PRIVATMEGLEREN

SOLLIA 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Sollia 40 , 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 99, bnr. 305, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3440 **Eiendomsverdi ref nr:** WF9409

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

D

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 1981. Grunnmursvegger er av betong. Bærende konstruksjoner er av betong, som er kledd med liggende panel og metallplater. Mellom bærende konstruksjoner, er det utfyllende bindingsverksvegger av tre. Betong i takkonstruksjonen. Oppforet tretak som er tekket med papp/folie. Vinduer med rammer og karmer av tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2021.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spsiegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater. Bad og vaskerom (to separate rom) med flislagte overflater på gulvet og våtromstapet på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, speil og veggskap samt dusj. Vaskerom er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Toalettrom, med flislagte overflater på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt toalett.

Leiligheten fremstår som velholdt, og er i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist noen avvik befaringsdagen, som vil kunne kreve ytterligere undersøkelser samt utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Delvis takoverbygget balkong på 14 m², som er vendt mot sørvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betonggulv belagt med fliser, og det er en langsgående blomsterkasse i fremkant.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje:
Gulv: Laminat og belegg. Fliser i bad/vaskerom.
Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Våtromstapet i bad.
Himlinger: Malte overflater.

Prefabrikerte trapper av betong, belagt med Terrazzobelegg (fellesareal).
Boligen har lyse dører.

VÅTROM Gå til side

Bad og vaskerom (to separate rom) med flislagte overflater på gulvet og våtromstapet på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, speil samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Vaskerom er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommene ventileres via elektrisk vifte i veggen. Panelovn på veggen i badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og har kullfilter e.l.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom, med flislagte overflater på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres via elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk på toalettrom og bad/vaskerom.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, fra 2020.
Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2015.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt er på 3 361 m². Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, parkeringsplasser og gangveier. Store plenarealer mot sydvest av blokkene, ellers finnes noe diverse beplantning. Parkering skjer på felles, utvendig parkeringsplass samt i garasjekjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

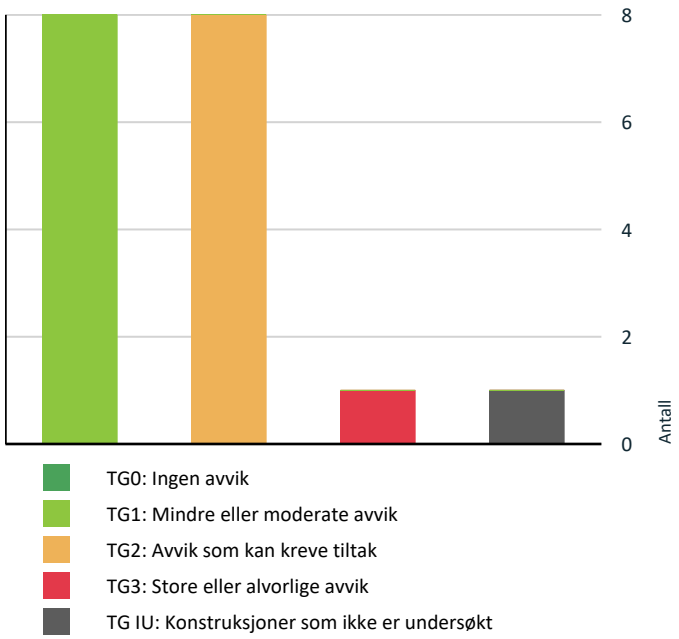
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er opprinnelig 3 soverom i leilighet. Ett soverom er tatt bort til fordel for større kjøkken. Forhold krever ikke bruksendring. Det er tatt bort vegg mellom kott og bad til for del for større våtrom. Ikke søkt om bruksendring av dette.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

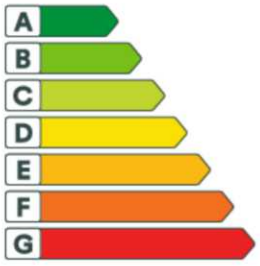
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Data fra www.eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Utførte arbeider opplyst av eier:

2008
Flislegging på terrasse/veranda. Utført av T. Holm, Trøgstad. Eier er usikker på om utførende hadde utdanning som flislegger.

2009
Bekledning av innervegger/vegger på terrasse/veranda, samt arbeid ved blomsterkasser. Utført av snekker Per Andersen. Kjøkkenfornying utført av Norsk Kjøkkenfornying v/Roar Moen, med ekstra høyskap fra IKEA montert av Per Andersen.

2011
Oppussing av soverom, bad, vaskerom og WC, med tapetsering, maling og gulvbelegg. På bad ble det montert dusjkabinett, hjørneskap med vask og speil. På vaskerom ble det montert innredning fra IKEA og vaskemaskin. Arbeidene ble utført med bistand fra maler, elektriker og rørlegger. Enkelte firmanavn/personnavn er vanskelig å lese sikkert.

2015
Feilsøking på elektrisk kurs utført av Caverion AS. Det ble også montert nytt sikringsskap og 10 doble stikkontakter av Din Elektriker / HS Elektro AS. Dato oppgitt: 7/5-15.

2016
Oppussing av kjøkken, TV-stue, del av stue og gang. Det ble montert panelplater i rommene, og innvendig vegg i TV-stue ble isolert med Glava. Utført av firma/person tilknyttet Stein Karlsen. Navn er noe usikkert.

2020
Nytt vannklosett og ny varmtvannsbereder montert. Utført av Rørlegger Service AS v/Spjærøyvik.

2021
Alle vinduer og verandadør skiftet. Firma oppgitt som Friva, Spydeberg. Arbeidet er opplyst utført av snekker i regi av Friva.

2023
Utvendige screens montert på tre store stuevinduer. Det ble også montert stikkontakt på terrasse/veranda og utført tilkobling av solskjerming/screens. Utført av H.D. Solskjerming AS og HS Elektro AS. Dato oppgitt: 15/6-2023.

2025
Nytt dusjbatteri og hånddusjsett montert. Utført av Rørlegger Service AS v/Spjærøyvik. Dato oppgitt: 7/12-25.

2026
Utvendig vedlikehold med drenering rundt hele blokka. Utført februar/mars 2026. Firma oppgitt Alvim, Spydeberg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Oppforet tretak som er tekket med papp/folie.
Gesims er beslått med blikk.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Luftehatter er helbeslått med blikk over tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner er av betong, som er kledd med liggende panel og metallplater. Mellom bærende konstruksjoner, er det utfyllende bindingsverksvegger av tre.

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

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Betong i takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer av tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2021.

Utvendige screens montert på tre store stuevinduer. Det ble også montert stikkontakt på terrasse/veranda og utført tilkobling av solskjerming/screens

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dobbeltfløyet aluminiumsdør til hovedinngang.
Brann- og lyddør til leilighet, type B30/dB30.
Terrassedør til balkong med 2-lags isolerglass, fra 2021.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Delvis takoverbygget balkong på 14 m², som er vendt mot sørvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det betonggulv belagt med fliser, og det er en langsgående blomsterkasse i fremkant.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist sprekker i noen fliser på balkongen samt flere løse fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør foretas utbedring eller utskifting av sprukne og løse fliser for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner og forringelse av balkongens levetid.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

3. etasje:
Gulv: Laminat og belegg, Fliser i bad/vaskerom.
Vegger: Malte/tapetserte plater og mdf-panel. Våtromstapet i bad.
Himlinger: Malte overflater.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong i etasjeskillet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 24 mm avvik i stue og 9 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i stue og 5 mm i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Prefabrikerte trapper av betong, belagt med Terrazzobelegg (fellesareal).

