PRIVATMEGLEREN

ASKIMVEIEN 686

Vedlegg

Verditakst for Landbrukseiendom

Tilstandsrapport våningshus.

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Verditakst for landbrukseiendom

Askimveien 686, 1814 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr/bnr 41/3

Markedsverdi
3 750 000



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20021-1357 **Referansenummer:** VV1307

Autorisert foretak: Østfold Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Martin Hystad **Vår ref:**

Østfold Takst AS

Gyldig rapport
16.06.2025
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.
Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.
Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad
Uavhengig Takstingeniør
svein@otakst.no
918 55 022

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
RAKKESTAD 1890

Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	41,0	10 000	410 000
Skog	6,0	1 800	10 800
Driftsbygninger			650 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			1 550 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 130 000
Eiendommens totale verdi			**3 750 800**

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
RAKKESTAD 1890

Mandat

Eier av landbrukseiendommen har engasjert Østfold Takst AS, ved Svein Martin Hystad til å utføre en landbruktakst i forbindelse med salg av eiendommen på det åpne markedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
10.6.2025			Svein Martin Hystad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	41	3	0	51379,9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Askimveien 686

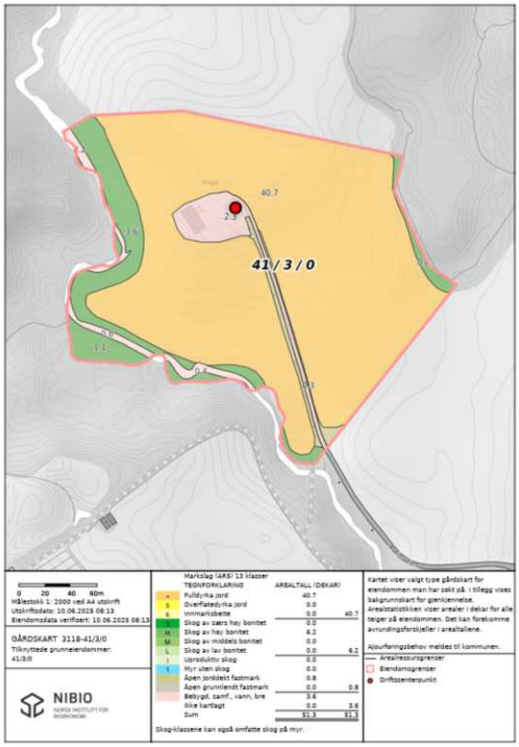
Hjemmelshaver
Majeed Adnan

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2600000	2021

Østfold Takst AS
Mysenveien 211
RAKKESTAD 1890

Arealgrunnlag



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen ligger - ifølge kart på hjemmesidene til kommunen - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell. Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa– se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjennelse av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det er 5 års leiekontrakt på eiendommen. Det er ifølge selger 1 år igjen av kontrakten.
Jorda leies ut for 15000 kr pr år.
Jordleiekontrakt er ikke gjennomgått av takstmann.

Kommentar til grunnboksbladet

Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som ansees å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Det er ingen tinglyste kårrettigheter på denne eiendommen.

Øvrige

Det er kommunalt vann til eiendommen.
Det er renseanlegg for avløp i krypkjeller. Det er søkt om utslippstillatelse, men ikke søkt om ferdigattest.

Generelt om eiendommen

Ras og skred	☐ Ja	☑ Nei
Kulturminner	☐ Ja	☑ Nei
Flom	☐ Ja	☑ Nei
Kvikkleire	☑ Ja	☐ Nei

Eiendommen har ifølge eiendomsverdi middels risiko for kvikkeleireras.
Kvikkleire er en leiretype som kan være ustabil og utløse skred ved omrøring eller overbelastning. Den dannes i områder som tidligere lå under havnivå (under marin grense), hvor saltinnholdet har gitt leiren en stabil struktur. Over tid vaskes saltet ut av grunnvannet, og leiren kan miste stabilitet, spesielt ved endringer i belastning, som utbygging eller graving. I områder under marin grense bør vurdering av kvikkleirefare inngå i planleggingen for å unngå risiko for skred. Kartlegging, grunnboringer og geotekniske undersøkelser er viktige tiltak for å avdekke potensielle utfordringer. Dersom kvikkleire påvises, kan forebyggende tiltak som støttemurer eller terrengtilpasninger bidra til å sikre stabilitet.

Naturtyper	☐ Ja	☑ Nei
Rødliste arter og nasjonalarter	☐ Ja	☑ Nei
Andre forhold	☑ Ja	☐ Nei

Bekken langs eiendommen er registret som viktig bekkdrag. Det er ikke undersøkt hva dette innebærer for eiendommen. Det kan være noen begrensninger på hogst langs bekken.

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger i Askim, på grensen til Eidsberg. Det er ca 4 km til Askim sentrum og 9 km til Mysen sentrum.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sum andre verdier/rettigheter	**0**

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	40,7 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		**40,7 daa**
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	6,2 daa	
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		**6,2 daa**
Uproduktiv skog		
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	0,8 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		**0,8 daa**
Bebygd, vann, bre	3,6 daa	
Ikke klassifisert		**3,6 daa**
Sum		**51,3 daa**

Opplysningkilder, beskrivelse

Arealer er hentet fra gårdskart/nibio. Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering. Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	41,0	Nei		400	16 400
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite		Nei			
Sum jordbruksareal	**41,0**				**16 400**
				Verdi	**410 000**

Opplysningkilder, beskrivelse

Areal er hentet fra gårdskart hos Nibio. Informasjon om jord er hentet ut ifra kilden.(nibio) samt opplysninger fra eier.
Arealet er i følge forrige eier systematisk drenert på 60-70 tallet.
Arealet brukes idag til kornproduksjon, men egner seg godt til grasproduksjon også.
Deler av arealet har stor og svært stor erosjonsrisiko.
Ca 30 daa er planert eller fylt opp.
Det er hovedsakelig lettleire, stiv leire og siltig sand.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	**Verdi pr. daa**	0	**Sum verdi**	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	**Kr/Daa**	**Verdi (kr)**		
Skog av svært høy bonitet	0,0	0	0		

Skog av høy bonitet	6,0	1 800	10 800		
Skog av middels bonitet	0,0	0	0		
Skog av lav bonitet	0,0	0	0		
Sum	**6,0**		**10 800**	**Total produktiv skogverdi:**	**Kr. 10 800**
				Totalverdi skog og utmark:	**Kr. 10 800**

Opplysningskilder, beskrivelse

Det er ca 6 daa med skog til eiendommen. Denne ligger hovedsakelig langs den dyrkede marken, og er mest egnet til vedskog.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1921

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre våningshus bygget opp med laftede vegger. Det er utvendig kledd med panel. Det er isolerglassvinduer med trekarm. Noen av vinduene er utviding kledd med aluminium. Det er skade på utvendig aluminium på loftsvinduet. Det er malt inngangsdør og malt balkongdør. Balkongdør har en skade i toppen. Inngangsdør er skjevt montert og spriker noe ut i toppen.
Det er saltak, tekket med takplater i stål.
Det er en terrasse, rekkverk her er skjevt montert og er lavt.

Innvendig er det ett nyere bad, det er fliser på gulv og vegger. Det er dusjhjørne, vegghengt toalett og servant med underskap.
Det er en åpen kjøkken/stue løsning. Det er mdf panelplater på vegger og malt gips i himling. Det er laminat gulv.
Soverommet har mdf panelplater på vegger og malt gips i himling. Det er laminat på gulvet.
Loftstue har Mdf panelplater på vegger og himling. Det er laminat på gulvet.
Det er merkbart skjeve gulv i loftstue. Trapp opp til loftet er noe bratt.

