PRIVATMEGLEREN

AVSTIKKEREN 6 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Opplysninger Eid vel

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Avstikkeren 6 B , 1807 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 50, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1119 **PropCloud ref nr:** XW1331

Autorisert foretak: A Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Alexander Adriansen

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

D
ENERGIMERKE

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.

A Takst As



Rapportansvarlig

Alexander Adriansen

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

1/2 av Tomannsbolig over to plan fra 1978, beliggende sentralt i Askim, Indre Østfold Kommune, det er pliktig medlemskap i Eid vel.
Parkering i felles garasjeanlegg, garasjen er velforeningens eiendom og boligen har bruksrett til garasjen.
Boligen er modernisert i forskjellige tidsperioder med tilbygg mot Nord i 1990, hhv Kontor og Sportsbod, tilbygg mot Sør (Stue) er fra ukjent årstall.
Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av kontruksjoner.

Bygningssak kyndig har grundig undersøkt de ulike rom,konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også gitt anbefalte tiltak.
Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, alder tatt i betraktning, dog påviste avvik befaringsdagen som vil kreve yttligere undersøkelser/utbedringer. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes oppgradering. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og påviste avvik.

Byggemetode:
Gulv på grunn av støpt betong, yttervegger av tradisjonelt bindingsverk med utvendig stående overflatebehandlet trepanel i begge etasjer.
Det er etasjeskiller av trevirke fra byggeåret.
Saltak konstruksjon av W-takstoler, med kaldt luftet loft, utvendig tekket med pappshingel.
Malte 2-lags trevinduer fra varierende årstall og tilhørende balkongdører.
Balkongareal i 2.etasje av impregnert trevirke og uteoppholdsareal på terreng av støpt betong.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp/asfalt shingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taktekkingen er av papp/asfalt shingel. Taket er besiktiget fra takfot stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra ukjent årstall.
Nedløp er ført til rør i grunnen, med løvsil.

Det er ikke pipehatt på pipe på befaringstidspunktet, eier opplyser om at følgende skal monteres.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er pågående arbeider på fasade mot Sør på befaringstidspunktet, eier opplyser om at det er skiftet kledningsbord sporadisk rundt på fasader forløpende i hans eie.
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.
Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne
bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav.
Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro av tre. Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.
Adkomst via loftstrapp i gang, loftet er visuelt besiktet fra gangbart areal.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.
Det er påvist skjolder i undertaket, følgende antas å stamme fra tidligere lekkasje ved pipe, det ble ikke målt forhøyede fukt verdier ved stikkmålinger på befaringstidspunktet.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, det er ventil i karm.
Vinduer i 2.etg hovedsaklig fra byggeåret, vinduer fra 2016 i 1.etg.
Isolerglass i karnapp er fra 2020.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Bygningen har malt hovedytterdør til bod.
Det er balkong i 2.etg mot Sør med adkomst fra soverom.
Utkraget balkong av impregnerte bjelker med spaltelagt terrassebord og tilhørende rekkverk med liggende impregnderte spiler.
Balkongen er målt til 3,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg,laminat på gulv og malt panel i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

De fleste overflater i 1.etasjer er modernisert i 2018, i følge eier.

2. Etg:
Gang m/trapp - 3,7m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 8,4m²- Laminat på gulv, malt plater på vegg og malt panel himling.
Soverom - 7,6m² - Laminat på gulv, malt plater på vegg pg malt panel i himling.
Soverom - 8,7m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 12,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad -3,8m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.

Beskrivelse av eiendommen

1.etg
Stue/kjøkken - 44m² -Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Gang m/trapp - 8,7m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Bod -2,1m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Bad - 3,4m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.
Entrè - 4,5m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Kontor - 8,5m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Sportsbod -5,2m² (BRA-e) - Ubehandlet betong, plater/panel på vegg og panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Det er varmefolie under laminat i 1.etg, varmekabler på bad, kabler er ikke funksjonstestet.
Oppvarming via ildsted i stue og varmepumpe.
Det er downlights i Kontor, Bad og Bad.

Gulv på grunn av betong meg tilhørende overflate av varierende materiale.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er målt 10mm høydeforskjell igjennom trapperom og soverom fra Nord-Sør, følgende til orientering.

Boligen har elementpipe fra 1982 (installert etter byggeår) og nyere vedovn i stue fra 2022.
Det er fremlagt faktura for installasjon av nytt ildsted, datert 01.12.2022

På befaringstidspunktet er det pågående arbeider vedrørene overflatebehandling utvendig av pipeløp, pipehatt og nødvendig beslag skal monteres i følge eier.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 2.etg og malte heltre dører i 1.etg

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra ukjent årstall, rommet er fornyet av forrige eier i ukjent omfang og det foreligger ingen dokumentasjon.
Basert på visuelle observasjoner, løsningsvalg og skjult installasjon for toalett, antas våtrommet å være modernisert tidlig på 2000-tallet.
Det anbefales rehabilitering av våtrommet med dokumentere løsninger for tettesjiktet.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er målt 1:100 fall på gulv mot sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og håndkletørker.
Det er elektrisk styrt vifte, til luft ved spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom mot dusj .
Ved hulltakning ble det avdekket av tilstøtende vegger er isolert med polyurethan isolasjon og det er ikke tilgang til bunnsvill.
Fuktmåling er utført på ukjent platemateriell.

Bad
Vaskerom fra ukjent årstall, rommet er fornyet av forrige eier i ukjent omfang og det foreligger ingen dokumentasjon.
Basert på visuelle observasjoner, løsningsvalg og skjult installasjon for toalett, antas våtrommet å være modernisert tidlig på 2000-tallet.
Det anbefales rehabilitering av våtrommet med dokumentere løsninger for tettesjiktet.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin ,komfyr, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret, nyere kobberrør til kjøkken og VVB.
Hovedstoppekran plassert på bod, følgende er ikke funksjonstestet som følge av alder.

Vannledninger er utført av fagarbeider på dugnadsinnsats, dette til orientering. jf. Egenerklæringsskjem

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarm og ytterveggsventiler i 1.etg.
Det anbefales på generelt grunnlag å etablere ytterveggsventiler i alle oppholdsrom.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under trapp.
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret, plassert i Entrè.
Det er kombinasjon skjult og åpent anlegg fra varierende tidsperioder som følge av modernisering.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnmur og betongplate av betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

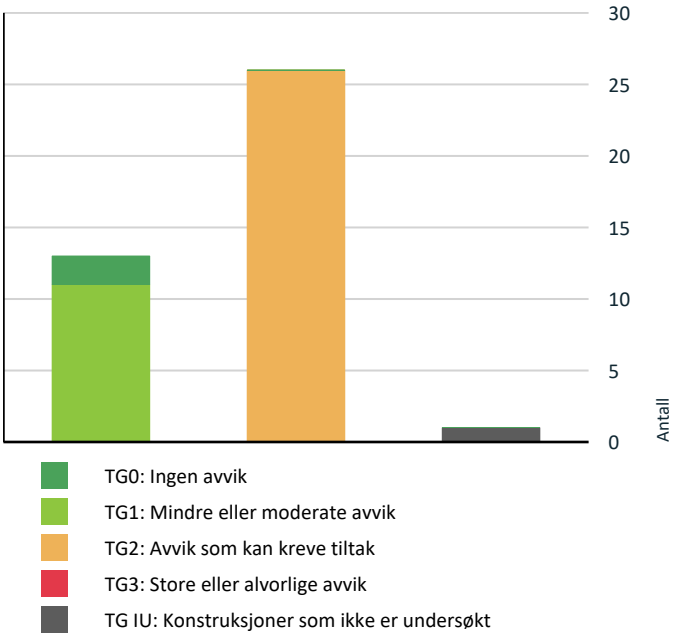
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig, datert 16/9-1978
Det er omsøkt bruksendring i 2020, det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest for følgende.

Det foreligger ikke tegninger over tilbygg i Stue mot Sør, det er usikkert om følgende er omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Tilbygg Stue	Gå til side
Utvendig > Taktekking - Tilbygg Nord	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Boddør	Gå til side
Utvendig > Balkong 2.etg	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Boligens energimerking



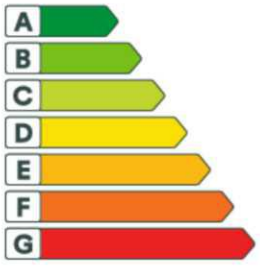
Beskrivelse

Boligen får energimerke Gul D på bakgrunn av byggeår fra 1978 med enkle senere moderniseringer, som innebærer at boligen er oppført etter eldre byggeforskrifter med lavere krav til isolasjon, tetthet og energieffektivitet enn dagens standard. Energikarakteren påvirkes også av boligens oppvarmingsløsning, vinduskvalitet, ventilasjon og generelle energibehov. Samlet vurderes boligen å ha et normalt energiforbruk sett opp mot alder og konstruksjonsutførelse.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2022	Nytt Ildsted
2019	Modernisering Kontor
2020	Oppgradering av uteområde
2018	Modernisering av Kjøkken/Stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking - Tilbygg Stue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp/asfalt shingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp/asfalt shingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Deler av shingelen har løsnet i nedkant som følge av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 2 Taktekking - Tilbygg Nord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra vindu i 2.etg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra vindu, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra ukjent årstall.
Nedløp er ført til rør i grunnen, med løvsil.

Det er ikke pipehatt på pipe på befaringstidspunktet, eier opplyser om at følgende skal monteres.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag og renner bærer preg av elde og slitasje, det er stor avflassing på takfotbeslag mot Sør.
Overgangsbeslag fra vegg til tak på tilbygg mot Sør har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av beslag i overgang vegg-tak, for å hindre fukt inndriv over tid, det er fare for utvikling av skjulte skader.
Renner og beslag på tak må sees i sammenheng med påvist alder for taktekking, det må påberegnes utskifting av følgende i nær fremtid.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er pågående arbeider på fasade mot Sør på befaringstidspunktet, eier opplyser om at det er skiftet kledningsbord sporadisk rundt på fasader forløpende i hans eie.
Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne
bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav.
Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist oppsprukket trevirke på vindskier.
Det er påvist for liten dryppkant mot beslag på ny kledning mot Sør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påberegnes lokal utskiftning av vindskier i nær fremtid.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom trekledning og beslag, slik at vann kan dryppe fritt av kledning, minimum 6mm iht pre aksepterte løsninger fra Sintef Byggforsk. Det er risiko for kapilærsug i trevirke med forringet levetid på trepanel.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro av tre. Det er isolert mot underliggende oppvarmet areal.
Adkomst via loftstrapp i gang, loftet er visuelt besiktet fra gangbart areal.
Konstruksjonen fremstår stabil på befarings dagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned bøyninger, eller synlig svekkelser ved konstruksjonen.

Det er påvist skjolder i undertaket, følgende antas å stamme fra tidligere lekkasje ved pipe, det ble ikke målt forhøyede fukt verdier ved stikkmålinger på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen synlig lufting i raft og isolasjon ligger tett mot undertak i enkelte fakk.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte mellom isolasjon og undertak.
Manglende lufting mellom isolasjon og undertak på kaldt reduserer nødvendig lufting og kan medføre kondensdannelse på undertaket og økt risiko for fuktskade.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, det er ventil i karm.
Vinduer i 2.etg hovedsaklig fra byggeåret, vinduer fra 2016 i 1.etg.
Isolerglass i karnapp er fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeåret har oppnådd en høy alder og bærer preg av vær slitasje og elde. Dette kan medføre redusert tetthet, svekket funksjon og økt varmetap over tid.
Det er eldre blyglassvindu på bad.
Pakning på vindu soverom er løs.

Belistning på vindu mot Sør (ny treklending) er ikke tilfredsstillende, det er fare for fukt inntregning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes løpende vedlikehold og justeringer. Utskifting av vinduer må forventes på sikt som følge av alder og normal slitasje.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er glippe mellom dørblad og karm i øvre hjørne, sett innenifra.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik på sokkelbeslag, det er spalte mellom beslag og terskel.
Glidehengsel for dørblad trenger vedlikehold, dør er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere egnet sokkelbeslag med korrekt fall og tetting under terrassedøren for å lede vann bort fra konstruksjonen.
Manglende sokkelbeslag under terrassedør øker risikoen for vanninntrenging i overgang mellom dør og tilstøtende konstruksjoner,
Over tid kan dette føre til fuktskader, oppfukting av gulv- og veggkonstruksjoner, råteutvikling og redusert levetid på bygningsdelene.



TG 1 Skyvedør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Boddør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til bod.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist fuktskade i nedkant av dørblad.
Dør bærer preg av elde og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkong 2.etg

Beskrivelse

Det er balkong i 2.etg mot Sør med adkomst fra soverom.
Utkraget balkong av impregnerte bjelker med spaltelagt terrassebord og tilhørende rekkverk med liggende impregnderte spiler.

Balkongen er målt til 3,5m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen bærer preg av elde og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling/vedlikehold for å beskytte mot videre værslitasje og sikre tilfredsstillende levetid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fra forskjellige tidsperioder. Overflatene består i hovedsak av malte plater/tapet på vegg,laminat på gulv og malt panel i himling
Boligen fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

De fleste overflater i 1.etasjer er modernisert i 2018, i følge eier.

2. Etg:
Gang m/trapp - 3,7m² - Laminat på gulv, malt panel/tapet på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 8,4m²- Laminat på gulv, malt plater på vegg og malt panel himling.
Soverom - 7,6m² - Laminat på gulv, malt plater på vegg pg malt panel i himling.
Soverom - 8,7m² - Parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Soverom - 12,8m² - Laminat på gulv, malt panel på vegg og malt panel i himling.
Bad -3,8m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.

1.etg
Stue/kjøkken - 44m² -Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Gang m/trapp - 8,7m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Bod -2,1m² - Belegg på gulv, tapet på vegg og malt himling.
Bad - 3,4m² - Flis på gulv, flis på vegg og malt panel i himling.
Entrè - 4,5m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himling.
Kontor - 8,5m² - Laminat på gulv, malte vegger og malt himling.
Sportsbod -5,2m² (BRA-e) - Ubehandlet betong, plater/panel på vegg og panel i himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.