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har lyse dører.

Vurdering av avvik:

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

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad og vaskerom (to separate rom) med flislagte overflater på gulvet og våtromstapet på vegger. Badet er innredet med servantinnredning med profilerte, lyse fronter, speil samt veggskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Vaskerom er innredet med skapinnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt vaskekum. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommene ventileres via elektrisk vifte i veggen. Panelovn på veggen i badet.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Faktura.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tetthet/funksjon (TG 3 iht. NS 3600). Ikke påvist tilfredstillende membran i badet, belegg ligger ikke tilstrekkelig klemt i sluket. Ellers er det benyttet gulvlister i vaskeromsdelen, sluk er plassert i badet, og lekkasjevann/bruksvann vil ikke ledes effektivt mot sluk fra alle deler av rommene.

- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom våtrommene skal brukes i dagens tilstand, bør det settes inn tett dusjkabinett i badet med avløp til sluk, og det bør monteres lekkasjesikring i vaskeromsdelen. Det gis imidlertid ingen garantier for fuktsikkerhet ved lekkasjer.

For å lukke avviket må våtrommene renoveres med riktig tettesjikt og utførelse. Uten tiltak er det risiko for lekkasjer og fuktskader som kan påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Jevnlig rensing av sluket er viktig, da feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at vannet ikke blir stående over vannlåsen i sluket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot yttervegg samt våtsoner mellom våtsoner.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyr og har kullfilter e.l.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom, med flislagte overflater på gulvet. Rommet er innredet med servant med overhengende speil. Videre er det montert toalett. Rommet ventileres via elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er av kobber, fra byggeåret.
Stoppekran er plassert i toalettrom.

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

- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventiler.
Mekanisk avtrekk på toalettrom og bad/vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter, fra 2020.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer. Skap ombygget i 2015.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

Ja På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget samt noe manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en utvidet el -kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er mye leire i området.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betong til leirmasser.
Grunnmursvegger er av betong.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

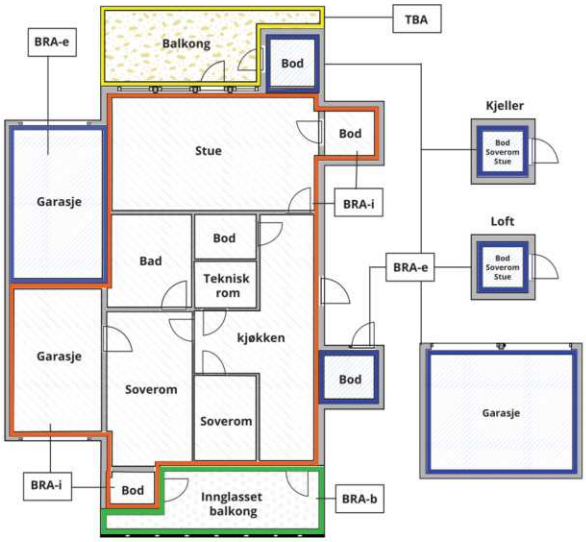
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	90	3		93	14
Kjeller		6		6	
SUM	**90**	**9**			**14**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:
- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er opprinnelig 3 soverom i leilighet. Ett soverom er tatt bort til fordel for større kjøkken. Forhold krever ikke bruksendring. Det er tatt bort vegg mellom kott og bad til for del for større våtrom. Ikke søkt om bruksendring av dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se tilbygg modernisering.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	99	305		19	3361 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Sollia 40

Hjemmelshaver
Nor Kari Magnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse. Blokkbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt er på 3 361 m². Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert adkomst, parkeringsplasser og gangveier. Store plenarealer mot sydvest av blokkene, ellers finnes noe diverse beplantning. Parkering skjer på felles, utvendig parkeringsplass samt i garasjekjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WF9409

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Indre Østfold	Oppdragsnr.	292260069
Addresse	Sollia 40		
Postnr.	1832	Sted	ASKIM
Selgers navn	Kari Magnhild Nor		

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?

04.01.2005.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra februar 2005.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP.

Polise/avtalenr.:

Kundene 44083116

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

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

Utført oppussing av fagfolk, rørlegger, elektriker og maler.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Elektriker Joar Kleverud,maler Terje Karlsen , rørlegger Jørn Kreppen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Lagt fliser på terassegulvet V/ Holm.Skiftet vinduer og verandadør v/ Friva Spydeberg.Firma Lilleng utførte arbeidet, som Friva hadde avtale med.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fliser på terrassen v/ Holm, Trøgstad.Vinduer og trassedør kjøpt hos Friva arbeidet utført ved firma Lilleng som Friva brukte.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble vinteren 2026 lagt ny drenering rundt hele blokken.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke navnet på firmaet. Dette har ledelsen i blokka ordnet med.

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

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

Nytt sikringsskap H/S Elektro AS Trøgstad.Samme firmaet gjennomgikk det elektriske anlegget, fikk montert flere stikkontakter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Din elektriker H/S Elektro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, nytt sikringsskap, kontroll av hele det elektriske opplegget, installert flere stikkontakter.

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

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

Det jeg viste til ovenfor.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oversikt på faktura.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Caverion Norge AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Firma Din ElektrikerH/S Elektro AS.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet garasjeport.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Usikker, styret i blokka ordnet dette.

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Egen terrasse har eier av leiligheten ansvar for.

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

Øvrige kommentarer:

Leiligheten har i de 21 åra jeg har bodd her vært et godt sted å bo med et styre som har hatt god økonomistyring og det har for meg vært et godt fellesskap.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.04.2026

Signert av *Kari Magnhild Nor*

Initialer selger:
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sollia 40

Nabolaget Frosterud - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-1... 158 elever, 10 klasser	21 min 1.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	6 min 2.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 18.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sollia Linje 404	3 min 0.3 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

BARNEHAGER

Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 å... 38 barn	16 min 1.3 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	19 min 1.5 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 å... 32 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hurrahølet	13 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 2025

VARER/TJENESTER

Askimtorget	23 min
Vitusapotek Hurrahølet	13 min
Askim Vinmonopol	8 min

SPORT

Sollia - balløkke	4 min
Frosterudveien - balløkke	9 min
Askim treningssenter	17 min
Invictus treningssenter	18 min

