PRIVATMEGLEREN

# SOLLIA 38

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

Årsregnskap/budsjett

Protokoll fra årsmøte

Vedtekter

Situasjonskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sollia 38 , 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 99, bnr. 305, snr. 22

**Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 88 m²**



**Befaringsdato:** 17.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13700-1156 **PropCloud ref nr:** MD1938

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

A Takst AS
DIN TAKSTINGENIØR I ØSTFOLD

E
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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# A Takst As




**Rapportansvarlig**

*Alexander Adriansen*

Alexander Adriansen

alexanderadriansen@hotmail.com

413 75 031


Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Beskrivelse av eiendommen

Selveier leilighet beliggende i 4.Etasje i boligblokk organisert i borettslag, beliggende i Askim, Indre Østfold.
Balkong areal mot Vest med adkomst fra Stue.
Adkomst via felles entre og trappehus, det medfølger en stk parkering i felles parkerings kjeller.
Tilhørende bod i 3.etasje og i felles kjeller.

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.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendig vann og avløpsledninger m.m, dette som følge av at boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.
Dagens krav til blant annet funksikring, isolasjon og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget. Spesielt bygninger eldre enn 30år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Følgende bygning er nå 45 år gammel og det kan ikke utelukkes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981**

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret med ventil i karm
Nyere vindu fra 2021 i Stue mot Vest.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er malt og i tre, med 2-lags glass.
Vrider for lås er løs, følgende til orientering.
Det er utvendig balkong med adkomst fra Stue.
Terrasse med dekke av fliser og plantekasse som rekkverk.
Deler av terrassen er utført med terrassefliser av trevirke og det er montert markise på vegg.
Det er underliggende tettesjikt av ukjent type og vannavrenning til utvendig nedsenk.
Balkongen er målt til 11,6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett, laminat og belegg, overflatene fremstår fra varierende tidsperiode som følge av modernisering. Nøyaktig årstall er ukjent.
Innvendige overflater fra varierende tidsperioder som følge av modernisering. Overflatene består i hovedsak av tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malt himling.

Entrè - 3,6m²- Parkett på gulv, tapet/spiler på vegg og malt himling.
Soverom - 8,6m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.
Bod - 5,1m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.
Kjøkken -11,6m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.
Stue - 26m² - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.
Bad - 8m² - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.
Soverom -10,8m² - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling.

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske panelovner på vegg og elektrisk ildsted i stue.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte tredører, det er malt glatt dør til bod.
Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen

VÅTROM Gå til side

Våtrom modernisert i 2011
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet har vinylbelegg og elektrisk panelovn på vegg. Det er tilnærmet flatt gulv, sluk i gulv under dusjkabinett.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt i form av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Det gjøres oppmerksom på belegg slipp i hulkil mot Stue, anbefales forsiktig plassering av møbler langs aktuell vegg.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon tilkoplet oppdrift/termisk kanal.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad.
Synlige vannledninger i badet fremstår fra nyere tid, antas anlagt i forbindelse med modernisering av våtrommet.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon, sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Frisklufts ventiler i yttervegg og ventiler i vinduskarm.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kjøkkenbenk.
Varmtvannsbereder er begrenset besiktet via luke i benkeskap,

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Beskrivelse av eiendommen

følgende fremstår fra nyere dato og antas skiftet i forbindelse med modernisering av kjøkkenet i 2011.

Varmtvannsberederen er tilkoplet med PEX rør, SINTEF anbefaler den første 0,5m fra berederen utføres med kobber rør.
Dette til orientering.
Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggetiden.
Felles sikringsskap med nabo leilighet, plassert i felles trappegang utenfor boenheten.
Det er 43amp hovedsikring, det er skru/smelte sikringer.
Det elektriske anlegget er enkelt modernisert som følge av overflate modernisering.
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.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Det finnes brannslukker i leiligheten, røykvarslere er ikke montert på befaringstidspunktet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

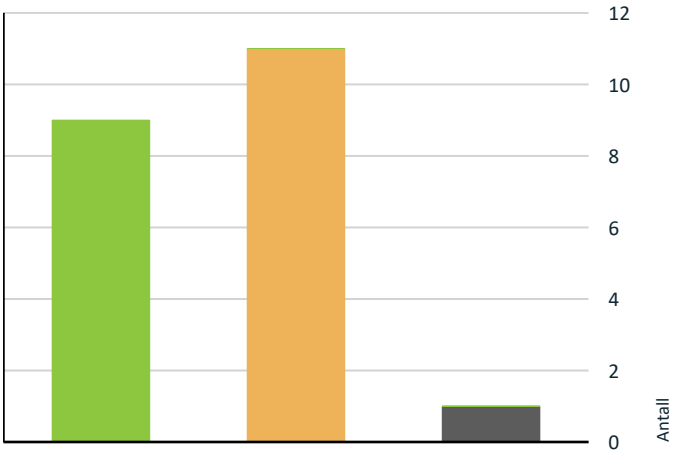
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen, det er opprinnelig bad med toalettrom og gjennomgang til soverom. Opprinnelig toalettrom og bad er slått sammen og gjennomgang fjernet.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1981.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Boligens energimerking



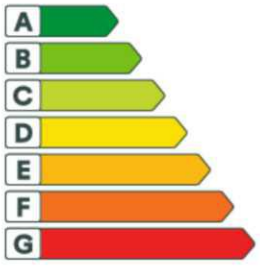

## Beskrivelse

Boligen får energimerke Orange E på bakgrunn av byggeår fra 1981, 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 konstruksjons utførelse.

## 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

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1981

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret med ventil i karm
Nyere vindu fra 2021 i Stue mot Vest.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdøren er malt og i tre, med 2-lags glass.
Vrider for lås er løs, følgende til orientering.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er utvendig balkong med adkomst fra Stue.
Terrasse med dekke av fliser og plantekasse som rekkverk.
Deler av terrassen er utført med terrassefliser av trevirke og det er montert markise på vegg.
Det er underliggende tettesjikt av ukjent type og vannavrenning til utvendig nedsenk.
Balkongen er målt til 11,6m² og medtatt under TBA i arealoppstillingen.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist riss og løse fliser på terrassens overflate

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har parkett, laminat og belegg, overflatene fremstår fra varierende tidsperiode som følge av modernisering. Nøyaktig årstall er ukjent.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Innvendige overflater fra varierende tidsperioder som følge av modernisering. Overflatene består i hovedsak av tapet på vegg, parkett/laminat på gulv og malt himling.

| | | |
|---|---|---|
| Entrè | - 3,6m² | - Parkett på gulv, tapet/spiler på vegg og malt himling. |
| Soverom | - 8,6m² | - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. |
| Bod | - 5,1m² | - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. |
| Kjøkken | -11,6m² | - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. |
| Stue | - 26m² | - Parkett på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. |
| Bad | - 8m² | - Belegg på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. |
| Soverom | -10,8m² | - Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. |

Oppgitte rom areal er netto rom areal, det henvises til andre deler av rapporten for boligens totale areal.
Oppvarming via elektriske panelovner på vegg og elektrisk ildsted i stue.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm, fra Stue til bad

**Konsekvens/tiltak**

• Nivåforskjell på bakgrunn av modernisering av våtrommet. Ingen tiltak anses som nødvendig.
TG2 på bakgrunn av standardens krav til nivåforskjell mellom rommene.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte tredører, det er malt glatt dør til bod.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør til soverom.

