mål ved trappehus	21.08.86
		11.08.86
NR.	REVISJON	DATO

BOLIGBLOKK SOLLIA
Fudamentplan
Formtegning-armeringstegning

A. L. HØYER
RÅDGIVENDE INGENIØRER
BYGGETEKNIKK

OSLO

M 1:50
KONTR. BRISTIANSEN

613 **01**

(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 Kolshus

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.	Vår dato
292260103	25.06.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Sollia 4, 1832 ASKIM
Hjemmelshaver(e):	Inger Johanne Hauge Aleksander M Ramsland
Eiendom:	gnr. 99, bnr. 320, snr. 1 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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 99, bnr. 320, snr. 1 i Indre Østfold
Adresse: Sollia 4, 1832 ASKIM
Onr. 292260103

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4.500,-

Felleskostnader inkluderer Felles strøm, kommunal, vedlikehold bygg, Tv & internett, brøyting, kontingent Sollia Vel.

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

Utestående krav: 0,- pr 25/6-26

Forsikret i Tryg Polisenr 66883280 Forfall 1/6-26 Betalt 1/6-26

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. 9740,36 pr 31.12.25
Total formue kr. 77983,00 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:

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, 1832 Askim

Telefon: 94982229

Fax: _____

E-post: ij-haugli@live.no

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

Dato og sted: 25/6-26, Askim

Forretningsførers stempel/underskrift

Brænds Økonomi as
Mo Hegata 26, 1811 Askim
Statsautorisert Regnskapsførerselskap
Tlf. 69 88 02 11
Org.nr. 987 660 576 MVA
e-post: post@braendsregnskap.no
Internett: www.braendsregnskap.no

Boligsameiet Nybråten

Protokoll Årsmøte - 06.03.2026

Fremmøtte: Aleksander Ramsland, Inger Johanne Hauge, Kristian Nordby, Reinhardt Henriksen, Mohammed Omar Sadik, Lene Thorsen (Regnskapsfører), Erika Plotnikoviene, Eimantas Plitnikoyas

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling
   - Innkalling er godkjent
2. Valg av referent
   - Aleksander Ramsland
3. Årsmelding
   - Skiftet rekkverk. Fremtidige større prosjekter bør settes bort/gjøres av fagfolk.
   - Oppussing av trappeoppganger.
   - Felleskostnader ble økt i 2025 fra kr 3500 til kr 4500.
   - Sameiet har fått bedre styr på økonomien i løpet av 2025.

4. Økonomi/Budsjett
   - Strømprisen har gått opp nesten kr 10.000 i 2025. Bør undersøkes og sjekke avtaler med andre strømselskaper.
   - Bredbåndsavtalen ble oppdatert med Telia i 2025, ny avtale med raskere bredbånd og bedre utvalg av kanalpakker. Pakken inngår til alle leiligheter i sameiet og betales via felleskostnader.
   - Regnskapsfører følger opp bankintegrasjon/modul, slik at fremtidige fakturaer går direkte inn i regnskapsprogram.
   - Bør opprettes en bufferkonto og plan for fremtidig vedlikehold.

5. Ferdigstilling av oppussingsprosjekter
   - Trappeoppgang, listeprofiler og småting.
   - Sidevegger må males - gjøres av sameiet. Stillas må leies inn.
   - Rensing av takrenner, samt montering av takrenner mellom 1 og 2 etasje.

6. Bygging av uteskur til søppeldunker, gressklipper og snøfres.
   - Bygges i løpet av sommeren 2026. Undersøker hvem som kan bygge/hente inn tilbud, dersom vi ikke gjør det selv.
   - Styret har fått fullmakt til å innhente tilbud/sette i gang arbeid.

7. Håndtering av søppel
   - Viktig med sortering av avfall, sameiet bøtelegges dersom det blir store avvik.
   - Pappsøppel blir fort full. Det er kun papp fra mindre mat, husholdningsprodukter etc. som skal her. Større pappkartonger må leveres på gjenvinningstasjonen selv. Evt. samkjøre søppel med andre beboere er også lurt. Det er gratis å levere papp på gjenvinningsstasjonen.