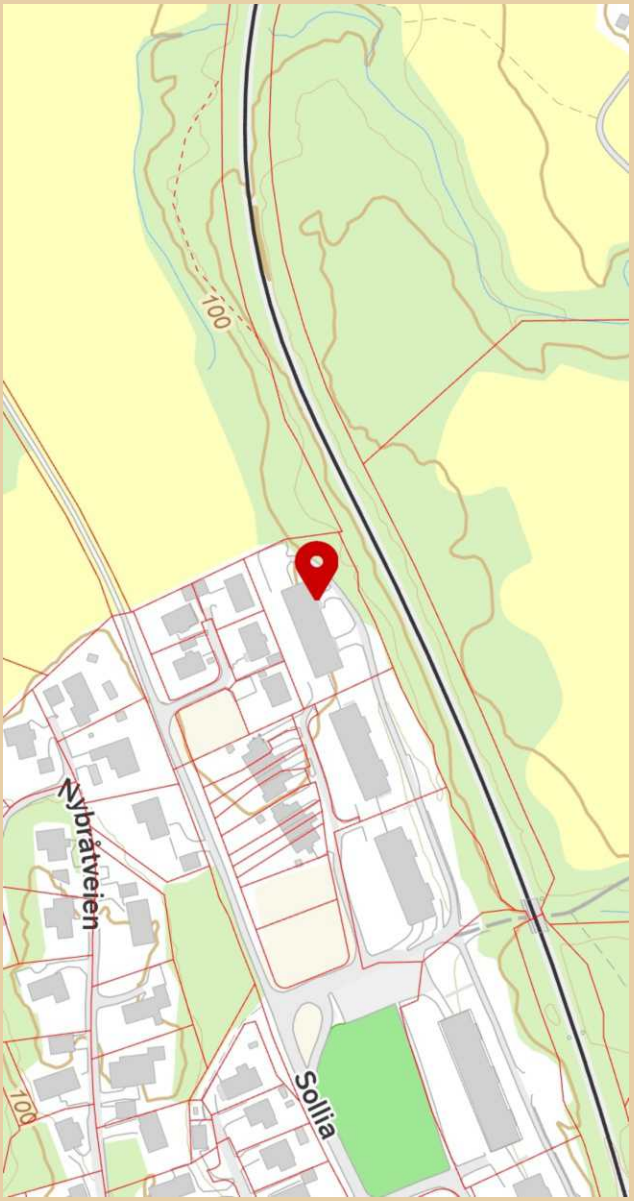
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

enova

Energiattest



Adresse **Sollia 40, 1832 ASKIM**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295755**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **147330650**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **305**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **216,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 684 kWh**



Sollia 40, 1832 ASKIM

Detaljering

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

Sollia 40, 1832 ASKIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Brænds Økonomi AS
Møilegata 26
1811 ASKIM

Oppdragsnr.
292260069

Vår dato
28.04.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Sollia 40, 1832 ASKIM
Hjemmelshaver(e):	Kari Magnhild Nor
Eiendom:	gnr. 99, bnr. 305, snr. 19 i Indre Østfold

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Indre Østfold

Susanne Anette Haugli Stone
Eiendomsmegler/jurist

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 99, bnr. 305, snr. 19 i Indre Østfold
Adresse: Sollia 40, 1832 ASKIM
Onr. 292260069

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3200,- (FK 3050,- Garasje 150,-)

Felleskostnader inkluderer Løpende utg. fellesområder, TV, bredbånd, vaktmester (Se vedtekter)

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr -
avdrag Kr -
og driftsutgifter Kr 3200

Utestående krav: 0,- pr 30/4-26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 868 28 602 Forfall 30/6-25 Betalt Ja

Andel felles gjeld kr 0,- pr 30/4-26
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. 15.354 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 vedtektene

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	5'500
Evt. andre gebyrer	Kr	-
Kontonummer for gebyrer:		Faktureres fra Brands 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: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 30/4-26 Askim

Susanne Haugli

~~Forretnings~~førers stempel/underskrift

Regnskaps-

Innkalling til årsmøte i Sollia 38-40

Onsdag 14.mai 2025

Sted: Korsgård klubbhus, Korsegårdveien 80, 1812 Askim

Tid: 18.30 - 20.30

Saksliste:

1. **Registrering av fremmøtte**
2. **Godkjenning av innkalling**
3. **Valg av møteleder**
4. **Valg av referent**
5. **Valg av to vitner til å underskrive protokoll**
6. **Årsberetning**
7. **Regnskap**
8. **Valg:**
    a. Styreleder
    b. Vara
    c. Styremedlemmer
    d. Representant i Sollia Vel
9. **Justering av styreleders honorar**
10. **Justering av felleskostnader**
    - Økning grunnet indeksjustering og fremtidige vedlikeholdsbehov
11. **Vedtektsendring:**
    - Styret skal kontaktes før montering av elbillader

12. Valg av vedtektsendring:

- Forslag: Vedtektsendring som tillater bruk av grill (gass/elektrisk) på terrassen

13. Praktiske saker

a. Klipping av busker/planter som henger utenfor blomsterkassene

b. Fire leiligheter har enda ikke malt fasaden

c. Oppstart av prosess for å få tilstandsrapport på bygningsmassen

14. Eventuelt

- Dersom du har en sak på eventuelt sendes det til sollia3840@gmail.com

Vel møtt!

Stemmer du på vegne av andre må det foreligge en skriftlig fullmakt.
E-post-/SMS-fullmakt er godkjent, og må være styret i hende før møtestart.

Fullmakt

Jeg gir med dette _____, fullmakt til å stemme for meg. Sameiet Sollia 38-40, årsmøte 14.05.2025

Sted_____ dato_____

_____

Signatur

Referat - årsmøte i Sollia 38-40

Onsdag 14.mai 2025

Sted: Korsgård klubbhus, Askim

Tid: 18.30 - 20.30

1. **Registrering av fremmøtte**

Rakel Svansdottir, Mai-Liss Moen, Kristoffer Moen, Rune Bergenhus, Gerd Brenno Sørum, Kari Nor, Eva Nebbenes, Sidsel Kopperud, Monica Kopperud, Stina og Øyvind Grøttjord-Berg, Linda Soledad Hidalgo, Henrik Vognild, Kari Mette Stangjordet, Stina Lund, Tor Helge Trælhaug, Johanne Bruun Edvardsen.

2. **Godkjenning av innkalling -** Godkjent
3. **Valg av møteleder -** Rakel
4. **Valg av referent -** Johanne
5. **Valg av to vitner til å underskrive protokoll -** Stina og Johanne
6. **Årsmelding -** Gjennomgang av årsmelding. La til et punkt om fasadevask.
7. **Regnskap -** Gjennomgang og mulighet for å stille spørsmål. Regnskap godkjent.
8. **Valg**
    a. Styreleder: Rakel Svansdottir trer av. Mai-Liss Moen er valgt enstemmig som ny styreleder.
    b. Vara: Kari Nor trer av. Tor Helge Trælhaug valgt enstemmig som ny vara.
    c. Styremedlemmer: Stina Lund, Johanne Bruun Edvardsen og Soledad Hidalgo fortsetter.
    d. Representant i Sollia Vel: Stina Lund trer av. Rune Bergenhus valgt enstemmig som rep.

9. **Justering av styreleders honorar**
    - Økes til 36.000 kr/år (idenksregulert fra 2017). Enstemmig vedtatt.
10. **Justering av felleskostnader**
    - Felleskostnader økes med 350kr per måned grunnet indeksjustering og fremtidige vedlikeholdsbehov. Styret vurderer høyrentekonto for avsatte midler.
11. **Vedtektsendring**
    - Montering av elbil-lader: Styret skal kontaktes før montering av elbil-lader
12. **Valg av vedtektsendring**
    - Grilling på terrassene: Gass- og elektrisk grill tillates på terrassene. Vedtatt med 16 stemmer.
13. **Praktiske saker**
    a. Klipping av busker/planter som henger utenfor blomsterkassene
        - Alle bes vurdere klipping av busker på terrassen pga. duer som bygger rede i disse og på grunn av møkk på terrassen under.
    b. Fire leiligheter har enda ikke malt fasaden
        - Eiere/beboere i disse bes male fasaden snarest.
    c. Oppstart av prosess for å få tilstandsrapport på bygningsmassen
        - Oppstart av prosess diskutert.
    d. Rensing av rennene på terrassen: Minner beboere på å rense disse.
14. **Eventuelt**
    - Lite parkeringsplasser for gjester. Alle boenheter har én fast plass - enten i garasjen eller på siden av blokka.
    - Vennligst ikke stump røyken i blomsterkassa - det er brannfarlig.
    - Kompostbinge ønkes