Det er varmefolie under laminat i 1.etg, varmekabler på bad, kabler er ikke funksjonstestet.
Oppvarming via ildsted i stue og varmepumpe.
Det er downlights i Kontor, Bad og Bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist ujevnheter på laminat i 1.etg, som følge av ujevnt underlag, Jf. pkt om Etasjeskille/gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ujevnheter kan medføre oppsprekking over tid, og større risiko for fuktinntregning ved normalt bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong meg tilhørende overflate av varierende materiale.
Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 11 mm høyde avvik i overgang Stue-Tilbygg, innenfor 2m. lokale ujevnheter på gulv i 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille 1-2.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble ved hjelp av krysslaser foretatt kontroll av planhetsavvik.
Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser.
Det er målt 10mm høydeforskjell igjennom trapperom og soverom fra Nord-Sør, følgende til orientering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra 1982 (installert etter byggeår) og nyere vedovn i stue fra 2022.
Det er fremlagt faktura for installasjon av nytt ildsted, datert 01.12.2022

På befaringstidspunktet er det pågående arbeider vedrørene overflatebehandling utvendig av pipeløp, pipehatt og nødvendig beslag skal monteres i følge eier.

Årstall: 1982 **Kilde:** Andre opplysninger: Mottatte tegninger

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 2.etg og malte heltre dører i 1.etg

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bad tar i karm

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvik ved enkelte dører kan medføre redusert funksjon, som at dører tar i karm, ikke lukker tett eller får økt slitasje ved bruk.
Det anbefales justering og eventuelt mindre utbedringer av aktuelle dører for å gjenopprette normal funksjon. Dersom slitasjen er omfattende kan utskifting av enkelte dører være nødvendig.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra ukjent årstall, rommet er fornyet av forrige eier i ukjent omfang og det foreligger ingen dokumentasjon.
Basert på visuelle observasjoner, løsningsvalg og skjult installasjon for toalett, antas våtrommet å være modernisert tidlig på 2000-tallet.
Det anbefales rehabilitering av våtrommet med dokumentere løsninger for tettesjiktet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Det er påvist påbegynnende fuktskade i himling over dusj

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i materialene føre til oppsvelling og skade med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Det er målt 1:100 fall på gulv mot sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å påvise tettesjikt i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales rehabilitering av våtrommet.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fuktskade på innredningen er av estetisk art og innredningen fungerer med avviket.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, til luft ved spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Elektrisk vifte fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Påvist avvik må sees i sammenheng med påbegynnende fuktskade i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom mot dusj .

Ved hulltakning ble det avdekket av tilstøtende vegger er isolert med polyurethan isolasjon og det er ikke tilgang til bunnsvill.
Fuktmåling er utført på ukjent platemateriell.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ukjent årstall, rommet er fornyet av forrige eier i ukjent omfang og det foreligger ingen dokumentasjon.
Basert på visuelle observasjoner, løsningsvalg og skjult installasjon for toalett, antas våtrommet å være modernisert tidlig på 2000-tallet.
Det anbefales rehabilitering av våtrommet med dokumentere løsninger for tettesjiktet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er hulltaking for tidligere gjennomføring i våtsone under innredning, gjennomføring er provisorisk tettet.
Hulltaking er tettet på utsiden, i følge eier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn, da hultaking er plassert i våtsone til vask. Ved vannpåkjenning på vegg er det fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:50. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

påbegynnende fuktskade på benkeplate av laminat.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er visuelle observasjoner som tilsier at omkringliggende vegger også er isolert med polyurethan isolasjon. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktindikator på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin ,komfyr, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret, nyere kobberrør til kjøkken og VVB.
Hovedstoppekran plassert på bod, følgende er ikke funksjonstestet som følge av alder.

Vannledninger er utført av fagarbeider på dugnadsinnsats, dette til orientering. jf. Egenerklæringsskjem

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Halvparten av forventet brukstid er passert for skjulte kobberrør fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduskarm og ytterveggsventiler i 1.etg.
Det anbefales på generelt grunnlag å etabler ytterveggsventiler i alle oppholdsrom.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Luft-Luft varmepumpe har forventet levetid på 12-15år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert under trapp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder av nyere dato, ved installasjonstidspunktet er det krav til lekkasjedetektor, dersom rommet ikke har sluk.
Det er ingen tegn til at det er montert lekkasjedetektor for varmtvannsbereder, jf. TEK17 §15-5

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av lekkasje detektor anbefales for å begrense en eventuell lekkasje og lukke avviket.

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 automatsikringer fra byggeåret, plassert i Entrè.
Det er kombinasjon skjult og åpent anlegg fra varierende tidsperioder som følge av modernisering.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det meste av elektrisk anlegg i 1.etg er skiftet i selgers periode.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, jf. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann.

På bakgrunn av at det er mer enn fem år siden forrige dokumenterte el-kontroll av boligen.
Det anbefales derfor, på generelt grunnlag, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Tilførsel for håndkletørker på bad 2.etg er ikke tilfredsstillende festet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og betongplate av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat opparbeidet tomt.
Som følge av fint vær og lite nedbør på befaringstidspunktet, var det ikke antydninger til oppsamling av vann/manglende avrenning på utvendige arealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent om de private stikkledningene er rehabilitert etter byggeår, TG2 på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM 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

Beskrivelse

Boligens Helse, miljø og sikkerhet er vurdert.
Boligen har røykdetektor/varsler i begge etasjer (ikke funksjonstestet)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligen ligger i et område med Moderat-Lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje - Felles garasjeanlegg



Anvendelse
Garasje - Oppbevaring

Byggeår
2013

Kommentar
Opplysning fra eier/tidligere salgsrapport

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende felles garasjeanlegg tilhørende Eid Vel med bruksrett for boenheten.

Tradisjonell konstruksjon med støpt ringmur, enkelt bindingsverk av tradisjonelt trevirke med utvendig overflatebehandlet stående trekledning.
Sperrekonstruksjon av trevirke med ensidig fall og utvendig tekking med betongtakstein.
Det er stålport med elektrisk åpner og anlagt strøm i garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

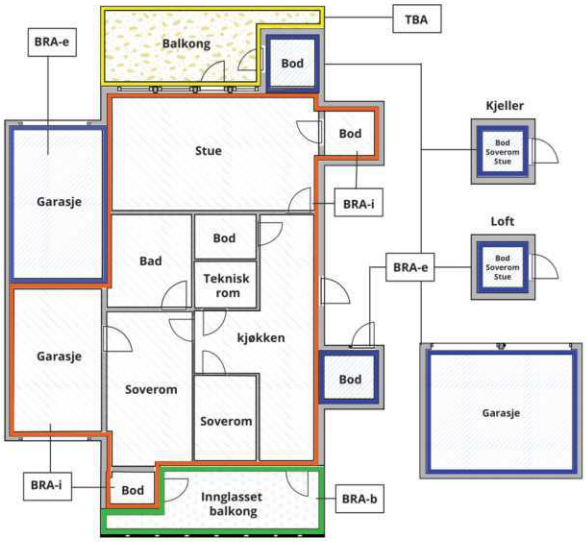
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	51			51	3
Etasje	73	5		78	
SUM	**124**	**5**			**3**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Etasje	Soverom, entré, bad, bod, hall m/trapp, stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

Det er fremlagt godkjente bygge anmeldte tegninger av boligen, dagens bruk er kontrollert mot godkjent løsning.
Arealer er basert på fysisk oppmåling, ved bruk av laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen.
Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig, datert 16/9-1978
Det er omsøkt bruksendring i 2020, det foreligger ikke midlertidlig brukstillatelse/ferdigattest for følgende.

Det foreligger ikke tegninger over tilbygg i Stue mot Sør, det er usikkert om følgende er omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pågående arbeider tilknyttet pipeløp på befaringstidspunktet.

Garasje - Felles garasjeanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Alexander Adriansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	50	372		0	301.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Avstikkeren 6 B

Hjemmelshaver
Arnesen Kay Tomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1/2 av tomannsbolig beliggende sentralt i Askim, Indre Østfold Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, interne veier til Eid vel anses som private i følge offentlige vei register.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, herunder reguleringsplan "Del av Grøtvedt, felt N" fra 1977.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og terrasser av støpt betong.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt som i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	1845602			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elektrotjenesten AS			Gjennomgått	1	Nei
Steinsenteret SKI AS -	01.12.2022	Installasjon av ildsted	Gjennomgått	1	Nei
Bygnings tegninger - Byggeår	19.10.1976		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest - Byggeår	26.09.1978		Gjennomgått	1	Nei
Bygnings tegninger - Tilbygg 1990	16.03.1990		Gjennomgått	2	Nei
Plantegning - Bruksendring	11.08.2020		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XW1331

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260099
Addresse	Avstikkeren 6 B		
Postnr.	1807	Sted	ASKIM
Selgers navn	Kay Tomas Arnesen		
Selgers navn	Annette Hoftvedt Arnesen		

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?

Juni 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jbf

Polise/avtalenr.:

1845602

Våtrom

Initialer selger:
K T
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Byttet alt av rør på kjøkken i 2018 på dugnad av rørlegger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privat person med rørlegger utdanning utenom firma

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

Initialer selger:
K T
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Byttet taktekking og beslag i tilknyting til pipe, sommer 2026.

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:

Tilbud og faktura fra Smaalenene bygg.

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:

Bytte av stuevinduer, verandadør og balkongdør samt ett vindu i 2020 i 1. etg. Satt inn større vindu på kontor 2019. Også byttet kledning der det trengs

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:

Se tidligere dokumenter vedr kledning. Vedlagt ligger dokumenter for tidligere arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi la selv ekstra rør i forbindelse med at det ble lagt ny plen og støpt platting

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har selv utført arbeidet av drenering i oktober 2020

Loft

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☐ 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:

Byttet det meste av det elektriske. Satt inn nytt sikringsskap og monter ny elbillader. Satt opp Nye utelamper.

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

Byttet det meste av det elektriske i 1. etg. Satt inn nytt sikringsskap, montert el-billader. Satt opp nye utelamper.

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

☐ Nei ☑ Ja

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:

Beskrivelse av arbeidene som er gjort i dokumentene.

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelsens arbeid som er gjort i dokumentene

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

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

Av hvem?:

Ref forrige vedlegg. Utført sist i 2025

Av hvem?:

Ref forrige vedlegg. Utført sist i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Bytte av defekt sikring

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Bytte av defekt sikring

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

Hvilke endringer er gjort?:

Pusset opp 1.etg i 2018

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt kontor. Total renovert

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ 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

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

Beskrivelse:

I forbindelse med nytt kontor

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

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).

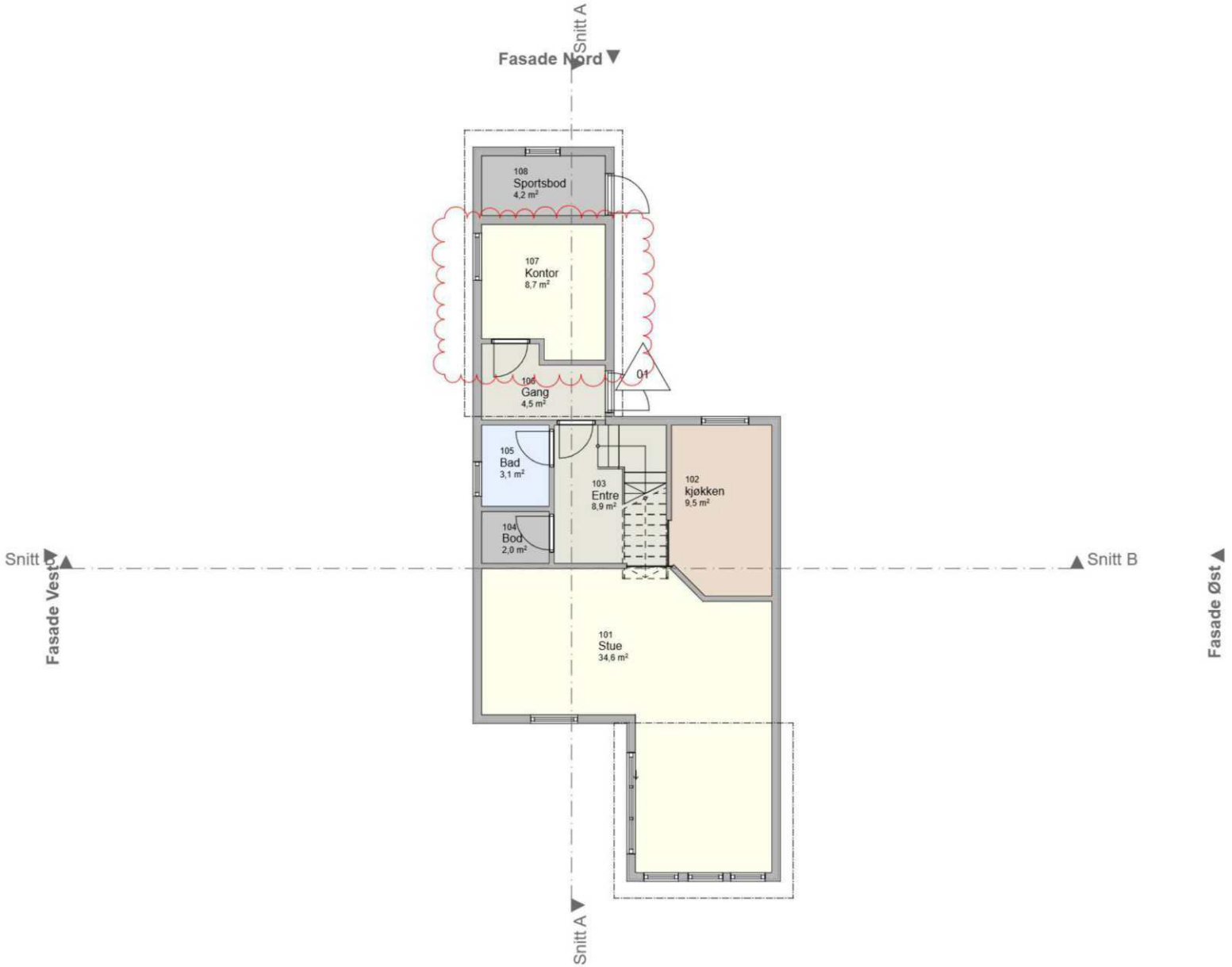
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	23.06.2026
Signert av	*Kay Tomas Arnesen*
Signert av	*Annette Hoftvedt Arnesen*

Initialer selger:
K T
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Smaalenene Bygg AS