Bruksareal BRA m²							
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	46			46	40		46
2 Etasje	25			25		21	46
SUM	**71**				**40**	**21**	**92**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Entré		
2 Etasje	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Driftsbygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

1938

Kommentar

Byggeår er hentet fra tidligere takst.

Areal (BTA)

150

Kommentar til areal

Oppmålt areal er grunnflate om annet ikke er oppgitt.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre låve i stolpekonstruksjon.Det er utvendig kledd med stående kledning.
Det er saltak tekket med takplater i stål.
Det er støpt gulv i den gamle fjøsdelen. Det er tregulv i resten av låven.
Det er 3 stallbokser i det gamle fjøset.
I andre etasje på låven er det etablert en leilighet på ca 50 m2, som inneholder: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom. Leiligheten er ikke godkjent, og er ikke lovlig til varig opphold. Leiligheten har enkel standard.
Tregulvet i 1 etasje er noe dårlig.
Inntakssikring til gården er plassert på låven. Denne er på 35 ampere.
Det er noe strøm lagt opp i låven.
2 etasje har en enkel kjørebrulåve i 2 etasje.
Det er møkkakjeller under fjøsdelen.

Låve har behov for renovering.

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 450 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 650 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	**Kr.**	**1 450 000**
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	**Kr.**	**1 450 000**

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	**1 450 000**

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelseverdi (Kr)
Låve	2 800 000	4	6	650 000
**Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10*			**Total verdi**	**650 000**

Markedsvurdering

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Fra 01.01.2022 ble det nye regler for omsetning av boliger/eiendom.

Eiendommen er en landbrukseiendom underlagt jordlova § 12 slik at den kan ikke deles uten søknad. Taksten tar derfor utgangspunkt i en samlet enhet. Ved salg av eiendom i det frie markedet vil overdragelsen være underlagt konsesjonsbestemmelsene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 sist endret i 2017, som regulerer omsetning av fast eiendom i det frie markedet, og hvor lovens § 1 (formålsparagrafen) bestemmer:

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. Framtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.
4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

Takstingeniør er kjent med rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks¬- og matdepartementet. Denne takstverdien tar ikke hensyn til evt. annen utnyttelse av eiendommen enn dagens.

Det presiseres at bygningsmassen kun er be¬skrevet ut fra en visuell befaring og for å undersøke bygningenes mer bygge¬tekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstands-rapporter på disse. Takstingeniør legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og iht. gjeldende forskrifter. For bygningene er det benyttet Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi), egnethet og skjønn. Det skal også for bygninger og spesielt for driftsbygninger vektlegges bygningens egnethet i forhold til dagens behov i landbruket med større maskiner mm. For jord og skog er det benyttet avkastningsprinsippet og 4% rente

Takstingeniør betrakter verdivurderingen i denne taksten som en salgsverdi og sammen-fallende med en låneverdi (lånetakst). En evt. långiver må på eget grunnlag og etter egne interne kjøreregler evt. korrigere denne. Takstingeniør plikter å synliggjøre delverdier og en samlet sum. Beregningene og fordeling av verdier følger i vedlegg. Takst¬ingeniør presiserer at eiendommen er vurdert slik den fremstod ved befaring og på bakgrunn av de opplysninger som er gitt. Takstingeniør legger også til grunn at all oversendt informasjon er korrekt. Eier har lest og godkjent fakta. Hvis rekvirent eller brukere av taksten skulle oppdage feil, må det umiddelbart gis beskjed til takstingeniør.
Taksten omfatter kun fast eiendom med naturlig tilhørende driftstilbehør (naglefast).

Denne verdivurderingen er en antatt salgsverdi for eiendommen på rapportdato, basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniørens sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Kr 3 750 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger fra Kommunen			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på
befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Det er utført en tilstandsrapport på bolig, denne har en mere detaljert beskrivelse av bolighuset.

Tilstandsrapport

An error has occurred while processing PictureBox 'pictureBox6': Could not find file 'C:\home\site\wwwroot\Images\building-icon\Våningshus.png'.

Våningshus

Askimveien 686, 1814 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 41, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 391 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:**

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

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

11819-2109 **Referansenummer:** QT1056

Vår ref:

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.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 25 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpanner.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.
Yttervegger er opprinnelig oppført med laft.
Ytterveggene er innvendig og utvendig påforet, etterisolert og kledd med panel.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.
Saltak i trekonstruksjon med sperrer.
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Balkongdør med isolerglass.
Isolert inngangsdør med slett overflate
Hjørneterrasse på 40 m2, oppført med trykkimpregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte panel og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.
Pipe med mulighet for å montere ildsted.
Pipen er ikke i bruk og bygget inn i 1. etasje.
Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkete trinn.
Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over kokesone.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i entré.
Avløpsrør i plast.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Varmefolie i øvrige gulv.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Låve

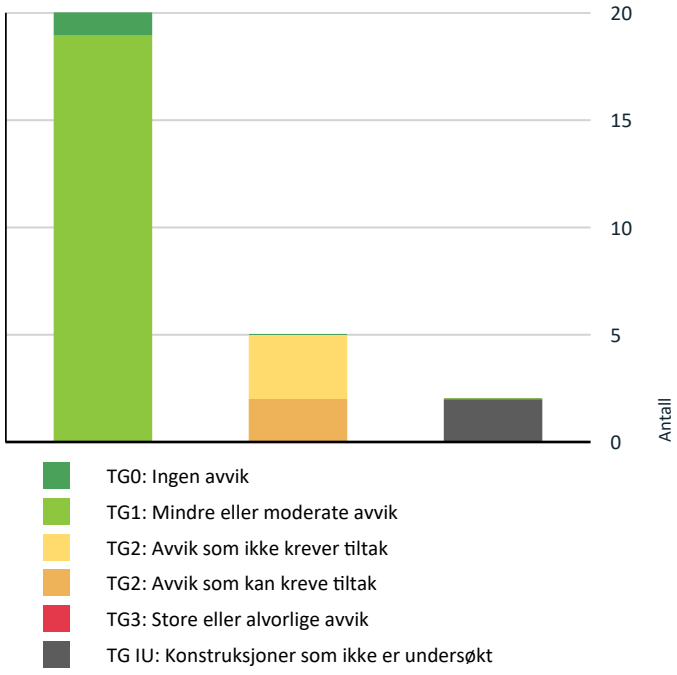
- Det foreligger ikke tegninger

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

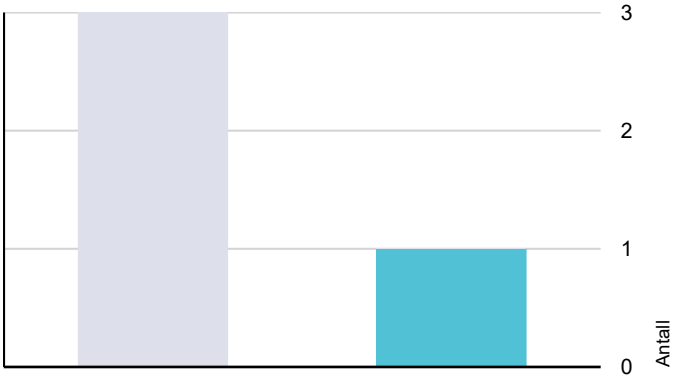
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår
1921

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpanner.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er opprinnelig oppført med laft.
Ytterveggene er innvendig og utvendig påforet, etterisolert og kledd med panel.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med sperrer.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Balkongdør med isolerglass.
Isolert inngangsdør med slett overflate

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hjørneterrasse på 40 m2, oppført med trykkimpregnert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte panel og fliser.
HIMLING - Malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

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.

