PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KOLSTADVEIEN 209

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra kommune

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og -bestemmelser

Diverse kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Kolstadveien 209, 1814 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 6, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22432-1051 **Referansenummer:** XS4038

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

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

Norsk takst

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

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

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

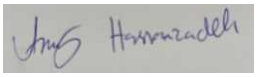
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Ntek Takst AS

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



Rapportansvarlig



Amir Hassanzadeh

Uavhengig Takstingeniør

amir@ntek-takst.no

458 31 237

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Enebolig med u. etasje og 1. etasje med utleieleilighet.
Bygningen ble oppført i 2015. Yttervegger er oppført i Jackon Thermomur og utvendig puss. Bærende takkonstruksjon i tre, type valmtak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med karmer og rammer i treverk, utstyrt med utvendige beslag i aluminium. Vindusflatene består av trelags isolerglass.
Boligen fremstår med god standard på innredninger og teknisk utstyr
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, betong benkeplate, nedfelt vask i kompositt og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap.
Kjøkkeninnredning i leiligheten med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt plass til frittstående kjøleskap.
Toalettrom i u. etasje med flislagte gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, speil og veggmontert toalett.
Bad i leiligheten med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, fronter i farge eik og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med dusjsett. I tillegg er det installert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin
Vaskerom i u. etasje med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri samt opplegg for vaskemaskin.
Bad ved hovedsoverrommet, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt glasservant med slette, mørke fronter og overhengende speil. Dusjen er plassert i nisje og er utstyrt med glassdør samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.
Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en god stand og forfatning.
Det er påvist avvik på befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

U. etasje:
Støpt platting ved inngang på 10 m², vendt mot nord, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet fliser.

Steinlagt uteplass ved entrè til leiligheten på 24 m², vendt mot nord. Av materialer er det benyttet belegningsstein.

1. etasje:
Terrasse på 86 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Deler av terrassen med takoverbygg samt plassbygd pergola. Av materialer er det benyttet støpt dekke samt trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte og malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

Balkong:
Balkong på 10 m², vendt mot nord, med tilgang fra kontor. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

U. etasje leilighet:
Gulv: Parkett. Fliser i entrè, bod og bad.
Vegger: Sparklede og malte flater. Fliser i bad.
Himling: Sparklede og malte plater.

U. etasje:
Gulv: Vegg-til-vegg teppe. Fliser i hall, bod og toalettrom.
Vegger: Sparklede og malte flater. Fliser på vaskerom.
Himling: Sparklede og malte plater.

1. etasje:
Gulv: Parkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte flater. Fliser i bad.
Himling: Sparklede og malte plater.

Plassbygd tretrapp i mellom etasjer.
Boligen har lyse glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i u. etasje med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri samt opplegg for vaskemaskin.
Det er vannbåren varme i gulvet og lyspunkt i himling. Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad i leiligheten med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, fronter i farge eik og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med dusjsett. I tillegg er det installert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er lyspunkt i himlingen, og vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad ved hovedsoverrommet, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt glasservant med slette, mørke fronter og overhengende speil. Dusjen er plassert i nisje og er utstyrt med glassdør samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.
Det er montert downlights i himlingen, og rommet har vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur

Beskrivelse av eiendommen

med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett. Det er montert lyspunkt i himlingen, og rommet har vannbåren varme i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, betong benkeplate, nedfelt vask i kompositt og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Ventilator integrert i tak over platetopp med avtrekk ut. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Kjøkkeninnredning i leiligheten med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt plass til frittstående kjøleskap. Ventilator plassert over platetopp. Det er installert automatisk lekkasjestopper.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i u. etasje med flislagte gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, speil og veggmontert toalett. Det er installert vannbåren gulvvarme, og ventilasjon skjer via ventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Oppvarming:
Vedovn
Vannbåren gulvvarme
Væske/vann varmepumpe

Annet:
Varmtvannsbereder
Sikringsskap
Sentralstøvsuger

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1 528,30 m² med gruset adkomstvei og inngangsparti. Tomtens bakside, som ligger et nivå høyere enn inngangspartiet, er opparbeidet med flat plen og beplantning. Parkering er tilgjengelig på gårdsplassen eller i integrert garasje i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

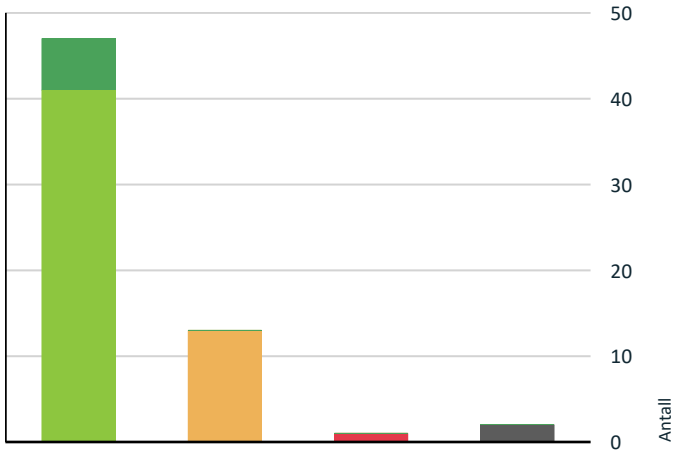
Enebolig

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

Det er etablert en bod i underetasjen med adkomst utenfra. Denne konstruksjonen fremkommer ikke i de byggemeldte tegningene.
Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

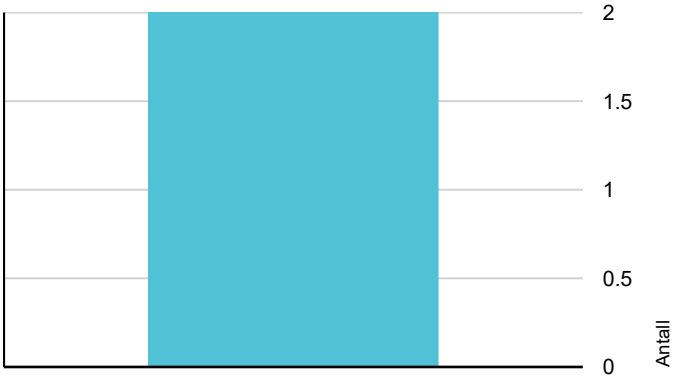
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad ved hovedsoverom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken - leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U. etasje > Stue/kjøkken - leilighet > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > U. etasje > Bad - leilighet > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > U. etasje > Bad - leilighet > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny spilerekkverk og membran på balkong
2017	Tilbygg	Utvidet eksisterende terrasse

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lekter, sløyfer og glasert betongtakstein. Vurdering er gitt utifra alder og forventet brukstid.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i Jackon Thermomur og utvendig puss, isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-takstoler og gitterdrager i tre, type valmtak.
Tilgang til kaldt loft via luke i soverom. Kaldtloft er delvis bordlagt.

TG 2 Vinduer

Vinduer er utført med rammer og karmer i tre, og har utvendige beslag i aluminium. Vindusglassene består av 3-lags isolerglass.
Eier opplyser om at avvik utbedres før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrert at to av vinduene i stuen har sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Sprukne glassruter bør skiftes ut for å ivareta sikkerhet, isolasjonsevne og estetikk. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på bygningsdelene samt redusert bokomfort og energieffektivitet.





TG 1 Dører

Boligen har dobbel malt ytterdør med sidefelt, samt en malt ytterdør til leiligheten. Det er montert dobbel malt balkongdør med sidefelt, terrassedør med glass til bod, samt to doble terrassedører. Alle terrassedørene har utvendig aluminiumsbeslag.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

U. etasje:
Støpt platting ved inngang på 10 m², vendt mot nord, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet fliser.

Steinlagt uteplass ved entrè til leiligheten på 24 m², vendt mot nord. Av materialer er det benyttet belegningsstein.

1. etasje:
Terrasse på 86 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Deler av terrassen med takoverbygg samt plassbygd pergola. Av materialer er det benyttet støpt dekke samt trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte og malte materialer. Belysning og stikkontakt på veggen.

Balkong:
Balkong på 10 m², vendt mot nord, med tilgang fra kontor. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte materialer.

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

Rekkverket i trappen fra betongdekket og ned til markterrassen har en høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav i henhold til byggteknisk forskrift.

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

For å oppfylle kravene må rekkverket forhøyes for å tilfredsstille krav på byggemeldingspunktet.
Dersom avvikene ikke utbedres, kan dette medføre økt risiko for fallulykker.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

U. etasje leilighet:
Gulv: Parkett. Fliser i entrè, bod og bad.
Vegger: Sparklede og malte flater. Fliser i bad.
Himling: Sparklede og malte plater.

U. etasje:
Gulv: Vegg-til-vegg teppe. Fliser i hall, bod og toalettrom.
Vegger: Sparklede og malte flater. Fliser på vaskerom.
Himling: Sparklede og malte plater.

1. etasje:
Gulv: Parkett. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte flater. Fliser i bad.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklede og malte plater

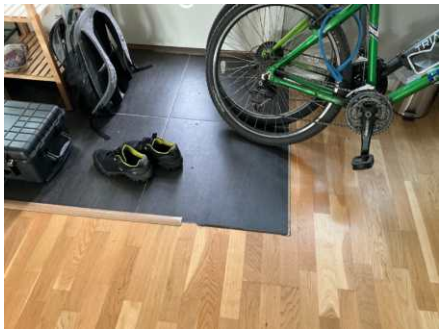
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leilighet:
Det mangler overgangslist mellom flis og parkett i leiligheten, noe som medfører en ujevn overgang mellom gulvflatene. I tillegg er foringen ved pipa sprukket og løs, og fremstår som behov for utbedring

Bolig:
Det er registrert sprekk i vegg mot kjøkken. Det mangler gulvlister rundt peis, og det er behov for fuging ved terrassedør. I tillegg er det synlige merker i gulvet ved terrassedøren, og det er registrert bom i gulvfliser i hallen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert flere bygningsmessige avvik som bør utbedres for å opprettholde boligens tekniske og estetiske kvalitet. Det er sprekk i vegg mot kjøkken ved trapp. Dette bør utbedres ved bruk av elastisk fugemasse og overflatebehandling, og det bør vurderes om det foreligger konstruksjonsmessige bevegelser som krever ytterligere tiltak.
Videre mangler det gulvlister rundt peis, noe som gir en uferdig avslutning mellom gulv og vegg. Det anbefales å montere tilpassede lister for å sikre en helhetlig og funksjonell utførelse. Ved terrassedørene er det behov for ny fuging. I samme område er det også synlige merker i gulvet, som bør utbedres ved overflatebehandling.
I hallen er det registrert bom i gulvfliser, noe som indikerer mangelfull heft til underlaget. Dette kan utbedres ved injeksjon av lim eller full utskifting av berørte fliser.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i Leca Byggeplank og støpt plate mot grunn.
Det er foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av punktlaser.

U. etasje leilighet:
Det er målt ca. 4-6 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i stue og kjøkken.
Det er målt ca. 6-8 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i soverom.

U. etasje:
Det er målt ca. 4-6 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i hall og bod.

1. etasje:
Det er målt ca. 4-6 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 meter i stue, kjøkken og gang.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Dokumentasjon på at bygget er oppført med forskriftsmessig radonsperre foreligger i form av ferdigattest. I ferdigattesten bekreftes det at tiltaket er gjennomført i samsvar med gjeldende tillatelser og krav fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven, herunder kravene i byggteknisk forskrift (TEK).

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har element pipe av lettklinkerblokker.
Ildsted er av type lukket peisinnsats i stue.

Tilstandsrapport

Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnmuren som danner rom under terreng består av Jackon Thermomur fylt med betong.
Overflater er sjekket med fuktføler uten å registrere unormale verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget innvendig tretrapp. Trappen har trinn og opptrinn belagt med parkett som harmonerer med øvrige gulvflater i boligen,

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen mangler håndløper, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi nødvendig støtte ved ferdsel.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper på vegg eller på rekkverkets innside for å gi tilstrekkelig støtte og sikkerhet ved bruk av trappen. I tillegg bør rekkverkene oppgraderes til dagens krav til høyde, som er minimum 90 cm for trapperekkverk innendørs.
Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.
Tiltakene vil redusere risikoen for fallulykker og gjøre trappen mer brukervennlig og i tråd med dagens krav til byggteknisk sikkerhet.





TG 1 Innvendige dører

Boligen har lyse glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garasje med flislagt gulv på 39 m² med plass til 2 biler.
Tilkomst via garasjeporter og dør fra vaskerommet.

Tilstandsrapport



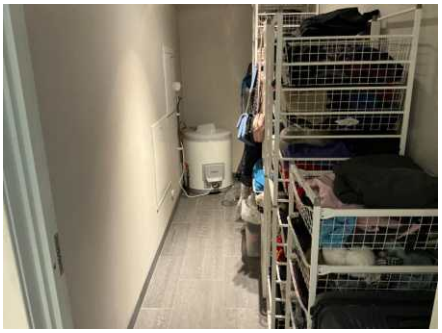
TG 1 Teknisk rom

Teknisk rom med sluk i gulvet. Rommet inneholder sikringsskap, varmtvannstank, varmepumpe væske/vann, varmeledninger, vannledninger samt hovedstoppekran.



TG 1 Bod med teknisk innstallasjon

Bod med varmtvannsbereder og fordelerskap for forbruksvann og varmeanlegget. Det er sluk i rommet.



TG 1 Utvendig bod

Bod på ca. 13 m² og har adkomst fra utsiden. Den er oppført med støpt betonggulv og yttervegger,

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Generell

Bad ved hovedsoverrommet, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt glasservant med slette, mørke fronter og overhengende speil. Dusjen er plassert i nisje og er utstyrt med glassdør samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.
Det er montert downlights i himlingen, og rommet har vannbåren varme i gulvet.
Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK10.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen har begrenset ledeevne til sluk grunnet høy bunnprofil i dusjen.
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, noe som kan indikere utilstrekkelig vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres spalte i bunnprofil slik at lekkasjevann ledes fritt til sluk.
Bom i fliser bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelt utskifting for å unngå skade ved belastning. Fliser med bom kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for sprekkdannelser ved belastning. Over tid kan dette føre til løse eller knekte fliser, samt redusert levetid på gulvflaten.

