PRIVATMEGLEREN

NORDREGATE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Byggetegninger

Vedtekter

Husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nordregate 6 , 1807 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 50, bnr. 72, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22432-1133 **Referansenummer:** YO2539

Autorisert foretak: Ntek Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Amir Hassanzadeh

NTEK TAKST

E
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig

Amir Hassanzadeh

Uavhengig Takstingeniør

amir@ntek-takst.no

458 31 237

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1989. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjon av betong og utfyllende bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende trekledning. Betongdekke som etasjeskiller.
Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmer av tre, med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, malt heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, og kjøkkenarmatur. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl/fryseskap.
Bad med flislagte overflater på gulv og vegger.
Baderomsinnredning med slette lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det dusj med glassvegger og dusjarmatur, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Enkelte bygningsdeler har oppnådd høy alder.
Det er registrert avvik som krever ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

1. etasje:
Markterrasse på ca. 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, rekkverk i malte materialer samt levegger i betong. Belysning på veggen.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater.

Leiligheten har malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Baderomsinnredning med slette lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det dusj med glassvegger og dusjarmatur, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og lyspunkt i himlingen. Badet ventileres via ventil med naturlig ventilasjon samt luke i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, malt heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, og kjøkkenarmatur. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl/fryseskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten på kjøkkenet. Ventilator plassert over avsatt plass til komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vinduer.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler
Panelovn
Luft/luft varmepumpe

Annet:
Varmtvannsbereder
Sikringsskap

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på en flat felles eiertomt som er opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalterte flater. Det er tilrettelagt for parkering i egen carport samt på felles biloppstillingsplasser for sameiet. Eiendommen er seksjonert, og arealer gjelder hele sameiet, ikke nødvendigvis den enkelte seksjonens eksklusive areal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

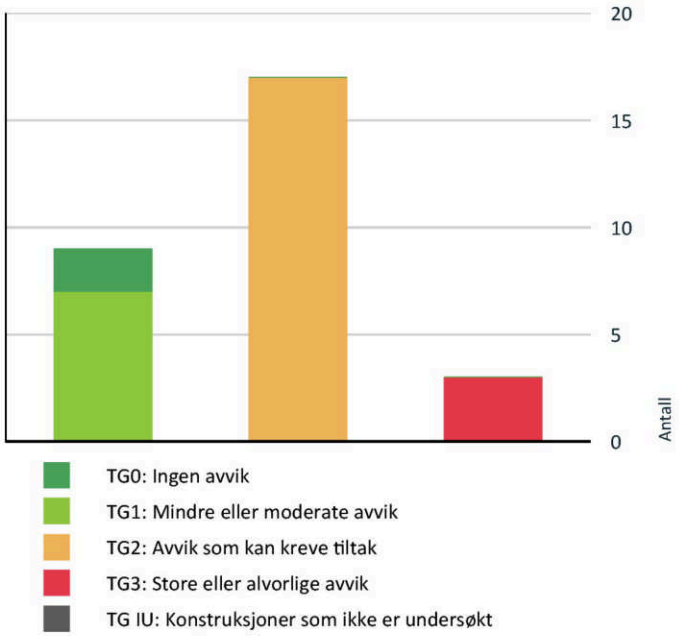
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.
Eier har opplyst at den opprinnelige innvendige boden er fjernet.

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

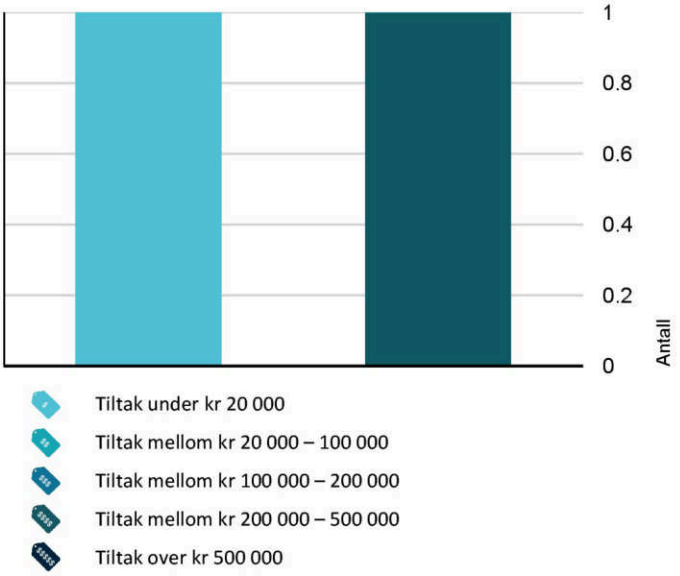
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Badet ble ombygget i 2023. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner/våtrom. Det er opplyst at arbeidene er utført av ufaglært personell. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Kilde: eier
2023	Modernisering	Sikringsskapet ble ombygget samt lagt opp nye kurser til lys, stikk og brytere i deler av leiligheten. Det er opplyst at arbeidene er utført av faglært personell. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Kilde: eier
2019	Modernisering	Det er montert luft-til-luft varmepumpe av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Kilde: eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein. Tak og loft er ikke inspisert. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taket ble lagt om i regi av sameiet i 2020.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk og betong som er utvendig kledd med liggende panel og isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet. Befaringen baserer seg på stikkprøver utført fra bakkeplan.

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

Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre bygninger. Videre er det ikke registrert musetetting i nedre del av kledningen, noe som øker risikoen for at mus kan komme inn i bygningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og yttervegg for å sikre uttørking av eventuell fuktighet og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Ved utskifting av kledning bør korrekt oppbygning med lufting prioriteres, da manglende lufting over tid kan medføre oppfukting og skade på veggkonstruksjonen. Videre anbefales en gjennomgang av musetetting rundt boligen for å hindre inntrenging, skade på materialer og ubehagelig lukt som følge av skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer er utført med rammer og karmer i tre. Vindusglassene består av 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette kan indikere redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet, som medfører oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene. Forventet levetid for de fleste vinduer er 20–30 år, men levetiden kan forlenges ved godt vedlikehold. Over tid vil gassen mellom glassene kunne lekke ut, noe som reduserer isolasjonsevnen, da gassen bidrar til å begrense sirkulasjon og dermed gir bedre isolering. Det er registrert fuktskader samt avflassing på overflater i vindusforinger.

Konsekvens/tiltak

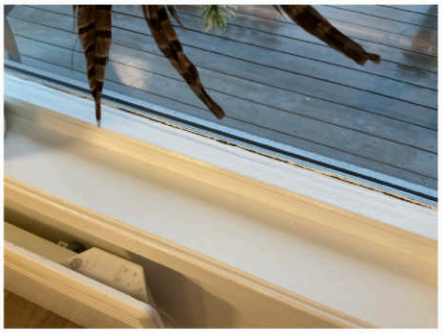
- Tiltak:

For å redusere kondens på vindusglassene bør ventilasjonen i rommet forbedres, for eksempel ved å øke luftgjennomstrømningen eller montere veggventiler. Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere modeller med bedre isoleringsevne. Uten tiltak kan kondens føre til fuktskader på karmene, samt mugg og råte i omkringliggende materialer, som over tid kan svekke inneklima og bygningsdeler. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.