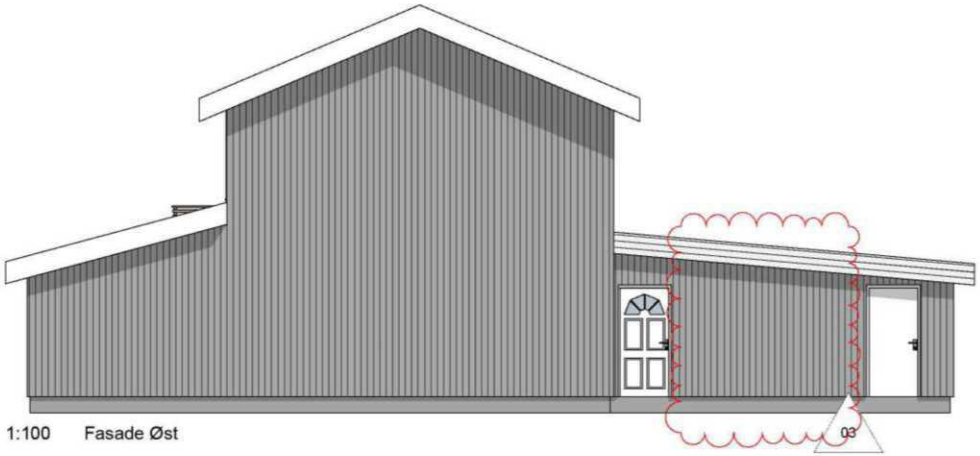
Fagskoleingeniør-Byggmester-Opplæringsbedrift

SENTRALT GODKJENT

VI HAR LÆRLING · GODKJENT LÆREBEDRIFT ·

Prosjekt: **Avstikkeren 6B**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kay Tomas Arnesen** Avstikkeren 6B 1807 Askim	Gnr./Bnr./Festenr.: **50/372**
ARK: **Erling Berven Holstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.08.20**
Tegning: Plan 1. Etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-01** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Program Files\GRAPHISOFT\ARCHICAD 23\Defaults\ARCHICAD\Norsk prosjekteringsmal 23.tpl



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Smaalenene Bygg AS

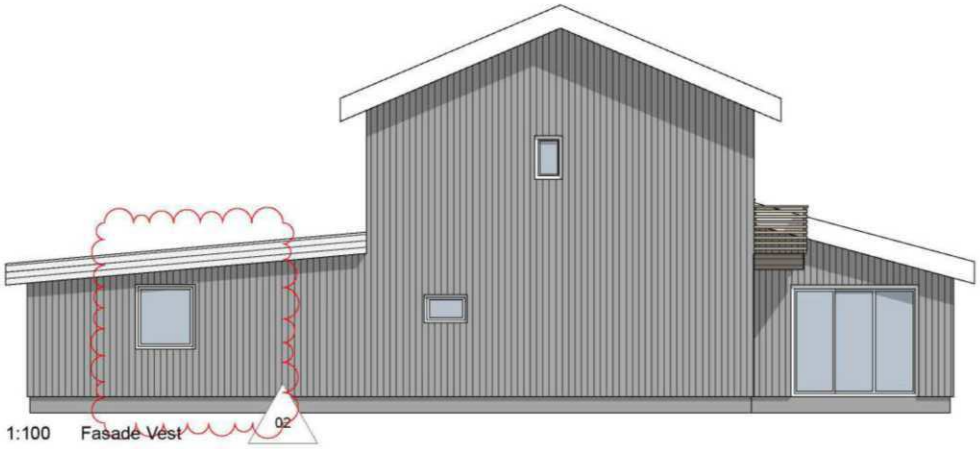
Fagskoleingeniør-Byggmester-Opplæringsbedrift

SENTRALT GODKJENT

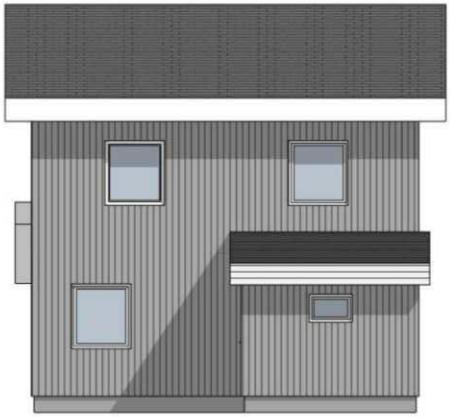
VI HAR LÆRLING · GODKJENT LÆREBEDRIFT ·

Prosjekt: **Avstikkeren 6B**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Kay Tomas Arnesen** **Avstikkeren 6B** **1807 Askim**	Gnr./Bnr./Festenr.: **50/372**
ARK: **Erling Berven Holstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.08.20**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-02** / Rev.: **-**

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Program Files\GRAPHISOFT\ARCHICAD 23\Defaults\ARCHICAD\Norsk prosjekteringsmal 23.tpl



1:100 Fasade Vest 02



1:100 Fasade Nord

Smaalenene Bygg AS

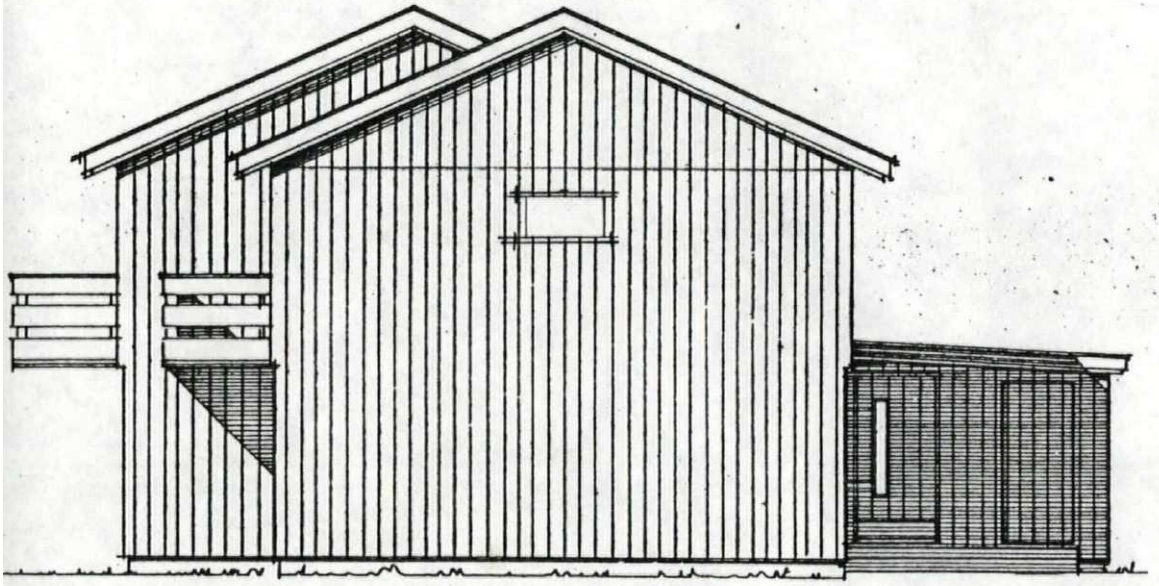
Fagskoleingeniør-Byggmester-Opplæringsbedrift

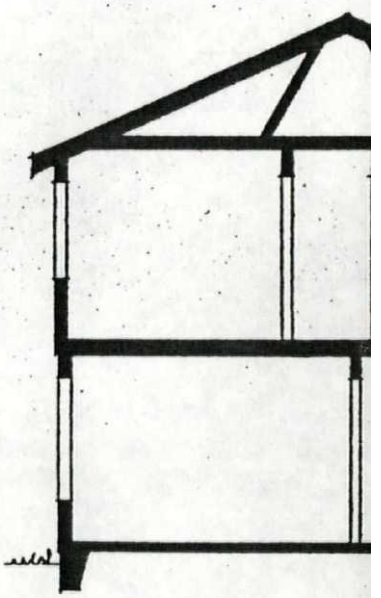
SENTRALT GODKJENT

VI HAR LÆRLING GODKJENT LÆREBEDRIFT

Prosjekt: **Avstikkeren 6B**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Kay Tomas Arnesen** **Avstikkeren 6B** **1807 Askim**	Gnr./Bnr./Festenr.: **50/372**
ARK: **Erling Berven Holstad**	
© Alle rettigheter tilhører utførende, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.08.20**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-01** Rev.: -

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00602 | 23. MRS. 83
ARKIV NR.:





INDEKS	DATO	SIGN.

GRÖTVEDT - ASK

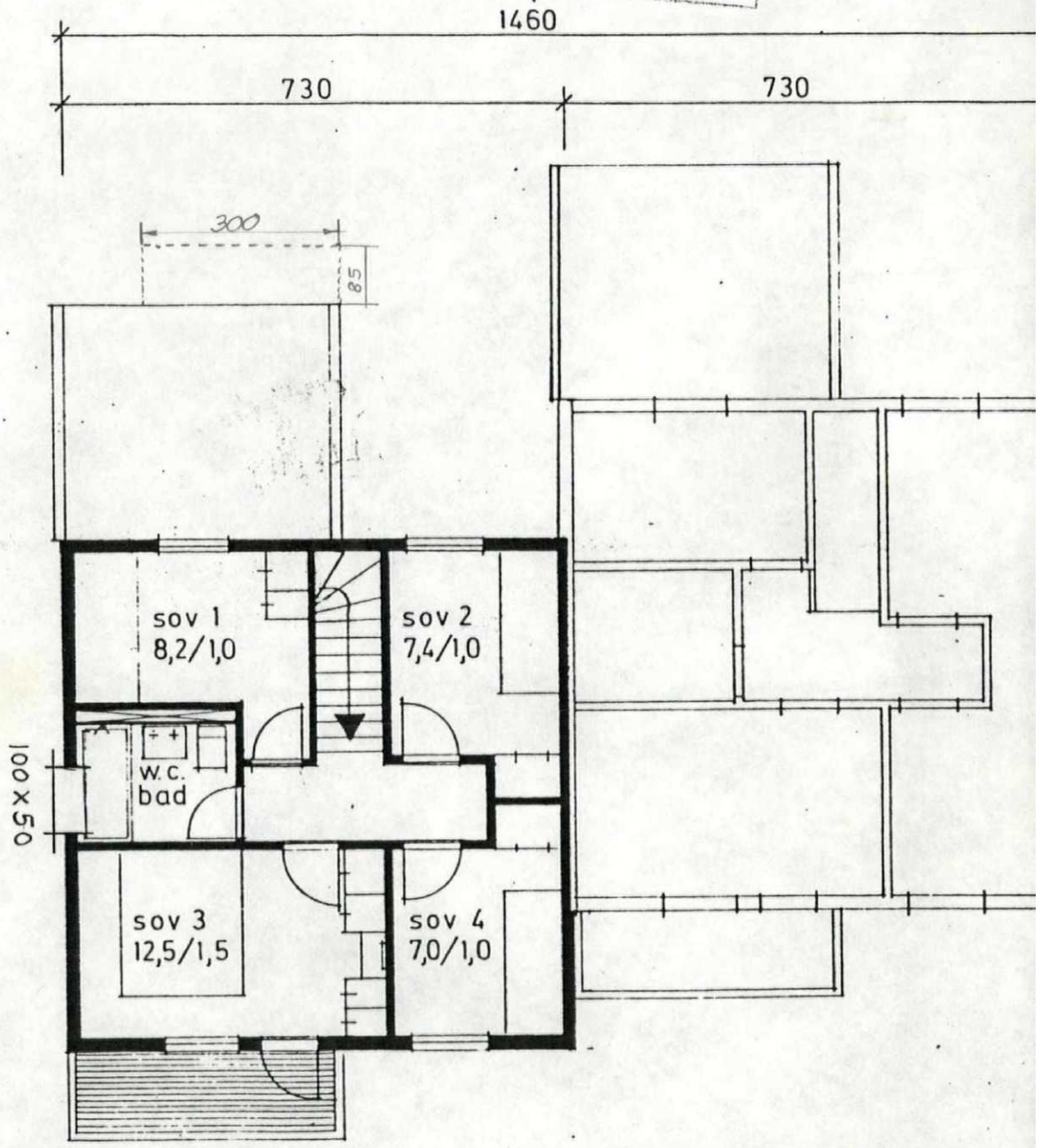
GREND „N"

HUS NR. 30A

GAVLFASADE OG

TRYGVE BR
MURMESTER OG B
RÅDHUSGT. 5B -
OSLO

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01635 | 01. SEP. 6J
ARKIV NR.: 511



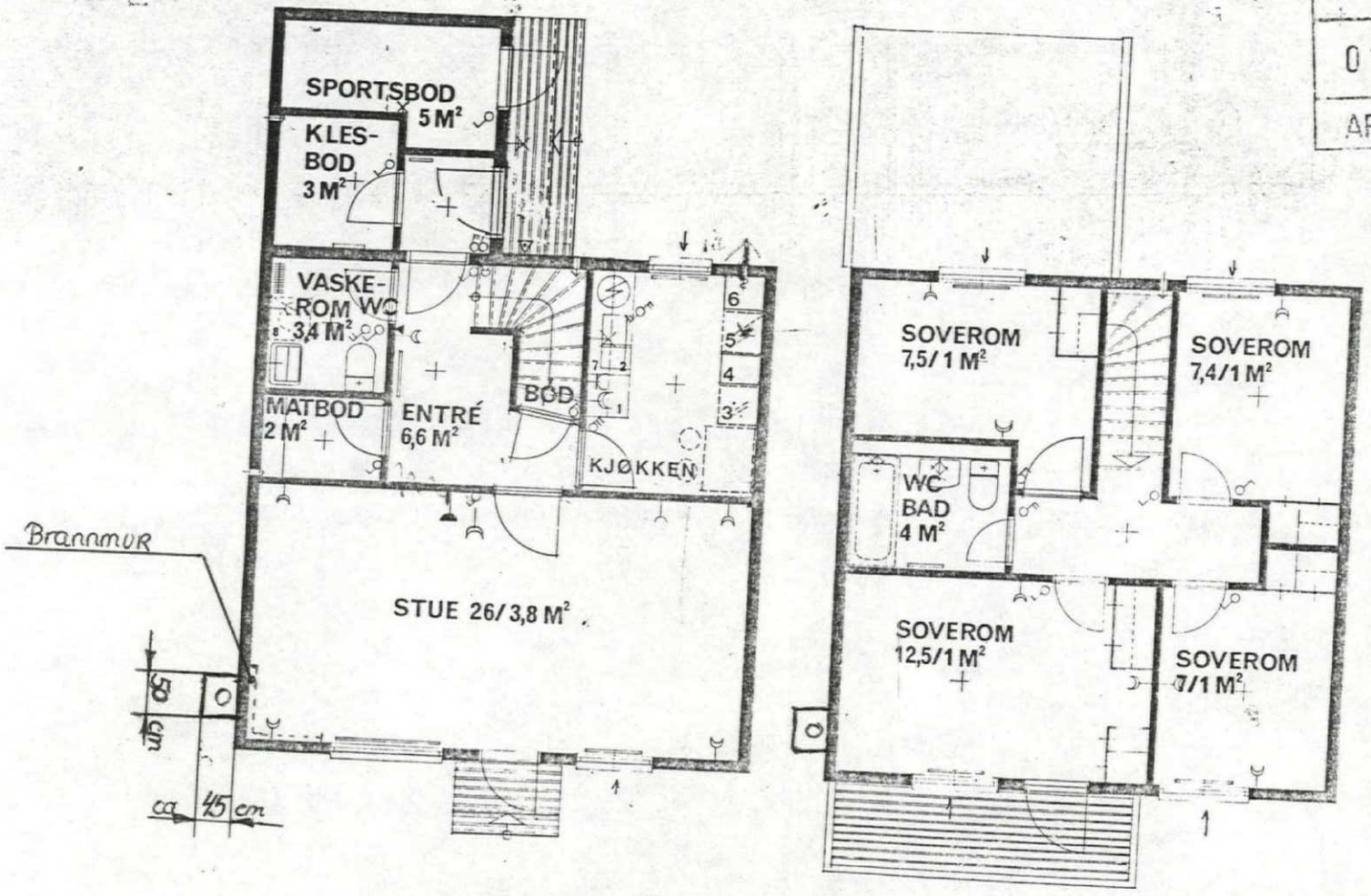
INDEKS	DATO	SI
GRÖTVEDT -		
GREND „N"		
HUS NR.		
PLAN · 2. ETA		

TRYGVE
MURMESTER
RADHUSGT.