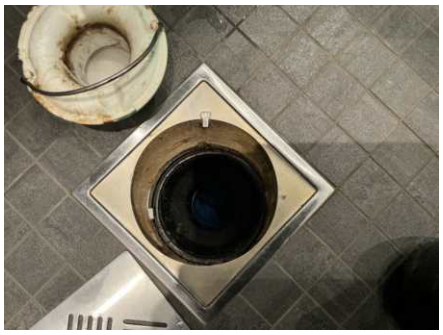
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt glasservant med slette, mørke fronter og overhengende speil. Dusjen er plassert i nisje og er utstyrt med glassdør samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.
Det er montert lyspunkt i himlingen, og rommet har vannbåren varme i gulvet.
Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK10.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gukvvarme.
Det er målt 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Lekkasjevann fra andre installasjoner enn dusjen har begrenset ledeevne til sluk grunnet høy bunnprofil i dusjen.
Det er registrert bom (hulrom) under enkelte gulvfliser, noe som kan indikere utilstrekkelig vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres spalte i bunnprofil slik at lekkasjevann ledes fritt til sluk.
Bom i fliser bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelt utskifting for å unngå skade ved belastning. Fliser med bom kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for sprekkdannelser ved belastning. Over tid kan dette føre til løse eller knekte fliser, samt redusert levetid på gulvflaten.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, lyse fronter og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med takdusjfunksjon. I tillegg er det installert vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

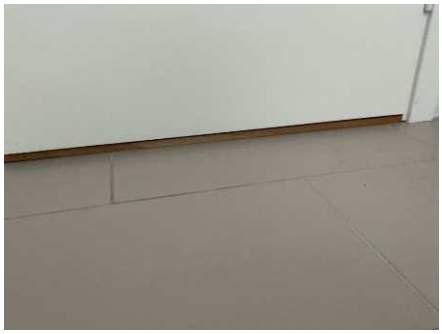
Badet ventileres via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i u. etasje med fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri samt opplegg for vaskemaskin.
Det er vannbåren varme i gulvet og lyspunkt i himling. Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK10.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt 3 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Gulvet er flatt, ikke tilfredstillende fallforhold. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Våtrommet kan fortsatt fungere med det nåværende avviket, men for å lukke avviket må det utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utføre dette som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør det sikres at våtrommet bygges med riktig fall mot sluk. Det presiseres at ved eventuelle lekkasjer kan det oppstå en risiko for at sluket ikke klarer å lede unna vannet raskt nok, noe som kan føre til at vann renner ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med vaskeromsmøbel og nedfelt vaskekar med benkebatteri samt opplegg for vaskemaskin,

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

Det er registrert svelling i bunnen og bakplaten av benkeskapet som følge av tidligere tett avløp fra vaskemaskin. Årsaken til fuktpåvirkningen er utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om lekkasjen er stoppet, bør skadede deler i skapet vurderes for utskiftning for å hindre videre forringelse og sikre hygienisk standard.





U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet ventileres via balansert ventilasjon.

U. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater ved bruk av Protimeter MMS2, uten at det ble registrert forhøyede eller unormale fuktverdier.

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

U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

Generell

Bad i leiligheten med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, fronter i farge eik og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med dusjsett. I tillegg er det installert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er lyspunkt i himlingen, og vannbåren varme i gulvet.
Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift: TEK10.
Dokumentasjon: Ferdigattest.

U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelt utskifting for å unngå skade ved belastning. Fliser med bom kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for sprekkdannelser ved belastning. Over tid kan dette føre til løse eller knekte fliser, samt redusert levetid på gulvflaten.

U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette, fronter i farge eik og overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet av rommet og er utstyrt med glassdører samt dusjarmatur med dusjsett. I tillegg er det installert vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 2 Ventilasjon

Badet ventileres via balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.



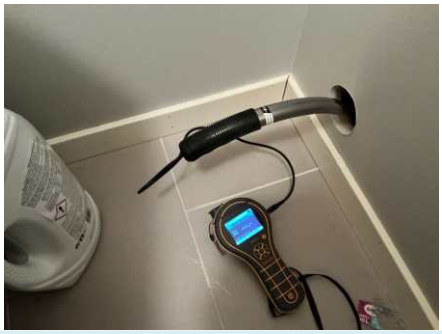


U. ETASJE > BAD - LEILIGHET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, betong benkeplate, nedfelt vask i kompositt og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Ventilator integrert i tak over platetopp med avtrekk ut. Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Kjøkkenet fremstår i bra stand og forfatning, ingen anmerkninger.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



U. ETASJE > STUE/KJØKKEN - LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt plass til frittstående kjøleskap. Ventilator plassert over platetopp. Det er installert automatisk lekkasjestopper.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje og skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

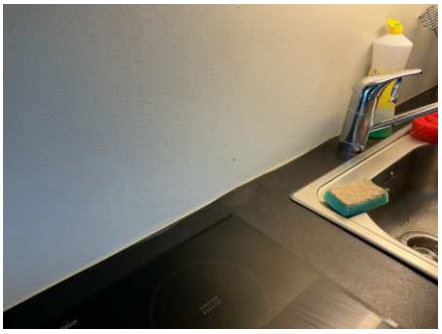
Enkelte overflater har noe slitasje og skader samt noen skuffer som er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.
Manglende komfyrvakt er et avvik fra gjeldende forskriftskrav for kjøkken i boliger oppført eller rehabilitert etter 2010. Det anbefales å montere godkjent komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten i tråd med dagens krav.
Uten komfyrvakt øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan i tillegg ha konsekvenser ved branntilsyn og påvirke forsikringsvilkår ved en eventuell skade.









U. ETASJE > STUE/KJØKKEN - LEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Ventilatoren bør tilkobles avtrekkssystemet eller utluftingskanal for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Manglende tilkobling medfører redusert luftkvalitet og kan føre til opphopning av fukt og lukt i boligen, noe som over tid kan påvirke innemiljøet negativt og medføre økt behov for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u. etasje med flislagte gulv og vegger. Rommet er utstyrt med vegghengt servant, speil og veggmontert toalett. Det er installert vannbåren gulvvarme, og ventilasjon skjer via ventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Utskiftbare vannledninger av type rør i rør. Åpen fordeler montert i teknisk rom samt rørskap i bod og walk in closet.
Stoppekran er påvist og er plassert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har Flexit balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner, montert på loftet. Eget ventilasjonsaggregat til leiligheten, montert i utvendig bod.
Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Hovedenhet er plassert i garasjen.
Det er 3 stk. tilkoblingspunkter samt sugebrett i sokkellist på kjøkken.





TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med en Nibe væske-til-vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereder. I tillegg er det installert en Høiax akkumulatortank og en Høiax varmtvannstank. Varmepumpesystemet leverer fornybar energi til oppvarming av både tappevann og vannbåren gulvvarme. Varmekilden er en energibrønn, noe som bidrar til en energieffektiv og miljøvennlig oppvarmingsløsning.Energibrønn benyttes som varmekilde.

Service er utført i 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med en varmtvannstank på ca. 120 liter, i tillegg til integrert varmtvannsbereder i varmepumpen. Tanken er plassert i teknisk rom. Leiligheten har separat varmtvannstank, som er plassert i bod.

TG IU Andre installasjoner

Det er solcellepaneler på taket. Anlegget er ikke tilkoblet. Solcelleanlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde og anlegget er ikke nærmere vurdert.



TG 1 Pumpekum avløpssystem

Det er installert pumpekum i avløpssystemet til boligen.
Pumpekum er en kum (beholder) hvor spillvann (gråvann og svartvann) samles opp, og deretter pumpes videre til et høyere nivå – og videre som selvfall til offentlig avløp.
Service utført 2025. Anbefaler årlig service.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme i underetasje, 1. etasje, leilighet samt i betongdekket ved terrassen. Gulvvarmesystemet styres av trådløse romtermostater, og varmen fordeles via to fordelerskap plassert i bod i underetasjen og i soverom i 1. etasje.

Tilstandsrapport







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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Eget sikringsskap i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.







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.

Røykvarsler: Ja
Brannslukker: Ja

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men sannsynlig utført i henhold til praksis fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong til sprengsteinsmasser.
Grunnmur av type Jackon Thermomur fylt med betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur mangler rekkverk. Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Skrående tomt med 2 nivåer.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra
husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut

Tilstandsrapport

fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilknyttet kommunalt nett via private stikkledninger.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

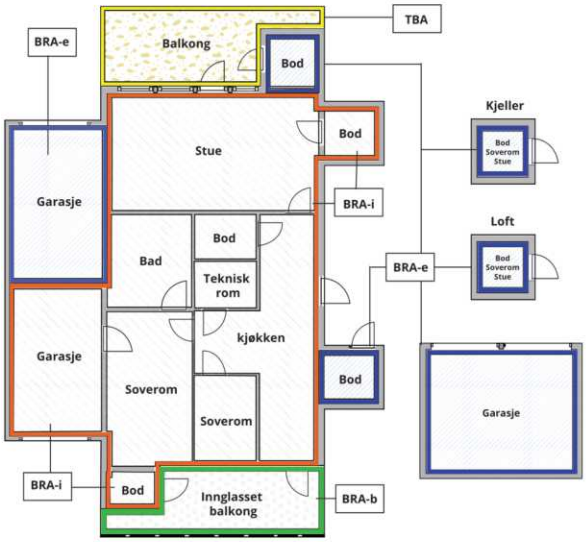
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	158			158	96
U. etasje	158	13		171	34
SUM	**316**	**13**			**130**
SUM BRA	**329**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Kontor, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Walk -in closet, Bad ved hovedsoverom, Bad 2		
U. etasje	Hall m/trapp, Gang, Bod 1, Bod 2, Toalettrom, Vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken - leilighet, Soverom - leilighet, Bad - leilighet, Bod - leilighet, Garasje	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert en bod i underetasjen med adkomst utenfra. Denne konstruksjonen fremkommer ikke i de byggemeldte tegningene.
Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduet i soverommet i leiligheten er et fastfelt vindu uten åpningsfunksjon, og oppfyller dermed ikke kravene til godkjent rømningsvei i henhold til gjeldende forskrifter.

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)
Enebolig	250	66

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Monica Frey	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	6	12		0	1528.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolstadveien 209

Hjemmelshaver

Bekkevold Jørn Andreas, Frey Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, med god avstand til naboer og nærhet til natur. Området gir en skjermet og rolig beliggenhet med adkomst via privat vei. Ca. 10 minutters kjøring til Askim sentrum med servicetilbud, skoler og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 1 528,30 m² med gruset adkomstvei og inngangsparti. Tomtens bakside, som ligger et nivå høyere enn inngangspartiet, er opparbeidet med flat plen og beplantning. Parkering er tilgjengelig på gårdsplassen eller i integrert garasje i boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.06.2025	Sendt pr. e-post	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	

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.

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/

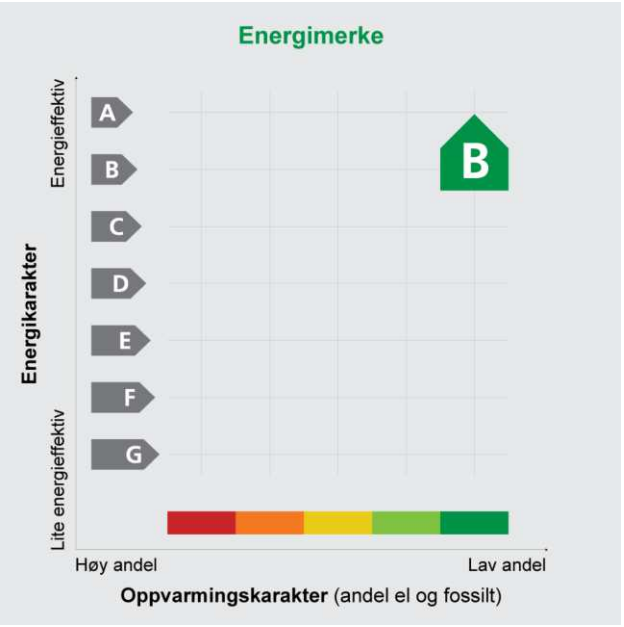
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XS4038

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kolstadveien 207
Postnr	1814
Sted	ASKIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	6
Bnr.	12
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300456817
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2023-1489005
Dato	13.09.2023



Innmeldt av	Jørn Bekkevold

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel	
Byggeår:	2015	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	360	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	01.09.2015 00:00:00	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Solenergi Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250067

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørn Andreas Bekkevold	Monica Frey

Gateadresse
Kolstadveien 209

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 6957915

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: 306250067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Askim mysen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nybygg, ikke gjort arbeider i ettertid

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved midlertidig brukstillatelse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved nybygg,ikke noe i ettertid
Arbeid utført av	Caverion

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250067

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse
Arbeid utført av	Bekkevold as

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleiedel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent som utleiedel/hybel

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

Document reference: 306250067

Tilleggskommentar

Se tilstandsrapport

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: 306250067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jørn bekkevold	d94a2934360f0f0eb392b62bbe0aa7d0b1829349	12.06.2025 08:04:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Frey	53084caa61981ccab026b78edb484ae737c3c3e1	11.06.2025 13:26:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250067

→ 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

Utskriftsdato: 03.06.2025

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolstadveien 207, 1814 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	16 196,32 kr
Feiing	920,00 kr
Vann	12 059,82 kr
Sum	**29 176,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	2 stk	495.00	1/1	0 %	990,00 kr	495,00 kr
Vann a konto i år	188 m3	29.88	1/1	0 %	5 616,50 kr	2 808,25 kr
Forbruk vann i fjor	180 m3	29.75	1/1	0 %	5 355,00 kr	5 355,00 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	-194 m3	29.75	1/1	0 %	-5 771,50 kr	-5 771,50 kr
Vannabonnement pr boenhet	2 stk	2256.25	1/1	0 %	4 512,50 kr	2 256,25 kr
Avløp a konto i år	188 m3	37.63	1/1	0 %	7 073,50 kr	3 536,75 kr
Forbruk avløp i fjor	180 m3	40.25	1/1	0 %	7 245,00 kr	7 245,00 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	-194 m3	40.25	1/1	0 %	-7 808,50 kr	-7 808,50 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	2 stk	2642.50	1/1	0 %	5 285,00 kr	2 642,50 kr
				Sum	**22 497,50 kr**	**10 758,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
– på kornet

Tillegg til prognose på kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år: 2025.

MERK!
I tråd med Statsbudsjettet for 2025 vil mva på vann- og avløpstjenester bli redusert fra 25 til 15 prosent fra 1. mai 2025. Man må derfor regne med endringer i årsprognosen etter 1. mai 2025.

I Indre Østfold kommune beregnes á konto på vann og avløp ut ifra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret fra forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (á konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets á konto blir etablert.

Årets á konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose. Årets á konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen á konto i månedene januar, februar og mars. På faktura for april, vil det bli fakturert á konto for de 4 første månedene. Deretter vil á konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser kommunale gebyrer i 2025:

A konto vann pr. m3	kr. 29,90	inkl. mva.
A konto avløp pr. m3	kr. 37,65	inkl. mva.
Vannabonnement pr. boenhet	kr. 2 256,25	inkl. mva.
Avløpsabonnement pr. boenhet	kr. 2.642,50	inkl. mva.
Brannforebyggende avgift	kr. 495,00	Fri mva.

Renovasjon

Indre Østfold Renovasjon fakturerer fra 1. januar 2023, avgiftene for renovasjon selv. Er det spørsmål knyttet til avgiftene for renovasjon, må IØR kontaktes direkte på telefon 04215

Utskriftsdato: 03.06.2025

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolstadveien 207, 1814 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	7 893,00 kr
Sum	**7 893,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	2 stk	3393.00	1/1	0 %	6 786,00 kr	3 393,00 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	1 stk	2472.00	1/1	0 %	2 472,00 kr	1 236,00 kr
				Sum	**9 258,00 kr**	**4 629,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 03.06.2025

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.**	6	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	497850058	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300456817	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kolstadveien 209, 1814 ASKIM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 497850058

BruksenhetId	497850057	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300456817	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kolstadveien 207, 1814 ASKIM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		11.02.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 497850057

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.