**Konsekvens/tiltak**

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det ble ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen på befaringsdagen

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrom modernisert i 2011
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har våtromstapet/belegg på veggene og malt innvendig tak.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg og elektrisk panelovn på vegg. Det er tilnærmet flatt gulv, sluk i gulv under dusjkabinett.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er målt motfall på deler av gulvet utenfor dusjkabinett.
Det er målt ca 8mm lavbrekk på gulv ved kabinett.
Sluket er ikke plassert på det laveste punktet i rommet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har synlig vanntett sjikt i form av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, samt plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Det gjøres oppmerksom på belegg slipp i hulkil mot Stue, anbefales forsiktig plassering av møbler langs aktuell vegg.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Topp membran ved rørgjennomføring i gulv under servant er ikke mulig å påvise som følge av utførelsesmetode.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Gulvet er tilnærmet flatt og lekkasjevann vil fort trenge bort til rørgjennomføringen, det anbefales ytteligere undersøkelser/demontering av rør strekk for kontroll av gjennomføring. Manglende tetting kan medføre at vann trenger ut av våtrommet og medfører skjulte skader.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett i rommet med kontrollert bortledning av vann til avløp, jevnlig tilsyn og rengjøring av sluk.

# Tilstandsrapport



Bilde viser rørgjennomføring i gulv under servant.



Bilde viser aktuelt område med belegg slipp i hulkil.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon tilkoplet oppdrift/termisk kanal.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist styrt ventilasjonsvifte som er koblet til et oppdriftsventilasjonsanlegg (naturlig ventilasjonsanlegg).

**Konsekvens/tiltak**

• Tilkobling av styrt ventilasjonsvifte til et oppdriftsventilasjonsanlegg kan forstyrre luftstrømmen og redusere effektiviteten i ventilasjonen. Dette kan føre til dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

• Det anbefales å vurdere om ventilasjonsløsningen er egnet, og eventuelt koble fra eller tilpasse viften slik at den ikke påvirker det naturlige ventilasjonsanlegget negativt. Løsningen bør være i tråd med anbefalte prinsipper for ventilasjon og eventuelt avklares med fagperson.



## 4. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

Aktuelle våtsoner i rommet grenser mot naboleilighet, vegg er av betong.
Det er synlige vannføringer i rommet og det benyttes dusjkabinett med kontrollert bortledning av vann til avløp.
Ved fuktsøk ble det ikke påvist forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.

# KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad.
Synlige vannledninger i badet fremstår fra nyere tid, antas anlagt i forbindelse med modernisering av våtrommet.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG2 på bakgrunn av alder til skjulte føringer.



Bilde viser hovedstoppekran og vannmåler på bad.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon, sporadisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Frisklufts ventiler i yttervegg og ventiler i vinduskarm.

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kjøkkenbenk.
Varmtvannsbereder er begrenset besiktet via luke i benkeskap, følgende fremstår fra nyere dato og antas skiftet i forbindelse med modernisering av kjøkkenet i 2011.

Varmtvannsberederen er tilkoplet med PEX rør, SINTEF anbefaler den første 0,5m fra berederen utføres med kobber rør.
Dette til orientering.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Bilde viser luke for varmtvannsbereder

### 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**

# Tilstandsrapport

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra byggetiden.
Felles sikringsskap med nabo leilighet, plassert i felles trappegang utenfor boenheten.
Det er 43amp hovedsikring, det er skru/smelte sikringer.
Det elektriske anlegget er enkelt modernisert som følge av overflate modernisering.
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.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



## ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**
Det finnes brannslukker i leiligheten, røykvarslere er ikke montert på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# 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

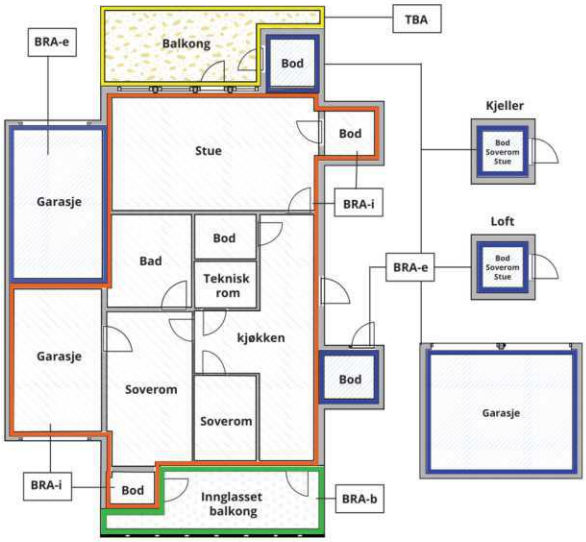
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. Etasje | 88 | | | 88 | 12 |
| 3. Etasje | | 2 | | 2 | |
| Felles Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **88** | **7** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **95** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. Etasje | Bod, soverom, entré, stue, kjøkken, bad, soverom 2 | | |
| 3. Etasje | Bod | Bod | |
| Felles Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
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 er opprinnelig bad med toalettrom og gjennomgang til soverom. Opprinnelig toalettrom og bad er slått sammen og gjennomgang fjernet.
Midlertidig brukstillatelse er utstedt for opprinnelig bolig i 1981.
Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

### Nyere håndverkstjenester

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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.9.2026 | Alexander Adriansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 99 | 305 | | 22 | 3361 m² | Tidligere salgsannonser | Eiet |

**Adresse**
Sollia 38

**Hjemmelshaver**
Andreassen Henrik Vognild

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leilighet beliggende i 4.etasje, beliggende i Askim, Indre Østfold Kommune.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, interne veier på eiendommen anses som private i 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 Nordre del av Sollia.

**Om tomten**

Stor eiet fellestomt, det er asfalterte adkomstveier og opparbeidet plenarealer med beplantning.

**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

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 24.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 18.09.2026 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Midlertidig Brukstillatelse | 24.09.1981 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Bygningstegninger | 19.08.1980 | | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Del med takstmann | 28.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

A Takst AS
Prestekrageveien 12
1890 RAKKESTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Indre Østfold | Oppdragsnr. | 292260138 |
| Addresse | Sollia 38 | | |
| Postnr. | 1832 | Sted | ASKIM |
| Selgers navn | Henrik Vognild Andreassen | | |

### 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?**

2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden 2024

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Jbf

**Polise/avtalenr.:**

2324034

### Våtrom

**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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Drenering har blitt utbredt av faglært firma i 2026

**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 faglært, og av hvem:**

Det ble utført arbeid i 2026 av faglært, betalt av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ingar Alvim, firma som ble leid inn av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.09.2026

Signert av *Henrik Vognild Andreassen*

Initialer selger:
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 99, bnr. 305, snr. 22 i Indre Østfold
Adresse: Sollia 38, 1832 ASKIM
Onr. 292260138

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3500

Felleskostnader inkluderer Vedlikehold pkt. 1.3 Driftsutg. TV, bredbånd, vaktmester...