Godkjenning av referat/protokoll:

Stina Lund, Vitne

Johanne Bruun Edvardsen, Vitne

BankID Signing
Rakel Svansdottir
2025-03-24
BankID Signing
Rakel Svansdottir
2025-03-25

Årsoppgjør for

SAMEIET SOLLIA 38 OG 40

975453278

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	7

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		810 000	774 000
Annen driftsinntekt		35	0
Sum driftsinntekter		**810 035**	**774 000**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-107 423	-129 737
Annen driftskostnad		-691 461	-479 570
Sum driftskostnader		**-798 884**	**-609 307**
Driftsresultat		**11 151**	**164 693**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		828	928
Annen finansinntekt		11 750	10 554
Sum finansinntekter		**12 578**	**11 482**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-4 176	-6 536
Sum finanskostnader		**-4 176**	**-6 536**
Netto finans		**8 402**	**4 946**
Årsresultat		**19 553**	**169 639**
Overføringer			
Annen egenkapital		19 553	169 639
Sum overføringer		**19 553**	**169 639**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		68 812	57 479
Sum fordringer		**68 812**	**57 479**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	200 744	260 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**200 744**	**260 483**
Sum omløpsmidler		**269 555**	**317 962**
SUM EIENDELER		**269 555**	**317 962**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	202 748	183 195
Sum opptjent egenkapital		**202 748**	**183 195**
Sum egenkapital		**202 748**	**183 195**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	23 549	61 057
Sum annen langsiktig gjeld		**23 549**	**61 057**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 535	19 469
Skyldige offentlige avgifter	4	22 324	24 730
Annen kortsiktig gjeld		12 400	29 512
Sum kortsiktig gjeld		**43 259**	**73 711**
Sum gjeld		**66 808**	**134 768**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**269 555**	**317 962**

ASKIM, 24.03.2025

Rakel Svansdottir
styrets leder

Stina Lund
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Antall årsverk

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	2024	2023
Lønn	94 159	113 474
Arbeidsgiveravgift	13 265	15 989
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	274
Sum	**107 423**	**129 737**

Note 4 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	16 586
Skyldig skattetrekk	-15 453

Note 5 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	183 195	183 195
Årsresultat	19 553	19 553
Egenkapital 31.12.2024	**202 748**	**202 748**

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Salgsinntekt		
3100 Felleskostnader	777 600,00	741 600,00
3101 Felleskostnader garasjeanlegg	32 400,00	32 400,00
	810 000,00	**774 000,00**
Annen driftsinntekt		
3900 Annen driftsrelatert inntekt	35,00	0,00
	35,00	**0,00**
Sum driftsinntekter	**810 035,00**	**774 000,00**
Lønnskostnad		
5010 Lønn til ansatte	-50 658,47	-65 765,99
5090 Påløpte feriepenger	-5 167,20	-6 708,17
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	-38 333,00	-41 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-12 536,14	-15 043,18
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	-728,64	-945,93
5920 Yrkesskadeforsikring	0,00	-274,00
	-107 423,45	**-129 737,27**
Annen driftskostnad		
6200 Elektrisitet	-24 496,13	-24 094,78
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	162,40	-428,52
6360 Renhold	-9 833,80	-9 382,10
6540 Inventar	-5 095,00	-3 849,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-207 633,12	-46 763,89
6604 Dugnad, containerleie	-4 453,00	-3 068,00
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-3 937,50	-4 729,50
6690 Rep, vedlikehold utearealer	-6 427,71	-1 999,85
6691 Plenklipping	-36 700,00	-34 500,00
6700 Honorar revisjon	-15 437,00	-10 000,00
6705 Honorar regnskap	-67 924,00	-62 791,00
6800 Kontorrekvisita	-677,00	-599,00
6810 Data/EDB kostnad	-11 057,00	-8 623,00
6910 TV og bredbånd	-130 272,00	-125 071,49
6940 Porto	0,00	-100,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	-34 530,00	-25 990,00
7500 Forsikringspremie	-126 290,50	-108 308,96
7710 Styre- og årsmøter	-806,05	-1 890,35
7770 Bank og kortgebyr	-5 273,50	-5 350,00
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-779,70	-2 030,63
	-691 460,61	**-479 570,07**

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Sum driftskostnader	**-798 884,06**	**-609 307,34**
Driftsresultat	**11 150,94**	**164 692,66**
Annen renteinntekt		
8050 Annen renteinntekt	827,68	927,69
	827,68	**927,69**
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt Utbytte Gjensidige	11 750,00	10 554,00
	11 750,00	**10 554,00**
Sum finansinntekter	**12 577,68**	**11 481,69**
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	-4 175,52	-6 535,65
	-4 175,52	**-6 535,65**
Sum finanskostnader	**-4 175,52**	**-6 535,65**
Netto finans	**8 402,16**	**4 946,04**
Årsresultat	**19 553,10**	**169 638,70**
Annen egenkapital		
8960 Overført egenkapital	19 553,10	169 638,70
	19 553,10	**169 638,70**
Sum overføringer	**19 553,10**	**169 638,70**

	31.12.2024	31.12.2023

Balanse

Andre kortsiktige fordringer		
1720 Forskuddsbetalte forsikringer	68 811,52	57 479,02
	68 811,52	**57 479,02**
Sum fordringer	**68 811,52**	**57 479,02**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd 71220527950	160 519,95	204 572,92
1922 Bank 12026266821	0,51	0,51
1930 Høyrentekonto 71226833735	23 637,43	39 359,75
1950 Bank skattetrekk 71220530374	16 586,00	16 550,00
	200 743,89	**260 483,18**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**200 743,89**	**260 483,18**
Sum omløpsmidler	**269 555,41**	**317 962,20**
Sum eiendeler	**269 555,41**	**317 962,20**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-202 747,62	-183 194,52
	-202 747,62	**-183 194,52**
Sum opptjent egenkapital	**-202 747,62**	**-183 194,52**
Sum egenkapital	**-202 747,62**	**-183 194,52**
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 Lån DNB 1213.11.85101	-23 548,79	-61 056,55
	-23 548,79	**-61 056,55**
Sum annen langsiktig gjeld	**-23 548,79**	**-61 056,55**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-8 535,13	-19 469,08
	-8 535,13	**-19 469,08**
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	-15 453,00	-16 550,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 342,00	-7 565,00
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn	-528,70	-614,92
	-22 323,70	**-24 729,92**
Annen kortsiktig gjeld		
1500 Kundefordringer	-8 650,00	-25 150,00
2940 Skyldig feriepenger	-3 750,17	-4 362,13
	-12 400,17	**-29 512,13**
Sum kortsiktig gjeld	**-43 259,00**	**-73 711,13**
Sum gjeld	**-66 807,79**	**-134 767,68**
Sum egenkapital og gjeld	**-269 555,41**	**-317 962,20**

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.