Moten Rian Gårdsnr. 50. Bruksnr. 372

Austikkeren 6B

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01044 | 14. MAI 82
ARKIV NR.: 571



PLAN 1. ETASJE

0 1 2 3 4 5m

PLAN 2. ETASJE

0 1 2 3 4 5m

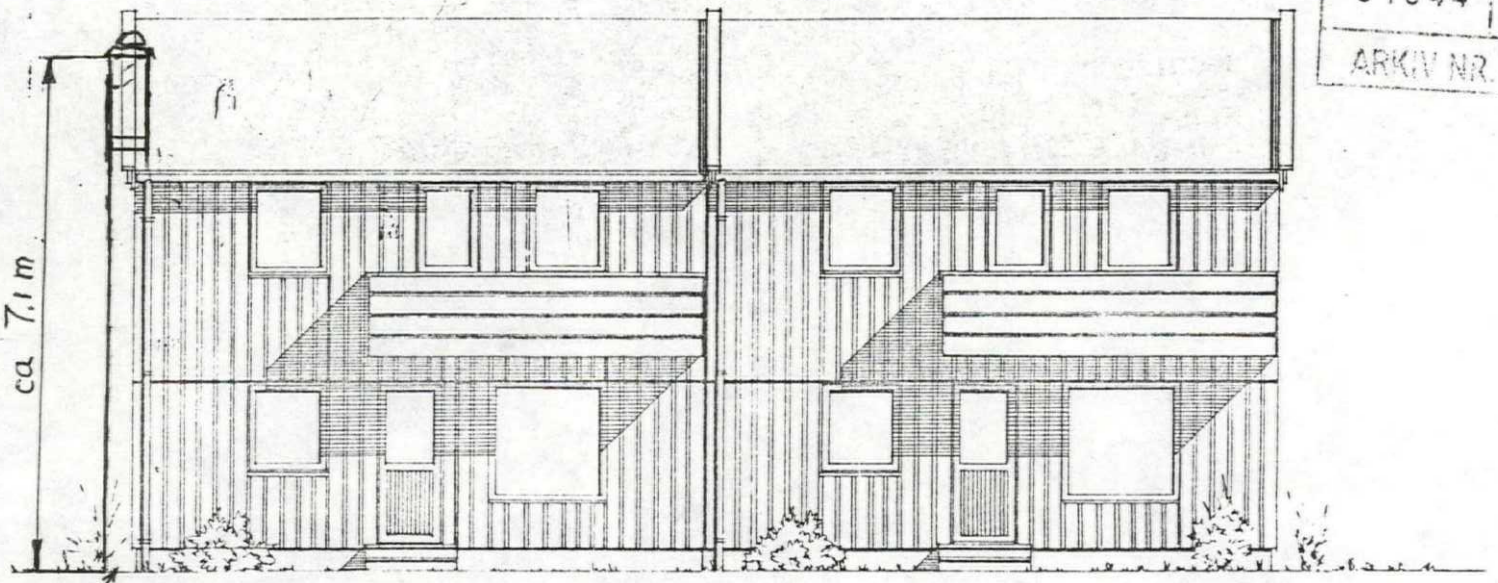
- RINGEKLOKKE
- LAMPEPUNKT I TAK
- LAMPEPUNKT PÅ VEGG
- ENPOLET BRYTER
- TOPOLET BRYTER
- BRYTER FOR V.V. BEREDER
- ENKEL STIKKONTAKT
- DOBBEL STIKKONTAKT
- RADIO OG TV-ANTENNE
- TEKNISK STIKKONTAKT
- RINGEKNAPP
- UTTAK FOR TELEFON
- RIBBEOVN
- PANELOVN
- SIKRINGSKAP
- LUFTAVTREKK
- FRISKLUFTTILFØRSEL
- V.V. BEREDER

1 BENKEPLATE
2 OPPVASKBENK
3 PLASS FOR KJØLESKAP
4 SKUFFSEKSJON
5 PLASS FOR KOMFYR
6 GRYTESKAP
7 OVERSKAP
8 PLASS FOR

Morten Rian
Avstikkeren 6 B

Gårdsnr 50. Br.nr. 372.

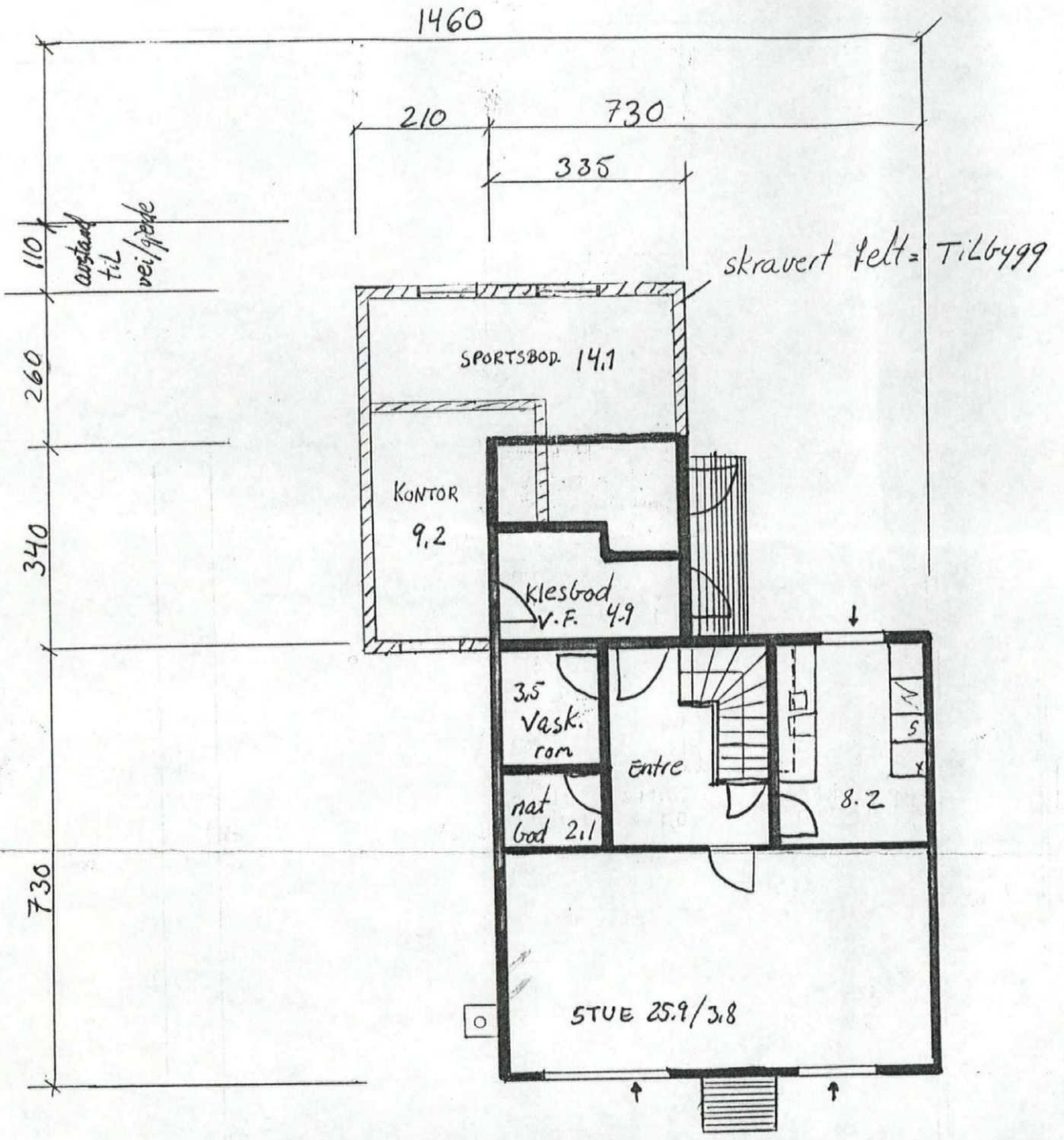
ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01044 | 14. MAI 82
ARKIV NR.: 64



Leca 1-løps element pipe

STUEFASADE

HUSTYPE „JOHAN II÷"



BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Beh. 18.4.1990 Sak nr. 51

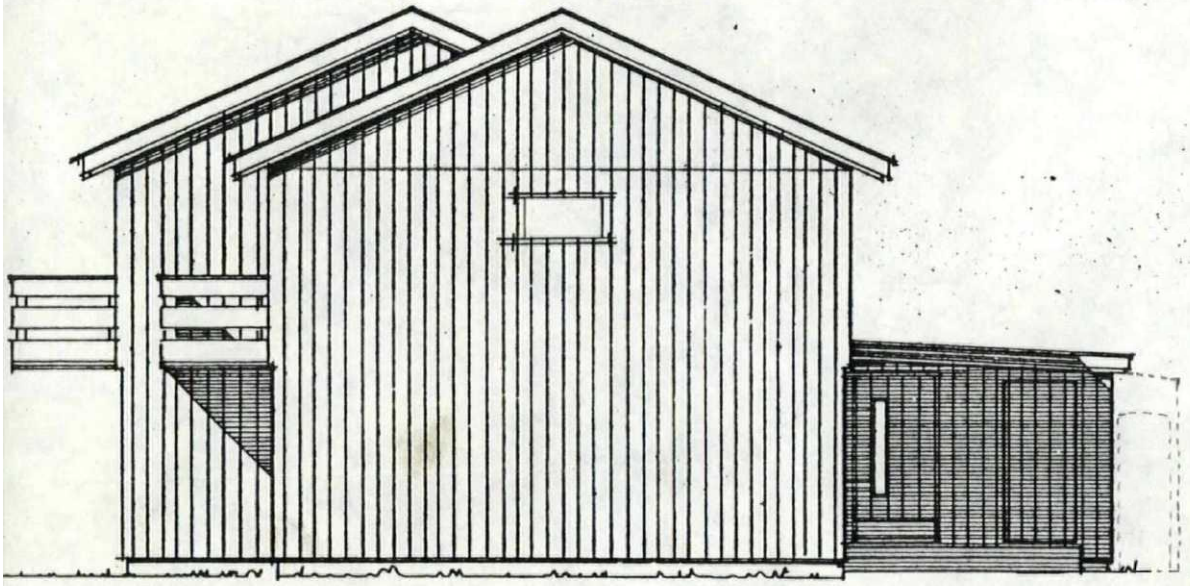
GÅRD NR 50 Bruksnr. 372

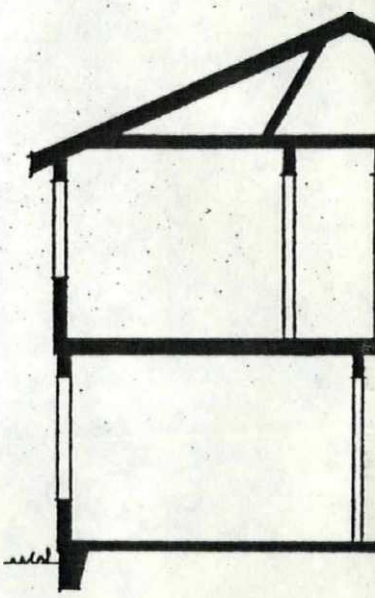
PLAN 1 ETASJE

SØKNAD - Tilbygg bestående av sportsbod, samt kontor, total grunnflate er 19.2 m².

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
00637 | 16. MRS. 90
ARKIV NR.: 511

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01635 | 01.SEP.03
ARKIV NR.: 511





INDEKS	DATO	SIGN.