8. Trappevask
    - Må gjennomføres den uken man har trappevask.
    - Den som har ansvar for trappevask, har også ansvar for å holde tilgang til inngang snøfri.
    - Nye matter til inngangsdør, både ute og inne.

9. Takstmann for innhenting av tilstandsrapport
    - Styret har fullmakt til å hente inn takstmann.

10. Eventuelt
    - Elvia har meldt om jordfeil på bygget. Stammet fra lysarmaturer i garasjene i oppgang 4. Innhentet pristilbud fra elektriker på arbeid med nye lysarmaturer.
    - Dugnadsdato tentativ dato slutten av april/begynnelsen av mai.

Valg av styre:

Styreleder: Inger Johanne (1 år)
Styremedlem: Kristian Nordby (1 år)
Styremedlem: Reinhardt Henriksen (1 år)
Vara: Erika Plotnikoviene (2 år)

Erika Plotnikoviene mohammed seddik

Signatur:

Årsoppgjør for

BOLIGSAMEIET NYBRÅTEN

919458518

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold Side

Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6
Fullstendighetserklæring	7

Årsregnskap for

BOLIGSAMEIET NYBRÅTEN

919458518

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		432 000	400 000
Annen driftsinntekt		70	490
Sum driftsinntekter		**432 070**	**400 490**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-382 068	-657 035
Sum driftskostnader		**-382 068**	**-657 035**
Driftsresultat		**50 002**	**-256 545**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 610	5 311
Sum finansinntekter		**2 610**	**5 311**
Netto finans		**2 610**	**5 311**
Årsresultat		**52 611**	**-251 233**
Overføringer			
Annen egenkapital		52 611	-251 233
Sum overføringer		**52 611**	**-251 233**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	22 526
Andre kortsiktige fordringer	2	48 305	45 642
Sum fordringer		**48 305**	**68 168**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		77 923	23 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**77 923**	**23 237**
Sum omløpsmidler		**126 228**	**91 405**
SUM EIENDELER		**126 228**	**91 405**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	86 345	33 733
Sum opptjent egenkapital		**86 345**	**33 733**
Sum egenkapital		**86 345**	**33 733**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 506	49 866
Annen kortsiktig gjeld		42 390	7 806
Sum kortsiktig gjeld		**39 884**	**57 672**
Sum gjeld		**39 884**	**57 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**126 228**	**91 405**

ASKIM, 06.03.2026

Inger Johanne Hauge styrets leder	Kristian Nordby styremedlem	Jon Sebastian Havstein 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 2024 til 2025.

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 31.12.2024	33 733	33 733
Årsresultat	52 611	52 611
Egenkapital 31.12.2025	**86 345**	**86 345**

Fullstendighetserklæring for
919458518 BOLIGSAMEIET NYBRÅTEN

Vi bekrefter med dette at all nødvendig informasjon og dokumentasjon i forbindelse med vår årsavslutning for 2025 er levert til BRÆNDS ØKONOMI AS.

Vi har sørget for å inkludere alle relevante balanse- og regnskapsposter, transaksjoner samt dokumentasjon som kreves for å utarbeide et korrekt og nøyaktig årsregnskap.

Videre forplikter vi oss til å gi ytterligere informasjon eller dokumentasjon som kan være nødvendig for utarbeidelse av årsregnskapet.

Vi er ikke kjent med mangler og feil som kan påvirke det avlagte årsregnskapet.

Vi erklærer at mottatt utkast er gjennomgått og gjenspeiler et nøyaktig og rettmessig bilde av den økonomiske stillingen i virksomheten.