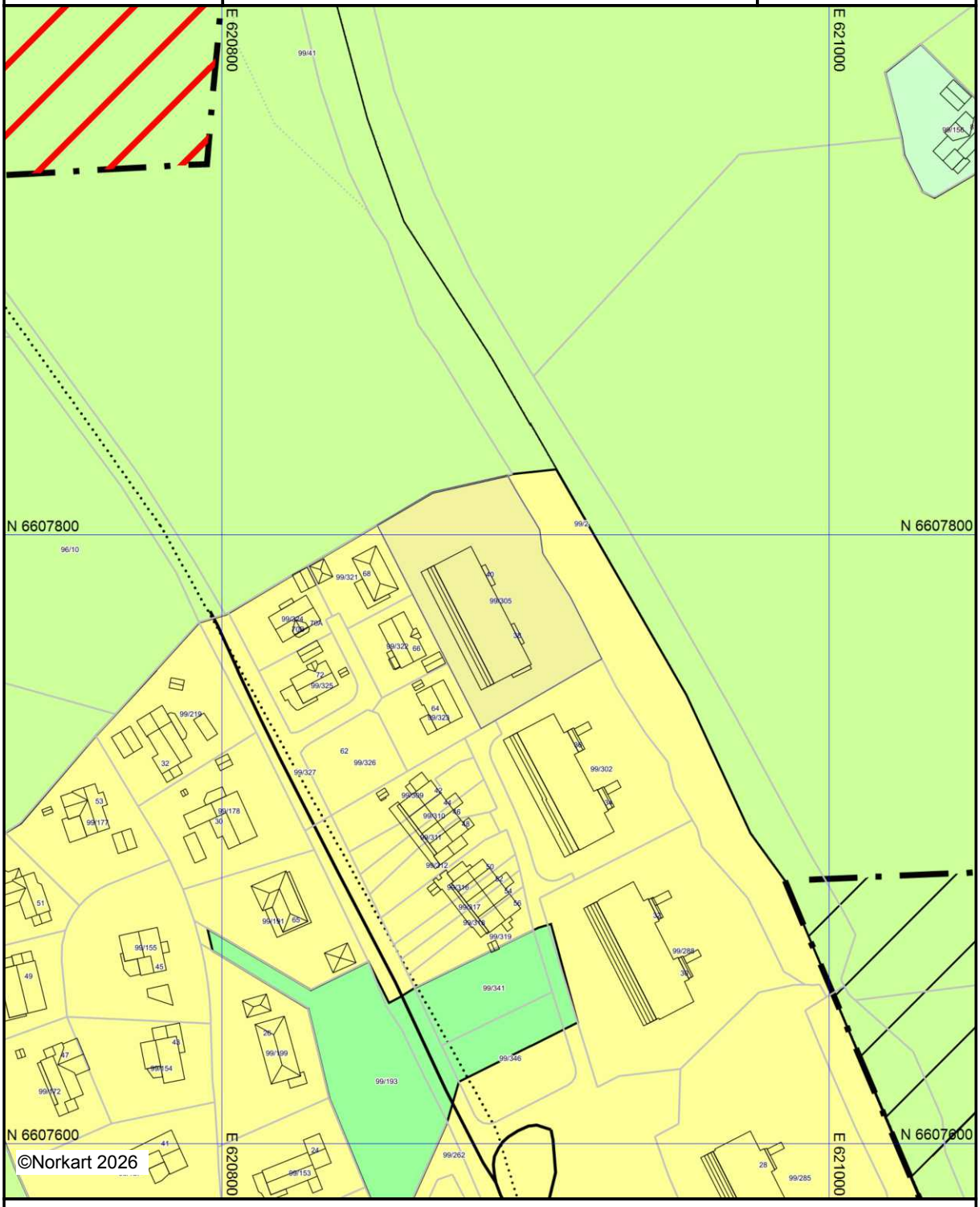
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 99/305/0/19
Adresse:
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

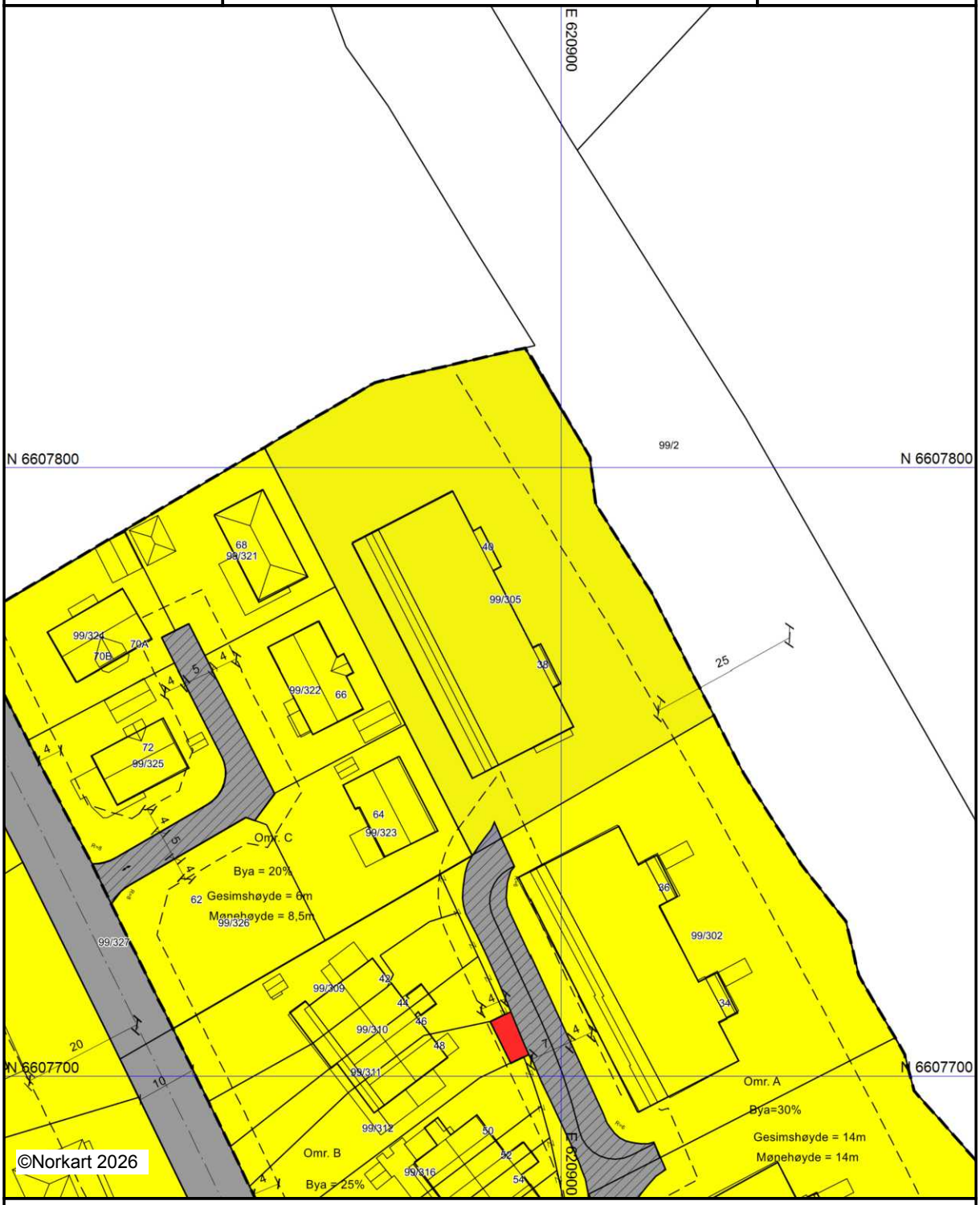
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 99/305/0/19
Adresse:
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDRE DEL AV SOLLIA, Alt.2

Planens dato: 07.11.1997
Bystyrets vedtak: sak 54/98, datert 16.04.98

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

§2. Området reguleres til følgende formål:

• byggeområder	terrasserte blokker, omr.A
	rekkehus, omr.B
	boliger, omr.C
• trafikkområder	kjørevei
• fellesområder	felles adkomstvei
	felles parkering
	felles leikeareal
	felles gang/sykkelvei
• spesialområder	trafo

§3. Område for terrasserte blokker, omr.A

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 14m og maksimal mønehøyde 14m, målt fra det planerte terrenget.