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Pipe med mulighet for å montere ildsted.
Pipen er ikke i bruk og bygget inn i 1. etasje.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lukkete trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med profilert overflate.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;

- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og toppmembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nyoppført. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over kokesone.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone med avtrekk ut av bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i entré.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

TG 1 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.

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Varmefolie i øvrige gulv.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår
1939

Kommentar
Støpt årstall på grunnmur.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre låve i stolpekonstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning. Det er saltak tekket med takplater i stål. Det er støpt gulv i den gamle fjøsdelen. Det er tregulv i resten av låven. Tregulvet i 1 etasje er noe dårlig. Inntakssikring til gården er plassert på låven.

I 2. etasje på låven er det etablert en leilighet på 50 m2, som inneholder:
Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

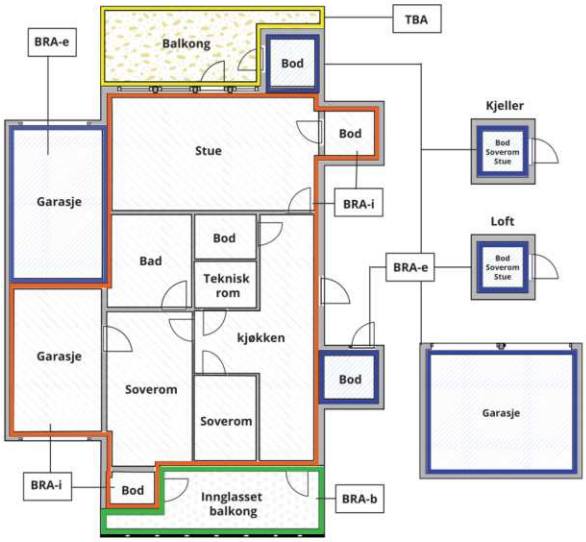
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje		160		160	
1. Etasje		160		160	
Kjeller					
SUM		**320**			
SUM BRA	**320**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje		Annet	
1. Etasje		Annet, Leilighet	
Kjeller		Annet	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	46			46	40		46
Loft	25			25		21	46
SUM	**71**				**40**	**21**	**92**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Loft	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Våningshuset har utskiftet alle overflater, nytt bad og kjøkken er oppført.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Låve	50	270
Våningshus	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	41	3		0	51379.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Askimveien 686

Hjemmelshaver
Majeed Adnan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Mørkved i Indre Østfold kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 bolig og landbruk.

Om tomten

7,5 daa skog med høy bonitet. Hogstklasse 3.
40,5 daa dyrket mark.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

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/QT1056

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292250080

Selger 1 navn
Adnan Majeed

Gateadresse
Askimveien 686

Poststed	Postnr
ASKIM	1814

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: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank

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: 292250080

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført Rørarbeid
Arbeid utført av	Rajab VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøremembran, nytt sluk da det ikke var sluk der tidligere.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innlagt vann i eiendommen og til boligen av VVS firma.
Arbeid utført av	Rajab VVS

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

Beskrivelse	Sprekker i pipe til hovedhuset, ikke vært brukt siden kjøp!

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført alt arbeid på hovedhuset med nytt annlegg, lys, varmekabler og varmefolie.
Arbeid utført av	SG Elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av anlegg 19 mars 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tesla lader

Document reference: 292250080

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet tak, utvendig panel av selger og venner.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leilighet i låve som kan leies ut men er kun brukt til kontor.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Beskrivelse	Biovac annlegg- godkjent utslippstillatelse av kommunen Vedfyring i låven er ok. Observert 3 mus i hovedhus iår!

Document reference: 292250080

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: 292250080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
adnan Majeed	573008b7ee41c00fde1a51cc8373810c6c5edba9	22.05.2025 12:21:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292250080

- 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

Askimveien 686

SKOLER

Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	5 min 2.9 km
Tenor skole (1-7 kl.) 66 elever, 5 klasser	5 min 3.4 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	8 min 4.6 km
Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	9 min 4.4 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	7 min 3.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	9 min 6.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	11 min 9.2 km

SPORT

Korsgård stadion	4 min
Toppenveien	4 min
Fitnesspoint Askim	8 min
Family Sports Club Askim	8 min

VARER/TJENESTER

Askimtorget	7 min
Morenen Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Askim	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuskbakken Linje 9, 410, 411, 464, 476, 640	12 min 1 km
Slitu stasjon Linje R22	6 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	2 t 4 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

BARNEHAGER

Trippestadlia barnehage (1-5 år) 125 barn	6 min 3.3 km
Edwin Ruuds barnehage (0-5 år) 74 barn	6 min 5 km
Espira Skolegata barnehage (0-5 år... 110 barn	9 min 4.4 km

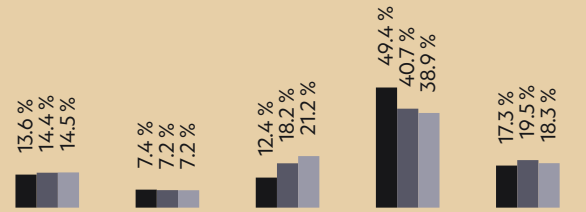
DAGLIGVARE

Kiwi Askim	6 min
Meny Askim	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

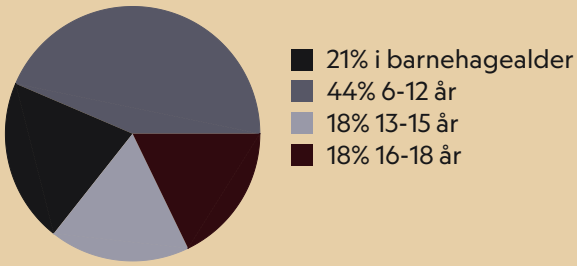
Kiwi Askim	6 min
Meny Askim	7 min

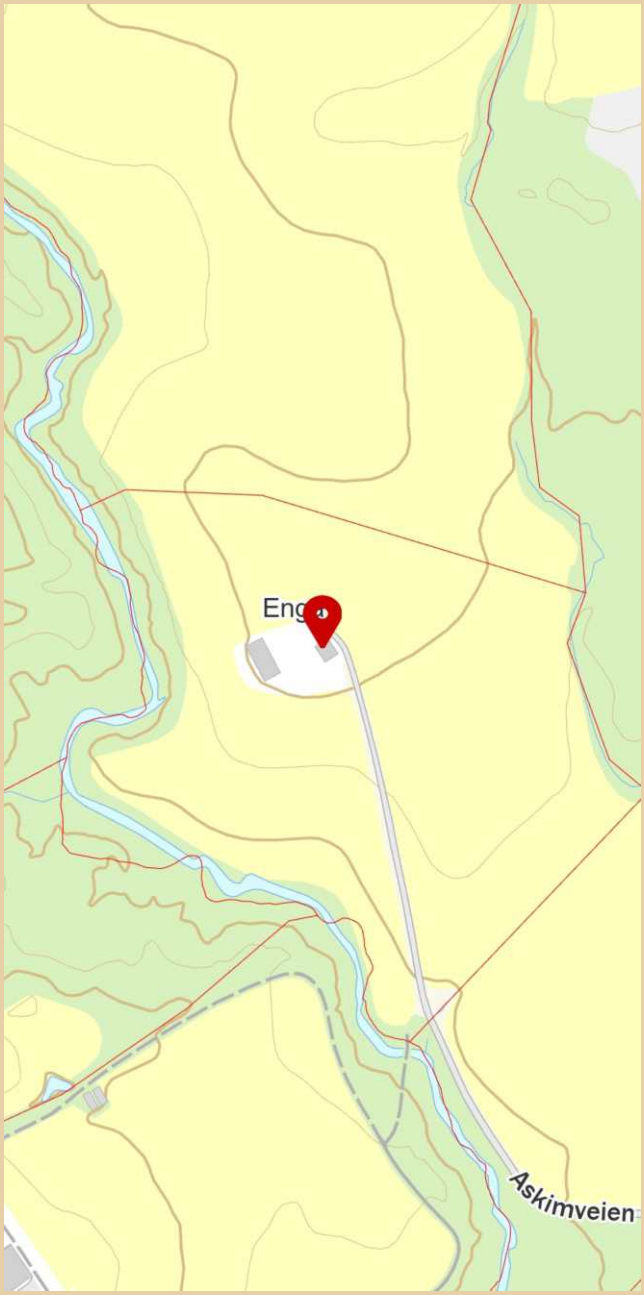
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fusk - Mørkve	166	74
Kommune: Indre Østfold	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