Indre Østfold, 06.03.2026

For BOLIGSAMEIET NYBRÅTEN

Inger Johanne Hauge

Styrets leder

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

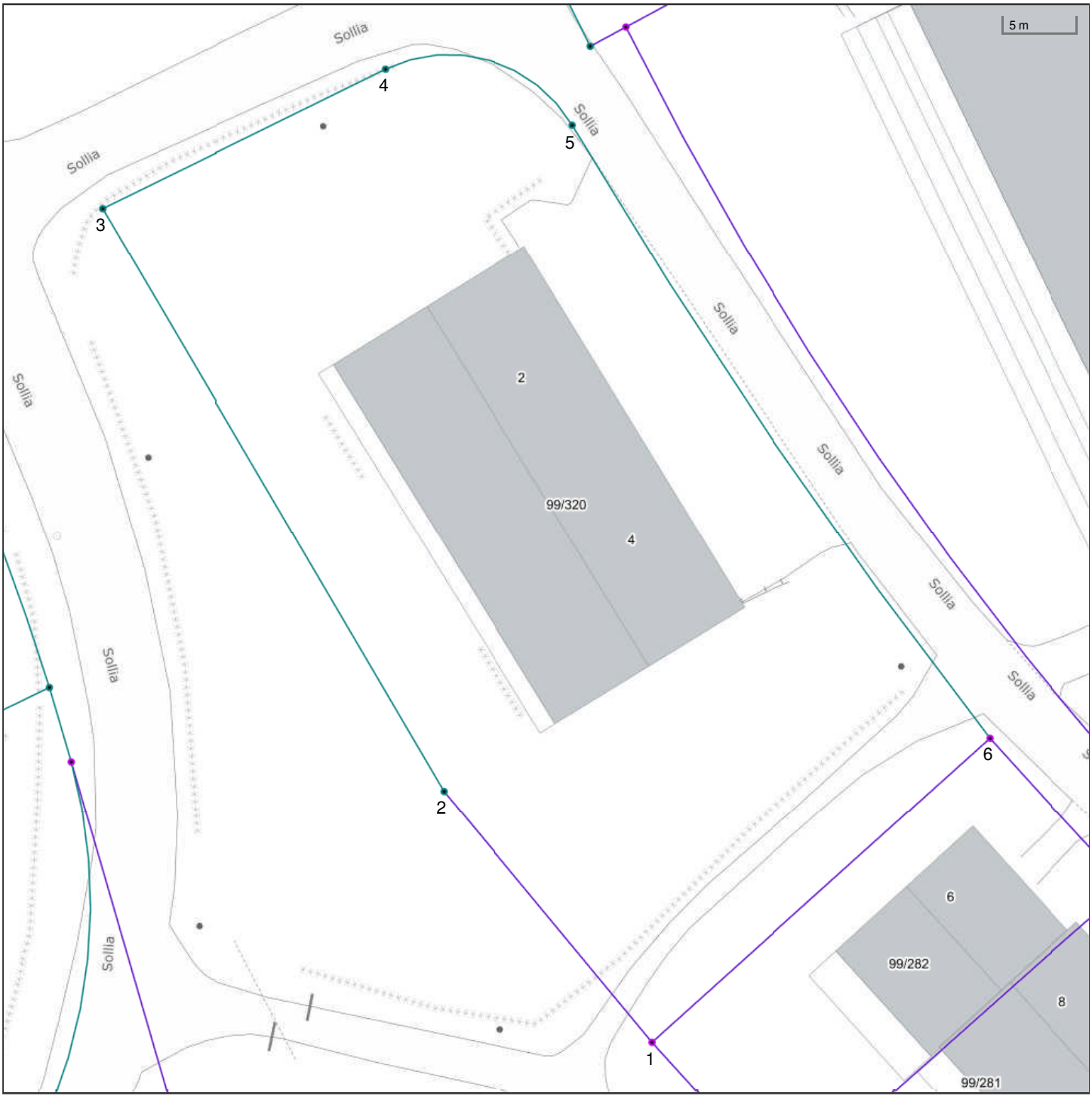
Bjørn-Thore Engebråten
kjøper

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

Statsaut. Eiendomsmegler
ERLING TANGERUD
ASKIM

Utskriftsdato: 25.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 99/320//1