TG 2 Dører

Leiligheten er utstyrt med entrédør i malt tre fra byggeåret, samt terrassedør i malt tre fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

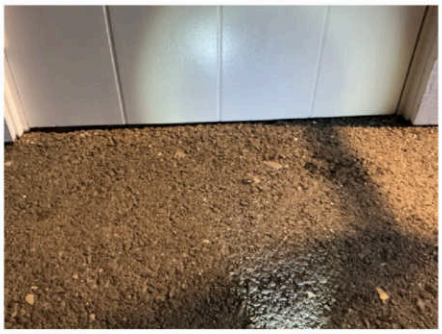
• Det er avvik:

Det mangler beslag under ytterdøren, noe som kan medføre fuktinntrengning i terskelområdet og underliggende konstruksjoner. Ytterdøren er av eldre dato, og det må påregnes noe høyere varmetap sammenlignet med moderne dører med bedre isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å sikre god funksjon og energieffektivitet bør beslag monteres under ytterdøren. Det anbefales også å vurdere utskifting av eldre dører med moderne, isolerte dørblad for å forbedre både komfort og energiytelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, fuktskader og redusert brukervennlighet.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:
Markterrasse på ca. 12 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, rekkverk i malte materialer samt levegger i betong. Belysning på veggen.

Vurdering av avvik:

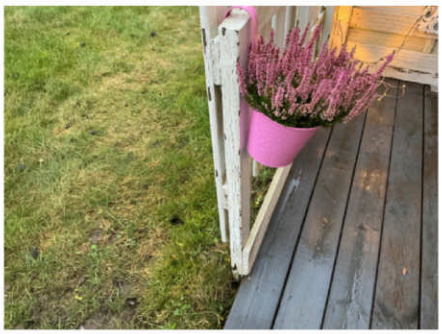
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist værslitasje på overflater på rekkverk og levegger.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales overflatebehandling for å hindre ytterligere nedbrytning. Manglende utbedring kan medføre redusert levetid og estetiske forringelser.







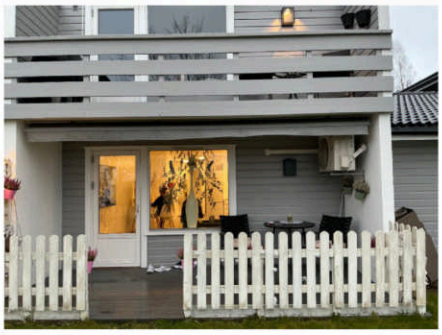
TG 1 Utvendig bod

Tilstandsrapport

Utvendig bod på ca. 7 m² ved inngangspartiet. Boden er fundamentert på støpt plate, oppført med bindingsverk og utvendig kledd med malt trepanel. Taket er tekket med betongtakstein. Adkomst skjer via gangdør.

TG 1 Utvendig markise

Leiligheten er utstyrt med elektrisk utvendig markise over vinduer og terrassedør i stue.



TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten disponerer carport ved inngangspartiet på ca. 15 m².



INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom skjøtene i laminatgulvet, noe som kan indikere bevegelse i gulvet eller sviktende sammenføyning.
Videre er det observert stedvise riper, hakk og merker i gulvets overflatemateriale. Forholdene vurderes å være av estetisk karakter, uten vesentlig betydning for gulvets funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas en nærmere vurdering av gulvets underlag og legging for å avdekke årsaken til åpningene. Dersom det skyldes bevegelser i undergulvet, fuktpåvirkning eller feil ved montering, bør laminatgulvet eventuelt demonteres og legges på nytt med korrekt innfesting og tilstrekkelig ekspansjonsfuge.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har støpt plate mot grunn. Etasjeskille er i betong og oppført etter de forskriftskrav til lyd og brann, gjeldende ved oppføringstidspunktet.

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

Det er foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

1. etasje:
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter og 15 mm igjennom hele rommet i stue/kjøkken.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i soverom.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om inneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte profilerte dører. Dør mellom entré og stue/kjøkken er demontert. Eier opplyser at døren er lagret i boden og er tilgjengelig dersom det ønskes å montere den tilbake.
Det er registrert lokale bruksmerker i dørenes overflatemateriale. Forholdene vurderes å være av estetisk karakter, uten funksjonelle konsekvenser.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Baderomsinnredning med slette lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det dusj med glassvegger og dusjarmatur, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet og lyspunkt i himlingen. Badet ventileres via ventil med naturlig ventilasjon samt luke i yttervegg.

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at våtrommet ble ombygget i 2023. Det er opplyst at det er lagt ny membran på vegger og gulv, samt installert nye varmekabler. Tekniske installasjoner skjult i konstruksjonen, herunder vann- og avløpsledninger samt sluk, er ikke skiftet og er fra byggeåret. Det foreligger ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene, og takstmann kan derfor ikke bekrefte kvaliteten på arbeidet eller om nytt tettesjikt er etablert i gulv og vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser, noe som kan indikere utilstrekkelig vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med bom kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for sprekkdannelser ved belastning. Over tid kan dette føre til løse eller knekte fliser, samt redusert levetid på gulvflaten. Det anbefales at fliser med bom fjernes og legges på nytt med korrekt vedheft til underlaget.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

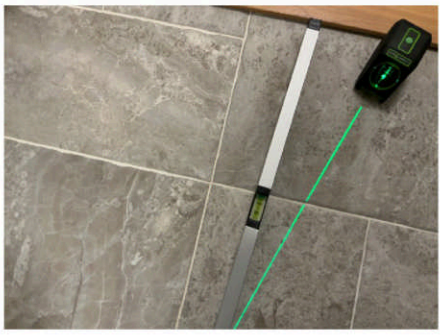
Ved kontroll av våtrommet har takstmannen benyttet punktlaser for å vurdere fallforholdene på gulvet. Målingene viser at gulvet utenfor dusjsonen er flatt og har lokalt motfall i enkelte områder, noe som reduserer vannets evne til å ledes effektivt mot sluk. Fallforholdene i dusjsonen vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er påvist lokalt motfall inn mot hjørne, samt mindre enn 1:100 i dusjens nedslagsfelt, selv om det er etablert lokalt nedsenket gulv. Videre mangler det oppkant på 15 mm over ferdig gulv ved døråpning, og det er åpent mellom flis og dørterskel.

Utbedring av forholdene må ses i sammenheng med kostnadsestimat for «sluk, membran og tettesjikt».