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:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012419900002 Et område ved Kolstadkrysset Alt.C	Kjørevei. Jord- og skogbruk. Felles avkjørsel. Boliger.	29.03.1990
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	LNF Spredt boligbebyggelse,Nåværende.	Periode**:** 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒012419900002, 3014202101		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:
Mulig inngrep på Kommuneplan: Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2 for presiseringer og unntak. Se også kommuneplanens kapittel 5 for bestemmelser knyttet til arealformål. Se § 5.11.2 i kommuneplanen for bestemmelser og retningslinjer for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Se også kapittel 4, om generelle bestemmelser vedrørende plankrav i § 4.1, og i § 4.2 om unntak fra plankrav. Se i tillegg på øvrige aktuelle bestemmelser og retningslinjer.
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: 06.06.2025
Indre Østfold kommune
Dag Vestad

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Grunneiendom 3118-6/12

Norkart
Utskriftsdato: 03.06.2025 21:55

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		Beregnet areal	1528.3
Etablert dato	09.11.1999	Historisk oppgitt areal	1528,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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	6/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.09.2014 12.09.2014	 Sentralpunkt flyttet		6/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	05.11.2013 05.11.2013	 Sentralpunkt flyttet		6/12
Endre egenskaper Annen forretningstype	28.10.2013 28.10.2013	13/1382		6/12
Sammenslåing Sammenslåing	21.10.2013 15.10.2013	13/1382	Tinglyst 21.10.2013	0124-6/13 (-194,9), 6/12 (195)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.09.2013 17.09.2013	13/1382		 6/1, 6/12
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.09.2013 17.09.2013	13/1382	Tinglyst 10.10.2013	0124-6/13 (194,9), 6/1 (-195) 6/12
Grensejustering Grensejustering	16.04.2002	M34/12		6/1 (-77,2), 6/12 (77,2)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.11.1999	M33/138		6/1 (-1256,2), 6/12 (1256,2)
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		 25/1987		5/1, 5/3, 5/4, 6/1, 6/12, 8/1, 16/1, 30/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6609369.7	622657.4		Ja	1528.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEKKEVOLD JØRN ANDREAS F020284*****	Hjemmelshaver (H) 2/3	KOLSTADVEIEN 209 1814 1814 ASKIM	Bosatt (B)
FREY MONICA F270185*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	KOLSTADVEIEN 209 1814 1814 ASKIM	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Kolstadveien 207 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1814 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	302 Gudim - Onstad	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Vegadresse: Kolstadveien 209 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1814 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	302 Gudim - Onstad	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300456817		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	17.09.2015

1: Bygning 300456817: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 17.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	323,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	323,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	357,9
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	357,9
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	200
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.09.2014	12.09.2014
Ferdigattest	17.09.2015	17.09.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kolstadveien 207	U0101	6/12	269,6	6	2	3	Kjøkken
Bolig	Kolstadveien 209	U0101	6/12	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	164,2	0	164,2	181,7	0	181,7
U01	2	159,4	0	159,4	176,2	0	176,2

Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikkelnummer / GID og adresse									**Kommunenummer:**	**3118**
Gnr:	6	**Bnr:**	12	**Fnr:**		**Snr:**		**Anr:**		**Lnr:**

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Kolstadveien 207	1814	Askim

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	Kommunal vannforsyning *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.* ☒	Vannforsyning fra Hobøl vannverk. *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.* ☐	Privat vannforsyning. **Ikke tilknyttet** ☐
Avløp / Kloakk	Kommunalt avløp *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.* ☒	Kommunalt avløp med slamavskiller *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.* ☐	Privat avløpsanlegg / Minirenseanlegg **Ikke tilknyttet** ☐

Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 06.06.2025

Ing Steinar Heller AS
Trøgstadveien 121
1814 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	14/791 - 13 / ASBAAS	17.09.2015

Gbnr 6/12 - Kolstadveien 207, 209 - Ferdigattest - Enebolig med sekundærleilighet

Tiltak :	Enebolig med sekundærleilighet	
Byggested:	Gbnr 6/12	Kolstadveien 207, 209
Tiltakshaver:	Jørn Andreas Bekkevold	
Ansvarlig søker:	Ing Steinar Heller AS	

Tillatelse til tiltak er gitt 11.09.2014.

Det vises til søknad om ferdigattest for enebolig med sekundærleilighet mottatt 16.09.2015.

Kommunen gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

- Søknad om ferdigattest datert 10.09.2015, mottatt 16.09.2015
- Gjennomføringsplan datert 10.09.2015
- Avfallsplan, sluttrapport datert 10.09.2015
- Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier
- Målsatt skisse over utvendig VA-anlegg

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Byggverket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Askim kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Aass
byggesaksbehandler/siv.ing.
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Jørn Andreas Bekkevold

Mottakere:
Ing Steinar Heller AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Askim kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Askim kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

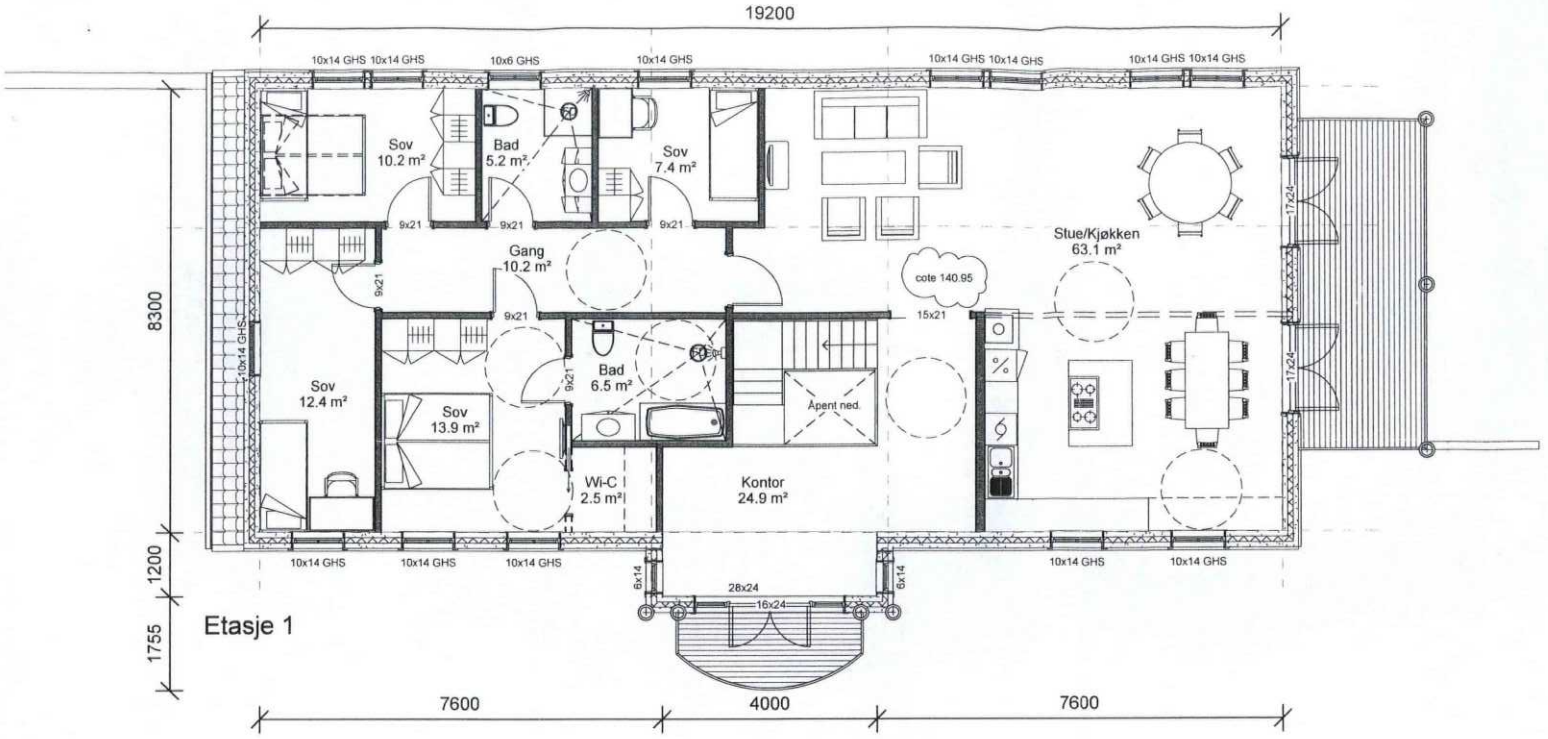
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

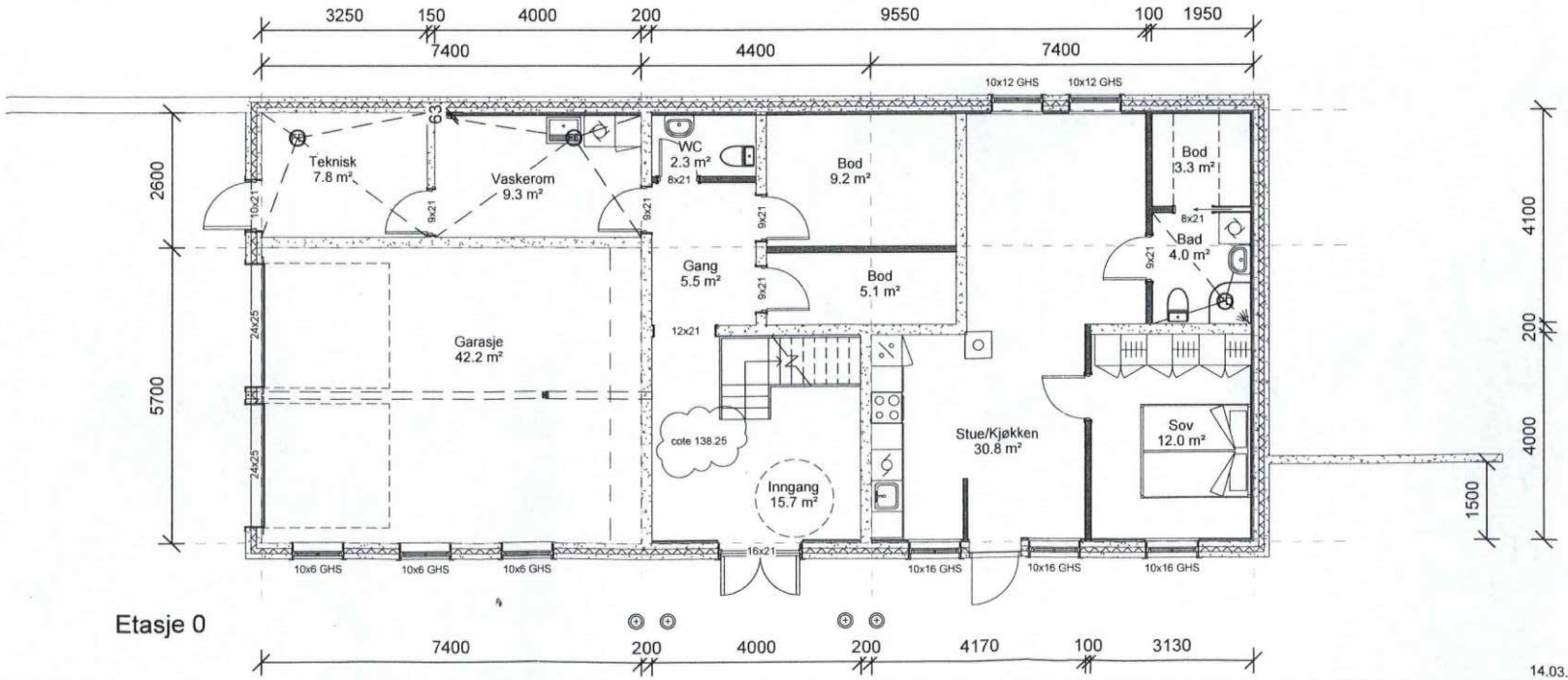
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Askim kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.





14.03.2014 08:50

Rev	Dato	Revisjon	Sign
A	14.03.14	Revidert Høyde	SW

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. : 69 88 80 00
Fax : 69 88 43 72