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

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

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Det skal også vises garasjeplasser for omr.B i kjeller i omr. A.

§4. Område for rekkehus, omr. B

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m, målt fra det planerte terrenget.

b) Tillatt bebygd areal, %BYA(inklusive garasje) for den enkelte tomt må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1. Bygningers høyde og takvinkel skal godkjennes av kommunen.

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

- bygningers plassering
- avkjørsel fra vei
- nødvendige biloppstillingsplasser
- terrengbehandling

d) Det skal vises garasje og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens vedtekter. Garasjeplasser for omr.B plasseres i kjeller i omr. A.

§5. Område for boliger, omr. C

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 8,5m, målt fra det planerte terrenget.

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

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

- bygningens plassering
- avkjørsel til vei
- garasjeplasser og nødvendige biloppstillingsplasser
- terrengbehandling

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

§6. Felles leikeareal

Området kan benyttes til leik. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som leikeareal kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

§7. Felles adkomst til området A, B og D

Adkomstveien skal opparbeides som vist i planbeskrivelsen, datert 07.11.97, med 1 m grøft på hver side, 1,5m bred gang/sykkelveibane og 3,5m bred kjørebane.

§8. Fellesbestemmelser

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

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

Askim, 07.11.97

RÅDMANNEN I ASKIM

Indre Østfold kommune

Grunnkart

Eiendom: 99/305/0/19
Adresse:
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

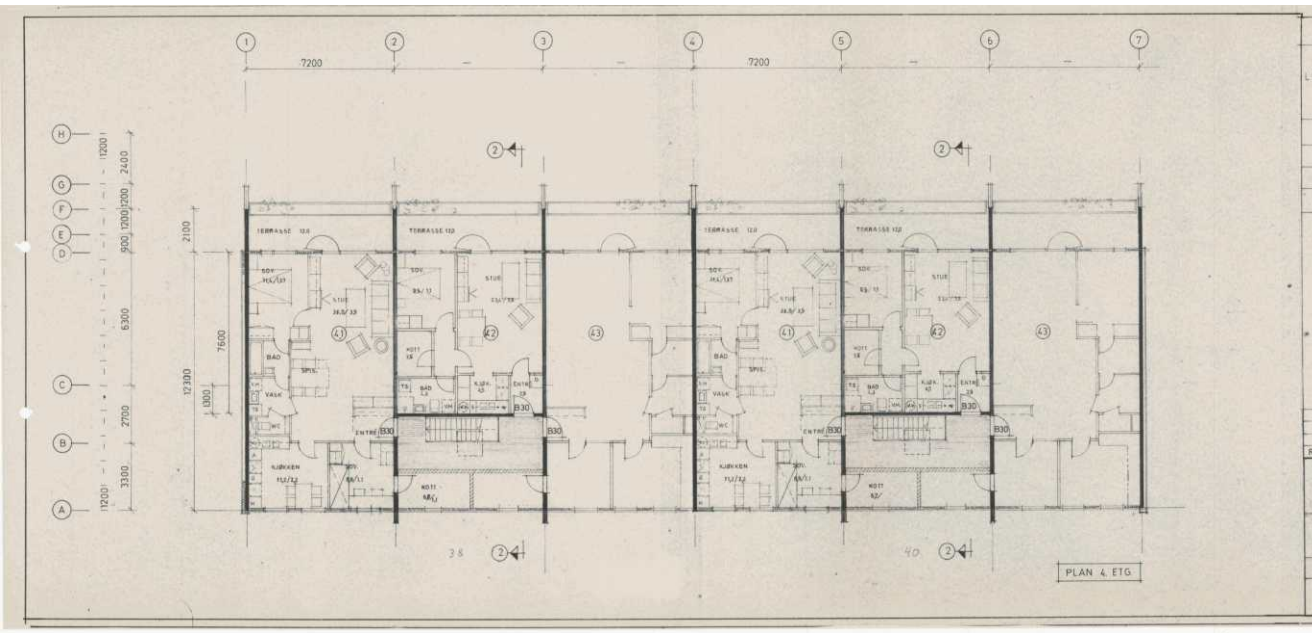
UTM-32

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



©Norkart 2026

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	Lvå

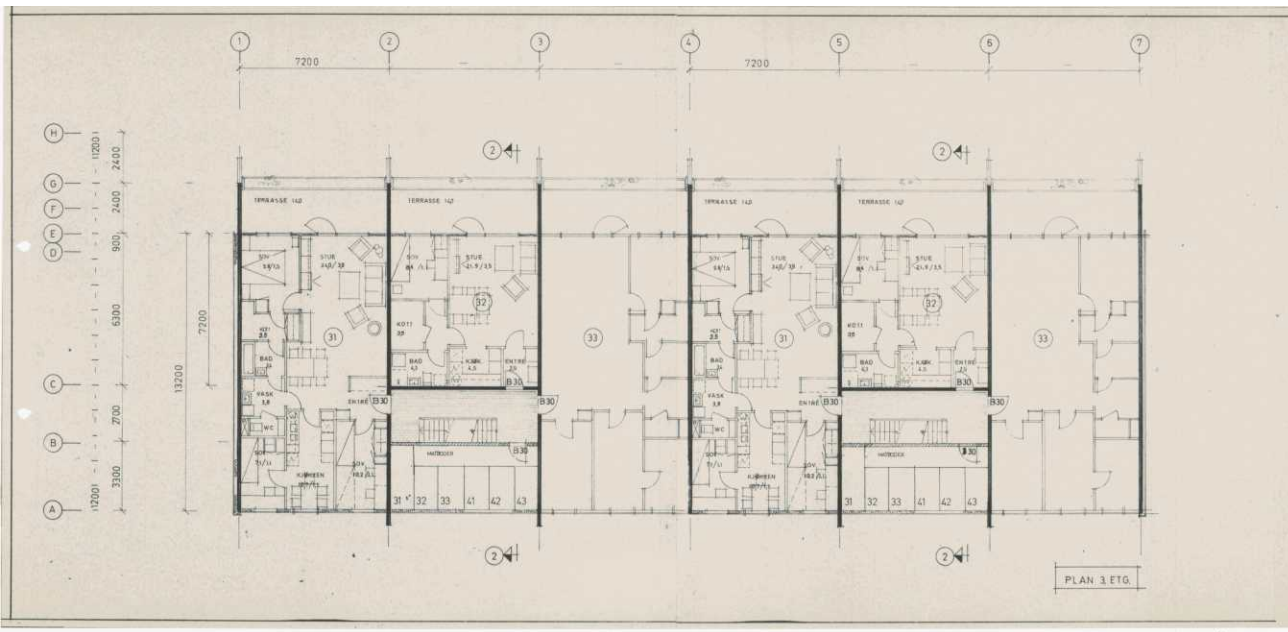
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN 4ETG.