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

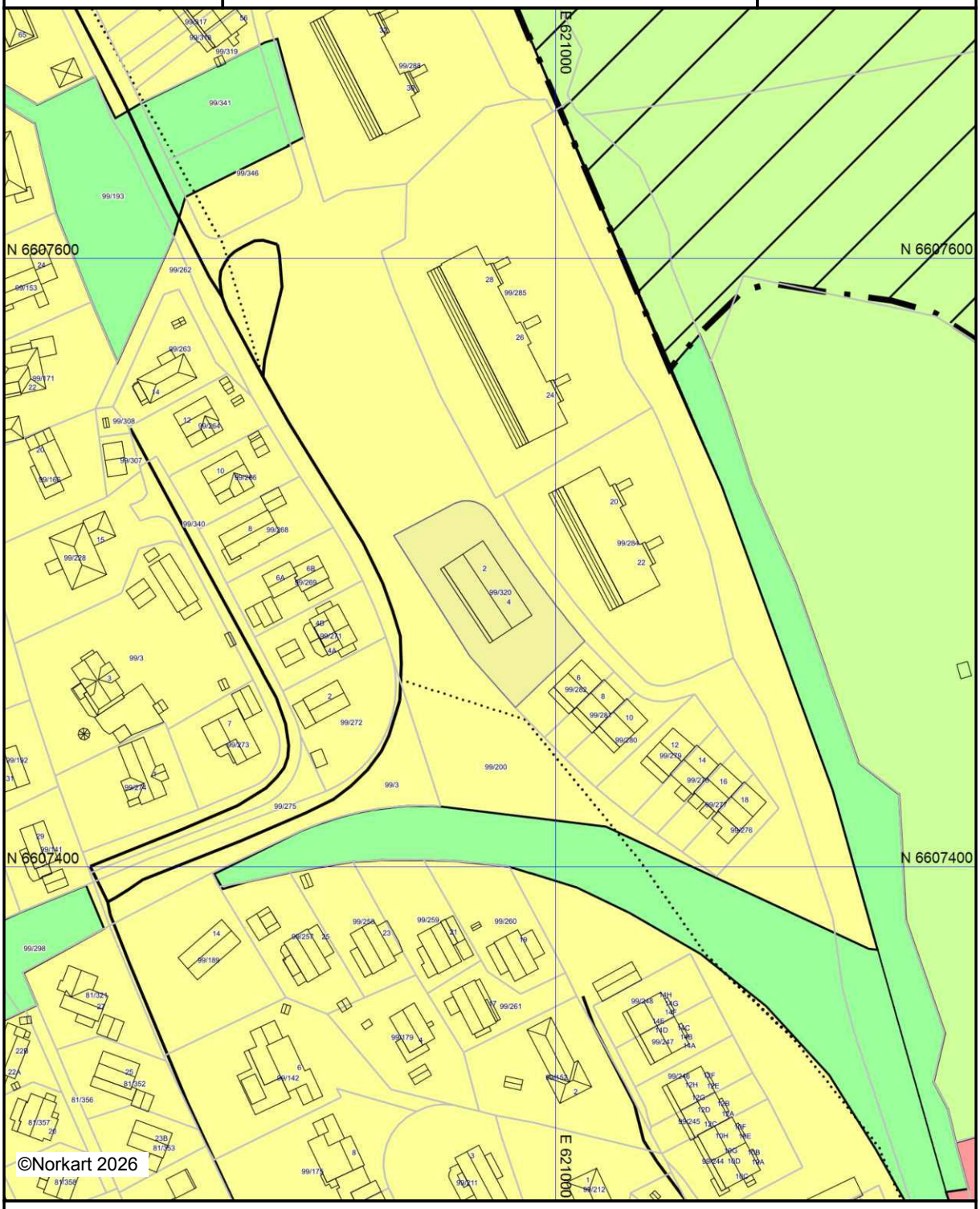
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/320/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 25.06.2026
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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