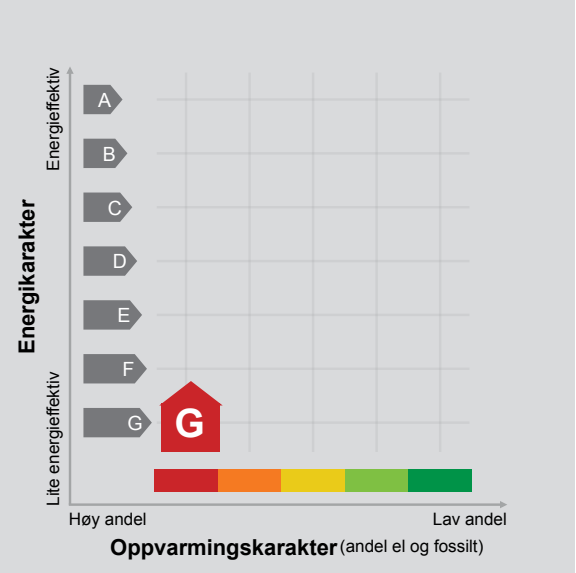




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Askimveien 686
Postnummer	1814
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147353030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130938
Dato	04.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☐	☒
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Om bygningene er byggeanmeldt:	☐	☐
Merknad: Det finnes ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen i våre arkiver. Det vil ikke få konsekvenser for ny eier.		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Uregulert område		
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende Hensynsone H560_2-8 og 2_9: Bevaring kulturmiljø. Hensynsone H310_25: Ras- og skredfare. Hensynsone H320: Flomfare	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☒		
Reguleringsbestemmelser	☐		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:
Se kapittel 4 i kommuneplanen om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se også kommuneplanens § 5.11 for bestemmelser og retningslinjer til landbruks-, natur- og friluftsformål, og andre aktuelle bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

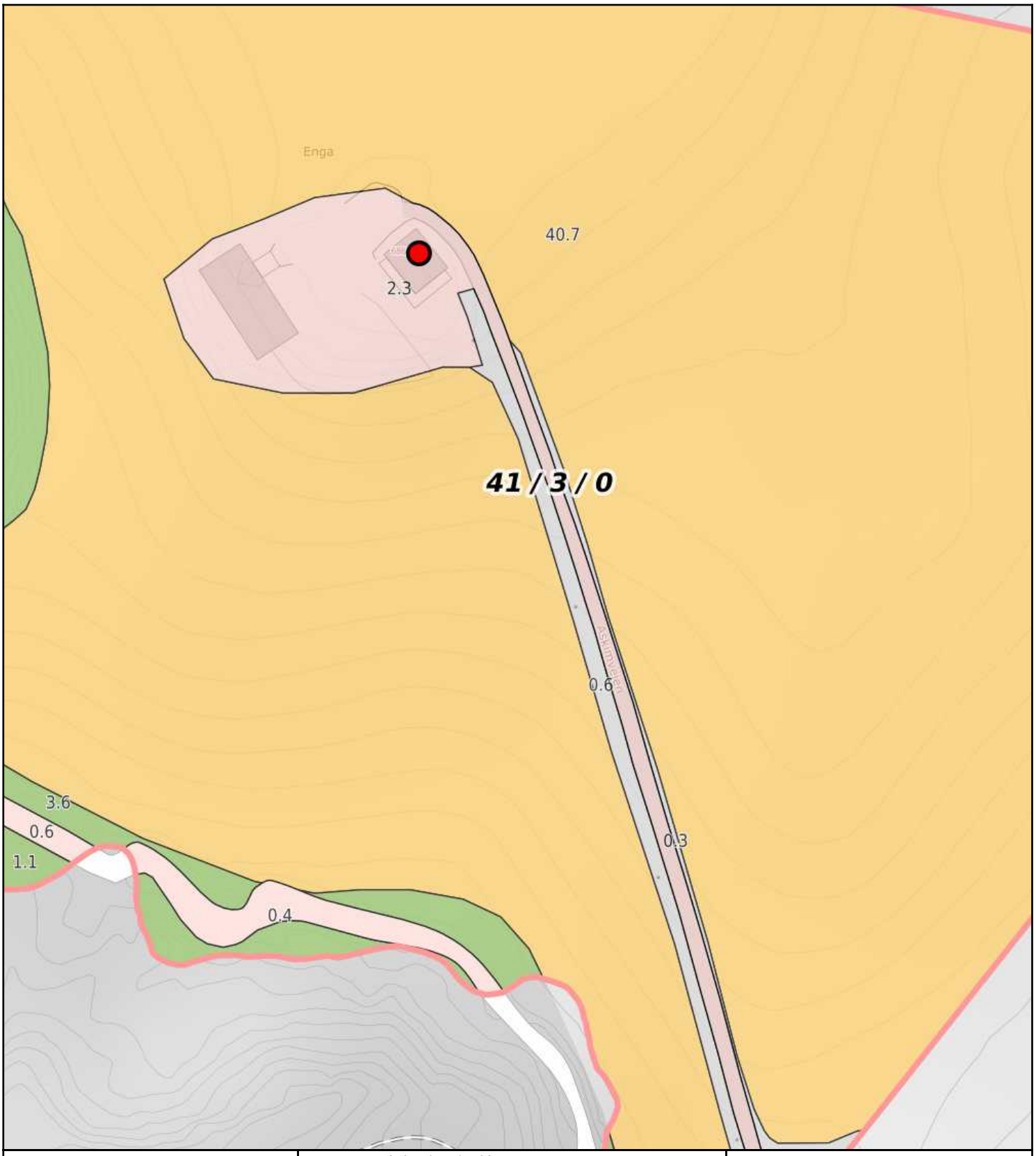
Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner som ligger innenfor eiendomsgrensene kan leses i kommuneplanens planbestemmelser og retningslinjer i kapittel 3 - §§ 3.1 – 3.18.

Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen.
Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 21.05.2025
Indre Østfold kommune
Dag Vestad



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 19.06.2025 21:30
Eiendomsdata verifisert: 19.06.2025 21:28

GÅRDSKART 3118-41/3/0
Tilknyttede grunneiendommer:
41/3/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	40.7	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	40.7
w	Produktiv skog *	6.2	6.2
	Annet markslag	0.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	3.6	4.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	51.3	51.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ENGEN	Beregnet areal	51379.9
Etablert dato	06.05.1921	Historisk oppgitt areal	30000
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	41/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	41/3
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Avtale om eksist. grense	11.12.2017 11.12.2017	J17/2615		41/1, 41/3, 43/1, 47/1, 48/3
Skylddeling Skylddeling	06.05.1921			41/1, 41/3
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		3/1982		41/3, 43/1, 44/1

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607077.68	625125.65	0	Ja	51379.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MAJEED ADNAN F101282*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gladvollveien 3 1168 1168 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Askimveien 686

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1814 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	401 Fusk - Mørkved	Tettsted	
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	147353030		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	147353022		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 147353030: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Askimveien 686	H0101	41/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 147353022: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.05.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	41/3	-	-	-	-	-

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Adnan Majeed
Trasoppveien 31
0671 OSLO

Din referanse:	Vår referanse:	Dato:
	21/9030 - 8 / VIDTORG	21.12.2021

Gbnr 41/3 - Askimveien 686 - Utslippstillatelse

Ansvarlig for utslippet: Adnam Majeed
Bygningstype: Enebolig
Beregnet pe: 5 pe
Anleggstype: Biovac FD 5 MG
Restutslipp: Via Fuskbekken – Moenbekken til Hæra – Lekumevja, deretter Glomma

Vi viser til søknad fra Rive Hjelpen Homayun Zhobul om utslippstillatelse og tillatelse til tiltak av 15.10.2021 og øvrig ettersendt dokumentasjon.

Delegasjonssaksnr: 045/21

Vedtak utslippstillatelse
Det gis tillatelse til utslipp i samsvar med søknaden. Hjemmel for vedtaket er forurensningsloven § 11. For å unngå skade eller ulempe fastsetter vi i samsvar med forurensningsloven § 16 følgende vilkår:

1. Avløpsanlegg og ledningsnett skal etableres og drives i samsvar med kravene i
    a. Forurensningsforskriften kapittel 12
    b. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17)
    c. Forskrift for tømming av slamanlegg, Indre Østfold kommune, Viken

2. Kun sanitært avløpsvann skal ledes til Biovac FD 5 MG. Overvann/drensvann/takvann skal ikke ledes til Biovac FD 5 MG.
3. Ledningsnettet tilknyttet Biovac FD 5 MG skal være tett, slik at overvann og/eller grunnvann ikke ledes inn.
4. Biovac FD 5 MG skal tilrettelegge for representativ prøvetaking på utløp. Dersom dette ikke er mulig, kan kommunen kreve at det etableres egen prøvetakingskum.
5. Minirenseanlegget skal inngå i kommunens ordning for slamtømming. Minirenseanlegg skal tømmes én gang per år. Dersom det viser seg nødvendig for å sikre en optimal drift av

anlegget kan kommunen fastsette en annen tømmehyppighet, se Forskrift for tømming av slamanlegg § 7.

6. Kommunen skal informeres om dato for driftsstart av minirenseanlegget.

Vedtak byggetillatelse

Det gis tillatelse til tiltaket i samsvar med søknaden. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven §20-2. Mottatte ansvarsretter erklæres for funksjoner, fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser:

Ansvarlig foretak	Funksjon, ansvarsområde og tiltaksklasse			
	SØK	**PRO**	**UTF**	**UAVHENGIG KONTROLL**
Rive Hjelpen Homayun Zhobul Org.nr.: 913111230	**X**	**X**	**X**	
	Avløpsanlegg, tiltaksklasse [1]			
	Grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse [1]			
	Rørarbeider, tiltaksklasse [1]			

Begrunnelse for vedtaket

Det søkes om etablering av ny avløpsløsning på eiendom som angivelig har stått ubebodd siden 1960. Avløpsløsningen består av et Biovac FD 5 MG minirenseanlegg for innomhus montering. Avløpsvannet ledes ut til bekk med helårs vannføring.

Eiendommen er tilkoblet kommunal vannforsyning. Det er ingen nærliggende drikkevannskilder, verken kommunale eller private, som vi vurderer kan bli påvirket av utslippet.

Vi har mottatt serviceavtale inngått mellom søker og Biovac den 15.10.2021.

Utslippet fra anlegget ledes med nye rør til Fuskbekken-Moenbekken som går via Hæra-Lekumevja til Glomma. Vannforekomstens tilstand regnes som svært dårlig, og det stilles derfor høye krav til anleggets renseevne, noe Biovac FD 5 MG tilfredsstiller. Vi regner derfor ikke med at restutslippet vil bidra til forringelse av resipienten.

Vi har vurdert tiltaket i henhold til naturmangfoldsloven § 7. Vi kan ikke se at tiltaket er i konflikt med prinsippene i lovens §§ 8-12.

Viktig informasjon til den ansvarlige for utslippet

- Den ansvarlige er ansvarlig for at anlegget drives og vedlikeholdes slik at kravene i denne utslippstillatelsen overholdes.
- Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker sende inn søknad om ferdigattest sammen med følgende dokumentasjon:
- Målsatt situasjonskart som viser utvendig avløpsanlegg (som-bygget). Minirenseanlegget skal måles inn fra to fastpunkter (for eksempel to hushjørner).
- Bildedokumentasjon som viser rørtrasé og tilkoblingspunkter før igjenfylling.
- Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.
- Dersom det i framtiden kommer offentlig avløpsledning over nærliggende areal til eiendommen, kan kommunen kreve tilknytning til denne, uavhengig av utslippstillatelse gitt i dette vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 27-2, 2. ledd.
- Dersom det under arbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Varighet
Tillatelsen faller bort hvis tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, eller innstilles i mer enn to år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Saksbehandlingsgebyr
For behandling av utslippssøknad påløper et gebyr på 8470 kroner. Faktura vil bli ettersendt.

Er du uenig i vedtaket?
Se vedlagte oversikt over din rett til å klage på avgjørelsen og rett til å se sakens dokumenter.

Trenger du hjelp?
Vi svarer gjerne på dine spørsmål på telefon 69 68 10 00 eller du kan sende e-post til post@io.kommune.no.

Med hilsen

Vidar Torget
miljørådgiver
Forvaltning vann og avløp

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:
IOK vedlegg til utslippstillatelse klagegang

Kopi til:

Mottakere:
Adnan Majeed
Rive Hjelpen Homayun Zhobul

Indre Østfold kommune

Postadresse: Postboks 34
Postnr./-sted: 1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Vedlegg

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlagt informasjon gjelder eiendommer der det foreligger planer som kan utløse et pålegg om tilknytning til offentlig vann og/eller avløp eller oppgradering av det private avløpsanlegget.

Informasjonen gjelder for:
Eiendommer med privat avløpsanlegg som IKKE er tilknyttet kommunalt avløp og som har slamavskiller / septiktank / tett tank.

Eiendommen har privat avløpsanlegg og er ikke tilknyttet offentlig avløp. En årlig tømming av slamavskiller/tett tank faktureres av kommunen. Eier av anlegget skal sørge for at alle kumlokk er sikret til enhver tid, jf. plan- og bygningsloven § 28-6.

Eiendommen er oppført med en eldre avløpsløsning som ikke klarer gjeldende rensekrav. Eiendommen vil få pålegg om enten oppgradering av det private avløpsanlegget eller tilknytning til offentlig avløp dersom dette er mulig. Alt arbeid med det private avløpsanlegget er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette.

Opprydningsplan for private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse 2024-2033 ble vedtatt av kommunestyret 12.03.2024. Målet er at alle mindre avløpsanlegg i Indre Østfold kommune skal oppfylle gjeldende rensekrav senest i 2033. Kommunen er delt inn i tiltakssoner. Opprydningen vil skje i prioritert rekkefølge fra sone 0 til 6. På kommunens hjemmeside finnes det mer informasjon om opprydningen og kart som viser hvilken tiltakssone eiendommen ligger i. Fra pålegg blir gitt vil eiendommen få to års frist for gjennomføring.