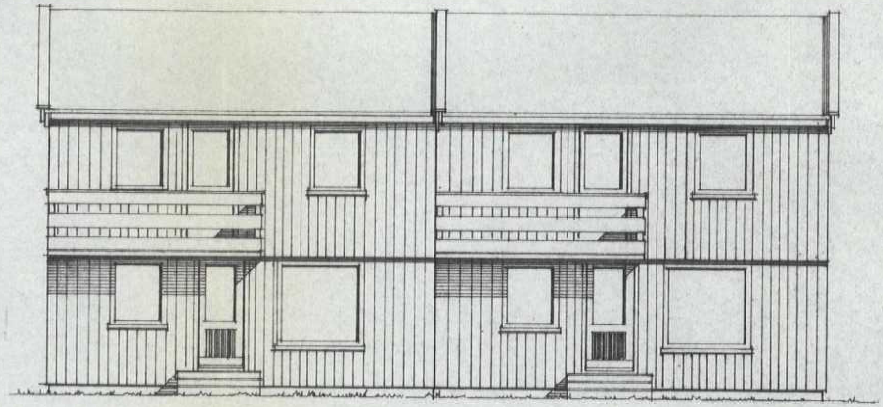
GRÖTVEDT - ASK

GREND „N"

HUS NR. 30A

GAVLFASADE OG

TRYGVE BR
MURMESTER OG E
RÅDHUSGT. 5B -
OSLO



MM. ING. I ASKIM
17.6.77
503.1

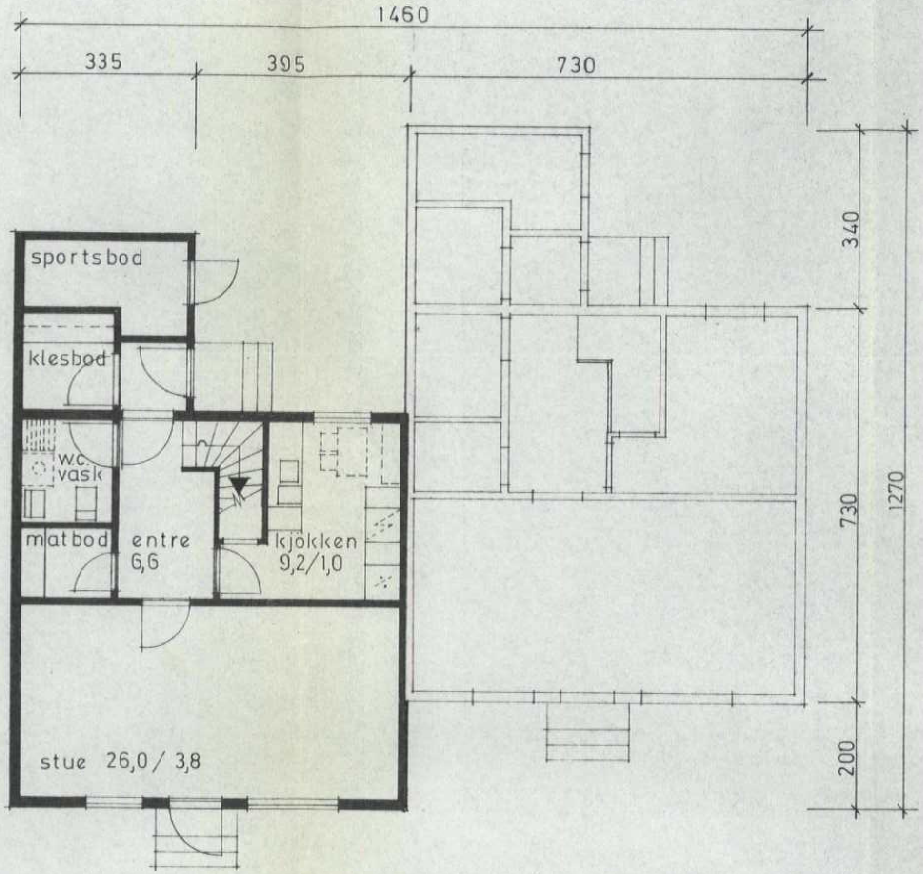
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

GRÖTVEDT - ASKIM	MÅLESTOKK	DATO 19.10.76
GREND „N"	1 : 100	TEGN. AV: G
HUS NR. 30A OG 30B		KFR.
STUEFASADE	ERSTATNING FOR	

TRYGVE BRUDEVOLL
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.

626 - 141



KOMM. ING. I ASKIM
17.6.77
503.1

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

GRØTVEDT - ASKIM

GREND „N"

HUS NR. 30A OG 30B

PLAN 1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100

DATO 19.10.76

TEGN. AV: G.

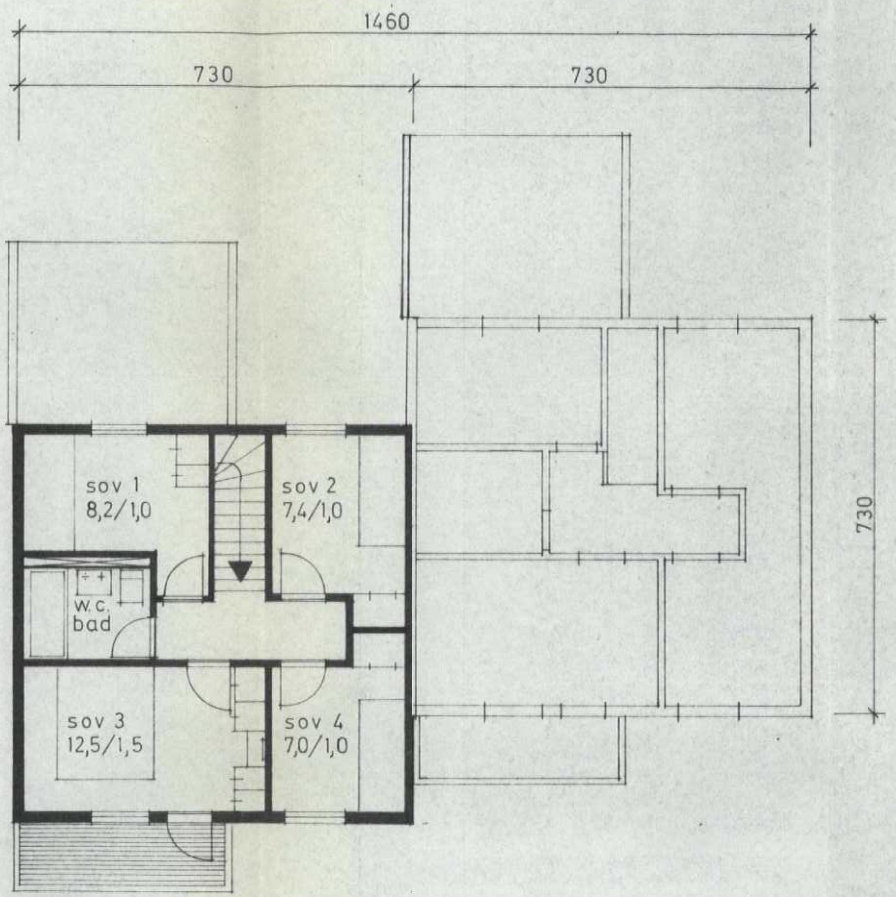
KFR.

ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.

626 - 139



KOMM. ING. I ASKIM
MOTTATT 17.6.77
5031

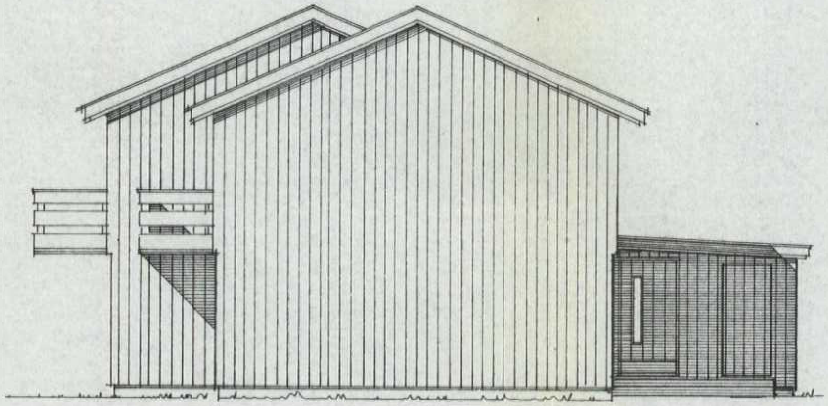
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

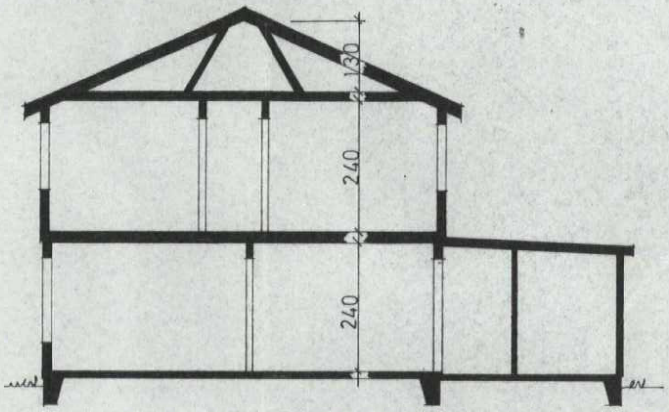
GRØTVEDT - ASKIM	MÅLESTOKK	DATO 19.10.76
GREND „N"	1:100	TEGN. AV:
HUS NR. 30A OG 30B		KTR.
PLAN 2. ETASJE		ENDRET/NY FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RÅDHUSGT. 5B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.

626 - 140





KOMM. ING. I ASKIM
MOTTATT 17.6.77
503.1

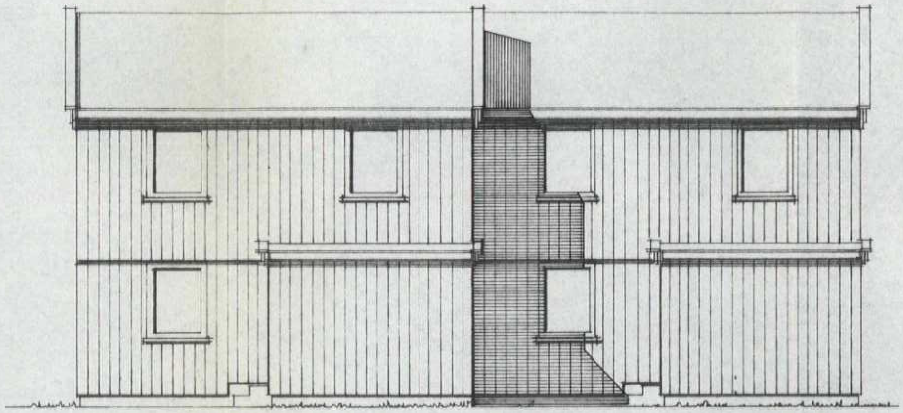
INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

GRÖTVEDT - ASKIM	MÅLESTOKK	DATO 19.10.76
GREND „N"	1:100	TEGN. AV:
HUS NR. 30A OG 30B		KFR.
GAVLFASADE OG SNITT		ERSTATNING FOR

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RÅDHUSGT. 5B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.

626 - 143



KOMM. ING. I ASKIM
MOTTATT 17.6.77
503.1

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJON

GRÖTVEDT - ASKIM	MÅLESTOKK	DATO 19. 10. 76
GREND „N"	1:100	TEGN. AV:
HUS NR. 30 A OG 30 B		KFR.
INNGANGS FASADE	ERSTATNING FOR	

TRYGVE BRUDEVOLD
MURMESTER OG ENTREPRENØR
RADHUSGT. 5 B - TLF. 33 71 84
OSLO 1

TEGNING NR.

626 - 142

PrivatMegleren Indre Østfold
E-post: pal.engum.jorgensen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Eid Vel**

Megleropplysninger 27.07.2026
Vi viser til forespørsel av 22.07.2026

Boligselskap:	Eid Vel
Organisasjonsnr:	994 929 305
Gnr./bnr:	50 / 363
Eier(e):	Annette Hoftvedt Arnesen / Kay Tomas Arnesen
Bolignr:	42
Adresse:	Avstikkeren 6B, 1807 Askim
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/eidvel
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/secure/styreportal/24153/hjemmeside/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 2211846 Gjelder forsikring av garasjeanlegg.
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Hver boenhet har en tinglyst bruksrett til 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Informasjon om lån per 01.07.2026:

Bank:	Nordea Bank ASA
Lånenummer:	6118.82.04332
Nominell rente (flyt):	6,70 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.07.2026:	kr 1 247 307
Andel av saldo:	32 824
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Velavgift	kr 395,- pr. md.
Garasjelån	kr 499,- pr. md.
Altibox abonnement	kr 465,- pr. md.
Totalsum pr. d.d:	kr 1.359,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt av tidligere regnskapsfører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter for Eid Vel.

Vedtatt i generalforsamling 24 mars 2010
Endret i generalforsamling 4 April 2016
Samt informativt tillegg til §9 28 Mars 2017.

§ 1 Navn

Foreningens - navn er: **Eid Vel.**
- org.nummer: **994 929 305**

§ 2 Formål og virkemidler

Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området, definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles eiendom/areal, til det beste for området.

Velforeningen kan ikke oppløses.

For å sikre økonomi til å ivareta dette benyttes pliktig medlemskap i velforeningen og innkreving av velavgift. (Jfr. § 9 - Medlemskap)

Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål, deriblant inngå samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

Foreningen er partipolitisk og religiøst uavhengig.

Foreningen skal være medlem av Norges Velforbund eller tilsvarende.

§ 3 Velforeningens geografiske område

Boligområdet avgrenses av Skaugenveien i nord, Vinkelveien i øst, kommunal gang og sykkelsti mot Eid skole i syd, og grense mot Askim Bygdemuseum i vest. I tillegg er 2 garasjeanlegg, med parkering inkludert. (Jfr. Reguleringskart side 7).

Boligfeltet består av 68 boenheter, fordelt på 34 tomannsboliger. Adressene Avstikkeren 1A/B-19A/B og Skaugenveien oddetallsrekken 1A/B-29A/B utgjør disse boenhetene.

Hver boenhet eier sin bolig med medfølgende tomt, i henhold til vedlagte reguleringskart for området. Hver boenhet har også en tinglyst bruksrett av 1 garasjeplass i fellesgarasjeanlegget.

Hovedgatene Avstikkeren og Skaugenveien, samt gang og sykkelsti mellom Skaugenveien og kommunens skoleområde ved Eid skole, er kommunale. Alt annet areal innenfor boligområdet, stikkveier (50/588, 50/889, 50/593, 50/594), lekeplasser (50/590, 50/592, 50/596), parkeringsplasser/garasjeanlegg (50/585, 50/586) og friareal (50/587, 50/591) som ikke tilhører den enkeltes tomt, er velforeningens eiendom og ansvar. Likeledes tilhører utstyr på lekeplassene og friarealene velforeningen.

§ 4 Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 5 Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling skal avholdes årlig i mars måned. Tid og sted bestemmes av styret, og innkalling til generalforsamling sendes alle medlemmene senest 2 uker før fastsatt møtedato. Innkallingen skal inneholde:

Dagsorden
Årsberetning fra styret.
Regnskap.
Budsjettforslag og forslag til velavgiftens størrelse.
Innkomne forslag, som skal opp til votering.
Forslag fra valgkomité.