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Kolstadveien, Askim

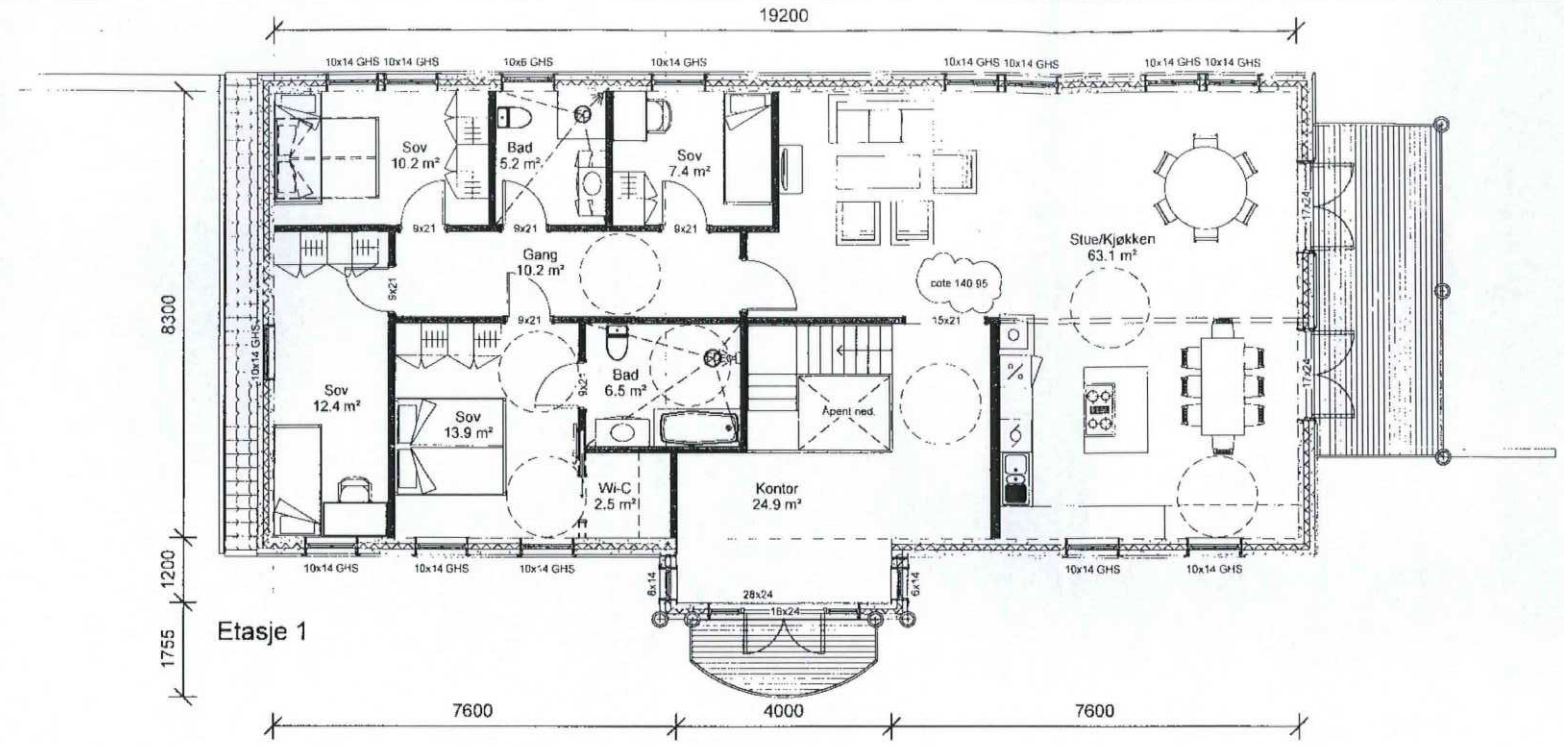
Plan

Scale 1 : 100

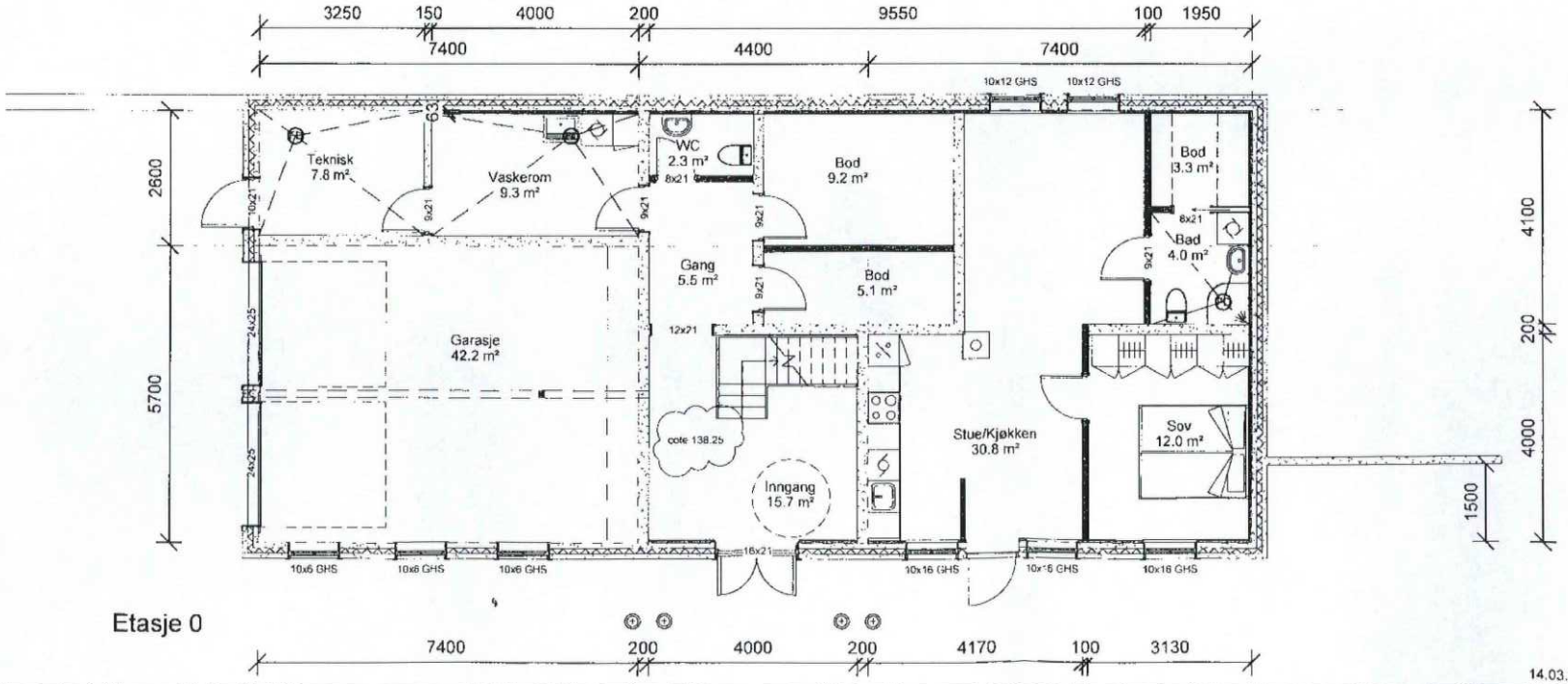
Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A02-00	A

14/791-8



Etasje 1



Etasje 0

A	14.03.14	Revidert Høyde		SW
Rev	Dato	Revisjon		Sign

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. 69 88 80 00
Fax. 69 88 43 72

BEKKEVOLD

ENEBOLIG
Kolstadveien, Askim

Plan

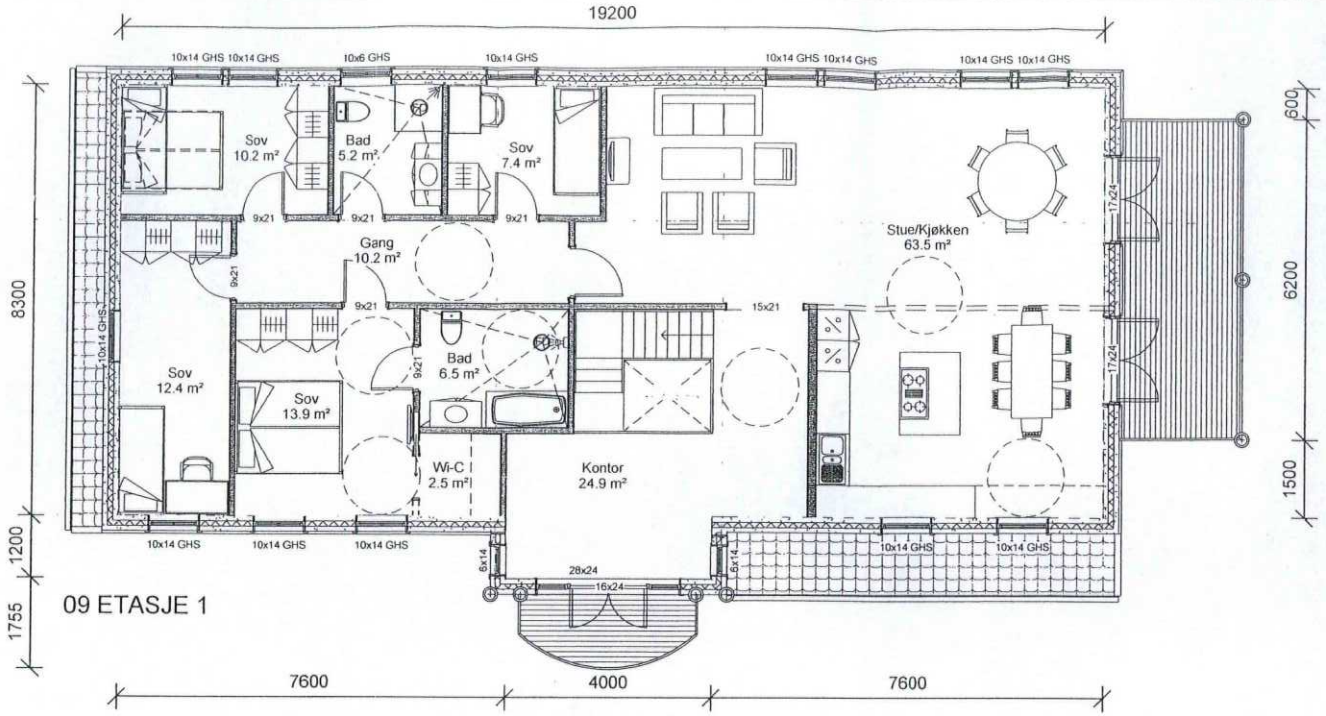
Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

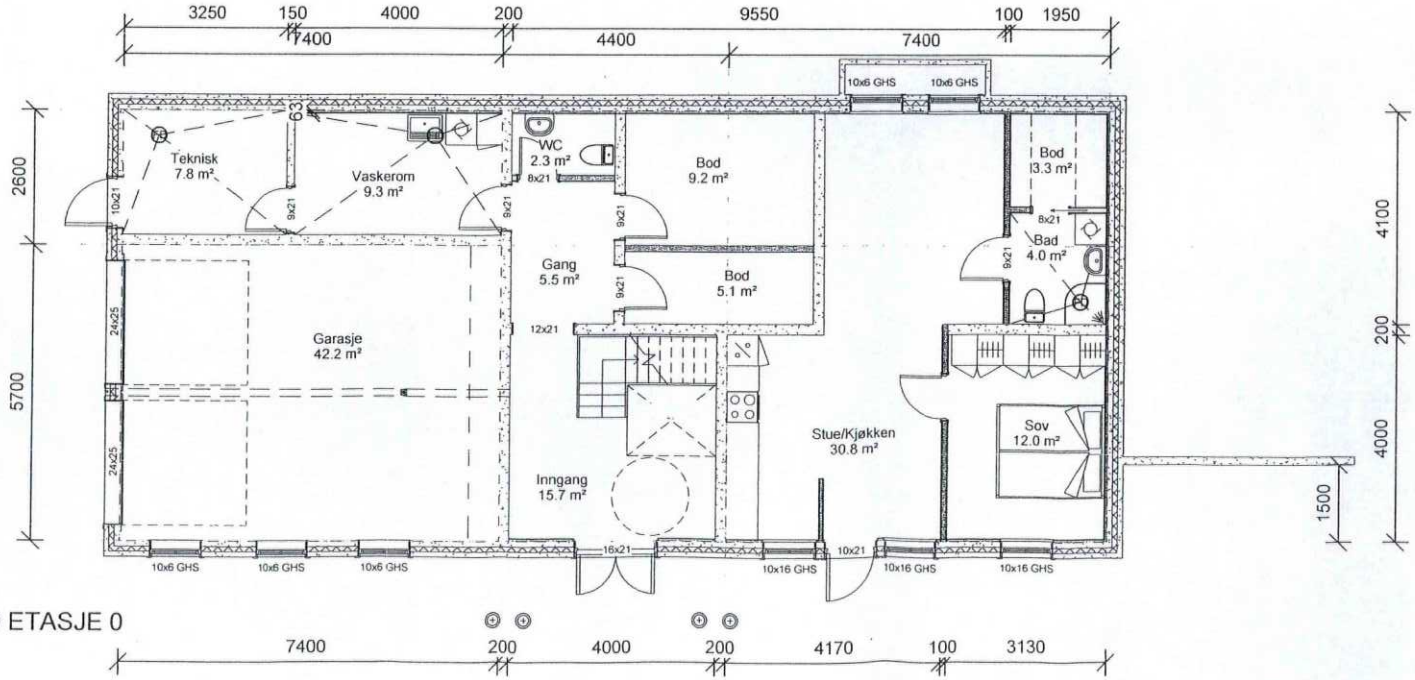
Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A02-00	A

14.03.2014 08:50

E-03



09 ETASJE 1



09 ETASJE 0

REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt 13, Pb 293, 1802 Askim
Tlf 69 88 80 00
Fax 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

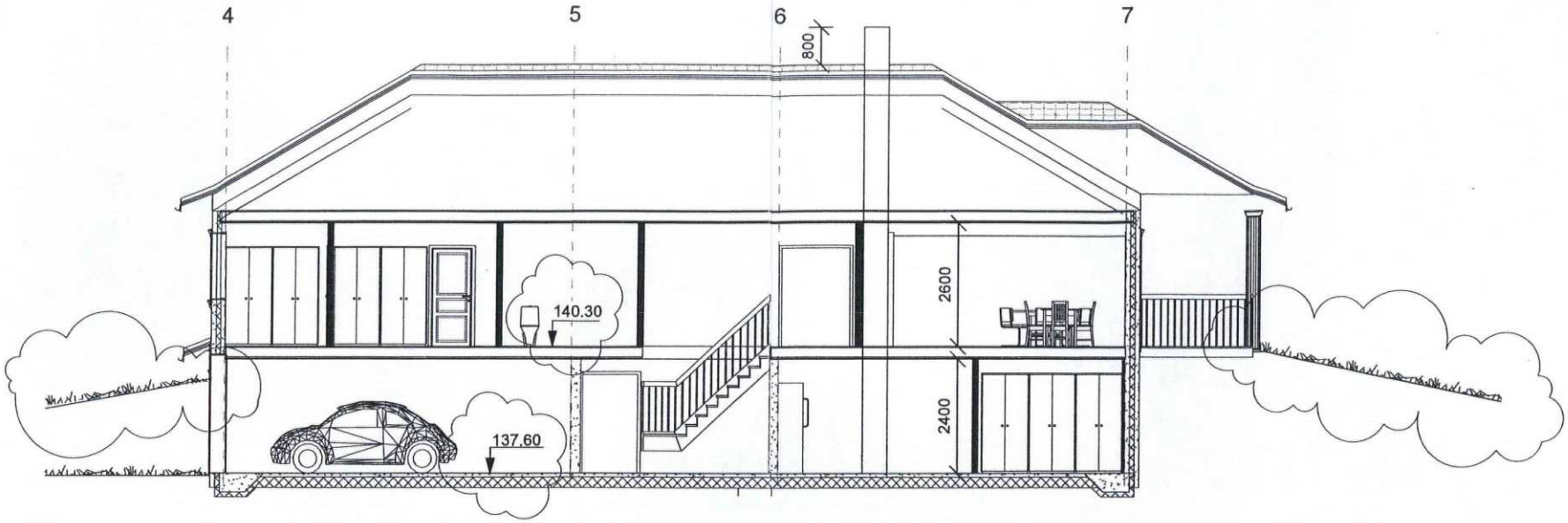
ENEBOLIG
G.nr/B.nr: 6/12

Plan

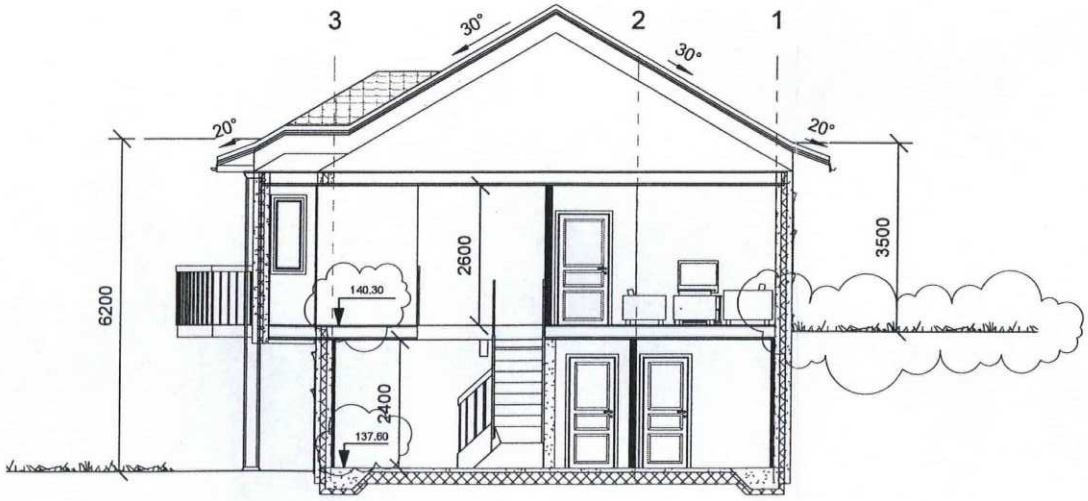
Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr	Tegn nr	Rev.
26.04.2013		A02-00	



Snitt B-B



Snitt A-A

14.04.2014 21:10

WIIG OG HORGMO	www.wha.no Tlf.: 69 88 80 00	

No.	Description	Date
A	Revidert Høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. Terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