MÅLEST.	DATO	SIGN.	TEGN. NR.	
1:100	14.7.80	LVA	0480-05	A B

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 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

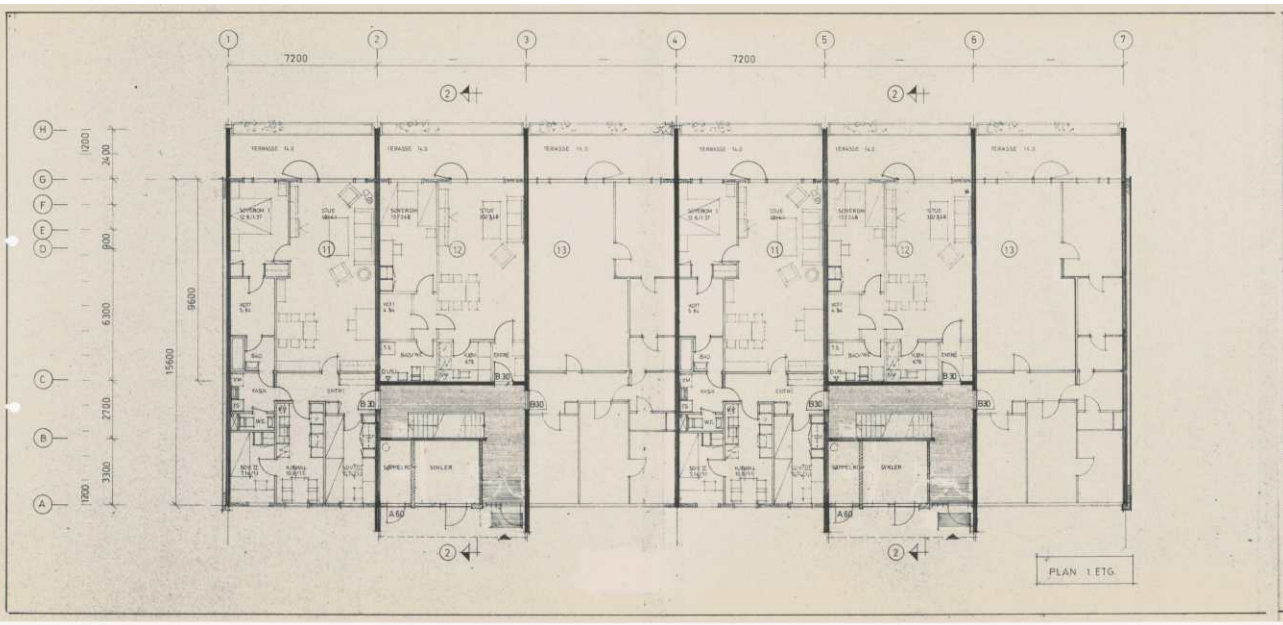
TERRASSEBLOKK „A-1"

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

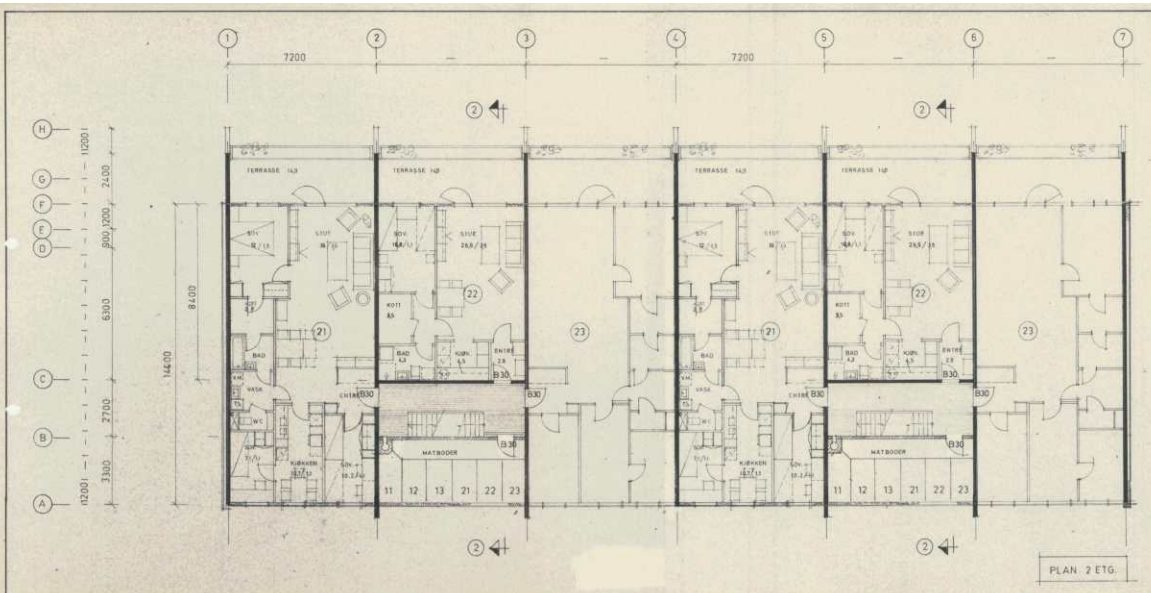
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN — ASKIM

PLAN 1 ETG.

MÅLEST.	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)	II TRAPPE-ROMS-ANDEL (m²)	SUM (I+II) (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
123[illegible] 02.09.81
ARKIV NR.: 60

REV.		DATO	SIGN.
A	BRANNKL.	80.09.22	LWA

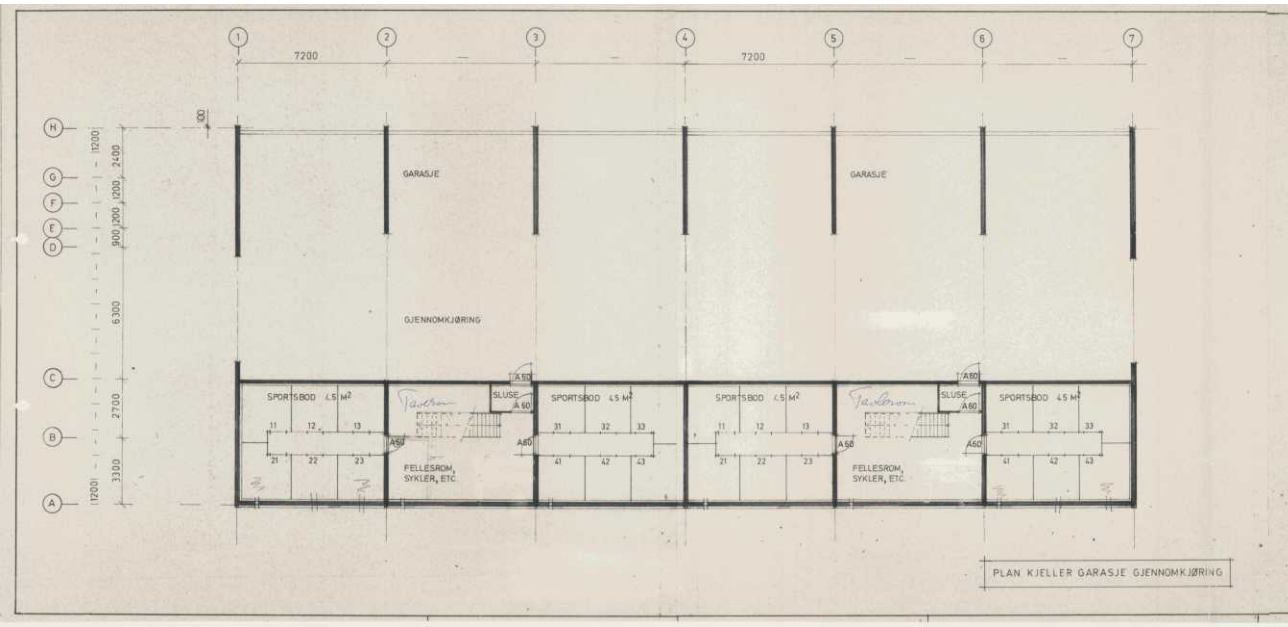
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