Saker som ønskes behandlet og votert over i generalforsamlingen i mars må leveres skriftlig til styret innen utgangen av desember året før. Generalforsamlingen kan bare behandle og votere over saker som er, innkommet til styret rettidig og satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til generalforsamlingen. Hver boenhet har 1 stemme, og stemmegiving kan skje ved skriftlig, datert og signert, fullmakt. For at generalforsamlingen skal være beslutningsdyktig, må det avgis minst 15 gyldige stemmer. Ved votering kreves det alminnelig flertall for at vedtaket skal være gyldig.

Styret kan i særdeles viktige saker kreve at det innhentes skriftlige stemmer / forhåndstemmer fra de medlemmene som ikke møter i generalforsamlingen. Særdeles viktige saker kan være store investeringer i felleseiendeler. Saksframlegget, med forslag til vedtak, skal i den type saker brukes som stemmeseddel, og signeres av det enkelte medlem. Dermed skal det foreligge 68 stemmer som skal legges til grunn ved voteringen, og voteringen kan derfor foretas i etterkant av generalforsamlingen gjennom opptelling av alle stemmene. I slike saker kreves det 2/3 flertall for at vedtaket skal være gyldig.

Ved votering i saker med flere enn 2 alternativer, og ingen av alternativene oppnår et alminnelig flertall foretas ny votering mellom de to alternativene som har fått flest stemmer i første voteringsrunde.

Ved enhver votering, der voteringen resulterer i stemmelikhet, har styrets leder, eller dennes stedfortreder, dobbelstemme.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinært generalforsamling skal avholdes når styret finner det påkrevet, eller dersom et felles skriftlig krav, om saksbehandling av en eller flere saker, fra minst 10 medlemmer er overlevert styret. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinær generalforsamling jfr. § 5 Generalforsamling. Innkallingsfristen er minst 2 uker.

§ 7 Dagsorden

Ved ordinær generalforsamling skal styret legge frem følgende dagsorden:

1: Konstituering v/styrets leder og valg av dirigent.
2: Valg av referent.
3: Valg av telekorps 2 personer.
4: Valg av 2 protokoll-underskrivere.
5: Behandle - Årsberetning fra styret.
6: Behandle og godkjenne - Revisors beretning og Regnskap.
7: Behandle og vedta - Velavgiftens størrelse.

8: Behandle og vedta - Budsjett.
9: Behandle og vedta - Årets dugnad.
10: Behandle - Innkomne saker.
11: Foreta valg av:
- Leder – for 2 år / Økonomiansvarlig – for 2 år
- 1 styremedlem – for 2 år / 2. styremedlem – for 2 år
- 2 varamedlemmer – for 1 år
- 2 revisorer – for 1 år
- 2 personer til valgkomité – for 1 år

12: Avslutte

Ved valg av styre, skal det søkes å sikre en 2 år kontinuitet. (Jfr. § 11 Valg)

§ 8 Styret

Velforeningen ledes av et styre, som er foreningens øverste myndighet mellom generalforsamlingene. Styremedlemmene skal velges blant medlemmene i foreningen. Økonomiansvarlig har også funksjonen som nestleder, og trer inn som leder i leders fravær.

Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen, og ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunale og andre offentlige instanser.

Styret skal forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, føre kontrol med foreningens økonomi, være foreningens ansikt utad og etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.

Styret skal også sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen har og den virksomhet som drives.

"Retningslinjer for Styret i Eid Vel" regulerer styrets arbeidsoppgaver og rutiner, og gjennom egne *"Stillingsbeskrivelser"* så reguleres det enkelte styremedlems arbeidsoppgaver og ansvars/myndighetsområde, slik at en jevn arbeidsfordeling i styret sikres.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak i generalforsamlingen, og som er innenfor vedtatte budsjettrammer. Leder i styret og Økonomiansvarlig (Nestleder i styret) har Prokura hver for seg alene. Kontantuttak kan kun foretas av leder og Økonomiansvarlig sammen.

Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjeperson tilsier det, eller dersom styret kan dokumentere det å være til foreningens beste. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom generalforsamlingene.

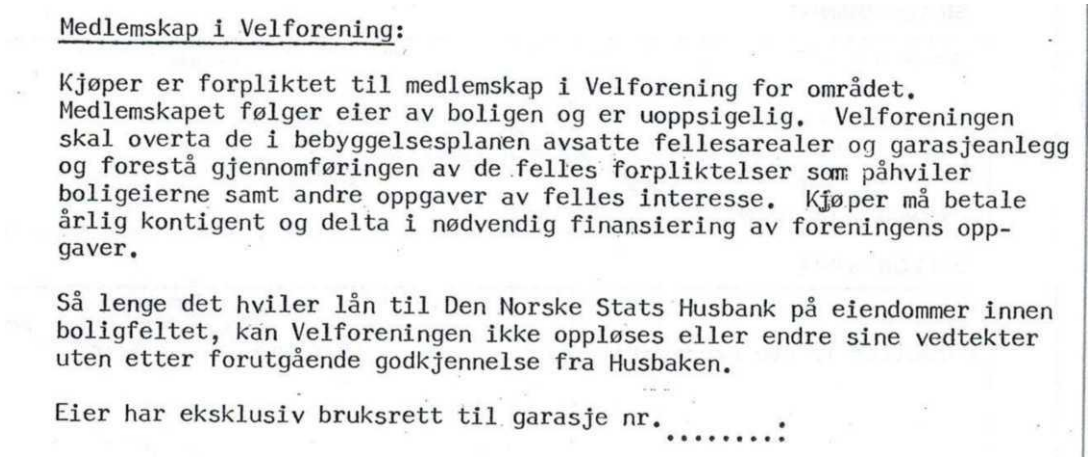
Fastsettelse av en eventuell godtgjørelse til styremedlemmene, for vervene de innehar, gjøres i generalforsamling.

§ 9 Medlemskap

Enhver boenhet innenfor boligområdet, med adresse som definert i § 3, er forpliktet til medlemskap i velforeningen for området. Eier av boenheten vil normalt være medlem, men ved flere eiere av samme boenhet, må en av disse være registrert som juridisk medlem av velforeningen. Dette innebærer at velforeningen har 68 stemmeberettigede medlemmer til generalforsamling.

Det pliktige medlemskapet er uoppsigelig og følger av tinglyst heftelse på eiendommen.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på en lojal måte følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og generalforsamlingen, gjennom å betale en årlig velavgift og å delta i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver, samt delta på en årlig dugnad.



Medlemskap i Velforening:

Kjøper er forpliktet til medlemskap i Velforening for området. Medlemskapet følger eier av boligen og er uoppsigelig. Velforeningen skal overta de i bebyggelsesplanen avsatte fellesarealer og garasjeanlegg og forestå gjennomføringen av de felles forpliktelser som påhviler boligeierne samt andre oppgaver av felles interesse. Kjøper må betale årlig kontigent og delta i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver.

Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank på eiendommer innen boligfeltet, kan Velforeningen ikke oppløses eller endre sine vedtekter uten etter forutgående godkjennelse fra Husbaken.

Eier har eksklusiv bruksrett til garasje nr. .....:

(Utdrag av tinglyst pengeheftelse dokument 1772)

Dugnad, det at alle boenhetene er representert i det praktiske arbeidet, skal benyttes for årlig renhold, rydding samt vedlikehold av fellesarealet. Alternativt kan styret kjøpe tjenestene fra eksterne tilbydere og fordele de kostnadene dette medfører på de som ikke deltar ved dugnaden. Styret kan godkjenne forfall etter henvendelse fra boenheten.

Styret kan innrømme en reduksjon i velavgiften for de boenhetene som er med på dugnaden, og har kvittert på en oversikt over deltakerne. Styret fastsetter størrelsen på denne reduksjonen, og krediterer boenheten ved neste fakturering for beløpet. Dato for årlig dugnad vedtas i generalforsamling.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter og rettigheter inntrer fra og med overtagelsen av eiendommen.

Styret skal, ved eiendomsoverdragelse, sørge for at ny eier blir overlevt en mappe som inneholder all relevant informasjon vedrørende vedtekter, reglement *"Ordensregler ved Eid Vel velforening"* og reglement *"Trafikk, kjøring og parkering ved Eid Vel boligområde"*.

§ 10 Kontingent / Velavgift

Generalforsamlingen fastsetter til enhver tid medlemskontingenten / velavgiften, gjennom godkjenning av neste års budsjett, slik at den dekker de nødvendige utgifter som følger av foreningens formål, drift og ansvar.

Velavgiften kan justeres for prisstigning, når annen endring ikke foretas.

Velavgiften kreves inn av styret i 1 eller flere terminer, i henhold til egne "R*etningslinjer for regnskap og økonomistyring"*, og skal betales innen fastsatt frist. Ved for sen, eller manglende betaling, kan styret ilegge purreomkostninger og forsinkelsesrente iht lov av 17. Des 1976 nr.100. (Forsinkelsesrenteloven).

Ved eiendomsoverdragelse skal eventuell gjeld overfor foreningen betales i sin helhet før overdragelsen finner sted.

§ 11 Valg

Valg av styre foretas i ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, etter forslag fra valgkomité. Motkandidater kan foreslås i generalforsamlingen, og skal da inngå i voteringen. Valg foregår skriftlig når mer en et forslag, eller når en eller flere i generalforsamlingen forlanger det.

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

Varmedlemmer, revisorer og valgkomité velges for et år.

Samtlige kan gjenvelges.

§ 12 Regnskap og revisjon

Velforeningen har ikke lovpålagt regnskapsplikt. Etter regnskapsloven § 1-2 nr 7 har ikke-økonomiske foreninger regnskapsplikt kun dersom foreningen har "*eiendeler med verdi over 20 millioner kroner eller flere enn 20 ansatte*".

Uansett om foreningen ikke er forpliktet til å føre regnskap etter regnskapsloven, så skal styret føre et fullstendig regnskap over foreningens inntekter og utgifter, i henhold til egne "R*etningslinjer for regnskap og økonomistyring"*.

Regnskapsåret går fra 1. mars – 28/29. februar følgende år.

Avsluttet årsregnskap skal revideres før det legges frem for godkjenning i årlig ordinær generalforsamling.

Økonomiansvarlig og leder disponerer velets bankkonti, sammen.

For å foreta endringer i disposisjonsretten skal begge signere dokumentet i banken. Dersom den ene er indisponibel, så kan den andre foreta endringen etter at et flertall i styret har fattet vedtak om dette. Skulle begge være indisponible, vil 50 % av styret kunne foreta endringen. Utover dette må det innkalles til ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styre.

§ 13 Trafikk, kjøring og parkering

Boligområdet som inngår i Eid Vel velforening er et bilfritt område, uten motorisert gjennomgangstrafikk. Nødvendig trafikk, som utrykningskjøretøyer under utrykning, varetransport og transport av eller for personer med funksjonshemming, samt ferdsel til og fra egen biloppstillingsplass, tillates.

Området ligger innenfor en offentlig hjemlet 30 km/t sone.

Trafikkbildet, inklusive parkering, er regulert gjennom privatrettslig skilting, merking og håndeheving.

Det henvises til et eget reglement, *"Trafikk, kjøring og parkering ved Eid Vel boligområde"*. Dette reglementet vedtas i generalforsamling med 2/3 flertall, og styret har myndighet til å håndheve reglementet gjennom å benytte eksterne leverandører av den type tjenester.

Enhver fremtidig endring av reglementet *"Trafikk, kjøring og parkering ved Eid Vel boligområde"* skal vedtas i generalforsamling.

§ 14 Ordensregler

Eid Vel er et boligområde, og enhver skal ta hensyn til naboenes rett til å bo i et rolig etablert område. Det skal tas spesielle hensyn i tidsrommet 23:00 – 07:00, med henblikk på motorisert ferdsel, støy, bråk og høy musikk.

Det henvises til et eget, mer detaljert reglement, *"Ordensregler ved Eid Vel velforening"*.

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

§ 15 Kabel-TV/Bredbånd

Hver boenhet er tilkoblet kabel-anlegg for formidling av digital kabel-tv, radio, bredbånd og telefoni. Utstyret tilhører velforeningen, og enhver reparasjon / modifisering av dette skal kun foretas av kvalifisert personell. Det påhviler hver boenhet, gjennom velforeningen, et økonomisk ansvar for fremtidig vedlikehold og nødvendig oppgradering, begrenset til det fysiske linjenettet, med kobling-skap/-bokser, kabler og kontakter.

Velforeningen har ingen begrensninger med henblikk på utvendige antenner, tilhørende den enkelte boenhet, så lenge de holdes innenfor boenhetens tomteareal.

Velforeningen kan inngå kollektive avtaler om signalkjøp / abonnement, med tanke på gunstige kostnader, for alle eller en gruppe av medlemmene som ønsker slik avtale. Kostnadene ved en slik kollektiv avtale betales av velforeningen, som fordeler kostnaden og fakturerer medlemmene som inngår i avtalen. Det vises til "R*etningslinjer for regnskap og økonomistyring",* som beskriver dette mer i detalj.

§ 15 Friarealer og lekeplasser

Innenfor området finnes 2 felles/friareal områder og 3 lekeplasser. Disse områdene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte, sikkerhetsmessig og estetisk.

Lekeplassene skal til enhver tid være vedlikeholdt og tilpasset lovverk som regulerer dette. (Jfr. *Produktkontroll loven* (Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester - juni 1976) med hovedvekt på pkt. *1.3 Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr* (juni 1996) og *1.4 Felleseuropeisk standard - NS-EN 1176. 1-7 og 1177* (Gjelder fra mai 1998).

§ 17 Stikkveier, parkeringsplasser og garasjeanlegg

Stikkveier og parkeringsplasser skal søkes å holdes på et kvalitetsnivå med god standard. Skader i veidekket, eller andre faktorer tilknyttet vei og parkeringsanleggene, som er en sikkerhetsrisiko skal utbedres innen 14 dager fra rapporteringstidspunktet. Annet vedlikehold legges inn i budsjett, og vedtas i generalforsamling med alminnelig flertall.