Webadresse/Lenke til planen på nett:
https://pub.framsikt.net/plan/io/plan-00f5ba51-2396-4b94-a25e-19c865455040-45542/#/

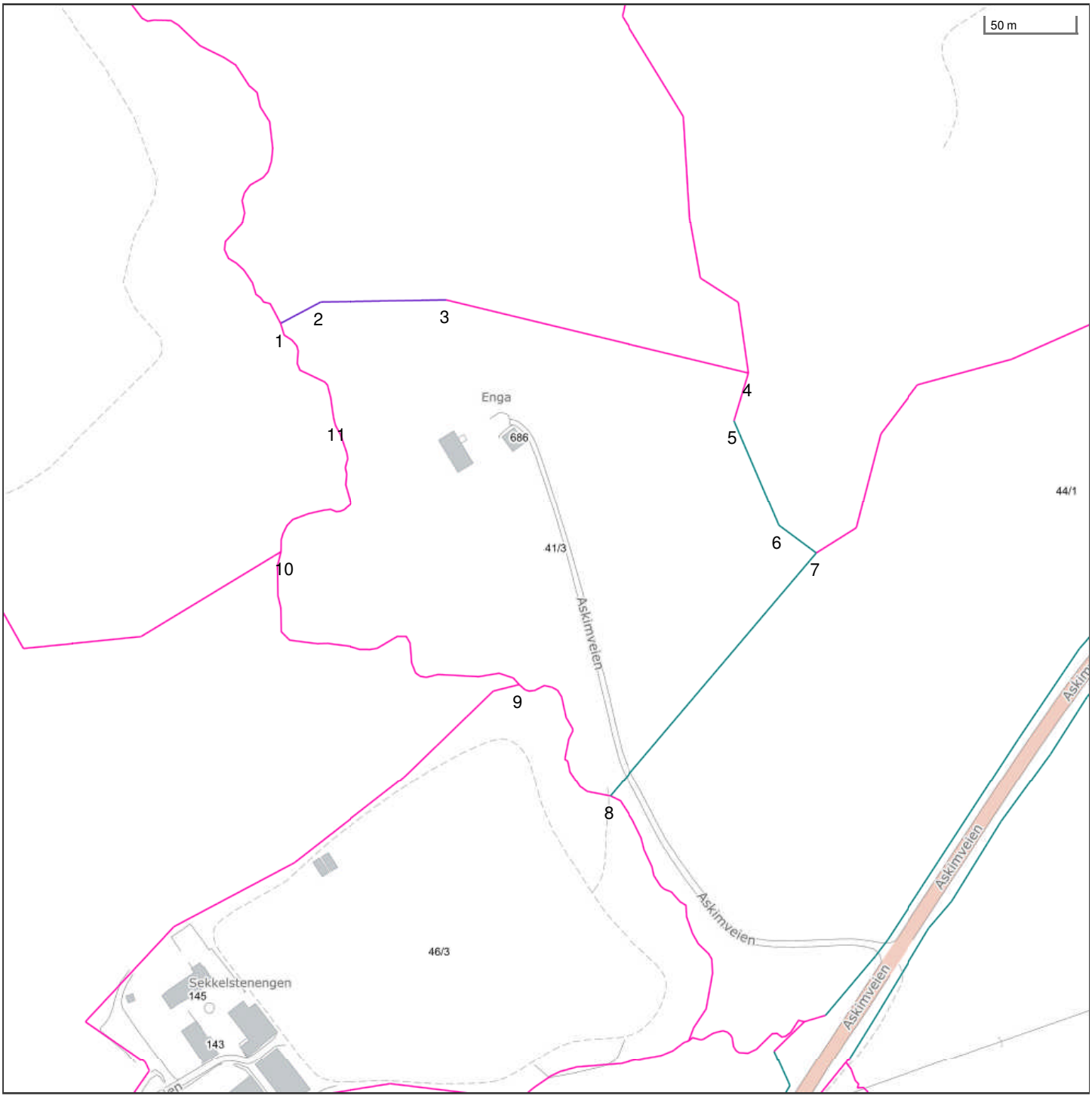
Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.

Med hilsen

Indre Østfold Kommune

Utskriftsdato: 20.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 41/3//



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	51 379,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607077,68	**Øst**	625125,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607156,4	625001,61	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,05	
2	6607168,96	625023,59	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,32	
3	6607172,44	625093,5	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,00	
4	6607137,63	625262,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	173,00	
5	6607110,92	625255,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,64	
6	6607053,67	625282,71	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,24	
7	6607039,03	625303,91	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,76	
8	6606900,52	625193,99	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	176,83	
9	6606960,74	625141,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	100,94	
10	6607029,76	625006,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	201,63	
11	6607105,27	625032,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	105,12	

Utskriftsdato: 20.05.2025

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	60057079	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	147353030	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Askimveien 686, 1814 ASKIM

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
2 etasje	Vedovn	Wiking A/S	Wiking 2

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
18.03.2022	Tilsyn	13.07.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst

Type	**Detaljer**

Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Eier har ikke sørget for tilfredsstillende adkomst

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Anbefaler rehabilitering grunnet høy alder og mye avskalling innvendig i skorstein

Informasjon for bruksenhetId 60057079

BruksenhetId	60057148	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	147353022	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 60057148.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN INDRE ØSTFOLD
RÅDHUSGATA 7A
1830 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Mjørud 292250080
Vår referanse: 3759098/26464592
Bestilling: C3 2025-05-21 (7) 30

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6223	1	29.10.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3118 INDRE ØSTFOLD	41	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/6223/1
Uthentet 2025-05-21 09:37

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland sorenskriverembete,
som nr. 6223 den 29/10 1975

O V E R E N S K O M S T.

Da Asbjørn Haug, eier av Eidareng, g.nr. 41 b.nr. 1 i Askim overdrar et område (mindre stykke) til eier av Engen g.nr. 41 b.nr. 3 i Askim Anker Skakstad har disse to eiere i fellesskap pr. 3/9 75 gått opp den nye grenselinjen som er merket med jernrør, nedslått i bakken i knekkpunktene. Den nye grenselinje starter ved Fuskbekken mot Tømmeråss, eier Askim Kommune og går østover til den møter den gamle grenselinjen mellom Eidareng og Engen og fortsetter fram til Storerud.

Det nye feltet ~~er oppmålt~~ oppmåles av Askim ~~kommunes~~ jordstyre og kartet følger vedlagt.