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr –
avdrag Kr –
og driftsutgifter Kr 3500

Utestående krav: 0 pr 24/9-26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 86828602 Forfall 30/6-26 Betalt 30/6-26

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 15354 pr 31.12.25
Total formue kr. 368.501 pr – .. –

## Andre opplysninger

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

–

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

–

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Se vedtekter

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: – .. –

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

**Gebyr(er):**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 6232.- |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 5500.- |
| Evt. andre gebyrer | Kr | - |
| Kontonummer for gebyrer: | | Faktureres fra Brønds Økonomi AS |

**Styreleder i sameiet**

| | |
|---|---|
| Navn: | Mai-Liss Moen |
| Adresse: | Sollia 40, 1811 Askim |
| Telefon: | 98873253 |
| Fax: | |
| E-post: | sollia3840@gmail.com |

Send svar til: pal.engum.jorgensen@privatmegleren.no

Dato og sted: 24/9-26 Askim

Anne Lise

Forretningsførers stempel/underskrift

BankID Qualified Signing
Hidalgo Illescas, Linda S
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Lund, Stina
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Edvardsen, Johanne Bruun
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Moen, Mai-Liss
2026-04-29

# Årsregnskap for

# SAMEIET SOLLIA 38 OG 40

975453278

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

# Resultatregnskap

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| Salgsinntekt | | 866 100 | 810 000 |
| Annen driftsinntekt | | 70 | 35 |
| **Sum driftsinntekter** | | **866 170** | **810 035** |
| | | | |
| **Driftskostnader** | | | |
| Lønnskostnad | 1, 2, 3 | -46 218 | -107 423 |
| Annen driftskostnad | | -607 314 | -691 461 |
| **Sum driftskostnader** | | **-653 532** | **-798 884** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **212 638** | **11 151** |
| | | | |
| **Finansinntekter** | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 655 | 828 |
| Annen finansinntekt | | 13 803 | 11 750 |
| **Sum finansinntekter** | | **15 458** | **12 578** |
| | | | |
| **Finanskostnader** | | | |
| Annen rentekostnad | | -748 | -4 176 |
| **Sum finanskostnader** | | **-748** | **-4 176** |
| | | | |
| **Netto finans** | | **14 710** | **8 402** |
| | | | |
| **Årsresultat** | | **227 348** | **19 553** |
| | | | |
| **Overføringer** | | | |
| Annen egenkapital | | 227 348 | 19 553 |
| **Sum overføringer** | | **227 348** | **19 553** |

# Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 77 297 | 68 812 |
| **Sum fordringer** | | **77 297** | **68 812** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 4 | 371 367 | 200 744 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **371 367** | **200 744** |
| **Sum omløpsmidler** | | **448 664** | **269 555** |
| **SUM EIENDELER** | | **448 664** | **269 555** |

# Balanse

| | Note | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 430 096 | 202 748 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **430 096** | **202 748** |
| **Sum egenkapital** | | **430 096** | **202 748** |
| **Gjeld** | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 0 | 23 549 |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | | **0** | **23 549** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 453 | 8 535 |
| Skyldige offentlige avgifter | 4 | 2 637 | 21 795 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 14 479 | 12 929 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **18 568** | **43 259** |
| **Sum gjeld** | | **18 568** | **66 808** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **448 664** | **269 555** |

ASKIM, 28.04.2026

Mai-Liss Moen
styrets leder

Stina Lund
styremedlem

Linda Soledad Hidalgo Illescas
styremedlem

Johanne Bruun Edvardsen
styremedlem

# Noter

## Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Sameiet Sollia 38 og 40 er et boligsameie i Askim.

## Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Inntekter

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

#### Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

## Note 1 - Antall årsverk

| | |
|---|---|
| Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: | 0,31 |

## Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Lønn | 40 516 | 94 159 |
| Arbeidsgiveravgift | 5 702 | 13 265 |
| Pensjonskostnader | 0 | 0 |
| Andre relaterte ytelser | 0 | 0 |
| **Sum** | **46 218** | **107 423** |

## Note 4 - Bankinnskudd

| | 31.12.2025 |
|---|---|
| I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med | 2 866 |
| Skyldig skattetrekk | -1 700 |

## Note 5 - Egenkapital

| | Opptjent egenkapital | Sum |
|---|---|---|
| Egenkapital 31.12.2024 | 202 748 | 202 748 |
| Årsresultat | 227 348 | 227 348 |
| **Egenkapital 31.12.2025** | **430 096** | **430 096** |

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

# Kontospesifisert årsregnskap

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Resultatregnskap** | | |
| **Salgsinntekt** | | |
| 3100 Felleskostnader | 833 700,00 | 777 600,00 |
| 3101 Felleskostnader garasjeanlegg | 32 400,00 | 32 400,00 |
| | **866 100,00** | **810 000,00** |
| **Annen driftsinntekt** | | |
| 3900 Annen driftsrelatert inntekt | 70,00 | 35,00 |
| | **70,00** | **35,00** |
| **Sum driftsinntekter** | **866 170,00** | **810 035,00** |
| **Lønnskostnad** | | |
| 5010 Lønn til ansatte | -36 765,99 | -50 658,47 |
| 5090 Påløpte feriepenger | -3 750,17 | -5 167,20 |
| 5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 0,00 | -38 333,00 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | -5 173,23 | -12 536,14 |
| 5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn | -528,82 | -728,64 |
| | **-46 218,21** | **-107 423,45** |
| **Annen driftskostnad** | | |
| 6200 Elektrisitet | -25 201,92 | -24 496,13 |
| 6320 Renovasjon, vann, avløp o.l. | -604,00 | 162,40 |
| 6360 Renhold | -10 948,50 | -9 833,80 |
| 6390 Annen kostnad lokaler | -7 739,40 | 0,00 |
| 6540 Inventar | -1 568,60 | -5 095,00 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | -64 142,80 | -207 633,12 |
| 6603 Feiiing, snørydding | -59 582,50 | 0,00 |
| 6604 Dugnad, containerleie | -7 789,21 | -4 453,00 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr | -4 937,50 | -3 937,50 |
| 6690 Rep, vedlikehold utearealer | -3 100,00 | -6 427,71 |
| 6691 Plenklipping | -5 417,89 | -36 700,00 |
| 6700 Honorar revisjon | -10 875,00 | -15 437,00 |
| 6705 Honorar regnskap | -66 526,00 | -67 924,00 |
| 6800 Kontorrekvisita | -778,90 | -677,00 |
| 6810 Data/EDB kostnad | -11 161,50 | -11 057,00 |
| 6910 TV og bredbånd | -136 032,00 | -130 272,00 |
| 7400 Kontingent, fradragsberettiget | -38 200,00 | -34 530,00 |
| 7500 Forsikringspremie | -146 108,50 | -126 290,50 |
| 7710 Styre- og årsmøter | -1 429,80 | -806,05 |
| 7770 Bank og kortgebyr | -5 119,25 | -5 273,50 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | -50,51 | -779,70 |
| | **-607 313,78** | **-691 460,61** |