Garasjeanleggene er foreningen eiendom, og skal holdes i en forsvarlig stand. Vedlikeholdskostnader er et felles ansvar, og skal dekkes inn i velavgift eller ved egen finansieringsplan, der kostnaden kreves inn som ekstraordinær velavgift. Ved større reparasjoner eller nybygg skal styret innhente tilbud, utarbeide økonomi og framdriftsplaner som legges fram i generalforsamling. (Jfr. § 10 Kontingent / Velavgift).

Kostnaden ved strømforbruket i garasjeanleggene som går til inn-/ut-vendig belysning dekkes via velavgift. Dersom garasjeplassen er utstyrt med el-uttak skal dette kobles via egen strømmåler, som avleses årlig i desember måned. Dersom el-stikk fra flere garasjeplasser er koblet via samme strømmåler fordeles forbruket likt på alle som er tilkoblet strømmåleren. Styret fakturerer deretter disponent av garasjeplassen(e) for el-forbruket med KwH gjennomsnitt-kostpris gjennom året fra kraftleverandøren.

§ 18 Vedtekstsendring

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av det totale antallet medlemmer (68), og kan vedtas i ordinær eller ekstraordinær generalforsamling. Votering foretas som beskrevet i, § 5 Generalforsamling, avsnitt ”særdeles viktige saker ...”.

Endringene trer i kraft umiddelbart, dersom generalforsamlingen ikke har besluttet noe annet.

Endringer i vedtektene kan ikke ha tilbakevirkende kraft.


Parkering Eld Vel
Skaugenveien
Lekeplass 3
Kommunal gang og sykkelsti
Lekeplass 1
Felles / Friareal
Eld Vel
Skaugen Borettslag
Parkering Eld Vel
Felles / Friareal
Eld Vel
Lekeplass 2



Eid Vel Generalforsamling 2026

Innkalling

Generalforsamling: **Eid Vel**

Møtedato: **23.03.2026** **Kl. 19:00**

Møtested: **Grøtvet Menighetssenter**

DAGSORDEN

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Konstituering v/styrets leder. Godkjenne innkalling, medlemmenes stemmerett og valgbarhet i henhold til godkjent medlemsliste og dagsorden. (Slå fast at minst 15 deltagere med stemmerett / gyldige forhåndstemmer er tilstede). Velge møtedirigent Styrets forslag til møtedirigent: *Styrets leder*
   - **1.2.** Valg av protokollfører/referent og protokollvitner (2 personer)
   - **1.3.** Tellekorps (2 personer)

Styret Eid Vel
Styret.EidVel@Gmail.Com



Eid Vel Generalforsamling 2026

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Knut Øyvind Olsen	På valg:	Ja
Styremedlem	Odd Tore Mattson	På valg:	Ja
Varamedlem	Aril Roos	På valg:	Ja

Kontaktinformasjon

Velets hjemmeside:
https://home.solibo.no/secure/portal/24153/homepage-secure/news

Velet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret, eller via mail; styret.eidvel@gmail.com

Forretningsfører

Navn: Solibo



Eid Vel Generalforsamling 2026

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret ble valgt på ekstraordinær generalforsamling april 2025, da det ikke var aktuelle kandidater på ordinær generalforsamling. Styret har fungert godt med 2 medlemmer og 1 vara, og har gjennomført nødvendig drift og oppgaver, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo. Møter er avholdt ved behov, 26 saker er behandlet. De viktigste oppgavene var i starten å få ordnet opp i det økonomiske ansvaret rundt en vannlekkasje som Eid Vel hadde lagt ut for, men som viste seg å være tilknyttet 4 boenheter. Videre har styret på oppdrag fra forrige generalforsamling, innhentet pristilbud på asfaltering av Velets veier. Dette ligger vedlagt innkallingen.

Styret har hatt et godt samarbeid innad, og samarbeidet med Solibo har også fungert utmerket. Det har vært noen utfordringer knyttet til snøbrøyting også i år, og styret har mottatt noen klager som er formidlet til leverandør. Vi har mottatt tips om lokal leverandør, som vi sjekker ut som mulig leverandør for neste års sesong. Styret har besluttet å handle inn egne manuelle feiemaskiner for å feie på våren i tilknytning til dugnaden. Feiekostnaden i fjor var svært høy for en jobb hver enkelt og vi alle sammen kan utføre på dugnad. Dette grepet gjør vi for å spare Velet for mye penger. Vi har også utført enkle vedlikeholdsoppgaver, bytte av lyspærer, vedlikehold av gressklippere osv. Samarbeidet med VIA3 fungerer meget godt og vi anbefaler at dette fortsetter.

Det har også vært noe kontakt med Grøtvedtkollen Vel i forbindelse med friområdet som vi har et felles ansvar for drift/vedlikehold av.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Styret Eid Vel
Styret.EidVel@Gmail.Com



Eid Vel
Generalforsamling
2026

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr 24.000,-

Styreleder: 10.000,-

Styremedlem: 8.000,-

Vara: 6.000,-

5. VALG AV STYRET

Ingen innkomne forslag. Nåværende styre kan være villige til å stille til valg for en ny periode på 1 år, frem til neste års generalforsamling.

5.1. Valg av styreleder

Knut Øyvind Olsen stiller til valg som styreleder for 1 år

5.2. Valg av styremedlem

Odd Tore Mattson stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3. Valg av varamedlem

Arild Roos stiller til valg som varamedlem for 1 år



Eid Vel Generalforsamling 2026

5.4. Valg av valgkomité

Ingen innkomne forslag. Det foreslås fra styret å videreføre årets ordning som Håvard Lindheim utførte. Kandidater velges på generalforsamlingen.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1. Porter ved småveier

Forslagstiller:

Styret på vegne av beboere i Eid Vel

Saksgrunnlag:

Velet har 2 porter for å begrense gjennomgangstrafikken på småveiene. Det har vært noe uenighet om disse portene skal stå åpne, være lukket og evt hvilke perioder på året de skal være åpne/lukket. Tidligere har det vært praktisert at portene av praktiske hensyn har vært åpne om vinteren grunnet måking, men dette er ikke nødvendig da selskapet som måker har egne nøkler.

Forslag til vedtak:

Forslag 1;

Det er forskjellig praksis på de 2 veiene, og det er et flertall av beboere som bor i den aktuelle veien som selv bestemmer hvilken regel som skal gjelde for den veien de bor i. (4 boenheter pr vei) Disse får da et eget skriv hvor de anonymt stemmer over hvilket av de nedenforstående alternativene som skal gjelde for den veien de bor i.



Eid Vel Generalforsamling 2026

Forslag 2;

Portene står slik de er, og skal til enhver tid være låst.

Forslag 3;

Portene fjernes.

Forslag 4;

Portene står og er låst som hovedregel hele tiden, bortsett fra i perioden november-mars grunnet måking/strøing.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler forslag 1.

Det er generalforsamlingen som stemmer over dette, og styret utfører det som flertallet bestemmer.

6.2 Asfaltering av Velets veier.

Forslagstiller:

Styret i Eid Vel på oppdrag fra beboere.

Saksgrunnlag:

Forrige års generalforsamling ønsket at styret skulle innhente pristilbud på asfaltering av Velets veier. Dette er innhentet fra 1 leverandør, for å få et oversiktsbilde over kostnadsnivå, og dermed kunne se dette opp mot de midlene vi har avsatt til formålet.



Eid Vel Generalforsamling 2026

Viser til vedlagte utskrift av mail med tilbud fra lokal leverandør. Her er det viktig å poengtere at dette er priser gitt i 2025, og kan variere frem til 2026. Det er heller ikke innhentet tilbud fra flere leverandører foreløpig, da det er opp til generalforsamlingen å stemme over om man skal gjøre noe med dette nå eller vente. Slik det ser ut, så har Eid Vel tilstrekkelig med midler for å håndtere denne utgiften i år, uten å måtte låne ytterligere midler til dette formålet. Styret anser kostnaden som rimelig opp mot hva man har fått opplyst av priser på asfalt per kvadratmeter fra andre.

De som har gitt oss pristilbud, opplyser om at det er mulig å gjøre privat asfaltarbeid samtidig i tilknytning til Velets veier når de allikevel først er tilstede. Eventuelle slike avtaler gjøres av den enkelte boenhet og holdes utenfor Eid Vel sin faktura.

Styrets anbefaling:

Styret i Eid Vel får fullmakt av generalforsamlingen til å benytte seg av den leverandøren som gir et tilbud som helhetlig ivaretar Eid Vels interesser på en god måte, slik at asfaltering kan gjøres i år.

Vedlegg;

Pristilbud asfaltering

Hei

Jeg kom til ca 1900 m2 borte hos dere.

Rigg asfalt utstyr frese utstyr 4000

Fresing av 900 m2 a kr 75 pr m2 =72000

Rigg asfalt utstyr 4000

Sprøyting m tjære 1900 a7 kr = 13300

Oppretting m asfalt 1000 m2 a kr 80 sum 80000

Styret Eid Vel
Styret.EidVel@Gmail.Com



Eid Vel
Generalforsamling
2026

Asfaltering nytt slitelag over hele 4,5 cm tykkelse agb 11 kr 165 pr m2 sum 313500.

Pigging rundt kummer og justering kummer 18 stk a kr 450 pr kum 8100.

Sum 495900 + mva totalt kr 619875.

Da har jeg beregnet at vi kan rette av 1000 m2 asfalt og frese av 900 m2

Arealet måles i sin helhet etter endt utførelse

Vennlig hilsen
Lars Erik Lundeby



Eid Vel
Generalforsamling
2026

7. Budsjett 2026

Vedlagt budsjett gjennomgås og godkjennes

Konto	Tekst	Budsjett i periode					
	Driftsinntekter					Velavgift mnd	
3000	Velavgift	322 320,00		Velavgift kvartal:	1 185,00	395	Økning 64,-
3100	Private Strøm - garasjeanlegg	8 000,00		Boenheter	68		
3200	Utleie inntekter	1 200,00		Altibox Kvartal:	1287		Økning 16,-
3400	Renteinntekter	27 500,00					
	Sum driftsinntekter	359 020,00		Altibox Mnd	445	Ant garasjelån	
				Garasjelån kv	1698	38	
	Driftskostnader						
5510	Styre-honorarer	-26 400,00					
5510	Revisjons-honorarer	0,00					
6340	Strøm - totalforbruk inkl. garasjer	-26 300,00					
6610	Vedlikehold / Drift - Garasjer	-5 000,00					
6620	Vedlikehold / Drift - Lekeplasser	-5 000,00					
6630	Vedlikehold / Drift - Redskapsbod	0,00	(vedlikehold gressklipper/ kantklipper)				
6640	Vedlikehold / Drift - Veier / Fellesarea	-50 000,00	Sette av sparekonto				
6650	Dugnadsutgifter	-12 500,00					
6705	Regnskapsfører (ekstern)	-40 975,00					
6785	Kjøp av tjenester	0,00					
6790	Snøbrøyting / Strøing	-80 000,00					
6791	Feiing	-5 000,00	Innkjøp av maskiner, gjøres på dugnad				
6792	Gressklipping	-20 000,00					
6810	Kontor-rekvisita, data-utgifter, telefo	-7 000,00					
6890	Diverse utgifter	-5 000,00	Felles arrangement				
7410	Kontigent - Medlemskap	-1 350,00					
7420	Leie av lokaler - møter	-2 500,00					
7430	Servering - Møter / Dugnad	-4 000,00					
7510	Forsikringer	-14 450,00					
7790	Andre kostnader fradragsberettiget	-5 000,00					
7810	Bankkostnader	-8 575,00					
	SUM Driftskostnader	-319 050,00					
	SUM Driftsresultat	39 970,00					

Totalbudsjett Eid Vel 2024-2025							
Inntekter						Pr mnd	Kvartal
	Garasjelånsbetjening	(41 stk)	227 321,00			566,00	1698,00
	TV/Bredbånd	(68 stk)	379 440,00	Økning 16,-		445,00	1335,00
	Driftsinntekter (som ovenfor)	(68 stk)	359 020,00	**965 781,00**			
Utgifter							
	Driftskostnader (som ovenfor)		-319 050,00				
	TV/Bredbånd		379 440,00				
	Garasjelånsbetjening		227 321,00	**287 711,00**			
	Fondsavsetting (årets driftsresultat)			39 970,00			
	Budsjettets balanse			0,00			



Eid Vel Generalforsamling 2026

8. Årets Dugnad:

Dato for årets dugnad foreslås til 25 april, alternativt 9 mai. Værforbehold.

9. Neste års generalforsamling:

Mandag 22. mars. Sted; Grøtvedt Menighetssenter kl 19.00

10. Beboermøte etter generalforsamling:

Diskutere innholdet i årets dugnad og hvem som gjør hva.

Askim, 26 februar 2026

Styret i Eid Vel

Styret Eid Vel
Styret.EidVel@Gmail.Com



Eid Vel
Generalforsamling
2026

Fullmakt

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

Fullmaktsgiver

Navn:

Adresse:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig

Navn:

Adresse:

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

Eid Vel

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------

Signatur Sted, dato

Styret Eid Vel
Styret.EidVel@Gmail.Com



Eid Vel
Generalforsamling
2026

Styret Eid Vel
Styret.EidVel@Gmail.Com

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

EID VEL

Møtedato:	23.03.2026
Møtetidspunkt:	Klokken 19.00
Møtested:	Grøtvedt Menighetssenter

---

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Knut Øyvind Olsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Julie Charlotte Brandbu foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Stine Engelund og Ingvar Hognestad foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

13 eiere
4 fullmakter

17 antall stemmeberettigede *(eiere + fullmakter)*

Vedtak: Godkjent, nok medlemmer med stemmerett tilstede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

1.5 Valg av tellekorps

Som tellekorps ble Willy Karlsen og Anette Arnesen valg
Vedtak: Godkjent

Nytt punkt på dagsorden til neste år;
Gjennomgang av fjorårets protokoll

---

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Kommentarer;
Det ønskes formidlet til Solibo at det er ønskelig med hovedbok saldo rapport ved regnskap.
Det er ønskelig at det formidles at tydeliggjøres i postene og notene slik at der er med oversiktlig hva som ligger under hvert punkt.
I note 1 må det endres fra borettslag til Vel, samt henvise til vedtekter under regnskapsprinsipper.