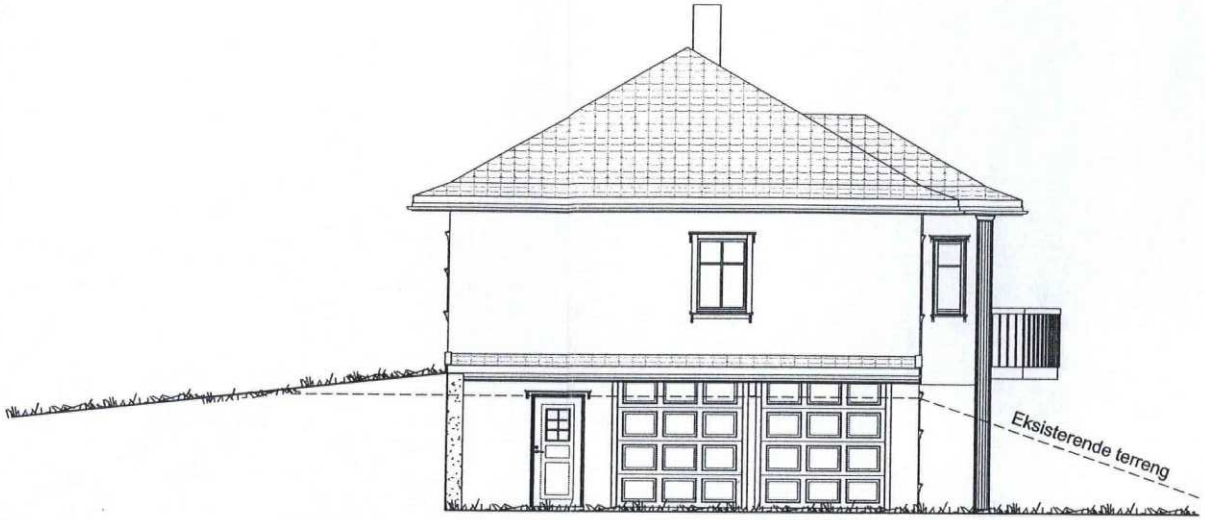
Snitt

Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

A04-00

Scale 1 : 100



Øst



Nord

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Fasader Nord, Øst

Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

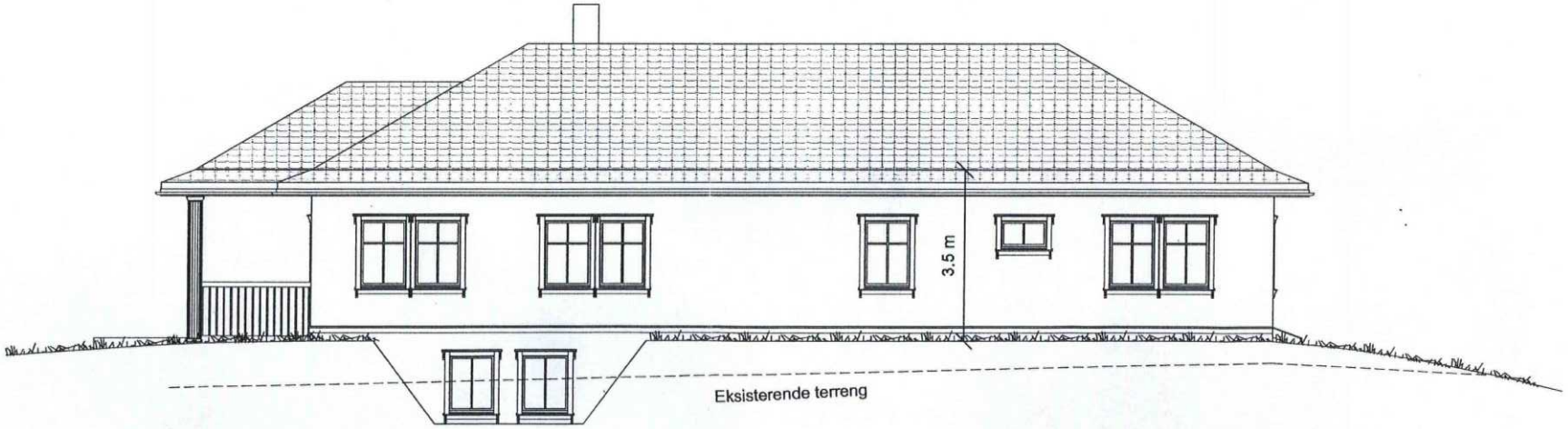
A04-01

Scale 1 : 100

14.04.2014 21:05



Vest



Syd

14.01.2014 21:02

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Fasader Syd, Vest

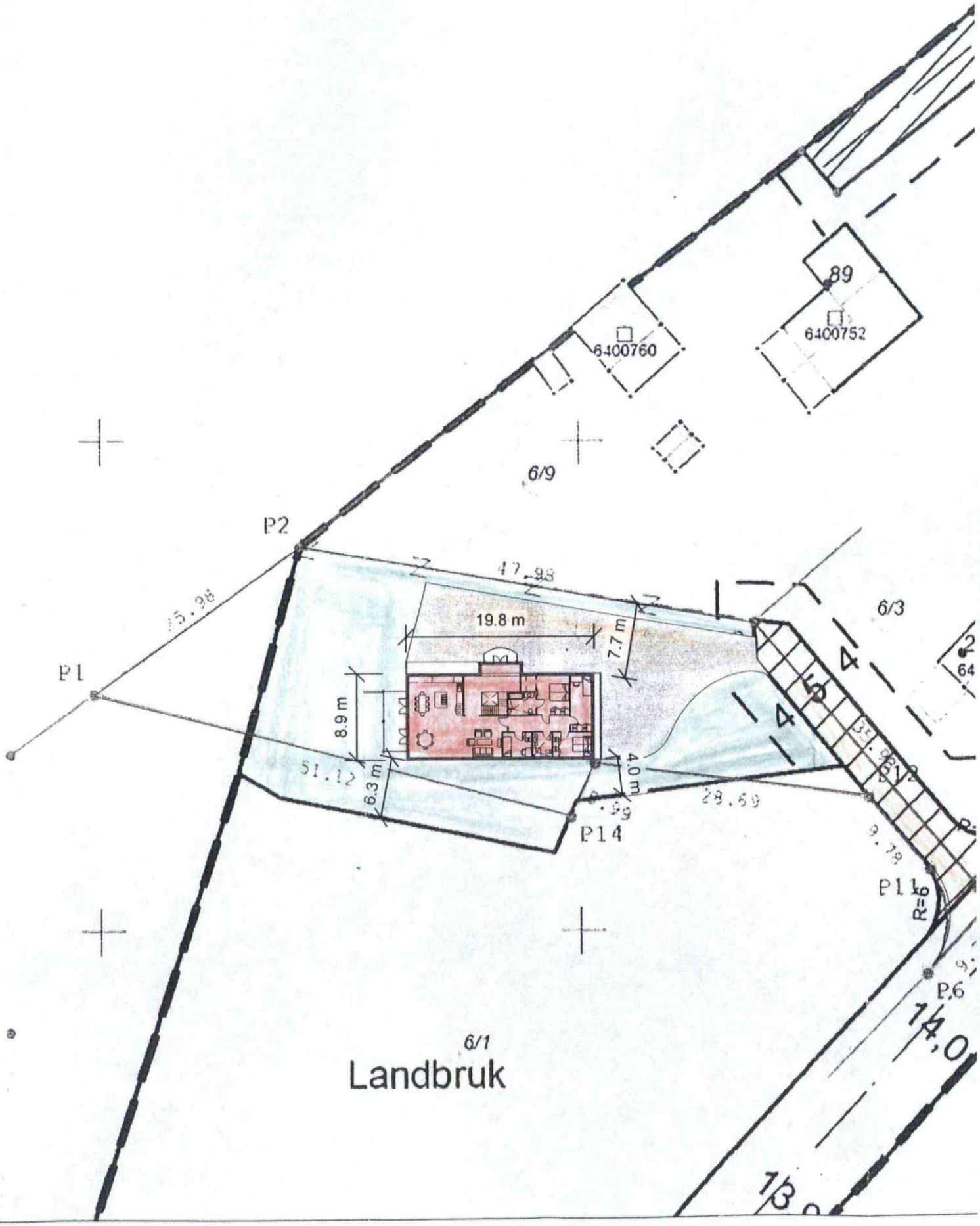
Prosjekt nr

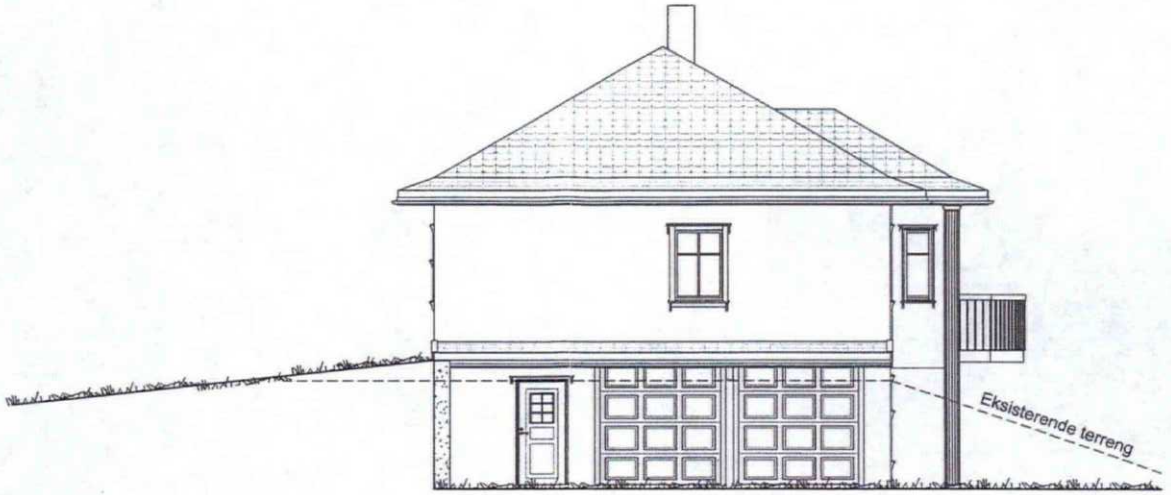
Dato 26.04.2013

A04-02

Scale 1 : 100

Vedlegg 3


89
6400752
6400760
6/9
P2
47.98
15.38
P1
19.8 m
7.7 m
8.9 m
51.12
6.3 m
40 m
28.69
P14
6/3
4
4
4
9.79
P11
R=6
P.6
14,0
13,0
6/1
Landbruk