# Kontospesifisert årsregnskap

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Sum driftskostnader** | **-653 531,99** | **-798 884,06** |
| **Driftsresultat** | **212 638,01** | **11 150,94** |
| **Annen renteinntekt** | | |
| 8050 Annen renteinntekt | 1 655,44 | 827,68 |
| | **1 655,44** | **827,68** |
| **Annen finansinntekt** | | |
| 8070 Annen finansinntekt Utbytte Gjensidige | 13 803,00 | 11 750,00 |
| | **13 803,00** | **11 750,00** |
| **Sum finansinntekter** | **15 458,44** | **12 577,68** |
| **Annen rentekostnad** | | |
| 8150 Annen rentekostnad | -748,04 | -4 175,52 |
| | **-748,04** | **-4 175,52** |
| **Sum finanskostnader** | **-748,04** | **-4 175,52** |
| **Netto finans** | **14 710,40** | **8 402,16** |
| **Årsresultat** | **227 348,41** | **19 553,10** |
| **Annen egenkapital** | | |
| 8960 Overført egenkapital | 227 348,41 | 19 553,10 |
| | **227 348,41** | **19 553,10** |
| **Sum overføringer** | **227 348,41** | **19 553,10** |

# Kontospesifisert årsregnskap

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|
| **Balanse** | | |
| **Andre kortsiktige fordringer** | | |
| 1720 Forskuddsbetalte forsikringer | 77 297,02 | 68 811,52 |
| | **77 297,02** | **68 811,52** |
| **Sum fordringer** | **77 297,02** | **68 811,52** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | |
| 1920 Bankinnskudd 71220527950 | 163 208,60 | 160 519,95 |
| 1922 Bank 12026266821 | 0,00 | 0,51 |
| 1930 Høyrentekonto 71226833735 | 205 292,87 | 23 637,43 |
| 1950 Bank skattetrekk 71220530374 | 2 866,00 | 16 586,00 |
| | **371 367,47** | **200 743,89** |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | **371 367,47** | **200 743,89** |
| **Sum omløpsmidler** | **448 664,49** | **269 555,41** |
| **Sum eiendeler** | **448 664,49** | **269 555,41** |

# Kontospesifisert årsregnskap

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|---|---|
| **Annen egenkapital** | | |
| 2050 Annen egenkapital | -430 096,03 | -202 747,62 |
| | **-430 096,03** | **-202 747,62** |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-430 096,03** | **-202 747,62** |
| **Sum egenkapital** | **-430 096,03** | **-202 747,62** |
| **Gjeld til kredittinstitusjoner** | | |
| 2220 Lån DNB 1213.11.85101 | 0,00 | -23 548,79 |
| | **0,00** | **-23 548,79** |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | **0,00** | **-23 548,79** |
| **Leverandørgjeld** | | |
| 2400 Leverandørgjeld | -1 452,50 | -8 535,13 |
| | **-1 452,50** | **-8 535,13** |
| **Skyldige offentlige avgifter** | | |
| 2600 Forskuddstrekk | -1 700,00 | -15 453,00 |
| 2770 Skyldig arbeidsgiveravgift | -937,00 | -6 342,00 |
| | **-2 637,00** | **-21 795,00** |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | |
| 1500 Kundefordringer | -10 200,00 | -8 650,00 |
| 2780 Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn | -528,75 | -528,70 |
| 2940 Skyldig feriepenger | -3 750,21 | -3 750,17 |
| | **-14 478,96** | **-12 928,87** |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **-18 568,46** | **-43 259,00** |
| **Sum gjeld** | **-18 568,46** | **-66 807,79** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **-448 664,49** | **-269 555,41** |

# VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLLIA 38-40

02.06.2022

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1.1 Sameiets karakter og formål

Sameiet Sollia 38-40 er et sameie opprettet etter lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 99/ bnr. 305 i Askim og består av 24 boligseksjoner og 18 garasjeplasser.

### 1.2 Sameiebrøkene

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av seksjonenes innbyrdes verdi.

### 1.3 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameierne med 1/24 på hver. Sameiermøtet kan med medhold i lov om eierseksjoner, § 13, annet ledd, bestemme annen fordeling av fellesutgifter. Styret kan fastsette at sameiet forskuddsvis skal innbetale månedlige beløp til dekning av fellesutgiftene. De månedlige beløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

### 1.4 Fellesgoder

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, garasjeplasser, boder og rom til felles utnyttelse, skal nyttiggjøres til sameiernes fordel. Sameiermøter fastsetter nærmere regler for utnyttelse av fellesgodene.

### 1.5 Vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Styret, eller den styret utpeker, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukerne.

### 1.6 Fysisk råderett

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Sameiermøter fastsetter nærmere ordensregler. Ingen må bruke fellesgodene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av godene.

### 1.7 Rettslig råderett

-Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de unntak som følger av annet og tredje ledd.

-Sameiet har panterett for inntil 30.000 (trettitusen) med prioritet etter 90% av første kjente omsetningspris uten opptrinnsrett for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

-Erverv av seksjon og leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret før han tiltrer bruken. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn.

**1.8 Sameiermøte**

-Sameiermøte er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

-Sameiermøtet skal avgjøre saker som er av vesentlig art for sameiet. Det kan for eksempel være bruksendring av fellesgoder eller investeringer over en viss størrelse.

**1.9 Styret og forretningsfører**

-Sameiets anliggender ivaretas og ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret velges på sameiermøte av og blant de stemmeberettigede. Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år og 2 år for varamedlemmer. Styrets leder velges for 1 år.

-Dersom noen av styrets medlemmer eller varamedlemmer flytter eller på annen måte ikke lenger kan sitte i styret, kan styret velge nye midlertidige representanter som har funksjonstid fram til neste årsmøte.

-Det er ikke tillatt for styre- eller varamedlemmer å blande egne økonomiske interesser i sameiets interesser. Det stilles like strenge krav til habilitet her som i andre sammenhenger.

-Til å forstå sameiets daglige drift kan styret ansette en forretningsfører. Styret kan meddele vedkommende fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører under den daglige drift.

- Styret kan gjøre investeringer som gjelder nødvendig vedlikehold.

-Store investeringer må forelegges sameierne for godkjennelse. Investeringer av denne størrelse krever 2/3 flertall pr. sak:

**Når kan styremøtet treffe vedtak?**

Styremøtet er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan treffes med minst halvparten av de avgitte stemmene, men likevel slik at mer enn tredjedel av alle styremedlemmene må stemme for.

Har styret seks medlemmer, må minst fire møte hvis styret skal kunne fatte vedtak. Møter bare fire, må minst tre stemme for et vedtak for at det skal være gyldig. (Fire er mer enn halvparten av seks, og tre er mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.)

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

**1.10 Regnskap og revisjon**

Forretningsfører fører sameiets regnskap under kontroll av styret og en revisor som velges av sameiermøte.

**1.11 Mislighold**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å selge seksjonen.

## 2 VAKTMESTER OG DUGNAD

### 2.1 Daglig vedlikehold og dugnad

Beboerne skal selv sørge for å holde orden i søppelrom og boder, både ute og inne. Det skal også sørges for å holde det ryddig på utsiden av blokka og i garasjen. Gjeldende skifte av lyspærer må beboerne gi beskjed om til styret.

### 2.2 Felles dugnad

-Dugnad arrangeres 2 ganger i året, fortrinnsvis vår og høst. Hva som skal gjøres på hver enkel dugnad fastsettes av styret. Alle må delta. Dette for å holde fellesutgiftene så lave som mulig.

-I forbindelse med en av dugnadene (vår) blir det plassert ut søppelcontainere som kan benyttes til å kaste diverse avfall.

## 3 DIVERSE PLIKTER OG REGLER

### 3.1 Søppeltømming

Plastposer som kan knyttes igjen bør benyttes til søppel. Posene skal bæres ned i søppelrommet og legges i containere. Det oppfordres til å bruke to matavfallsposer for å unngå søl.