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

Som følge av manglende fall vil eventuelt bruksvann og lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluket fra alle deler av rommet. Dette øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til skade på bygningsdeler og redusert levetid for våtrommet. Det anbefales at gulvet utbedres slik at det etableres tilstrekkelig fall mot sluk samt nødvendig oppkant ved døråpning i henhold til forskriftskrav. Dette vil sikre at vann ledes effektivt til sluk og redusere risikoen for fremtidige fuktskader. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og ukjent tettesjikt/membran.
Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene i forbindelse med tettesjiktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er påvist ikke-fagmessig utførelse av membran, tettesjikt og klemring rundt sluk. Slukmansjetten er kun lagt over sluket uten korrekt bruk av klemring, noe som medfører risiko for at vann ved tett sluk kan trenge inn under membranen. Videre er det registrert manglende mansjett rundt gjennomføringer av vannrør i våtsoner. Tettesjiktet er utført av ufaglært personell, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene. Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Feilmontert slukmansjett medfører høy risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende mansjett rundt gjennomføringer kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, med fare for råte, mugg og omfattende følgeskader. Fravær av dokumentasjon og fagmessig utførelse skaper usikkerhet om våtrommets tekniske tilstand. Manglende vedlikehold av sluk kan forverre situasjonen og øke risikoen for vannskader. Sluk bør rengjøres regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer. Det anbefales bruk av dusjkabinett, da dette i noen grad begrenser vannbelastningen på gulv og vegger. Det presiseres imidlertid at bruk av dusjkabinett ikke gir garanti mot lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. Sluket må overvåkes og renses hyppig for å unngå høy vannstand og redusere risikoen for vanninntrengning under membranen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med slette lyse fronter og overhengende speil med belysning. Videre er det dusj med glassvegger og dusjarmatur, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert synliggjøring for lekkasjevann under det vegghengte toalettet, noe som vanskeliggjør tidlig oppdagelse av eventuelle lekkasjer. Dette kan medføre at lekkasjevann går ubemerket og forårsaker skade på installasjoner eller bygningsdeler. Videre er servantarmatur løs, og dusjvegger henger uten understøtte. Hengsler i bunn er knekt, og dusjbatteriet mangler deksler.

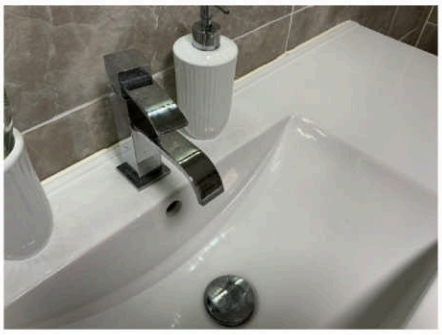
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

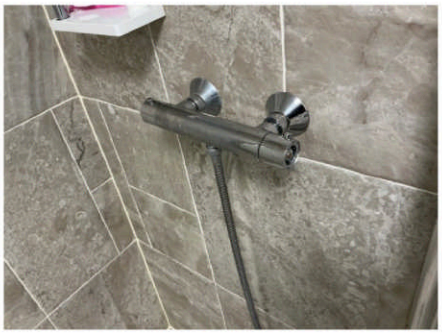
Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid. Videre anbefales det å stramme eller skifte servantarmatur, reparere eller skifte dusjvegger og hengsler, samt montere deksler på dusjbatteriet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan armatur og dusjvegger løsne og miste sin funksjon, med risiko for ytterligere skader og redusert brukskvalitet.

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

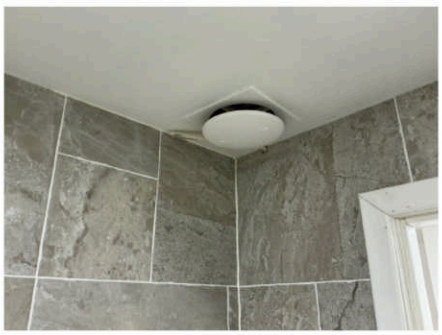
Badet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert ventil med naturlig avtrekk samt en veggventil.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt, med risiko for muggdannelse, skader på overflater og redusert levetid for konstruksjoner. For å lukke avviket bør det monteres en elektrisk avtrekksvifte.



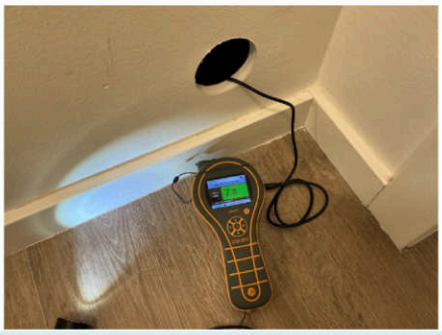


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, malt heltre benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål, og kjøkkenarmatur. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøl/fryseskap. Det er montert fliser på vegg over benkeplaten på kjøkkenet. Ventilator plassert over avsatt plass til komfyr med avtrekk ut.

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

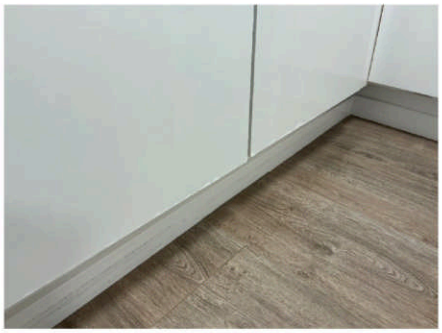
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

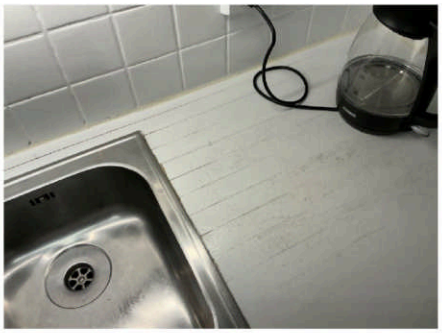
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

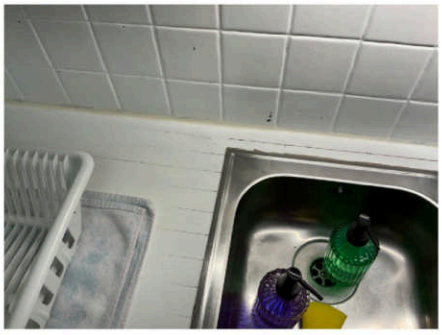
Det er påvist fuktskjolder og svelling på skapdører ved vasken, samt avflasset maling på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen har noe mindre skader på enkelte fronter og benkeplate. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

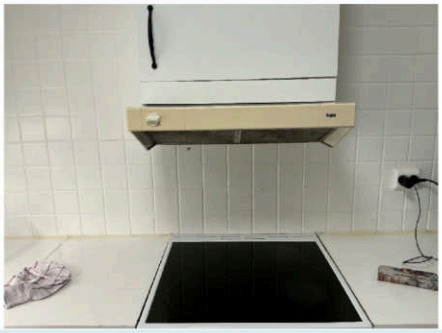
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. I tillegg fungerer ikke lyset i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten tiltak kan redusert kapasitet og funksjonalitet medføre dårlig luftutskifting, økt fett- og fuktbelastning på overflater, samt redusert bruksverdi. Det anbefales å reparere eller skifte ventilatoren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og full funksjonalitet



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovedsakelig skjulte rør for vannforsyning. Røropplegg med kobberrør fra byggeåret. Stoppekran er påvist og er plassert i underskap på kjøkkenet.