Øst



Nord

Vedlegg 4

14.04.2014 21:05

WIIG OG HORGMO	www.wha.no Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

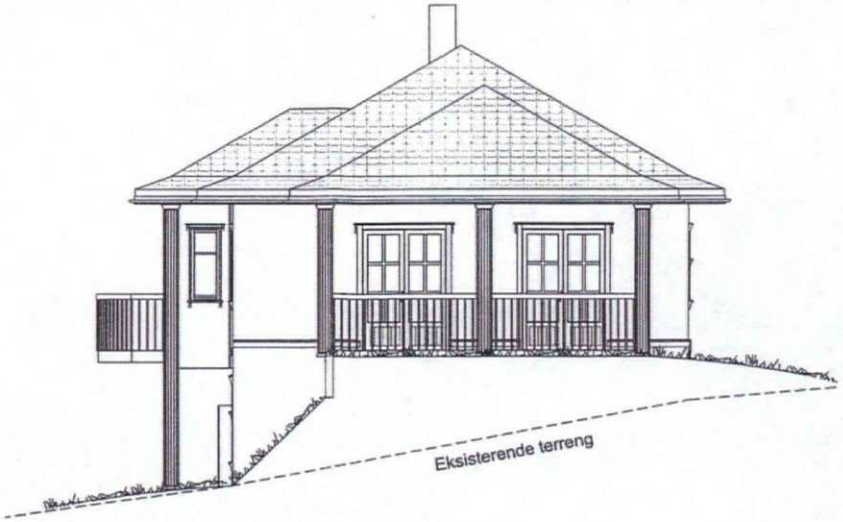
Fasader Nord, Øst

Prosjekt nr

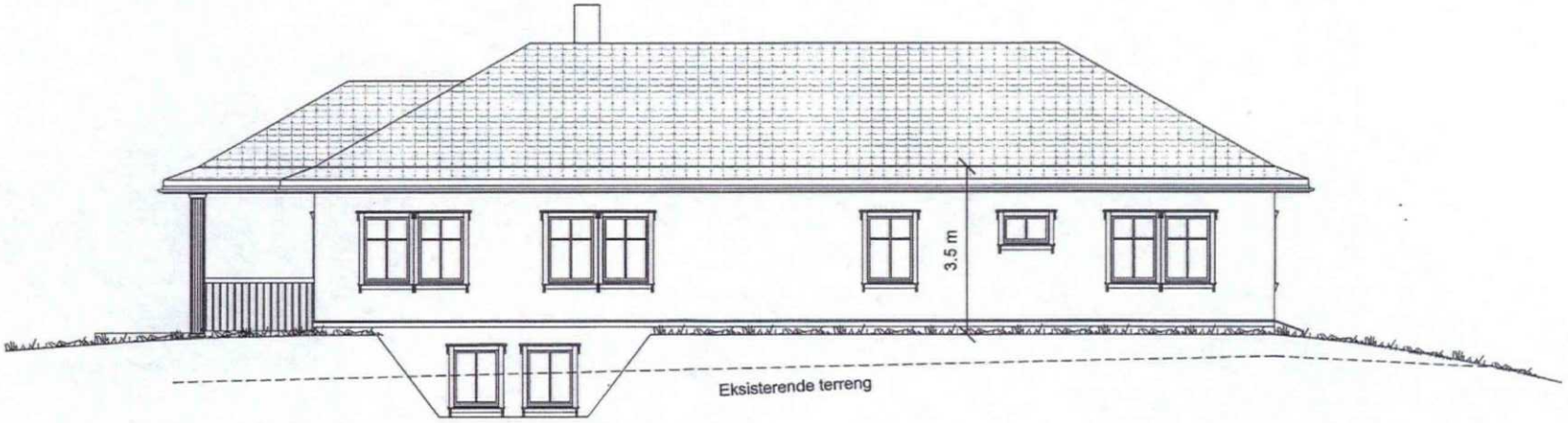
Dato 26.04.2013

A04-01

Scale 1 : 10



Vest



Syd

Vedlegg 4

14.04.2014 21:02

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

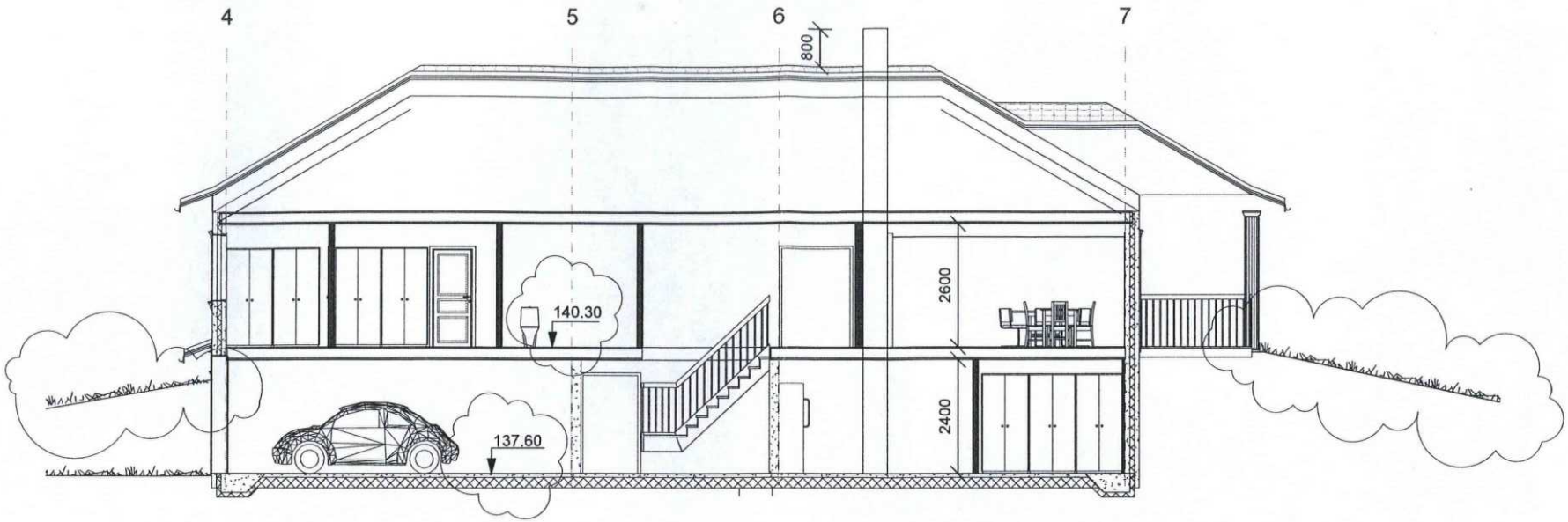
Fasader Syd, Vest

Prosjekt nr

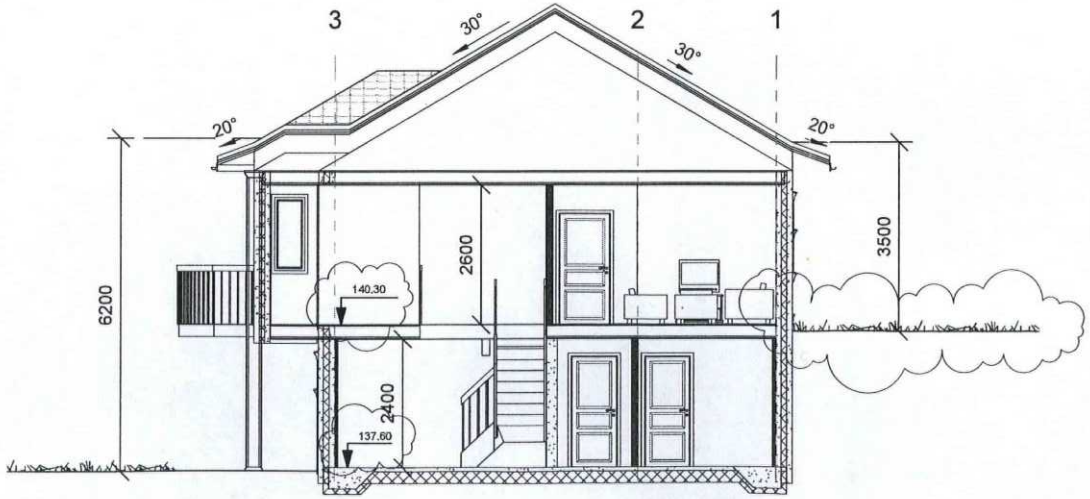
Dato 26.04.2013

A04-02

Scale 1 : 100



Snitt B-B



Snitt A-A

14.04.2014 21:10

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert Høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. Terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

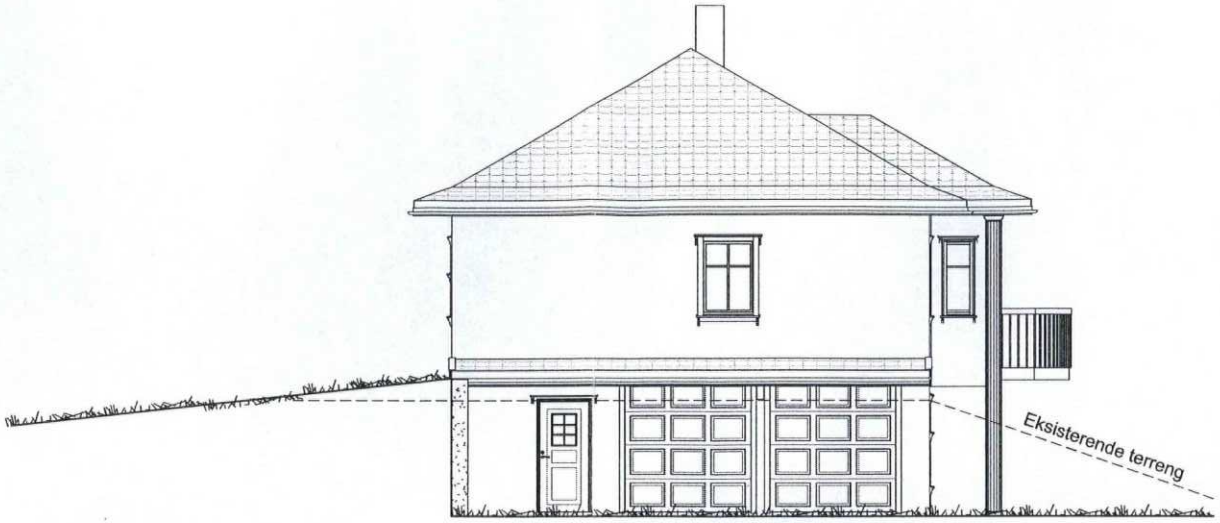
Snitt

Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

A04-00

Scale 1 : 100



Øst



Nord

14.04.2014 21:05

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

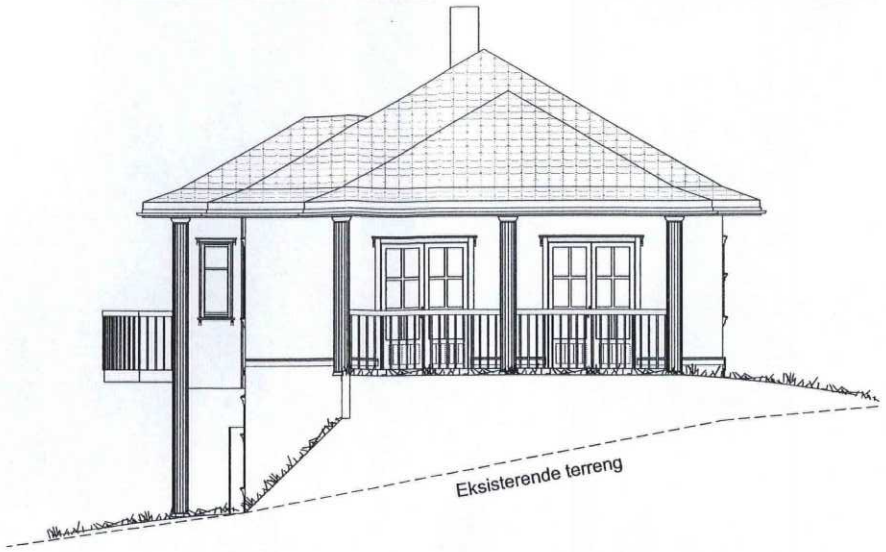
Fasader Nord, Øst

Prosjekt nr

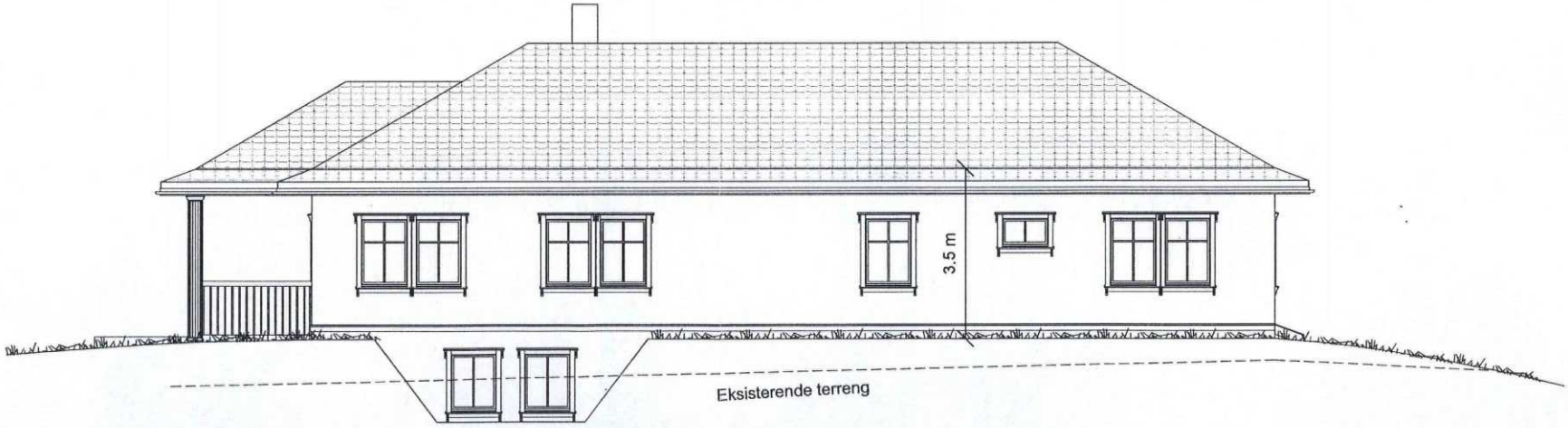
Dato 26.04.2013

A04-01

Scale 1 : 100



Vest



Syd

14.04.2014 21:02

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date
A	Revidert høyde	14.03.14
B	Terreng høyde	14.04.02
C	Rev. terreng	14.04.14

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Fasader Syd, Vest

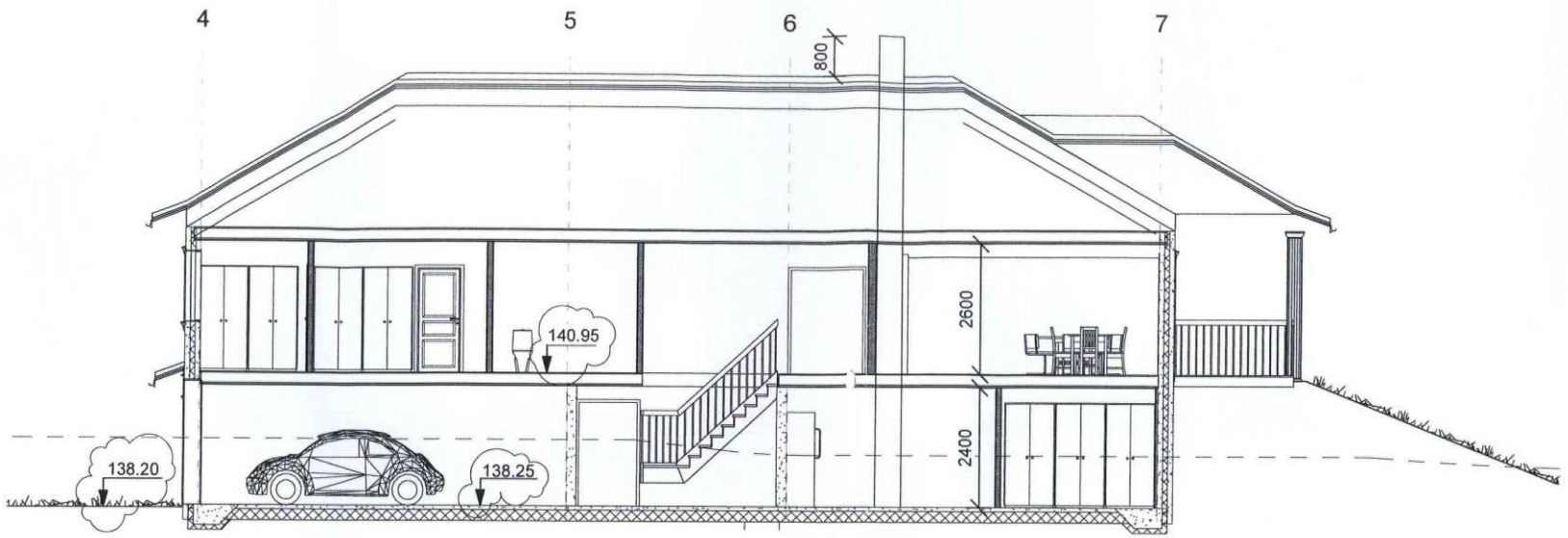
Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

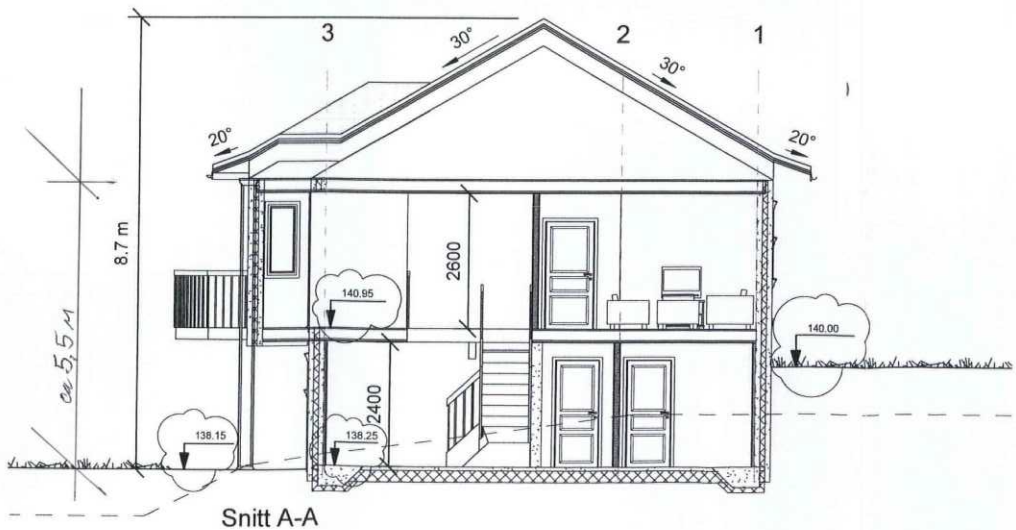
A04-02

Scale 1 : 100

Mottatt 25.3.2014



Snitt B-B



Snitt A-A

14.03.2014 08:49

A	14.03.14	Revidert Høyde	SV
Rev	Dato	Revisjon	Sgr

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. : 69 88 80 10
Fax : 69 88 43 12