### 3.2 Postkassemerking

Hver enkelt beboer er selv ansvarlig for å merke postkassen sin med standardisert skilt etter styrets bestemmelser.

### 3.3 Betalingsproblemer

-Har man problemer med å betale fellesutgiftene, bør styret kontaktes for å eventuelt å avtale en betalingsordning. Hvis ikke dette gjøres går saken til inkasso etter 3 måneder og man får varsel om at vesentlig mislighold kan føre til utkastelse.

-Inkasso er ubehagelig og koster penger. Ta kontakt med styret til forslag om løsning. Ved purring ilegges et gebyr på 50,-.

### 3.4 Utgangsdørene

Utgangsdørene skal alltid være låst.

### 3.5 Garasjeanlegg - garasjeplasser

-Dersom en beboer ønsker å leie ut garasjeplassen sin, skal styret informeres. Beboere av sameiet skal ha førsterett til å leie ledige plasser.

-Hver garasjeeier er ansvarlig for egen portåpner. Portåpneren er ikke sameiets ansvar.

### 3.6 Elbil

Ved installering av elbilladere er det kun tillatt med maks 16 amperesikring i eget sikringsskap.

**3.7 Maksbredde bil i garasjeanlegg**

Garasjeanlegget har oppmålte parkeringsplasser, 18 stk, hvilket setter en maksbredde på bilene innenfor eksisterende plasser. Denne er satt til 205 cm.

**3.8 Løsøre i garasjen**

Det er forbud mot å oppbevare løsøre (for eksempel dekk) i garasjen.

**3.9 Salg og utleie av leiligheter**

-Styret har lovhjemlet og vedtektsfestet rett til å nekte potensiell kjøper å tiltre en leilighet dersom det er skjellig grunn til det. Styret skal blant annet derfor kontaktes ved salg og ved utleie av leiligheter.

-Utleier plikter å informere leietaker hvilke lover og regler som til enhver tid gjelder i sameiet, samt informere styret med ny adresse og ev. telefonnummer.

**3.10 Dyrehold**

Det er ikke tillatt å ha husdyr i sameiet

**3.11 Parkering**

Det er ikke tillatt å parkere foran inngangen på oversiden av blokka. Unntatt er ved av- og pålessing. Gjesteparkeringsplasser er det 3 av på nordsiden av nr. 40. Gjester kan også parkere på den store parkeringsplassen ved bussholdeplassen.

-Tomgangskjøring forbudt.

**3.12 Tørking av tøy**

Bruk stående tørkestativ dersom tøy tørkes på balkongen. Det er ikke tillatt å henge opp snorer over blomsterkassehøyde.

**3.13 Markise**

Ved montering av ny markise/skifte av duk skal fargen være gråsvart for å opprettholde en helhetlig fasade**.**

## 4 ORDENSREGLER

**4.1** Leilighetene skal kun brukes til beboelse og på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Unødig opphold samt leking i oppganger, fellesrom og garasje er ikke tillatt.

**4.2** Man skal ikke sette fra seg sykler, barnevogner etc. Inne i gangene eller på en slik måte at det kan være til ulempe for noen.

**4.3** Det er ikke tillatt å bore, banke eller på noen annen måte støye til sjenanse for andre etter kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl. 17.00 på lørdager. Aldri på helligdager. Om nødvendig arbeider utenom oppsatte tider må utføres skal styret kontaktes.

**4.4** Planlegger man å holde større fester bør naboene informeres om dette i god tid. Sjenerende bråk bør unngås. Festene skal dempes senest kl. 01.00 på fredager og lørdager. Ellers bør unødig bråk unngår etter kl. 22.00.

**4.5** Unødig bilkjøring rundt terrassehusene er forbudt.

**4.6** Bruk av grill/åpen ild på balkongene er ikke tillatt. Fyrverkeri må bare brukes etter tillatelse fra brannsjefen.

**4.7** Arbeid med biler i garasjeanlegget som medfører søl av olje, bensin, støv etc. Er ikke tillatt. Den enkelte skal selv sørge for å holde sin bilplass ryddig og ordentlig.

**4.8** Montering og drift av varmepumper og paraboler er ikke tillatt.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for sine egne leiligheter.
Brannslukkere er montert i slusene i kjelleroppgangene.
Uaktsomhet kan føre til erstatningsansvar.
Til slutt oppfordres alle til å vise hensyn slik at problemer unngås.

# Grunnkart

Indre Østfold kommune

Eiendom: 99/305/0/22
Adresse:
Dato: 24.09.2026
Målestokk: 1:1000

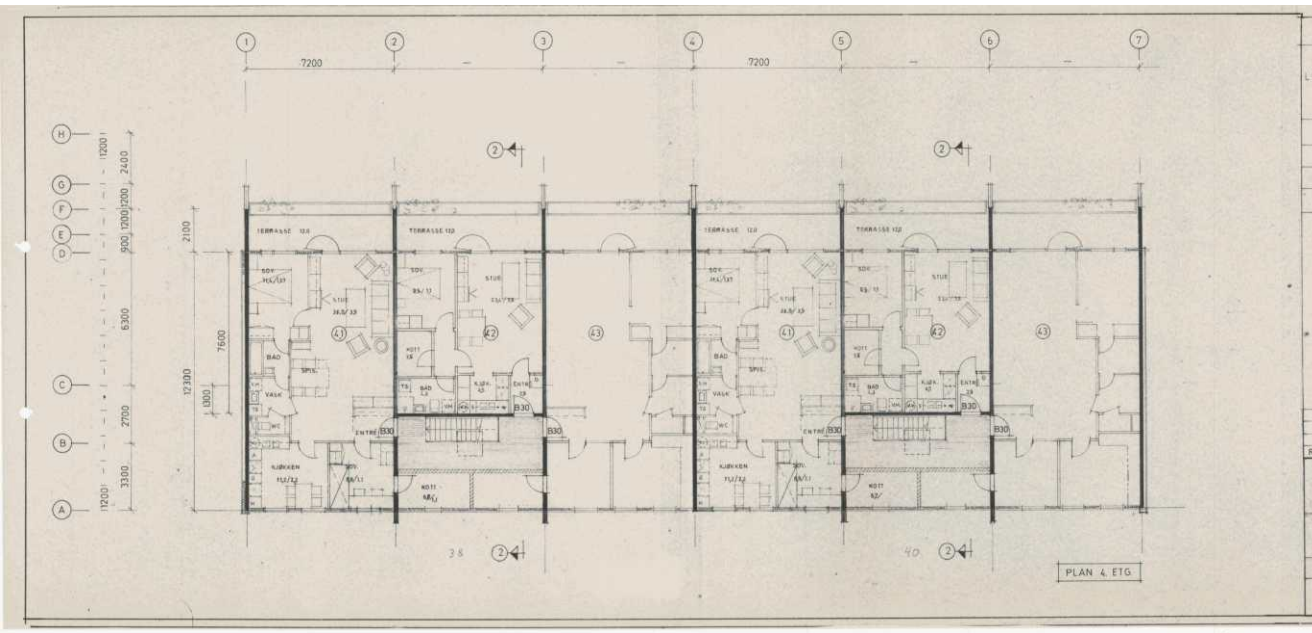
N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