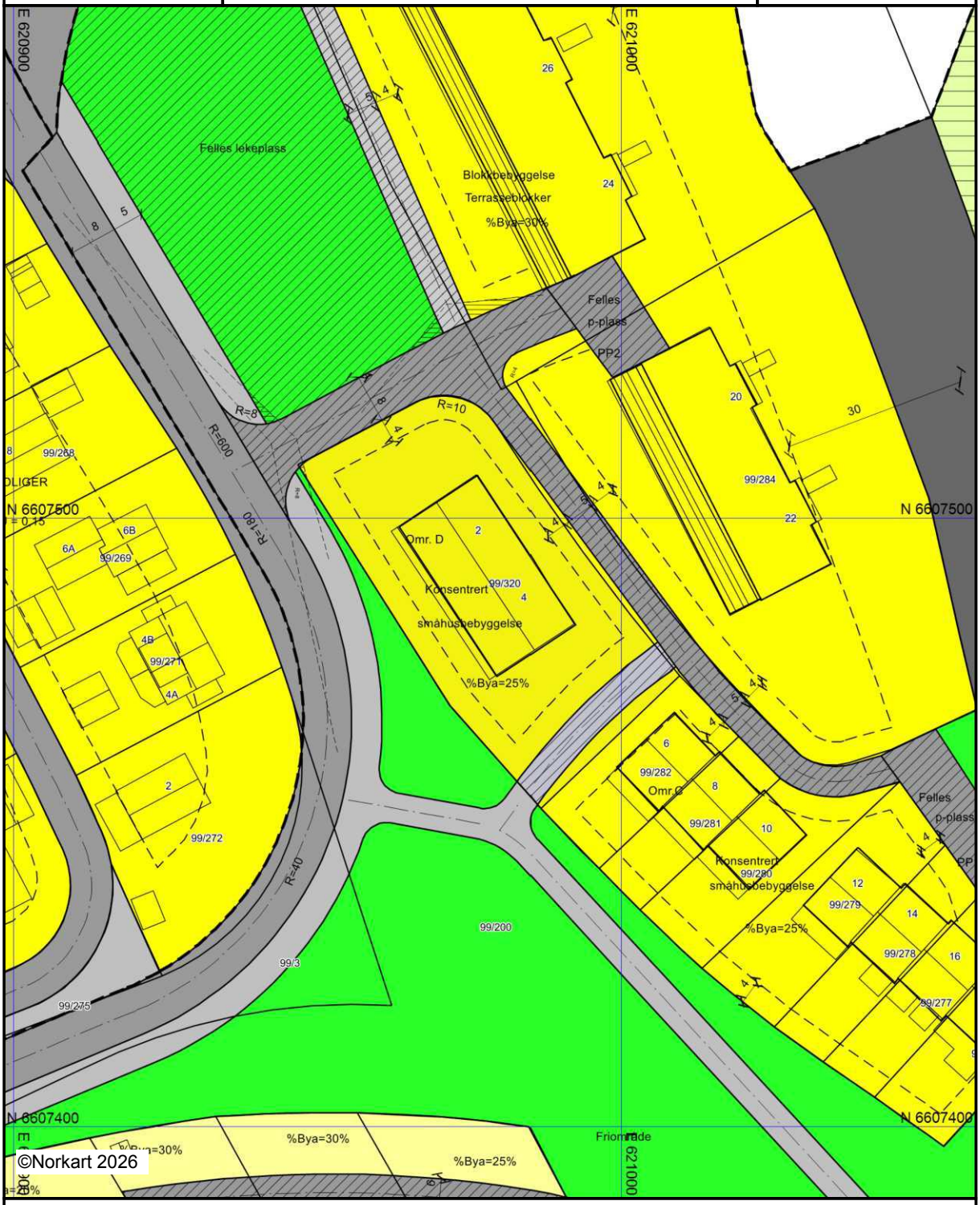
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/320/0/1
Adresse:
Utskriftsdato: 25.06.2026
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 Dahlsten

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. 1, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260103

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.