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

Vannrør av kobber i boligen har overskredet 25 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt basert på alder, da det er kjent at levetiden for skjulte røranlegg kan være begrenset. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til feil eller lekkasjer, baseres vurderingen på økt risiko for skader som følge av alder og slitasje.
Det er avdekket ufagmessig arbeid med tilkobling av vaskemaskinen, og installasjonen mangler avstengningskran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Selv om anlegget fungerer som forventet, medfører alderen økt risiko for korrosjon, slitasje og lekkasjer på rørledninger. Dette kan potensielt føre til vannskader med tilhørende kostnader og ulemper. Det anbefales derfor regelmessige inspeksjoner av rørsystemet for å avdekke eventuelle problemer på et tidlig stadium og redusere risikoen for skader.
Uten tiltak for korrekt tilkobling av vaskemaskin kan dette medføre økt risiko for vannlekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt gjøre det vanskelig å stenge vannet ved behov. Det anbefales å etablere en fagmessig tilkobling med avstengningskran i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre trygg bruk.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

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

Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og mer enn halvparten av forventet teknisk levetid er dermed oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er tildelt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt, særlig for skjulte rørinstallasjoner som er vanskelig tilgjengelige for inspeksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av rørenes tilstand for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

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

De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet per dags dato, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen, særlig i skjulte installasjoner. Det anbefales regelmessige inspeksjoner for å oppdage eventuelle problemer tidlig og forhindre skadeutvikling.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon, bestående av luftespalter i vinduer. Denne typen ventilasjon gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekaniske systemer, og er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold for å fungere effektivt. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler og spalter for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og opprettholde et godt inneklima.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonen er dermed avhengig av naturlig luftutskiftning, noe som kan gi varierende luftkvalitet og redusert fukttransport, spesielt i rom med høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og et sunt inneklima anbefales det å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon, i tillegg til elektrisk styrt avtrekksvifte på våtrommet. Manglende ventilasjon kan over tid føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktskader, særlig i rom med høy fuktproduksjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er installert luft-til-luft varmepumpe av merke Panasonic, montert i 2019.
Det anbefales å gjennomføre service hvert andre til tredje år for å ivareta varmepumpenes funksjon og levetid.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å sikre optimal ytelse og forlenge levetiden på varmepumpen anbefales det å utføre service hvert 2.-3. år. Uten regelmessig vedlikehold kan varmepumpens effektivitet reduseres, og risikoen for feil eller skader øker. Dette kan forkorte levetiden og føre til høyere energikostnader og hyppigere behov for reparasjoner. Med riktig vedlikehold kan varmepumpen fungere optimalt og potensielt vare utover den estimerte levetiden på 12–15 år.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i underskap på kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

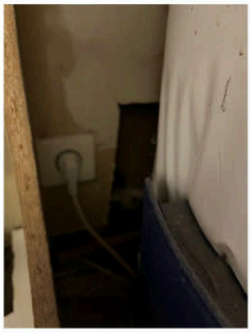
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra varmtvannstanken. Dette innebærer en risiko for at vann ikke blir håndtert på en kontrollert måte ved lekkasje, noe som kan medføre skade på omkringliggende bygningsdeler og inventar. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende sikringstiltak, som installasjon av vannstopper, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsberederen. Ved lekkasje foreligger det risiko for skader på innredning og gulvflater, samt mulig spredning av vann til tilstøtende konstruksjoner og rom, noe som kan medføre omfattende følgeskader og kostbare utbedringer. Det anbefales også å etablere en el-tilkobling som oppfyller gjeldende forskrifter for å sikre trygg og korrekt installasjon. Selv om dette ikke er et krav ved oppføringstidspunktet, vil tiltaket bidra til økt sikkerhet og redusere risikoen for fremtidige feil eller uønskede hendelser.





TG 3 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.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler på bad.
Panelovn i enkelte rom.

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.
   1989

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektriske arbeider i forbindelse med ombygging av bad i form av nye varmekabler, termostat og tilkobling av lyskilder - 2023.
   Ombygging av i sikringsskap samt lagt opp nye kurser til lys, stikk og brytere i deler av leiligheten - 2023.

   Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

5. 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?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.
Kostnadsestimatet omfatter kun en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør eller annen kvalifisert fagperson. Eventuelle nødvendige utbedringer som avdekkes ved kontrollen vil komme i tillegg, og er ikke inkludert i estimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler: Ja
Brannslukker: Ja

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring og drenering er vurdert å være utført i tråd med vanlig praksis for oppføringstidspunktet. På grunn av at tiltakene ligger skjult i grunnen, har det ikke vært mulig å fastslå materialvalg. Kontroll av drenering og drenerende masser har vært begrenset. Boligen har ikke kjeller eller rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Leiligheten er oppført med ringmur av betong og støpt plate mot grunn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

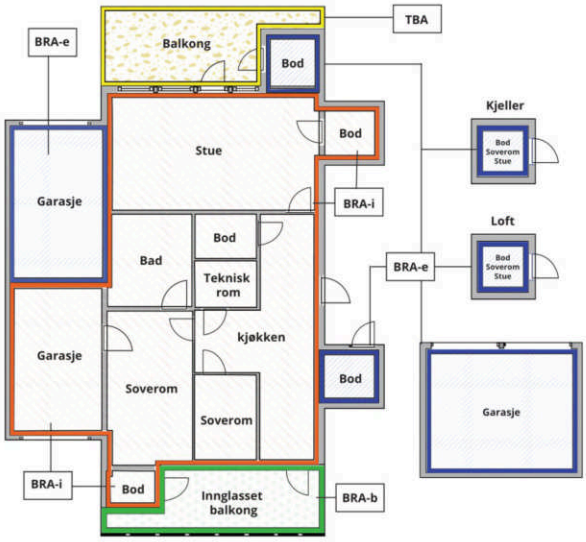
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	58	7		65	12
SUM	**58**	**7**			**12**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke innhentet byggemeldte tegninger.
Eier har opplyst at den opprinnelige innvendige boden er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	0

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Slavica Grozdic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	50	72		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordregate 6

Hjemmelshaver
Grozdic Slavica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Grøtvedttoppen i Askim. Området har en sentral plassering med nærhet til lokale fasiliteter, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Adkomsten er god, og eiendommen ligger i et etablert område med både bolig- og næringsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til både bolig- og næringsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger på en flat felles eiertomt som er opparbeidet med gressplen, beplantning og asfalterte flater. Det er tilrettelagt for parkering i egen carport samt på felles biloppstillingsplasser for sameiet. Eiendommen er seksjonert, og arealer gjelder hele sameiet, ikke nødvendigvis den enkelte seksjonens eksklusive areal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/