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




| LEIL. NR. | (I) BRUTTO AREAL (m²) | (II) TRAPPE- ROMS- ANDEL (m²) | SUM (I+II) (m²) | LEIE- AREAL (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 4.1 | 94.50 | 7.2 | 101.70 | 84.94 |
| 4.2 | 54.36 | 3.6 | 57.96 | 49.22 |
| 4.3 | 94.50 | 7.2 | 101.70 | 84.94 |

| REV | | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| B | BRANNKL. | 80.09.22 | LVA |
| A | Skjema | 19.8.80 | [illegible] |

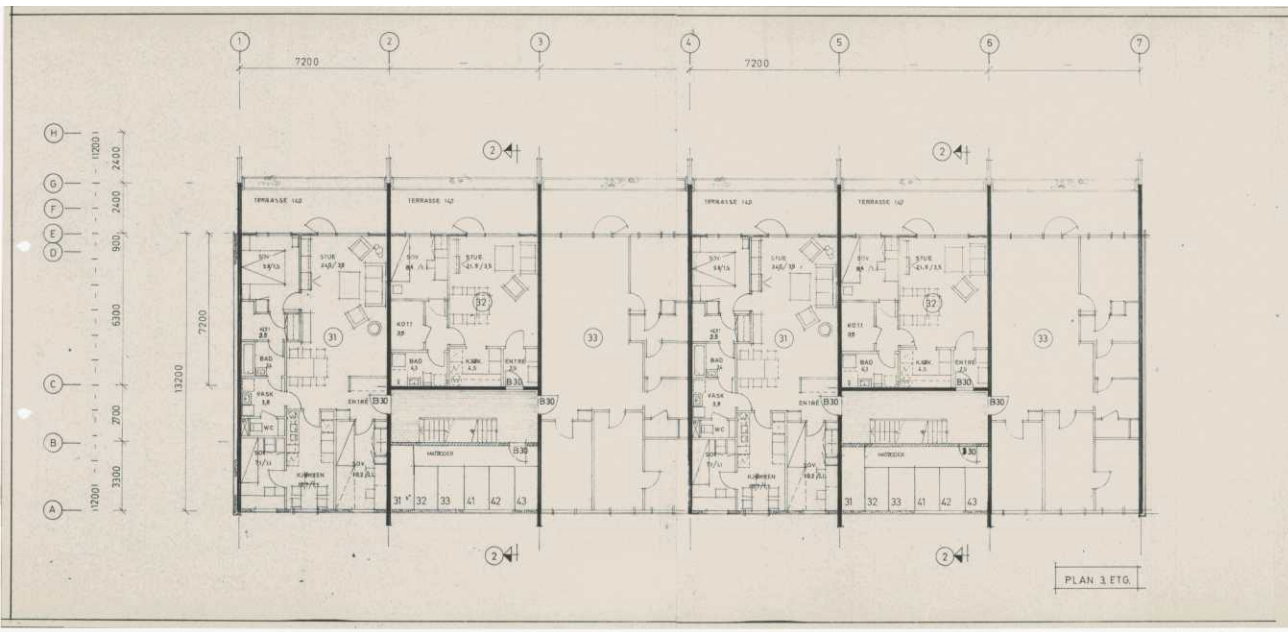
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN 4ETG.

| MÅLEST. | DATO | SIGN. | TEGNING NR. | |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | LVA | 0480-05 | A/B |

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




| LEIL. NR | I BRUTTO AREAL (m²) | II TRAPPE ROMS-ANDEL (m²) | SUM (I+II) (m²) | LEIE-AREAL (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 31 | 94,39 | 7,2 | 101,59 | 87,53 |
| 32 | 52,2 | 3,6 | 55,8 | 46,4 |
| 33 | 94,39 | 7,2 | 101,59 | 87,53 |

KOMPL. ING. I ASKIM
22.9.81
ARKIV NR.: 67

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | BRANNKL. | 80.09.22 | LVA |

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

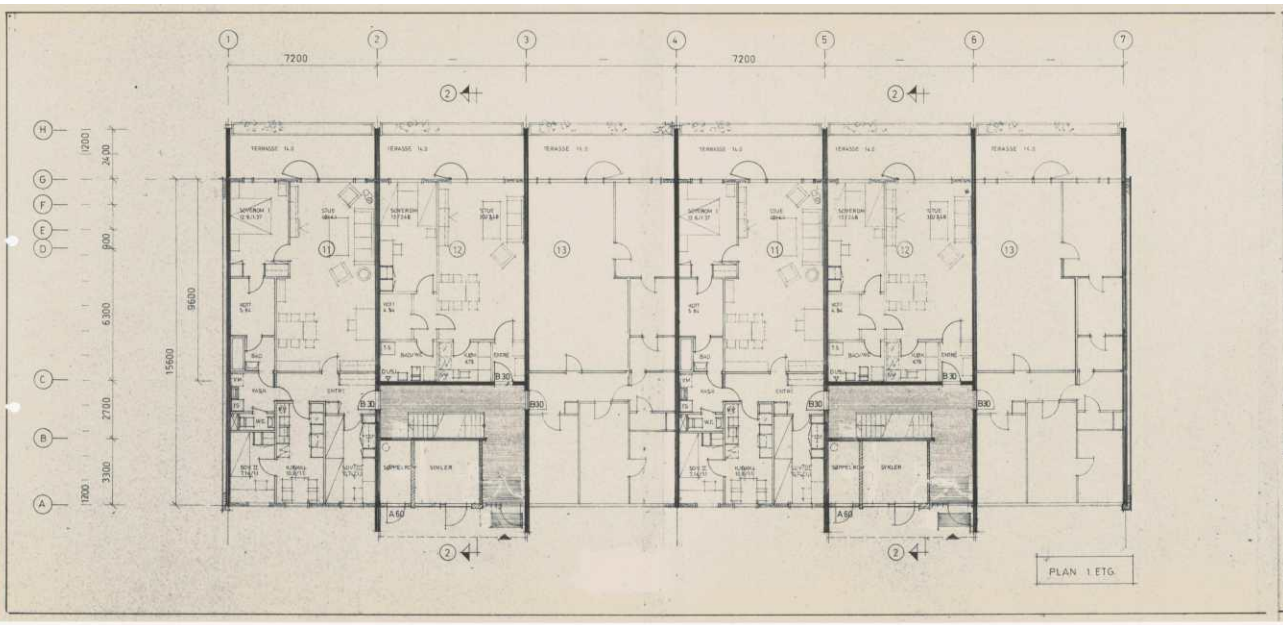
# TERRASSEBLOKK „A-1"

NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN 3 ETG.

| MÅLEST. | DATO | SIGN. | TEGN. NR. | |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | LVA | 0480-04 | A |

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




| LEIL. NR | ① BRUTTO AREAL (m²) | ② TRAPPE ROMS-ANDEL (m²) | SUM (①+②) (m²) | LEIE-AREAL (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 11 | 111,67 | 8,88 | 120,55 | 102, 34 |
| 12 | 68,47 | 4,44 | 72,91 | 61, 52 |
| 13 | 111,67 | 8,88 | 120,55 | 102, 34 |

| REV. | | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | SØPPELROM/SYKLER | 80.09.22 | IMA |