BEKKEVOLD

ENEBOLIG
Kolstadveien, Askim

Snitt — Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A04-00	A

Mottatt 25.3.2014



Fasade 3



Fasade 4

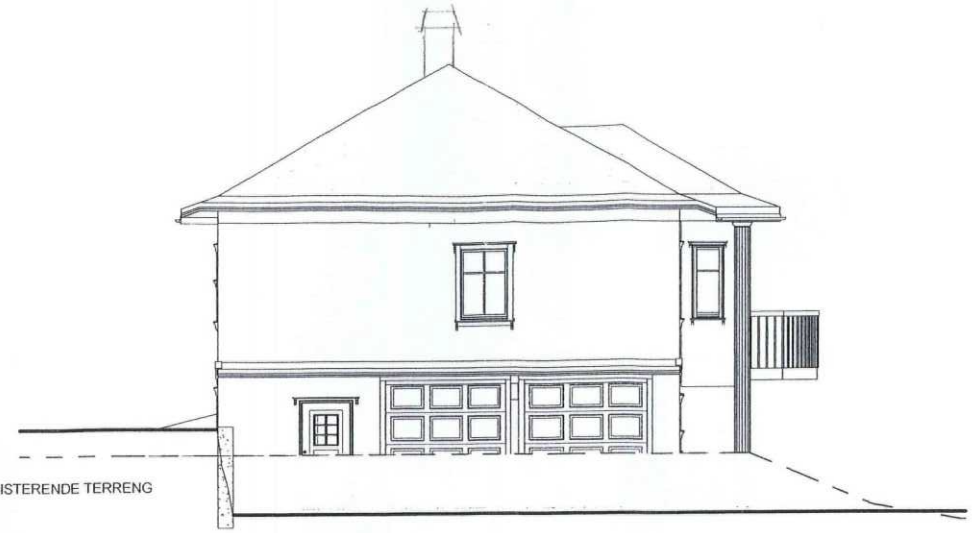
12.10.2013 10:0:38

WIIG OG HORGMO	www.wha.no Tlf.: 69 88 80 00	

No.	Description	Date

BEKKEVOLD ENEBOLIG	Surface Prosjekt nr Dato 26.04.2013	A01-05 Scale

Mottatt 25.3.2014



Fasade 1

EKSISTERENDE TERRENG



Fasade 2

EKSISTERENDE TERRENG

12.10.2013 10:50:19

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Surface

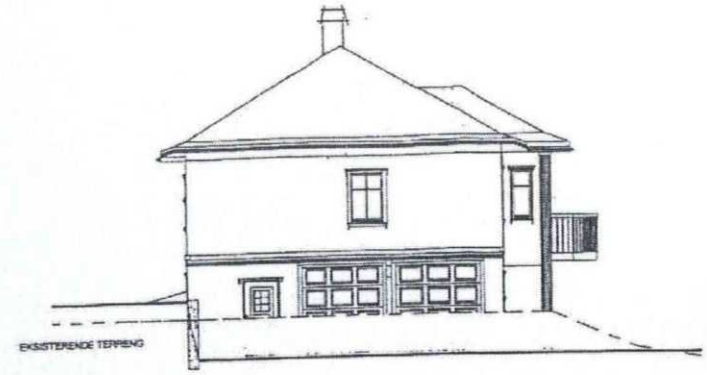
Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

A01-04

Scale

21 MAR 2014



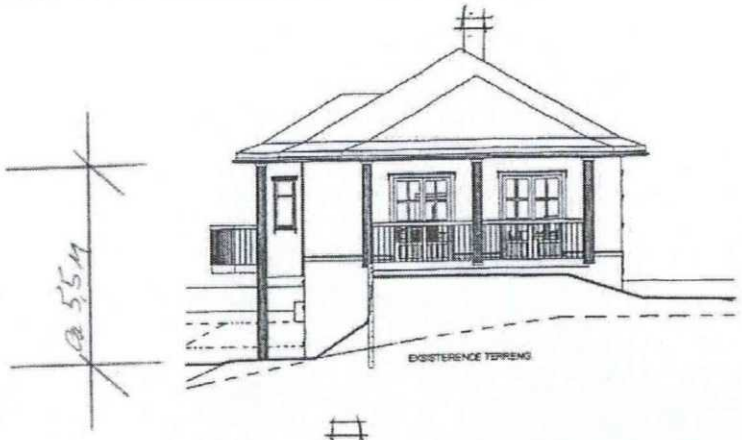
Fasade 1



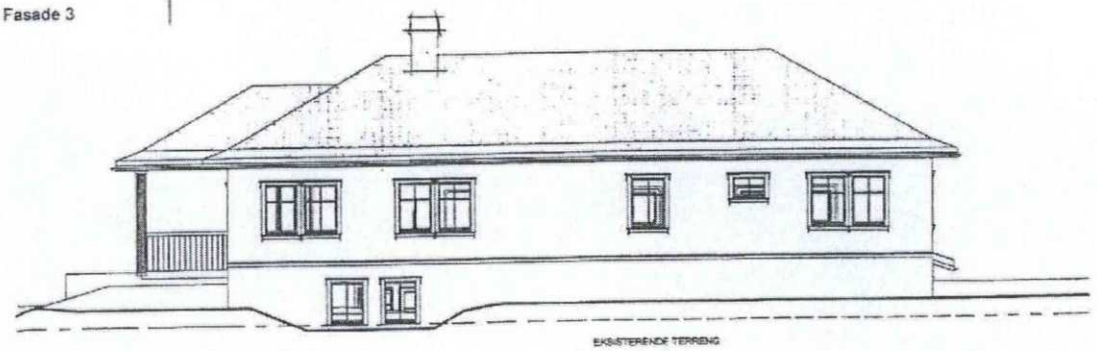
Fasade 2

12.10.2013 10:50:19

WIIG OG HORGMO www.whg.no Tlf.: 69 88 80 00	No.	Description	Date	BEKKEVOLD ENEBOLIG	Surface / Prosjekt nr / Date 26.04.2013 / Scale	A01-04



Fasade 3

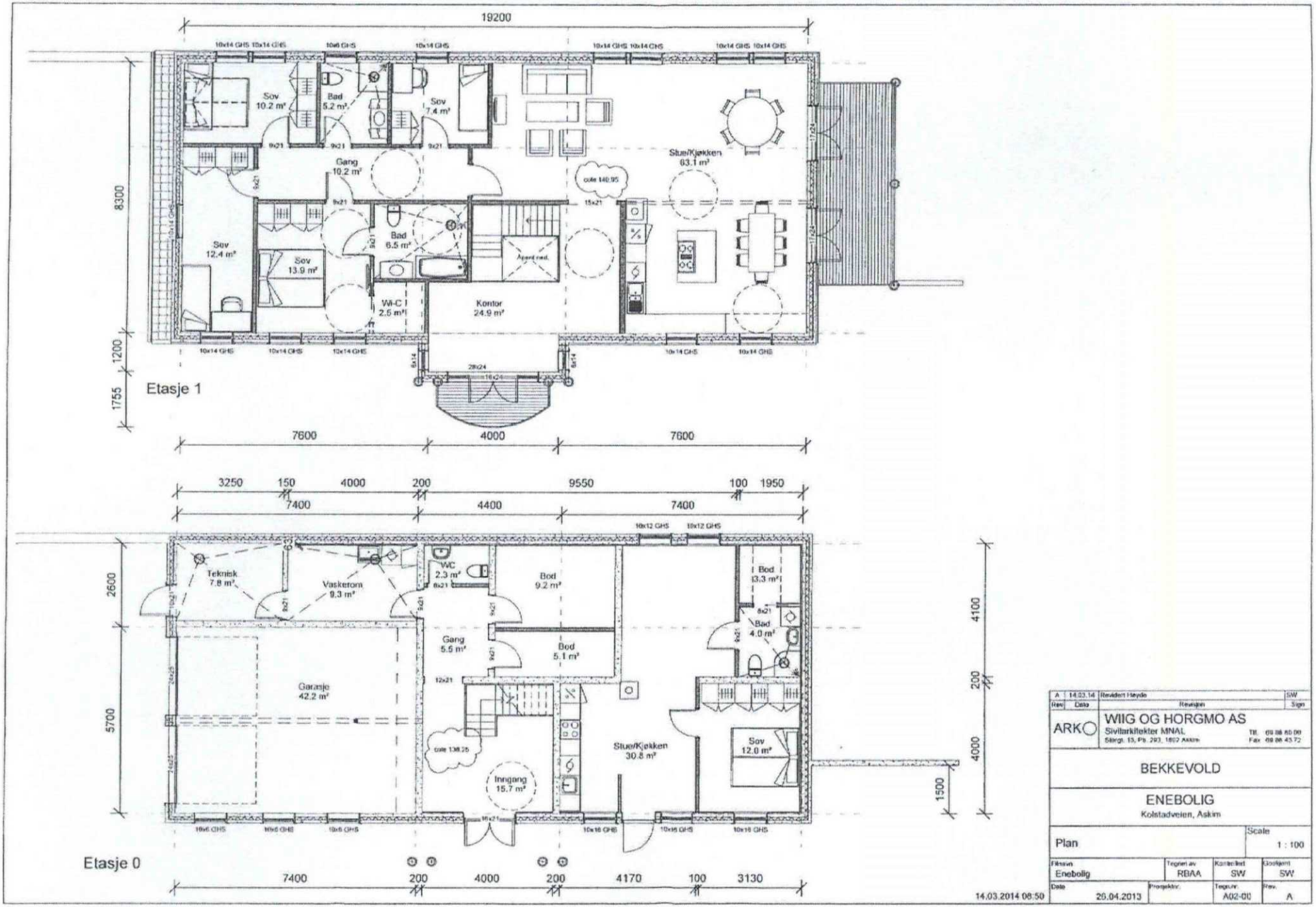


Fasade 4

12.10.2013 10:10:38

WIIG OG HORGMO www.whg.no TH.: 69 88 80 00	No.	Description	Date	BEKKEVOLD ENEBOLIG	Surface / Prosjekt nr / Date 26.04.2013 / Scale	A01-05

21 MAR 2014



14.03.2014 08:50

Rev	Dato	Revisjon	Sign
A	14.03.14	Revidert Høyde	SW

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. 69 88 40 00
Fax. 69 88 43 72

BEKKEVOLD

ENEBOLIG
Kolstadveien, Askim

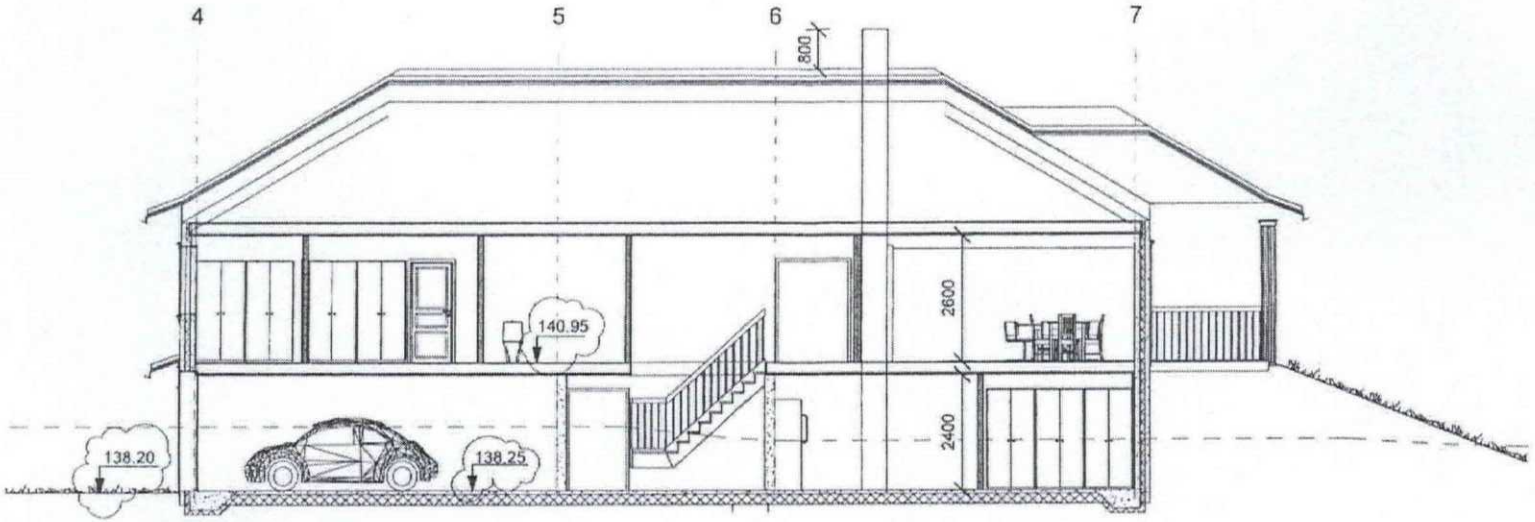
Plan

Scale 1 : 100

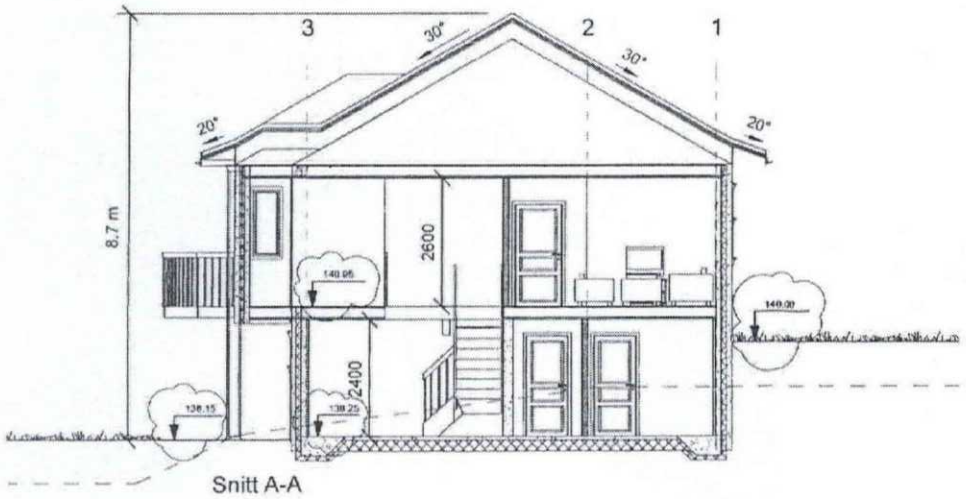
Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A02-00	A

21 MAR 2014



Snitt B-B



Snitt A-A

A	14.03.14	Revidert høyde		SW
Rev	Dato	Revisjon		Sign

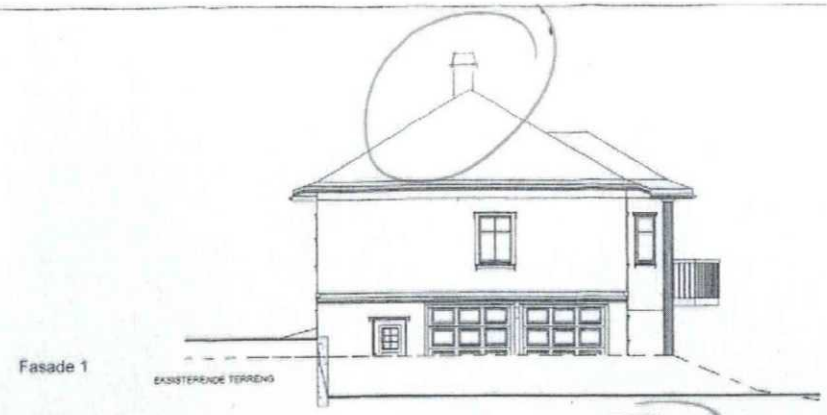
ARKO — WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1902 Askim
Tlf. 69 88 60 00
Fax 69 88 43 72

BEKKEVOLD

ENEBOLIG
Kolstadveien, Askim

Snitt			Scale	1 : 100
Firmaet: Enebolig		Tegnet av: RBAA	Kontrollert: SW	Godkjent: SW
Dato: 26.04.2013	Prosjektnr.	Tegn.nr: A04-00	Rev: A	