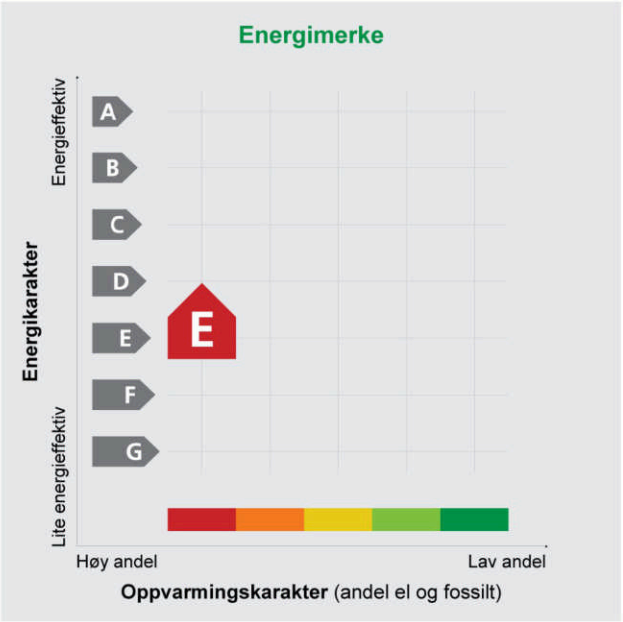
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YO2539

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordregate 6
Postnr	1807
Sted	ASKIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	72
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	6405541
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1009853
Dato	22.05.2019



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren 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. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordregate 6
Postnr/Sted: 1807 ASKIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 22.05.2019 15:00:15
Energimerkenummer: A2019-1009853
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av:

Gnr: 50
Bnr: 72
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 6405541

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250186

Selger 1 navn
Slavica Grozdic

Gateadresse
Nordregate 6

Poststed	Postnr
ASKIM	1807

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250186

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250186

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250186

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292250186

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

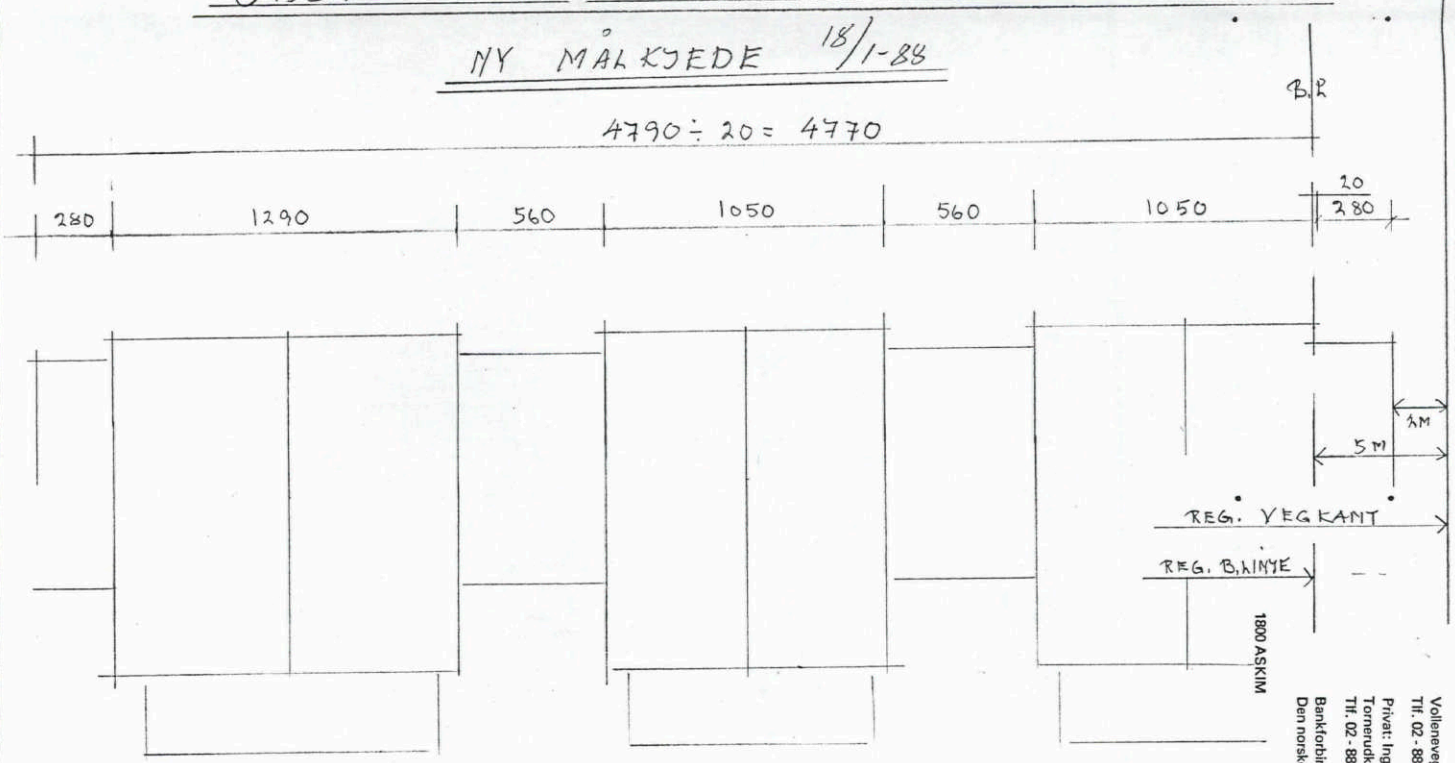
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Slavica Grozdic	4e757588d694643bbd8d6efbef64cb1af7a5529a	15.12.2025 12:07:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250186