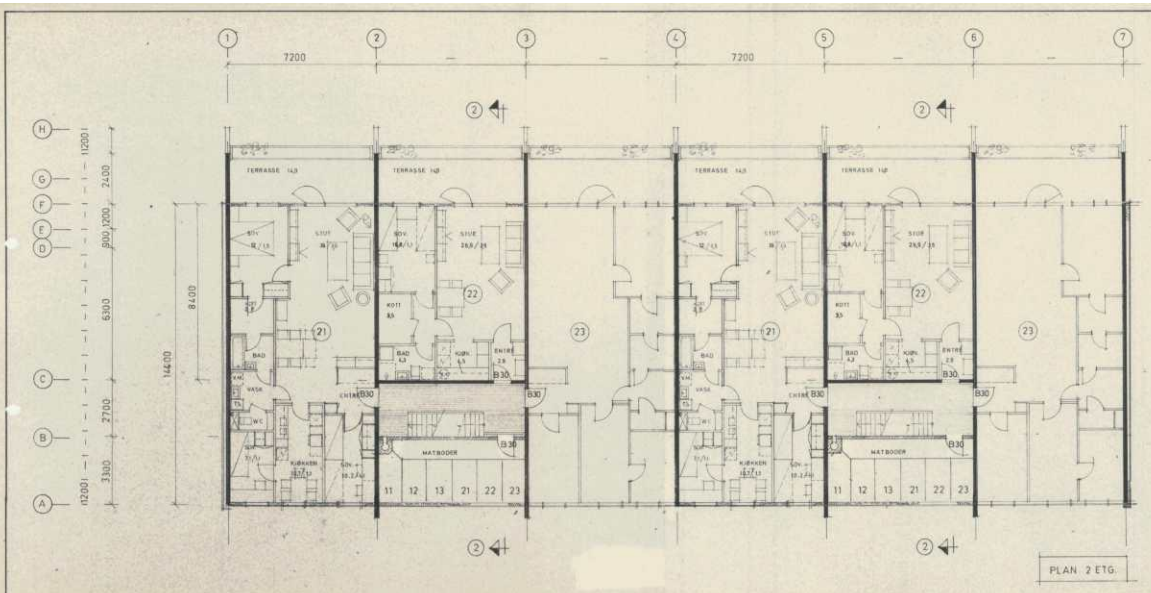
K. GRAM-JOHANNESEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

# TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN 1 ETG.

| PROSJ. | DATO | SIGN. | TEGN. NR | |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | ILS IMA | 0480-02 | A |

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




| LEIL. NR | ① BRUTTO AREAL (m²) | ② TRAPPE-ROMS-ANDEL (m²) | SUM (①+②) (m²) | LEIE-AREAL (m²) |
|---|---|---|---|---|
| 21 | 103,03 | 7,2 | 110,23 | 96,25 |
| 22 | 60,84 | 3,6 | 64,44 | 54,56 |
| 23 | 103.03 | 7.2 | 110.23 | 96.25 |
| | | | | |

KOMM. ING. I ASKIM

| REV. | | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | BRANNKL. | 80.09.22 | LWA |

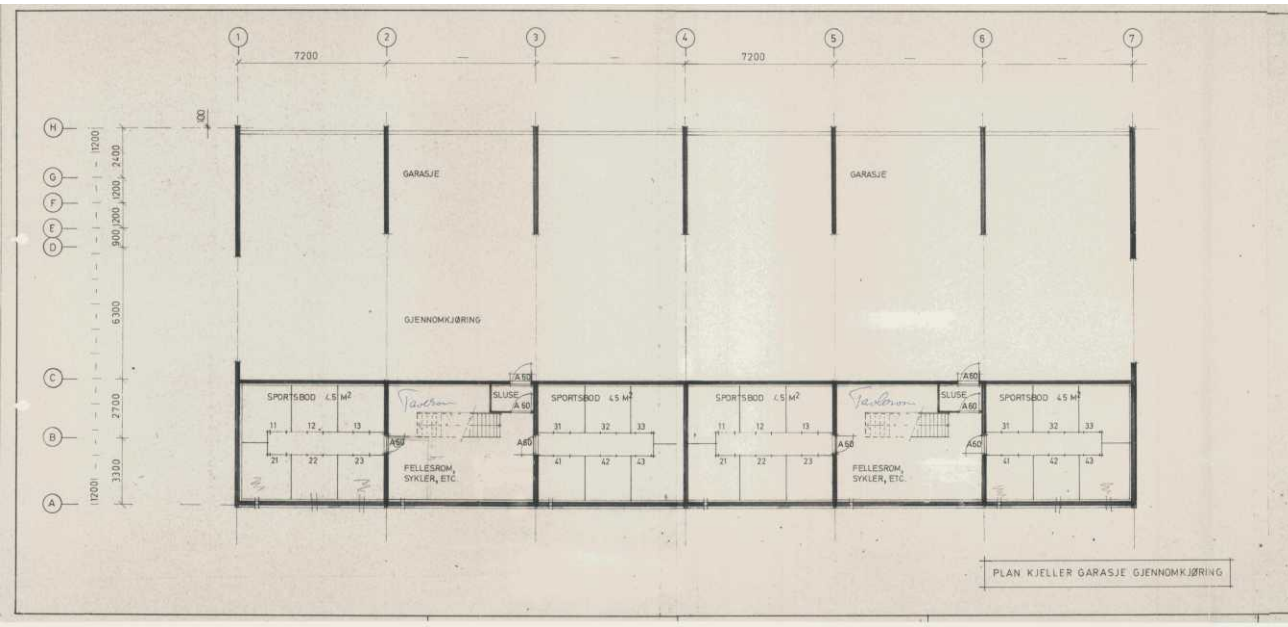
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

# TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN 2 ETG.

| MÅLEST. | DATO | SIGN. | TEGN. NR. | |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | ILS LWA | 0480 -03 | A |

0 50 100 Plottet i størrelsesordes 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S




PLAN KJELLER GARASJE GJENNOMKJØRING

| REV. | | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | SØPPELR. FJERNET. ETC. | 80.09.22 | IVA |

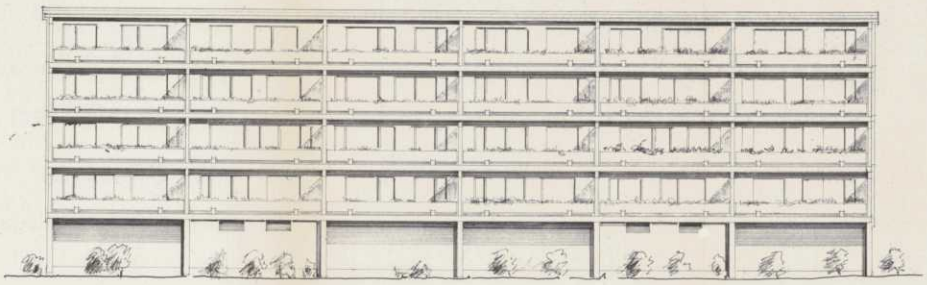
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN U.ETG.

| MÅLEST. | DATO | SIGN. | TEGN. Nº | |
|---|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | IVA | 0480-01 | A |

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



FASADE VEST

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
MOTTATT 21.JULI 80
ARKIV NR. 504 /