Vedtak: Enstemmig godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 24.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Leder; 10.000,-
Styremedlem: 8.000,-
Varamedlem; 6.000,-

Vedtak: Enstemmig godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Knut Øyvind Olsen ble foreslått som styreleder for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig valgt

5.2. Valg av styremedlemmer

Odd Tore Mattson ble foreslått som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig valgt

5.3. Valg av varamedlemmer

Julie Charlotte Brandbu ble foreslått som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig valgt

5.4. Valg av valgkomité

Håvard Lindheim ble foreslått som valgkomité for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig valgt

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder: Knut Øyvind Olsen	Valgt til: Mars 2027
Styremedlem : Odd Tore Mattson	Valgt til: Mars 2027
Styremedlem : Julie Charlotte Brandbu	Valgt til: Mars 2027

6. Innkomne forslag

Sak 6.1 Porter ved småveier

Forslag til vedtak:

Forslag 1; 0 stemmer

Forslag 2: 1 stemme

Forslag 3: Omformulert under generalforsamling til;

Porter fjernes, midlertidig, for en periode på 1 år (frem til neste års generalforsamling

15 stemmer

Forslag 4: 1 stemme

Vedtak:

Forslag 3 godkjent med 15 stemmer. Styret utfører arbeidet med fjerning av bommer etter generalforsamling.

Sak 6.2 Asfaltering

Forslag til vedtak:

Styret får i oppgave å innhente anbud fra ytterligere 3 leverandører. Dersom styret ikke får inn et rimeligere tilbud enn det som foreligger, får styret fullmakt av generalforsamlingen til å starte opp arbeidet med å inngå kontrakt med leverandør av asfaltering. Dersom endelig pris i tilbudene kommer over 700.000,- må arbeidet utsettes til enste års generalforsamling. Dersom pris oppnås under 700.000,- ønsker generalforsamlingen at arbeidet med asfaltering starter så raskt som mulig.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

7 Budsjett

Budsjett for 2026 ble gjennomgått.

Vedtak:

Enstemmig godkjent.

8 Årets dugnad

Dato for årets dugnad er 25 april, alternativt 9 mai.

9 Neste års generalforsamling

Mandag 15 mars på Grøtvedt menighetssenter.

10 Beboermøte

Det ble avholdt et beboermøte etter generalforsamlingen hvor årets dugnad ble gjennomgått.

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

Knut-Øyvind Olsen

(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

KNUT-ØYVIND OLSEN

Protokollvitne:

Ingvar Hognestad

(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

INGVAR HOGNESTAD

Protokollvitne:

Stine Englund

(signatur)

Navn i blokkbokstaver:

STINE ENGLUND

Årsregnskap 2025

for

Eid Vel

Orgnr: 994 929 305

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**833 415**	**856 760**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	128 357	0
Overført til Egenkapitalen	0	13 345
Avskrivninger	127 410	132 718
Overføring til fond	0	73 064
Avdrag lån	137 727	242 473
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**118 040**	**-23 346**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**951 454**	**833 414**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	977 282	980 147
Kortsiktig gjeld	25 828	146 732
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**951 455**	**833 415**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	869 036	667 854	869 328	930 281
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	75 872	121 865	0	8 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**944 908**	**789 719**	**869 328**	**938 281**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	**4**	26 400	24 000	24 000	26 400
Forsikring		10 939	0	12 000	14 450
Forretningsførsel		39 174	46 876	38 665	40 975
Avskrivninger	**5**	127 410	132 718	0	0
Energi/fyring		25 782	6 755	25 000	26 300
Kabel-TV/internett		360 944	262 548	360 944	379 440
Vedlikehold		69 541	65 514	84 000	65 000
Andre driftskostnader	**6**	104 366	89 252	125 269	143 925
SUM DRIFTSKOSTNADER		**764 557**	**627 663**	**669 878**	**698 490**
DRIFTSRESULTAT		**180 352**	**162 056**	**199 450**	**239 791**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		40 448	57 731	20 000	27 500
Finanskostnader		92 442	133 377	94 528	78 938
RESULTAT FINANSPOSTER		**51 994**	**75 646**	**74 528**	**51 438**
Resultat		**128 357**	**86 409**	**124 922**	**188 353**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**7**	128 357	86 409		
SUM DISPONERING		**128 357**	**86 409**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjer	**5**	3 057 834	3 185 244
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 057 834**	**3 185 244**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		55 902	38 328
Forskuddsbetalte kostnader	**8**	22 112	19 250
Andre kortsiktige fordringer		0	7 279
Bankinnskudd		899 269	915 290
SUM OMLØPSMIDLER		**977 282**	**980 147**
SUM EIENDELER		**4 035 116**	**4 165 391**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	**7**	1 911 280	1 796 268
Fond- Fermtidige Investeringer		777 977	764 632
SUM EGENKAPITAL		**2 689 257**	**2 560 900**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**9**	1 320 031	1 457 758
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 320 031**	**1 457 758**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 721	145 992
Annen kortsiktig gjeld	**10**	2 107	740
SUM KORTSIKTIG GJELD		**25 828**	**146 732**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 035 116**	**4 165 391**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Kabel-TV/Internett	366 092
Kapitalkostnader	231 648
Kontingenter	270 096
Annen inntekt (klientspesifikk)	1 200
Sum innkrevde felleskostnader	**869 036**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	5 195
Refusjoner	70 403
Annen Driftrelatert inntekt	275
Sum annen driftsrelatert inntekt	**75 872**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 26 400.

NOTE 5 - AVSKRIVNINGER

	Garasjeanlegg Trøgstadveien 36 Gnr 50/585	Garasjeanlegg Trøgstadveien 44 Gnr 50/586
Anskaffelseskost pr 01.01	2 183 588	2 869 807
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	2 183 588	2 869 807
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	899 199	968 952
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12		
Bokført verdi pr. 01.01	1 284 389	1 900 855
Årets avskrivning	51 376	76 034
Bokført verdi pr. 31.12	**1 233 013**	**1 824 821**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 100
Containerleie	3 908
Snøbrøyting/gressklipping	79 891
Lyspærer og sikringer	238
Kostnader dugnad	2 649
Kontorrekvisita	457
Trykksaker	2 561
Telefon	1 147
Kontingenter	1 348
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 924
Annen kostnad	522
Tranksjons og systemkostander	2 624
Sum andre driftskostnader	**104 366**

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 782 923
Overført til/fra egenkapital	128 357
Opptjent egenkapital 31.12	**1 911 280**

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Andre forskuddsbetalte kostnader	22 112
Sum forskuddsbetalte kostnader	**22 112**

NOTE 9 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Nordea**
Lånenummer	6118.82.04332
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2013
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2033
Rentesats (nominell)	6,20 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 530 000**
Lånesaldo 01.01	1 457 758
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	137 727
Lånesaldo 31.12	**1 320 031**

NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	2 105
Sum annen kortsiktig gjeld	**2 105**

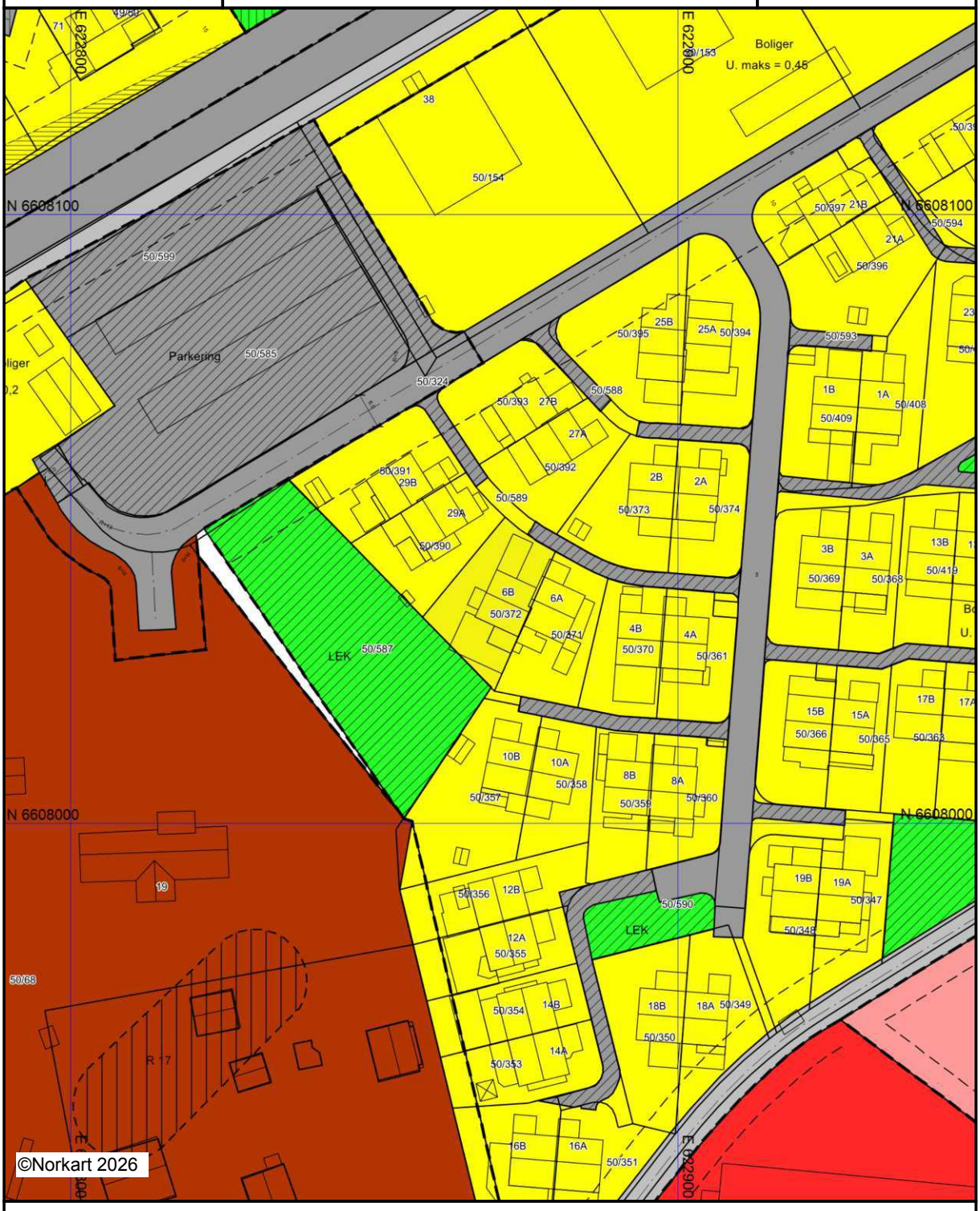
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/372
Adresse: Avstikkeren 6B
Utskriftsdato: 15.06.2026
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
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Regulerthøyde
- Barnehage

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 15.06.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 50/372//



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	301,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6608031,5	**Øst**	622862,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6608033,84	622857,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,96	
2	6608050,29	622871,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	21,34	
3	6608046,56	622876,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,25	26,05
4	6608044,69	622879,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,80	
5	6608021,69	622869,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,11	

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Tomt nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grøtvedtkollen, Felt N				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg v-delt	20/4-1977	dato 20/6-77 sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Trygve Brudevold		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Thorleif Stubberud	1890 Rakkestad	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Askim, den 26/9-1978.

Hans L. Rojstad

bygningssjefen

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Etterlrykk forbudt.

Avstikkeren 6B

Nabolaget Grøtvedt - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 279 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 301 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 252 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	7 min 2.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	8 min 3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 13.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skaugen Linje 40, 41, 400, 403	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	22 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

BARNEHAGER

Eid barnehage (1-5 år) 111 barn	4 min 0.3 km
Askim Solkollen barnehage (0-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Trippestadlia barnehage (1-5 år) 110 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Korsegården	12 min
Coop Extra Askim	16 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	18 min
Vitusapotek Askim	16 min
Askim Vinmonopol	20 min

SPORT

Eid skole - gymsal	3 min
Grøtvet skole	8 min
Family Sports Club Askim	16 min
Fitnesspoint Askim	19 min

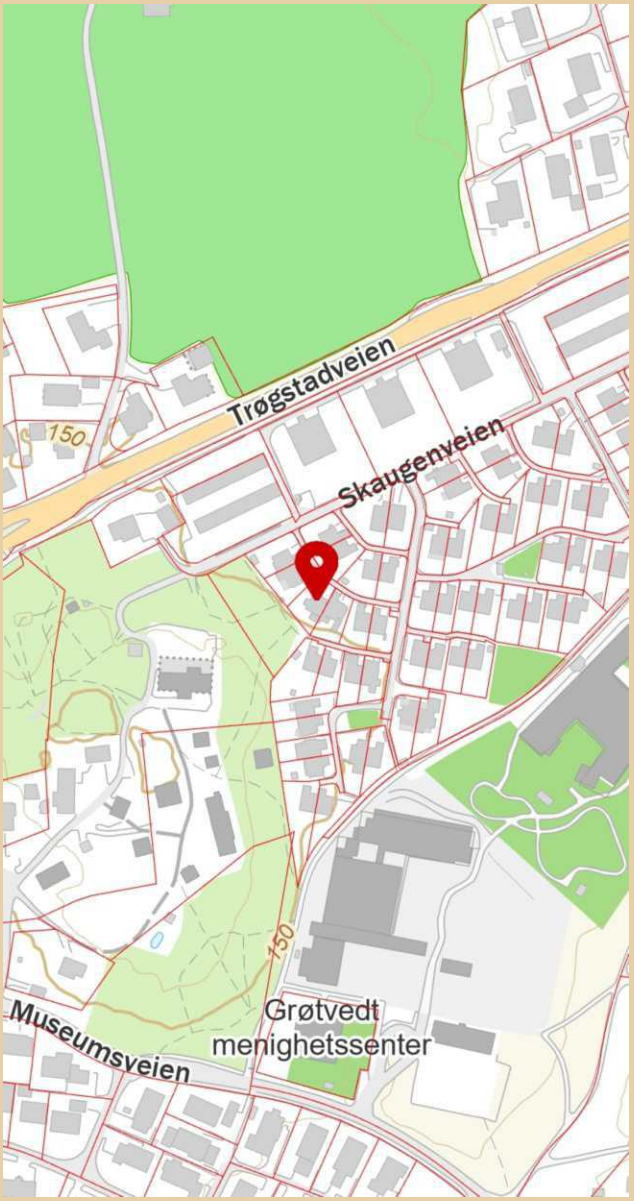
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Avstikkeren 6 B, 1807 Askim
Gnr. 50, Bnr. 372, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 922 22 243

E-post: pal.engum.jorgensen@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.