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

OBS! ALLE MÅL UTV. ISOLASJON GRUNNMUR

NY MÅLKJEDE 18/1-88



K. GRAM—JOHANNESSEN A.S
BYGGEVIRKSOMHET

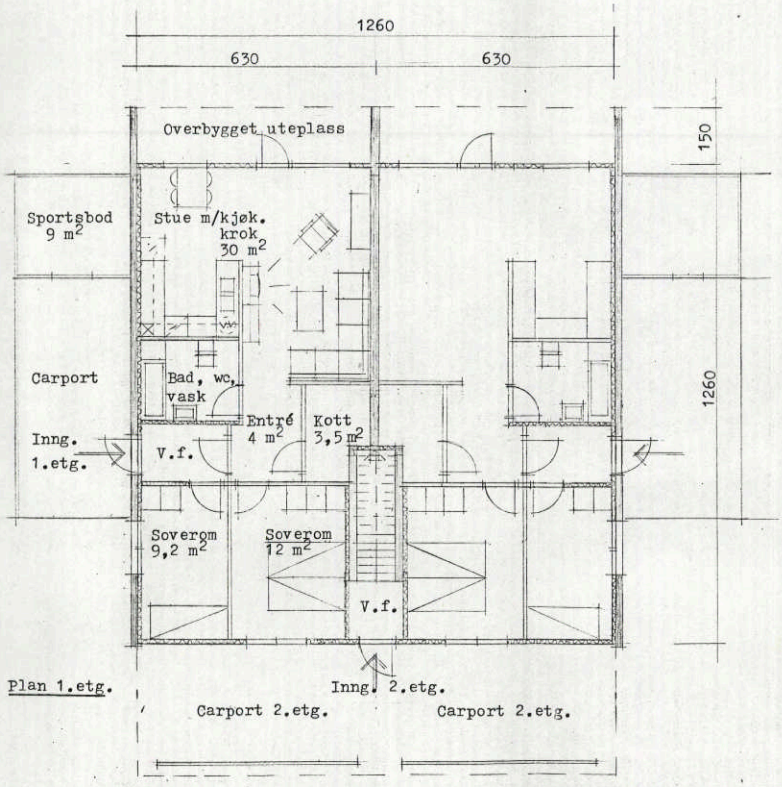
Vollenevegen 1
Tlf. 02 - 88 30 75

Privat: Ing. Kr. Gram-Johannessen
Torneråkollen 16
Tlf. 02 - 88 13 77

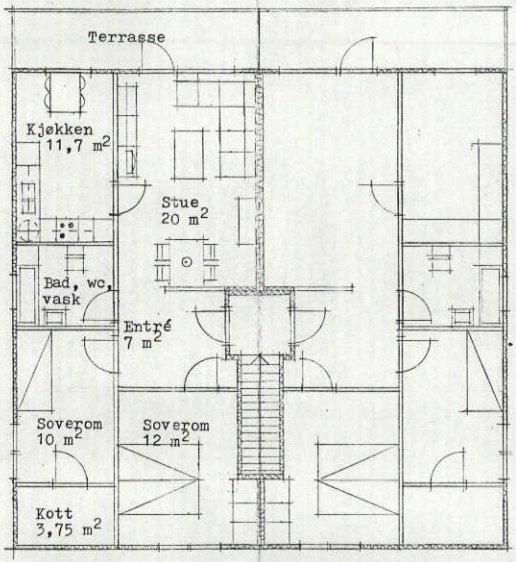
Bankforbindelse:
Den norske Creditbank, kto 7122.05.04896

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
03145 | 30. NOV. 87
ARKIV NR.: 51

BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Deh. 14.12.1987 Sak nr. 229



Plan 1.etg.



Plan 2.etg.

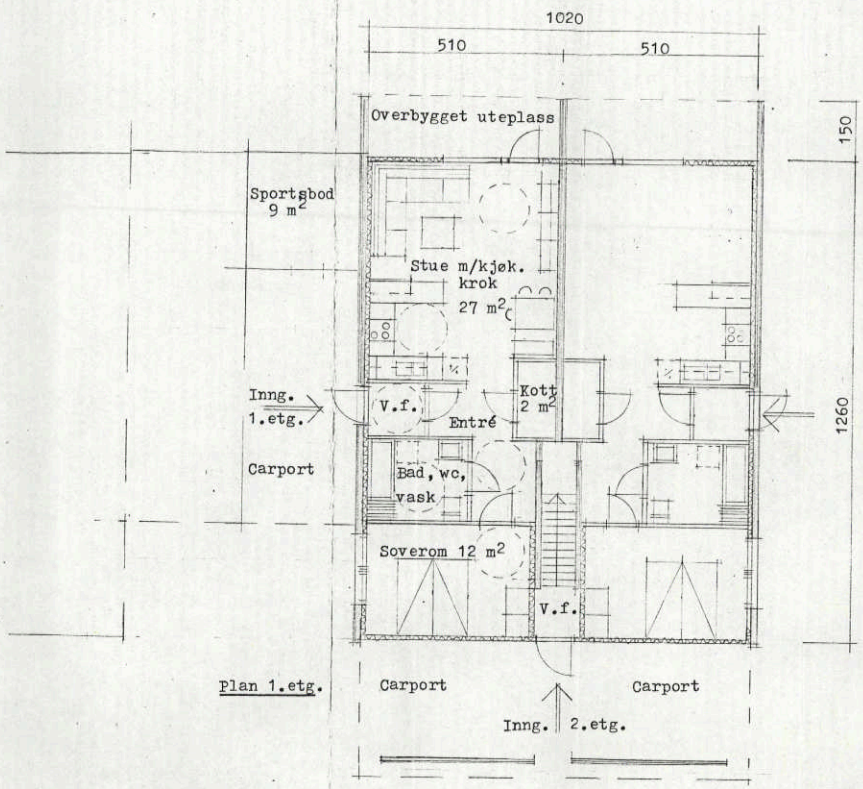
BREIDABLIKK, NORDREGATE, ASKIM

4-MANNSBOLIG
3-ROMS LEILIGHETER III

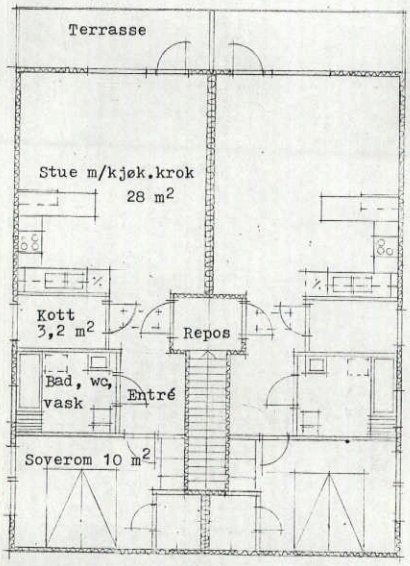
K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
28/11 - 87

BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Dato 14.12.1987 Sak nr. 229

ASKIM KOMMUN
TEKNISK ETAT
03145 30. NOV. 87
ARKIV NR.: 511



Plan 1.etg.



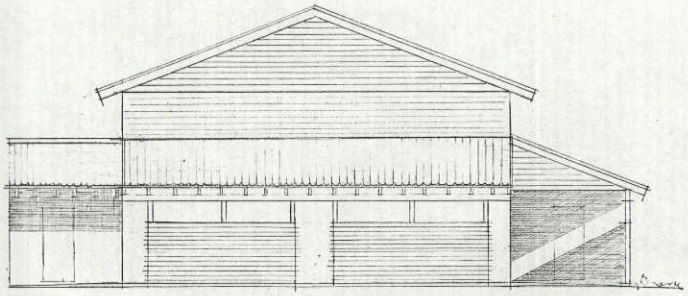
Plan 2.etg.