ADMIN. BC. I ASKIM
MOTTATT 12.7.80
ARKIV NR. 87

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

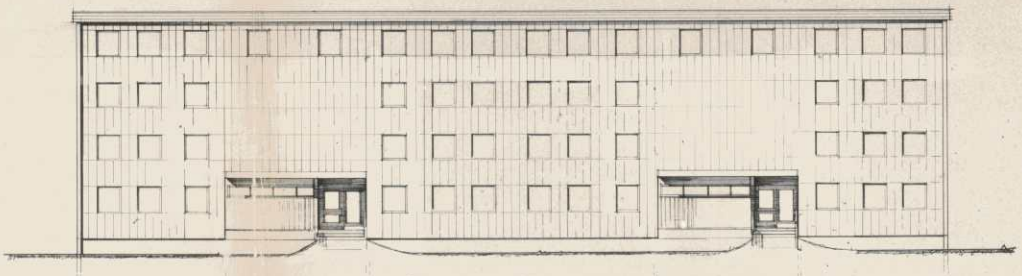
# TERRASSEBLOKK „A-1"

NYBRÅTEN – ASKIM

FASADE VEST

| MÅLEST. | DATO | KONT. | TEGN. NR. |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7-80 | SVA | 0480-07 |

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



FASADE ØST

ASKER KOMMUNE
BRANNVESENET
21. JULI 80
ARKIV NR. 303/

18.7.80
ARKIV NR.: 67

| REV | DATO | SIGN |
|---|---|---|

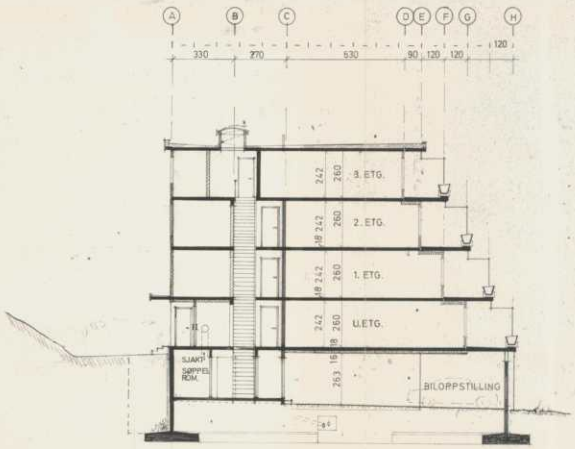
K. GRAM - JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN – ASKIM

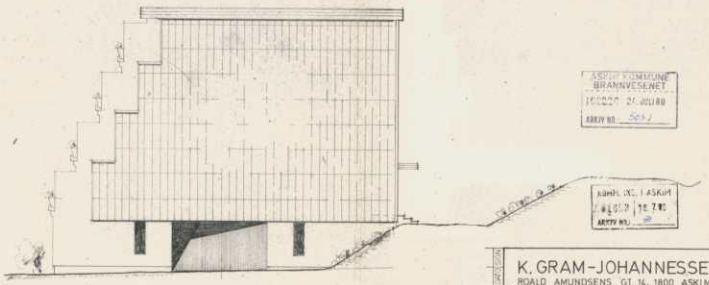
FASADE ØST

| MÅLEST. | DATO | SIGN. | TEGN. NR. |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | HJ-S DAN | 0480 - 08 |

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




SNITT A - A



FASADE SYD

ASKIM KOMMUNE
BRANNVESENET
MOTTATT 24. JULI 80
ARKIV NR. 504

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT 16. 7. 80
ARKIV NR. 80

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

# TERRASSEBLOKK „A-1"

NYBRÅTEN – ASKIM

SNITT / FASADE SYD

| MÅLEST. | DATO | SIGN. | TEGN. NR. |
|---|---|---|---|
| 1:100 | 14.7.80 | DWA | 0480 - 06 |

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

# Sollia 38

Nabolaget Frosterud - vurdert av 12 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Askimbyen skole (1-7 kl.)<br>252 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Rom skole (1-7 kl.)<br>206 elever, 14 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Steinerskolen i Indre Østfold (1-1...<br>161 elever, 10 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Askim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>638 elever, 32 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 19 min<br>18.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sollia<br>Linje 404 | 3 min<br>0.3 km |
| Askim stasjon<br>Linje R22 | 25 min<br>2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 15 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 å...<br>37 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Espira Skolegata barnehage (0-5 år...<br>107 barn | 18 min<br>1.5 km |
| Gullhaugen Steinerbarnehage (0-5 å...<br>32 barn | 19 min<br>1.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Hurrahølet | 12 min |
| Kiwi Hurrahølet | 13 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 | 23 min |
| Vitusapotek Hurrahølet | 12 min |
| Askim Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sollia - balløkke | 4 min |
| Frosterudveien - balløkke | 9 min |
| Askim treningssenter | 16 min |
| Invictus treningssenter | 18 min |

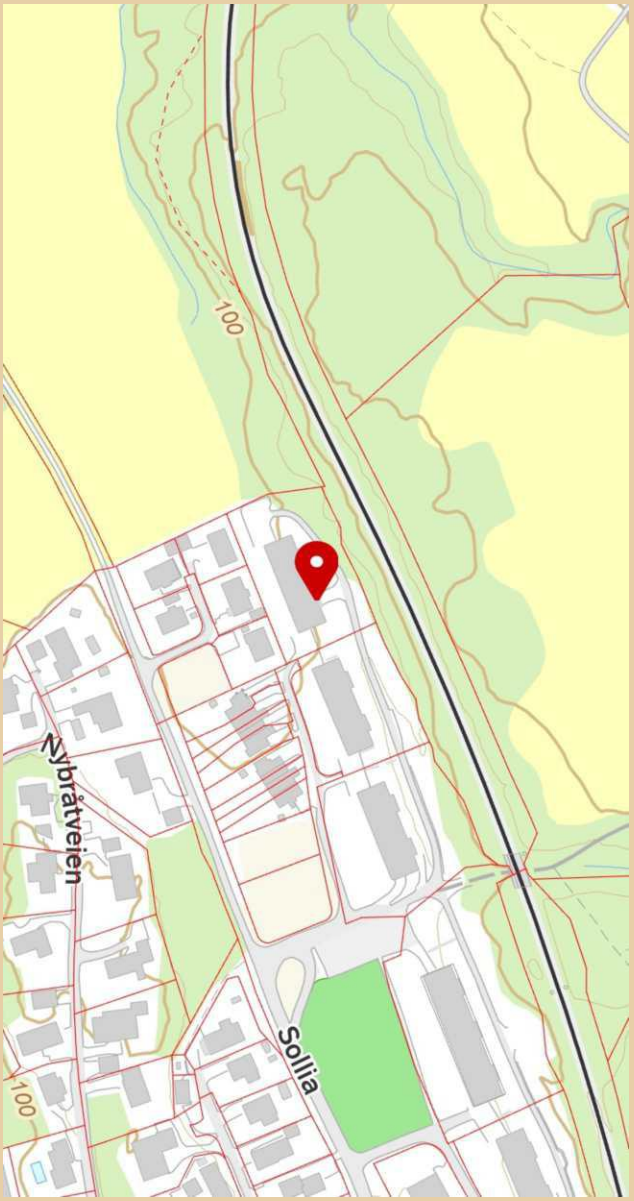
**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100

**Gateparkering**
Lett 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Sollia 38, 1832 Askim
Gnr. 99, Bnr. 305, Snr. 22, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
292260138


**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.

---