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

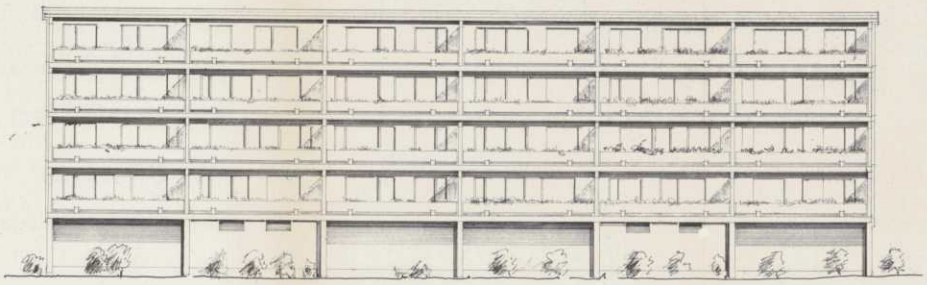
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

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.

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

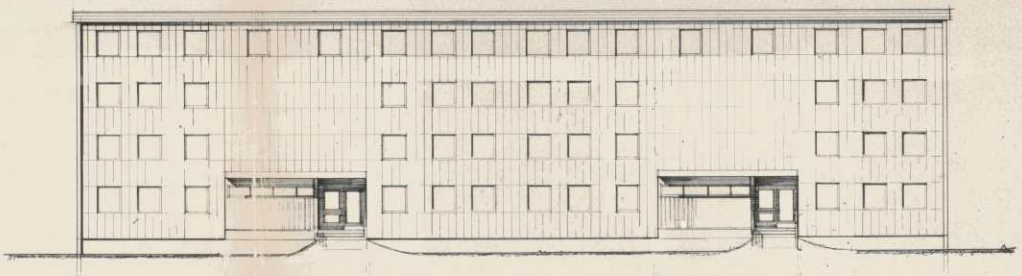
TERRASSEBLOKK „A-1"

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

REV	DATO	SIGN

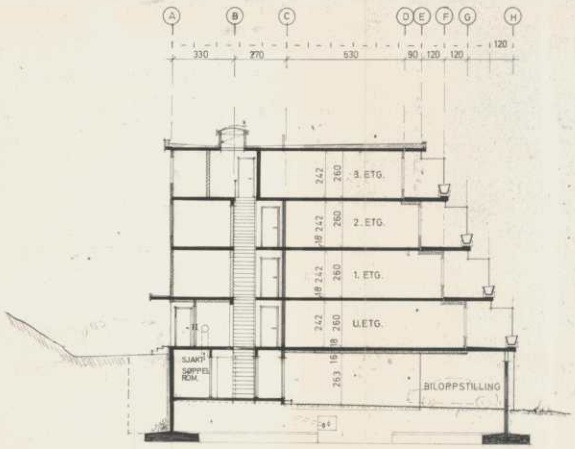
K. GRAM - JOHANNESSEN A/S
ROALD AMUNDSENS GT. 14, 1800 ASKIM
TLF. (02) 88 30 75

TERRASSEBLOKK „A-1"
NYBRÅTEN – ASKIM

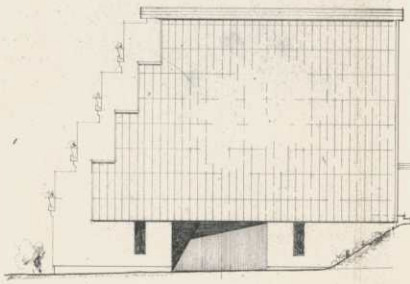
FASADE ØST

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

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



SNITT A - A



FASADE SYD

ASKER KOMMUNE
BRANNVESENET
16 JULI 80
ARKIV NR. 504

ASKER KOMM. I ASKER
16 JULI 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.
Datek Scanning A/S

ASKIM KOMMUNE
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ½-P. av Terrasseblokk A1 ..... Gnr. 99 Bnr. 305

ARBEIDSSTED Sollia ~~18~~ 40

ARBEIDETS ART Nybygg

BYGNINGENS ART Terrasseblokk

BYGGHERRE Kr. Gram Johannessen A/S

ANSVARSHAVENDE "

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

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

B. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest ~~og xxxxxxx innenx~~

1. Ventilering av søppelrom.
2. Alle brannklassifiserte dører skal ha selvlukkere.
3. Dør for tavlerom monteres.
4. Nødvendig slukningsutstyr i oppganger/leiligheter.

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

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den 6.11.1981

BYGNINGSSJEFEN I ASKIM

ASKIM KOMMUNE
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ...½-part av Terrasseblokk A 1..... Gnr. 99 Bnr. 200

ARBEIDSSTED .....Sollia 38.....

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

BYGNINGENS ART ...Terrassehus.....

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

ANSVARSHAVENDE ...K. Gram-Johannessen.....

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

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

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

1. Ventilering av søppelrom.....
2. Alle brannklassifiserte dører skal ha selvlukkere.....
3. Dør for tavlerom monteres.....
4. Nødvendig slukningsutstyr i oppganger/leiligheter.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den 24/9-1981..

Hans E. Rognstad

ASKIM KOMMUNE
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ½-p. av Terrasseblokk A1 ..... Gnr. 99 Bnr. 305

ARBEIDSSTED Sollia ~~18~~ 40

ARBEIDETS ART Nybygg

BYGNINGENS ART Terrasseblokk

BYGGHERRE Kr. Gram Johannessen A/S

ANSVARSHAVENDE "

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

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

B. Følgende gjenstående arbeider må utføres snarest ~~og xxxxxxxx innxxx~~

1. Ventilering av søppelrom.
2. Alle brannklassifiserte dører skal ha selvlukkere.
3. Dør for tavlerom monteres.
4. Nødvendig slukningsutstyr i oppganger/leiligheter.

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

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den 6.11.1981

Klaus E. Kaarstad
BYGNINGSSJEFEN I ASKIM

ASKIM KOMMUNE
Teknisk etat
Bygningsavdelingen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

EIENDOM ...½-part av Terrasseblokk A 1..... Gnr. 99 Bnr. 200

ARBEIDSSTED .....Sollia 17 38.....

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

BYGNINGENS ART ...Terrassehus.....

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

ANSVARSHAVENDE ...K. Gram-Johannessen.....

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

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

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

1. Ventilering av søppelrom.....

2. Alle brannklassifiserte dører skal ha selvlukkere.....

3. Dør for tavlerom monteres.....

4. Nødvendig slukningsutstyr i oppganger/leiligheter.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Kopi til: Brannvesenet
Feiervesenet
Boligkontoret
Ligningskontoret
Anleggsavdelingen
Byggherren

Askim, den 24/9-1981..

Hans E. Rognstad

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 40, 1832 Askim
Gnr. 99, Bnr. 305, Snr. 19, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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