BREIDABLIKK, NORDREGATE,
ASKIM

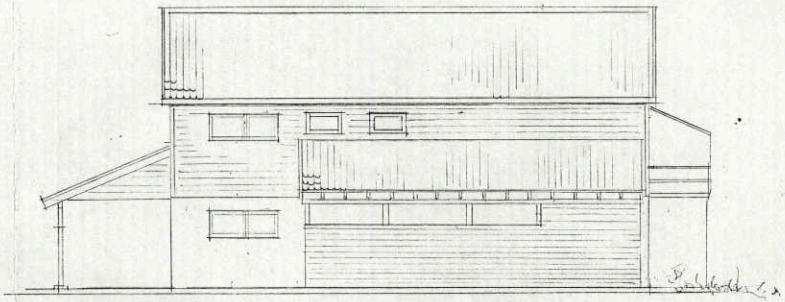
4-MANNSBOLIG
2-ROMS LEILIGHETER I OG II

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
28/11 - 87

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
03145 30. NOV. 87
ARKIV NR.: 51



MOT ØST



MOT NORD

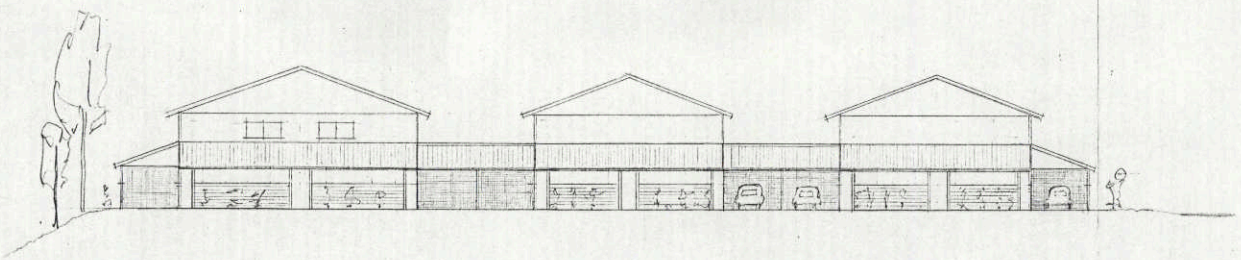
BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Beh. 14.12.1987 Sak nr 229

BREIDABLIKK, NORDREGATE, ASKIM

FASADER - 4-MANNSBOLIGER

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
28/11 - 87

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
03145 | 30. NOV. 87
ARKIV NR.: 511



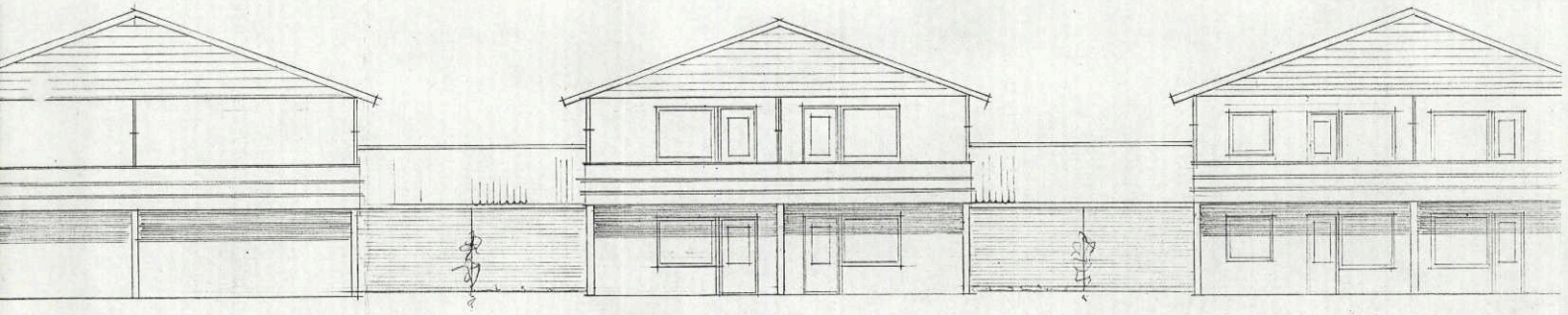
BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Dato 14.12.1987 Saksnr. 229

BREIDABLIKK, NORDREGATE
ASKIM

FASADE MOT ØST - M 1:200
4-MANNSBOLIGER

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
28/11 - 87

ASKIM KOMMUNE
TEKNISK ETAT
03145 | 30. NOV. 87
ARKIV NR.: 51



MOT VEST

BYGNINGSRÅDET I ASKIM
Møte 14. 12 1987 Sak nr. 229

BREIDABLIKK, NORDREGATE,
ASKIM

FASADE - 4-MANNSBOLIGER

K. GRAM-JOHANNESSEN A/S
28/11 - 87

Boligopplysninger:

Breidablikk Boligsameie
Nordregate 6
1807 ASKIM

Vår ref.: 2601/4
Type: Boligsameie
Eiere: Slavica Grozdic

Fødselsdato eier: 31.01.1975

Organisasjonsnr: 813 025 752
Seksjonsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 183

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	173
	Renter felleslån 2	74
	Felleskostnader	1 914
	Avdrag felleslån 2	226
	Renter felleslån	148
Tilleggsytelser:	Altibox	648

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 222

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	173
	Renter felleslån 2	74
	Felleskostnader	1 953
	Avdrag felleslån 2	226
	Renter felleslån	148
Tilleggsytelser:	Altibox	648

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	40 551	Gjeld siste årsoppg.:	43 886
Klient ajourf. lån:	540 687,34	Klient gj. s. årsoppg.:	585 153

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12131408011, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.12.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 15.12.2025: 356 789
Andel av saldo: 26 759
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 31.03.2035)
Flytende rente, 4 terminer pr år
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16362044247, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.12.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 15.12.2025: 183 898
Andel av saldo: 13 792
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.03.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Olav Lauritzen
Adresse: Nordregate 16 A
Postnr/-sted: 1807 ASKIM
Telefon: Mob.: 93208447

Boligopplysninger:

Breidablikk Boligsameie
Nordregate 6
1807 ASKIM

Vår ref.: 2601/4
Type: Boligsameie
Eiere: Slavica Grozdic

Fødselsdato eier: 31.01.1975

Organisasjonsnr: 813 025 752

4: Særskilte opplysninger

E-post: breidablikkaskim@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	43 886	Andre inntekter:	641
Annen formue:	2 940	Utgifter:	3 382		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1989		
Gårds/bruksnr:	50/72 - seksjon:4		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2470.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP494800

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1989		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Kommunale avgifter faktureres direkte til hver bolig.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vedtekter for Breidablikk boligsameie

1. Generelt

Sameiets navn er Breidablikk, og har gårdsnummer 50 og bruksnummer 72 i Indre Østfold kommune.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består av 12 boligseksjoner med tilknyttede carporter og boder. Seksjonene er fordelt i 3 bygninger, henholdsvis bygg I, Il og III, med 4 seksjoner i hver.

I-Iver seksjon i bygg I og Il består av ideell 6/80 av eiendommen med eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig. I bygg III består hver seksjon av ideell 8/80 av eiendommen med eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

2. Formål

Sameiets formål er å:

a) ivareta driften av sameiet b) administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal c) ivareta alle andre saker av felles interesse for seksjonseierne.

3. Styre

Sameiet skal ledes av et styre med 3 medlemmer som velges i årsmøtet for 2 — to — år av gangen hvis ikke årsmøte sier noen annet. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1-ett – år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Leder og styremedlemmene kan gjenvelges.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven (eiers1.)§ 58 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eiersl. §60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Årsmøtet kan gi styret anledning til å ansette forretningsfører for sameiet, eiers1.§ 61.

4. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eiers1.§ 20 annet ledd annet punktum,

g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse med flertall som nevnt i eiersl. § 49 første ledd.

Ordinært årsmøte

skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter eiersl. § 41.

Møtet

På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

Årsmøtet skal behandle; a) Styrets årsberetning og revidert regnskap. b) Valg av styre med to varamedlemmer, samt revisor. Fastsettelse av godtgjørelse for disse. c) Saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 8 dager før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøtet skal bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøte blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtets vedtak

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

5. Rådighetsrett

Seksjonseierne har den fulle rådighetsrett over sin eierandel som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Ved salg eller utleie skal dette meldes til sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Den enkelte seksjonseier har å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

6. Vedlikehold

Det påhviler seksjonseierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten og ytre rom som er til eksklusiv bruksrett for den enkelte seksjonseier, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

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

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Utvendig arrangement på bygning er ikke tillat uten etter forutgående godkjennelse fra styret.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

7. Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av seksjonseierne og fordeles på grunnlag av årsbudsjett. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Til dekning av fellesutgiftene skal det betales månedlige akontobeløp.

8. Mislig

hold

Panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for kav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført

Ved vesentlig mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dages skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger av disse vedtekter. Skyldige beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal søknaden om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Søknad om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Søknaden settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal søknaden om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i eiersl. §39 kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

9. Vedtektsendringer

Vedtektene kan bare endres på årsmøte. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slikt vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Eiersl. § 51 gjelder

10. Elbil

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

11. Gjeldende lovverk

Lov om eierseksjoner (LOV 2017-06-16 nr 65) kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i disse vedtekter.

Vedtektene ble sist endret 01.03.2018, 26.04.2020

HUSORDENSREGLER

For Breidablikk Boligsameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1. På virkedager mandag til fredag er håndverksmessig arbeid som medfører *støy,* støv, lukt eller andre forhold kun tillatt mellom klokken 08.00 og klokken 20.00. På lørdager er håndverksmessig arbeid som medfører støy, støv, lukt eller liknende er kun tillatt mellom klokken 10.00 og 17.00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med håndverksmessig arbeid som medfører støy, *støv,* lukt eller andre forhold.

2. Banking, risting av tepper, matter, sengetøy og liknende, skal ikke foregå utenfor balkongene. Aller helst skal det skje på bakkeplan.

3. Mating og foring av fugler og alle andre dyr er forbudt sameiets eiendom.

4. Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til plage og sjenanse for andre beboere. Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier.

5. Beboerne må vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

6. Husordensreglene gjelder for alle sameiere, herunder husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle leietakere.

7. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader og liknende slik at skadens omfang kan begrenses og utbedring foretas så raskt som mulig. Det anbefales å stenge av vannet ta ut kontakter til tv og lignende, når man er bortreist over lengre tid.

8. Husk å være nøye med kildesorteringen, man kan ikke kaste el-avfall i restsøpla. Hver sameier har hver sin el-avfalls boks, og hver enkelt har selv ansvar for tømme den.

Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøtet 30.04.2014, siste endret 13.05.2014.

Med vennlig hilsen styret

v/Haakon Aass

Breidablikk boligsameie.

Utskriftsdato: 12.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 50/72//4



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 470,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607968,58	**Øst**	622650,26	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607985	622660,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,71	
2	6607935,24	622658,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,79	
3	6607912,47	622669,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,97	
4	6607914,94	622645,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,76	
5	6607926,13	622633,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,78	17,91
6	6607975,16	622619,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	51,10	
7	6607985,26	622625,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,28	8,00
8	6607988,27	622640,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,45	
9	6607989,48	622652,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,44	
10	6607989,71	622660,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,65	

Nordregate 6

Nabolaget Bakkegata - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 2.3 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 13.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grøtvedt plantesenter Linje 40, 41, 400, 403	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Askim Solkollen barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Eid barnehage (0-5 år) 130 barn	8 min 0.6 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Askim	13 min
Rema 1000 Korsegården	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	15 min
Vitusapotek Askim	13 min
Askim Vinmonopol	17 min

SPORT

Eid skole - gymsal	6 min
Grøtvet skole	9 min
Family Sports Club Askim	13 min
Fitnesspoint Askim	16 min

«Et meget godt og trykt sted å bo. Hyggelige og gode naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

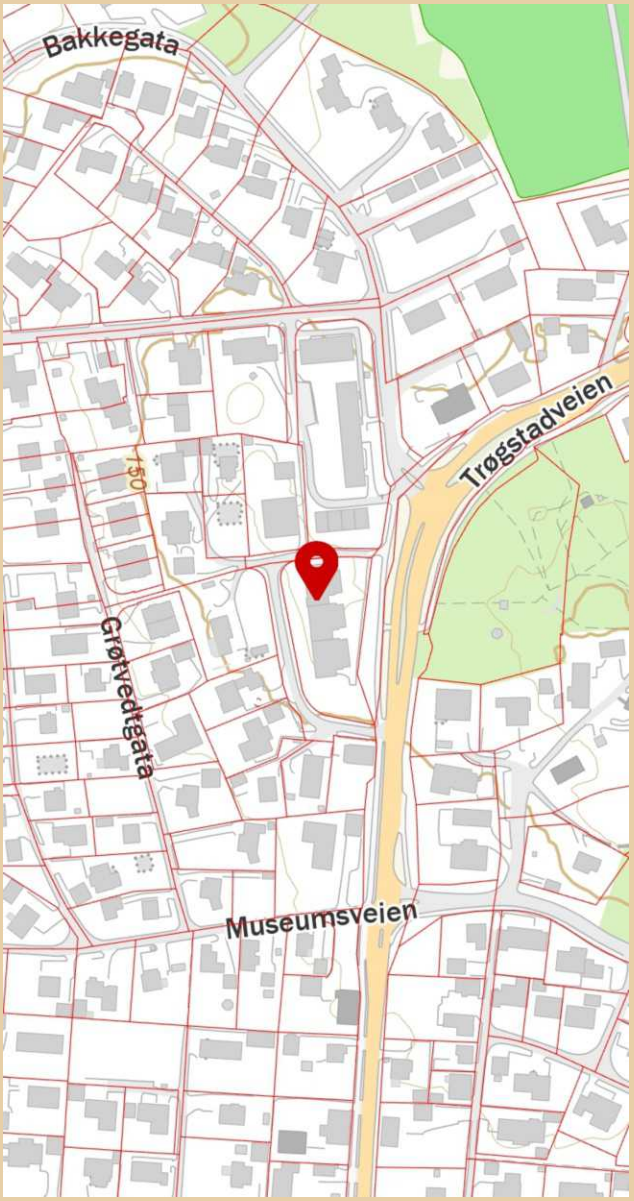
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Nordregate 6, 1807 Askim
Gnr. 50, Bnr. 72, Snr. 4, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250186

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Pål Engum Jørgensen

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

E-post: pal.engum.jorgensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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