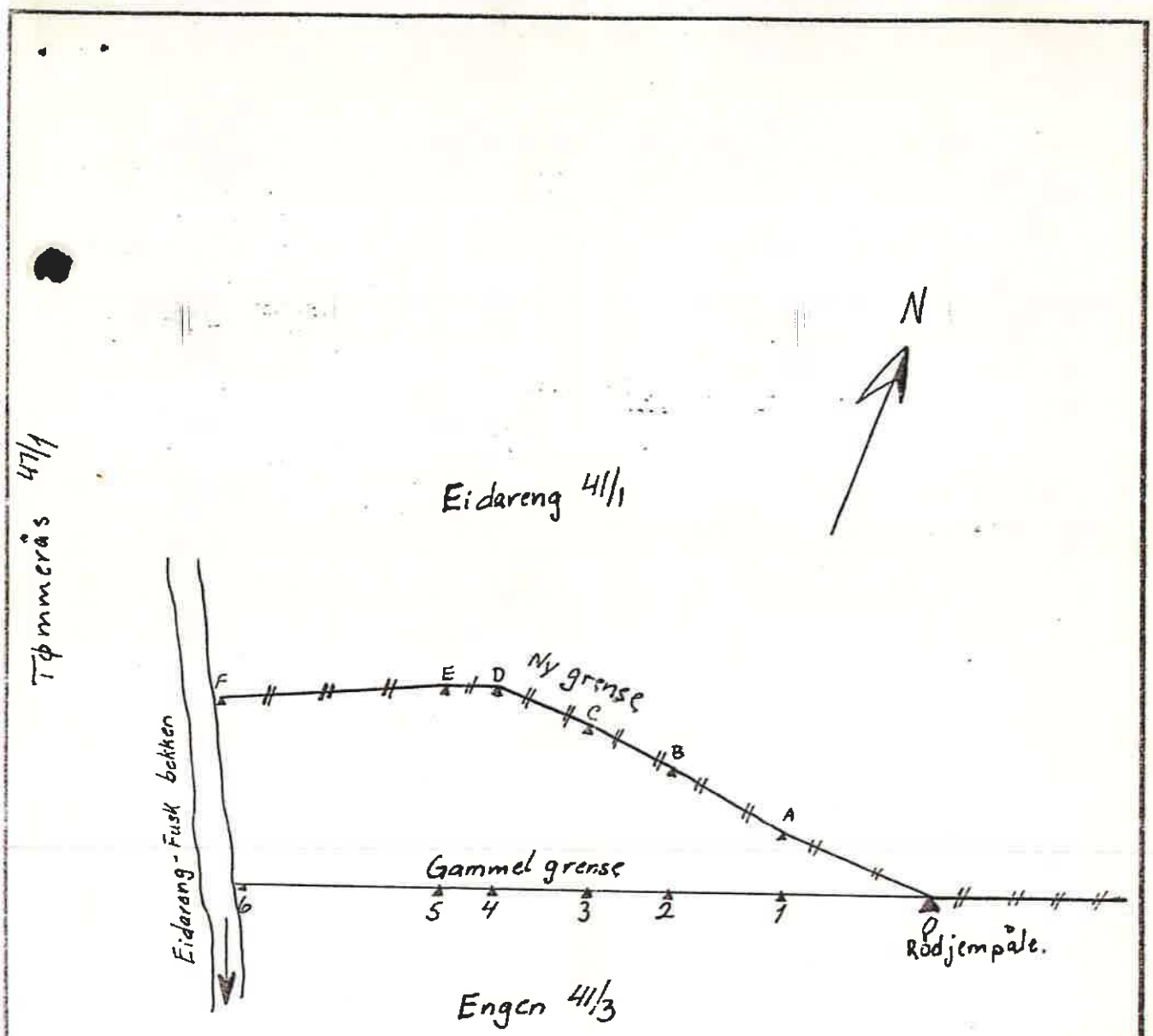
Denne grensejustering som er foretatt 3/9 75 av de to eiere Asbjørn Haug og Anker Skakstad blir å tinglyse på eiendommene Eidareng 41/1 og Engen 41/3.

Asbjørn Haug har rett til å trekke fram tømmeret sitt i det nye grensedele mellom Eidareng og Engen.

Askim, september 1975.

Asbjørn Haug

Anker Skakstad



Avstander	
Fra 0-1	25,5 m
" 0-2	46,0 "
" 0-3	59,0 "
" 0-4	76,0 "
" 0-5	85,6 "
" 0-6	120,6 "
Fra 1-A	10,7 m
" 2-B	23,2 "
" 3-C	29,1 "
" 4-D	35,0 "
" 5-E	35,7 "
" 6-F	33,0 "

Loddrette avstander

Grenseregulering mellom Eidareng gnr 41/1, Engen gnr 41/3
Asbjørn Haug Anker Skokstad

Areal 3040 m²

Målestokk: 1:1000
Tegn. 22/9 1975
Trac.
Kfn
Erstatning for:
Erstattet av

Kartverket

PRIVATMEGLEREN INDRE ØSTFOLD
RÅDHUSGATA 7A
1830 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Mjørud 292250080
Vår referanse: 3759101/26464607
Bestilling: C3 2025-05-21 (7) 31

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2202	1	7.4.1983	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3118 INDRE ØSTFOLD	41	3	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
07.04.83 02202
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FRØLAND

Utdrag av
Rettsbok
for

Østfold jordskifterett, Heggen og Frøland domssokn, forsåvidt angår sak nr. 3/1982 - Eidareng i Askim.
Saka slutta den 5. november 1982.

oooOOOooo

År 1982 den 5. november ble jordskifterett holdt på Engen i Askim.

Rettens formann: Jordskiftelandmåler Per Kr. Riseng med fullmakt i h.h. til jordskifteloves § 7, 4. ledd og som enedommer i henhold til jordskifteloves § 9, 5. ledd.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 3/1982.

Parter:

1. Anker Skakstad, Engen, 1800 ASKIM,
eier av gnr. 41, bnr. 3 i Askim.
2. Tore og Else-Britt Brevig, Fusk, 1800 ASKIM,
eiere av gnr. 44, bnr. 1 i Askim.
3. Steinar Westbye, Storerud, 1800 ASKIM,
eier av gnr. 43, bnr. 1 i Askim.

M.239-1
Vilico A3-565

Saka gjelder: Regulering av felles grenser i henhold til jordskiftelovas § 88 i forbindelse med bekkelukking og bakkeplanering.

Til stede: Anker Skakstad
Tore Brevig
Steinar Westbye
Hrd.agr. Torger Dahl.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegangssak fra Anker Skakstad og Tore og Else-Britt Brevig, dat. 30/1 1982.
2. Grenseriss i målestokk 1 : 1000, opptatt av jsk.landmåler Per Kr. Riseng før bakkeplaneringa våren 1982.
3. Forslag til regulering av grensene på kopi av dok. nr.2.
4. Brev fra jordskiftedommeren i Østfold til jordskiftelandmåler Per Kr. Riseng, ang. overføring av sak nr. 3/1982, dat. 4/5 1982.

Rettens formann var på befaring og målte inn grensene i området 25. februar og 3. juni 1982. Resultatet er lagt fram som dok. nr. 2.

Partene godtok innkalling over telefon som lovlig varsel til dagens møte.

Partene forklarte at de ønsket å få rettet ut grensene mellom sine eiendommer. Mellom 41/3 og 44/1 ønsket man en helt rett grense.

Dok nr. 3 viser en måte å få regulert grensene. Forslaget ble vist i marka. Partene godtok dette. Grensene ble så merket opp og målt.

Tinglyst utskrift av saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 41, bnr. 3.

Ikrafttreden:

Denne saka, som berører gnr. 41, bnr. 3, gnr. 43, bnr. 1 og gnr. 44, bnr. 1 i Askim kommune, trer i kraft når den er rettskraftig.

Forkynning:

Saka forkynnes for partene ved at utskrift av rettsboka sendes i rek. brev.

Ankefristen er 2 - to - måneder fra forkynning.

Kostnader:

Til sammen kr. 350,-

Eieren av gnr. 41, bnr. 3, Anker Skakstad, skal betale kr. 250,-. Eieren av gnr. 44, bnr. 1, Tore Brevig, skal betale kr. 100,-.

Kostnadene skal betales til jordskiftedommeren i Østfold innen 15 - femten - dager fra forkynning.

Her gis slik

Jordskifteverket

- 4 -

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. 3/1982 i Askim kommune.

Vedtatt på rettsmøte den 5. november 1982

av Østfold jordskifterett.

Koordinatene refererer seg til N G O Akse 3

Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
				GRENSE NR. 1		
				- mellom Engen, gnr. 41, bnr. 3, eier Anker Skakstad og Fusk nordre, gnr. 44, bnr. 1, eiere Else-Britt og Tore Brevig - går ut fra		
			1	Umerket midt i bekk i grensa mot 46/3		
1	44,4		2	Grensemerke i jord	176166,08	28178,74
2	"	176,9	3	Grensemerke i jord i grensa mot 43/1	301,72	292,24
				GRENSE NR. 2		
				- mellom Engen, gnr. 41, bnr. 3, eier Anker Skakstad og Storerud, gnr. 43, bnr. 1, eier Steinar Westbye - går ut fra		
			3	Grensemerke i jord	176301,72	28292,24
3	340,1	25,8	4	" " "	316,91	271,42
4	373,7	63,3	5	" " "	374,85	246,04
5	18,2	27,7	6	" " " i grensa mot 41/1	401,38	253,85

M-186/1 3000-09-80 Varding, Sarpsborg

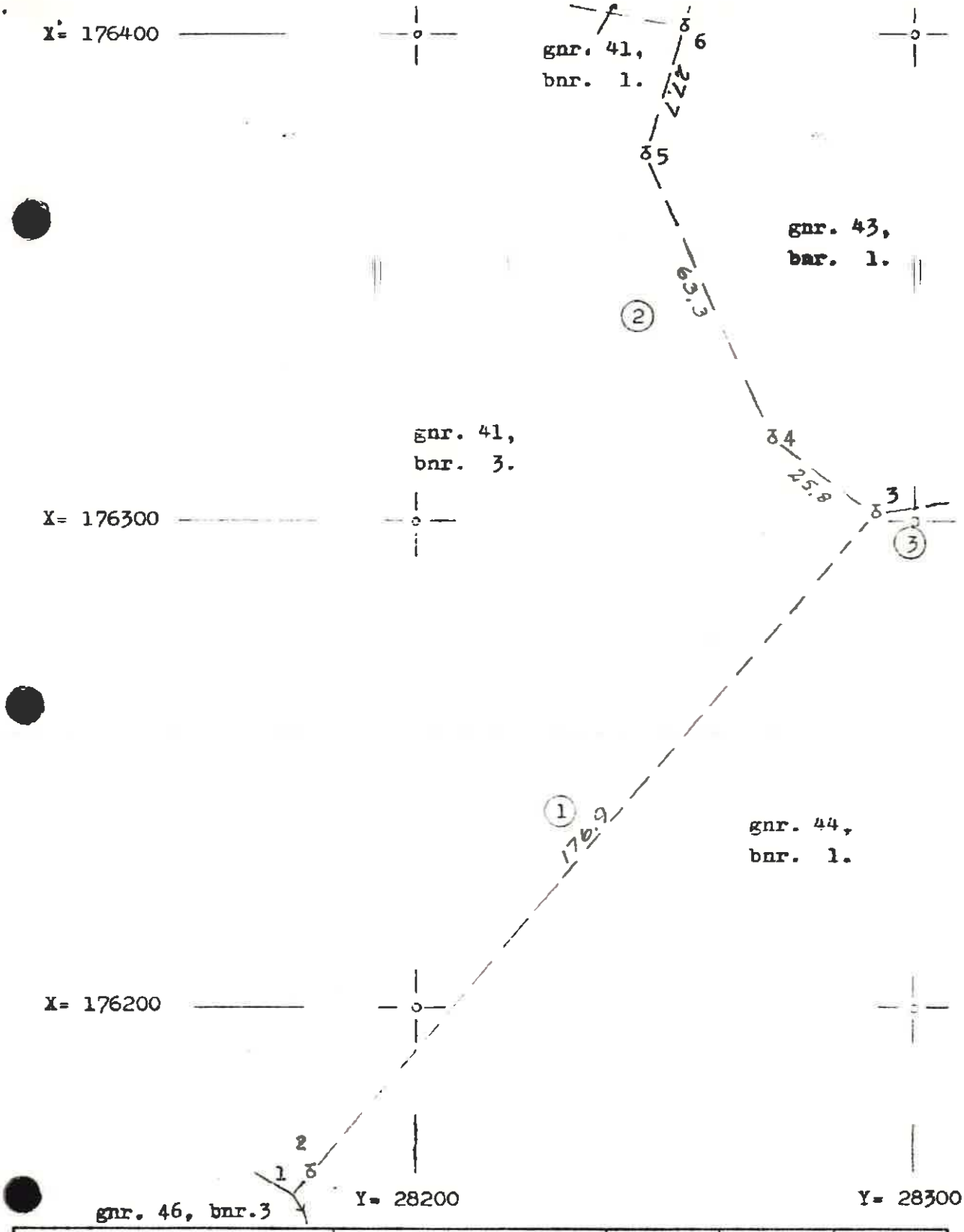
Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater X	Koordinater Y
				GRENSE NR. 3		
				- mellom Storerud, gnr. 43, bnr. 1, eier Steinar Westbye og Fusk nordre, gnr. 44, bnr. 1, eiere Else-Britt og Tore Drevig -		
				går ut ifra grensemerke nr. 3 og går i østlig retning i rett linje til en nedsatt kum og videre etter gammel grense.		
				De oppgitte avstandene er horisontale mål.		
				Retten hevet. Askim, den 5. november 1982. Per Kr. Riseng s/.		

Rett avskrift bekreftes:

Per Kr. Riseng

Per Kr. Riseng,
jordskiftelandmåler.

JORDSKIFTEDOMMEREN I ØSTFOLD



FELTETS NAVN		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR		BLAD NR	KARTDATUM AG	FLYOPPGAVE
EIDARENG					MÅLESTOKK 1:1000	KARTLEGGINGSÅR
KOMMUNE ASKIM	FYLKE ØSTFOLD	BERØRTE GNR 41,43,44		ANTALL BLAD 1	ENHET	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT ØSTFOLD	SAK NR 3/1982	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET 5/11-82	OFF. BLADINNDELING C.S-037.5.1		PRODUSENT PKR

Oslo Norge A/S & Jul. Sørensen Tegneserie A/S M-151-TRE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN INDRE ØSTFOLD
RÅDHUSGATA 7A
1830 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Mjørud 292250080
Vår referanse: 3759100/26464602
Bestilling: C3 2025-05-21 (7) 28

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3694	1	11.6.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3118 INDRE ØSTFOLD	41	3	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/3694/1
Uthentet 2025-05-21 09:36

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

DAGBOKFØRT
3694
11 JUNI 82 03654
SORENSKRIVEREN I
HEGGEN OG FROLAND

Avtale

Underskrevne som skal gjennomføre

Felles vannledning i grensen

på eigedomane våre i Askim kommune

Østfold fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og overfor det offentlege til:

a. Å gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av H. Pedersen 8./2 19 82, eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.
b. Å ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er ført opp nedafor.
c. Å la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilsdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerar som formann.
d. Å ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine eigedomar eller interesser.
e. Å betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Tilskottet skal utbetalast til Anker Skakstad, Eidsvn. 5, 1800 Askim
namn/adr.

Askim den 15.februar 19 82

1. Peder Pedersen født 26.04.22 eigar av Engen
gnr. 41 bnr. 3 skyld mark Delingsprosent 42,87

2. Else Brit Brenna født 01.09.28 eigar av Fusk
gnr. 44 bnr. 1 skyld mark Delingsprosent 57,13

3. født eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

4. født eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

5. født eigar av
gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

M - 277 N/2

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:
Askimveien 686, 1814 Askim
Gnr. 41, Bnr. 3, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292250080

Meglerforetak: Privatmegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Martin Mjørud

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 980 10 150

E-post: martin.mjorud@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.