14.03.2014 08:49



Fasade 1

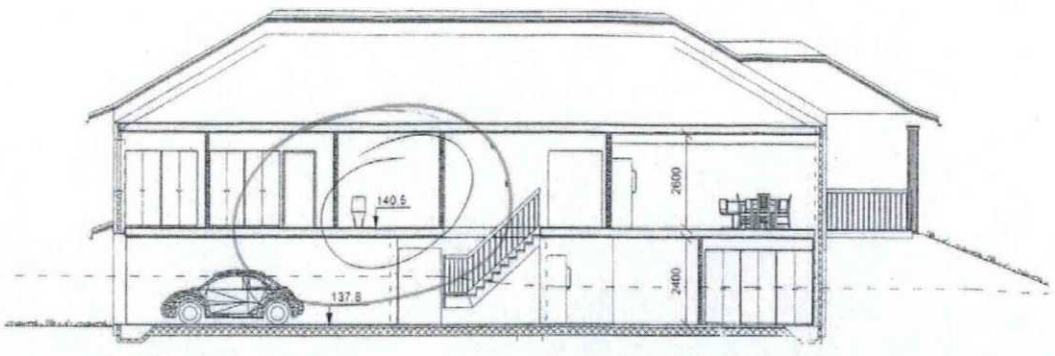


Fasade 2

12.10.2013 10:50:19

WIIG OG HORGMO	www.wha.no Tlf.: 69 88 80 00	No.	Description	Date	BEKKEVOLD ENEBOLIG	Surface Prosjekt nr Dato 26.04.2013	A01-04 Scale

4 5 6 7



Snitt B-B

Σ-02



Fasade 1



Fasade 2

12.10.2013 10:50:19

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Surface

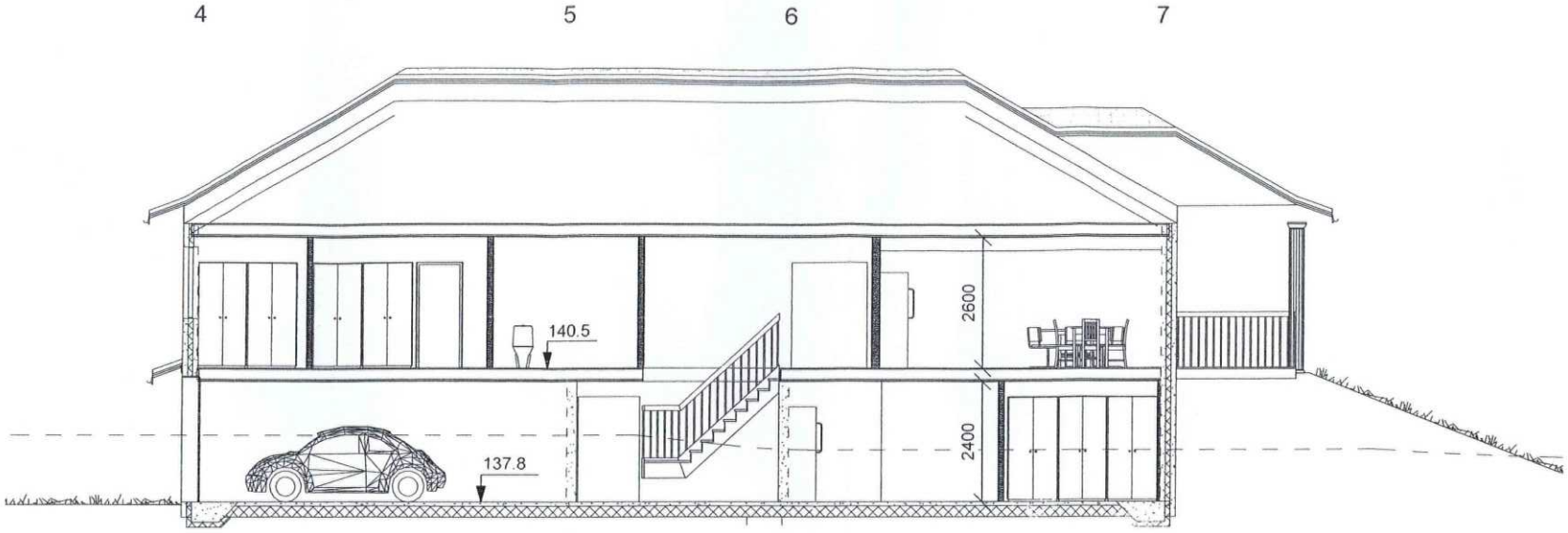
Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

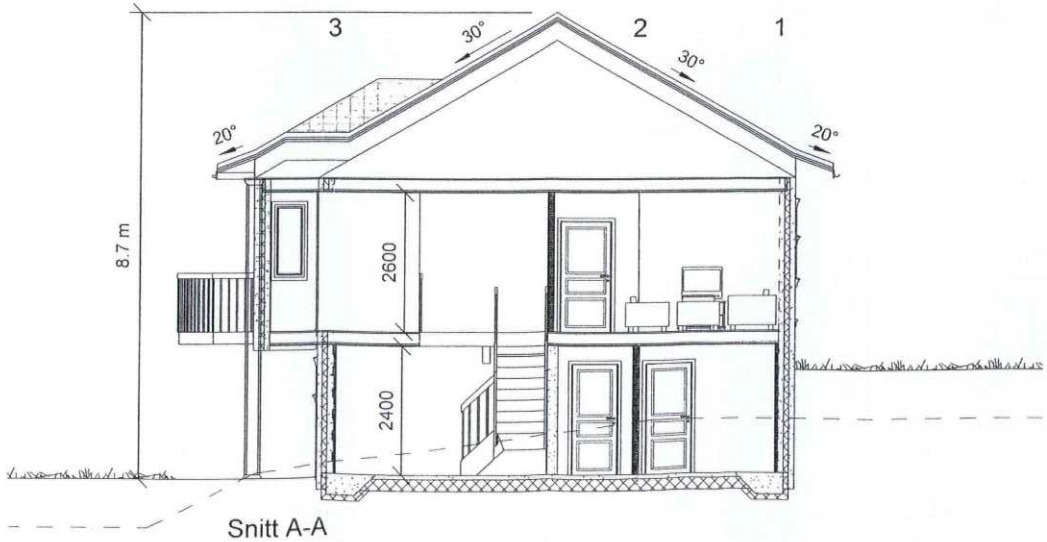
A01-04

Scale

E-04



Snitt B-B



Snitt A-A

REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK
WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt 13. Pb 293, 1802 Askim
Tlf.: 69 88 80 00
Fax: 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G nr/B nr 6/12

Snitt

Scale 1 : 100

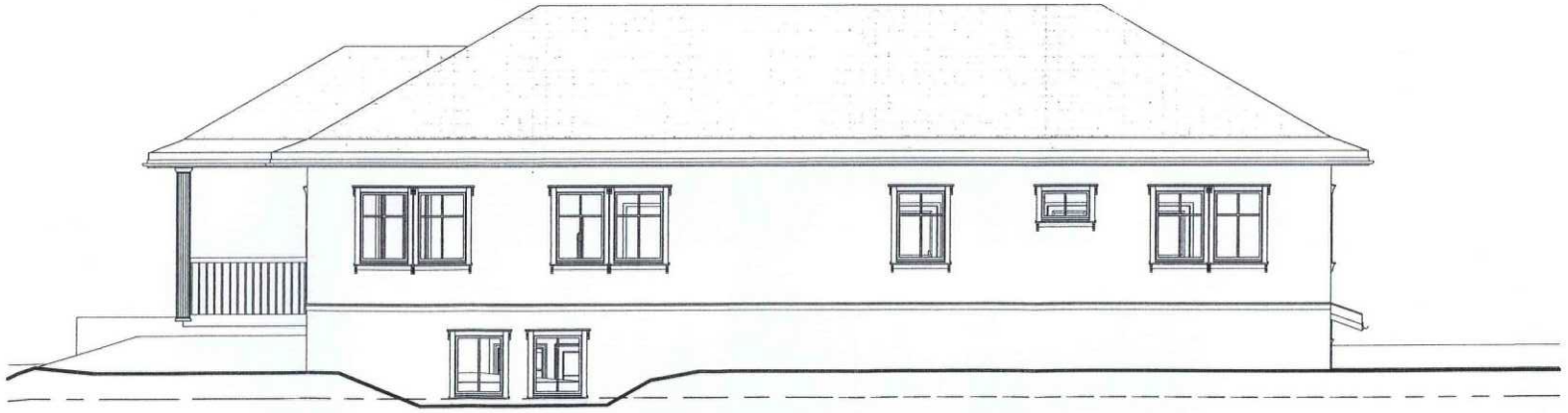
Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr	Tegn nr	Rev
26.04.2013		A04-00	

E-01



Fasade 3



Fasade 4

12.10.2013 10:50:38

WIIG OG HORGMO
www.wha.no
Tlf.: 69 88 80 00

No.	Description	Date

BEKKEVOLD

ENEBOLIG

Surface

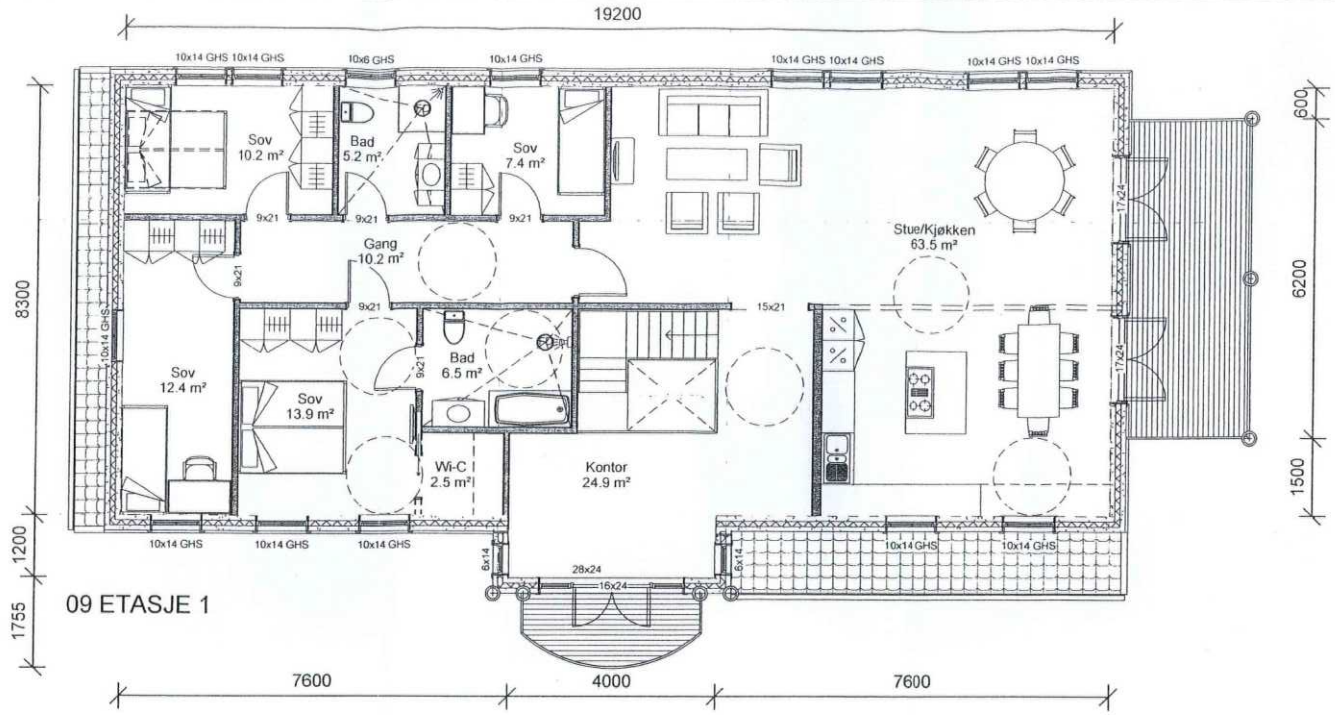
Prosjekt nr

Dato 26.04.2013

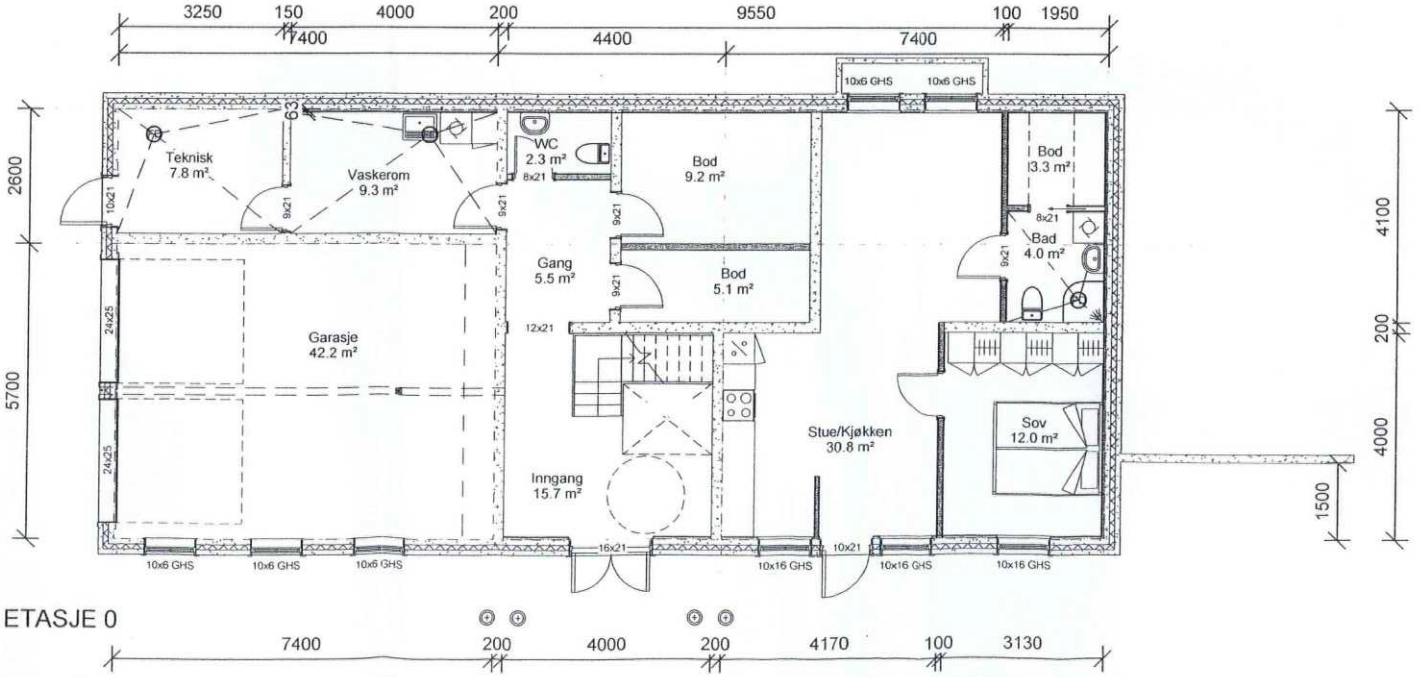
A01-05

Scale

E-03



09 ETASJE 1



09 ETASJE 0

REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb 293, 1802 Askim
Tlf 69 88 80 00
Fax 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G nr/B nr 6/12

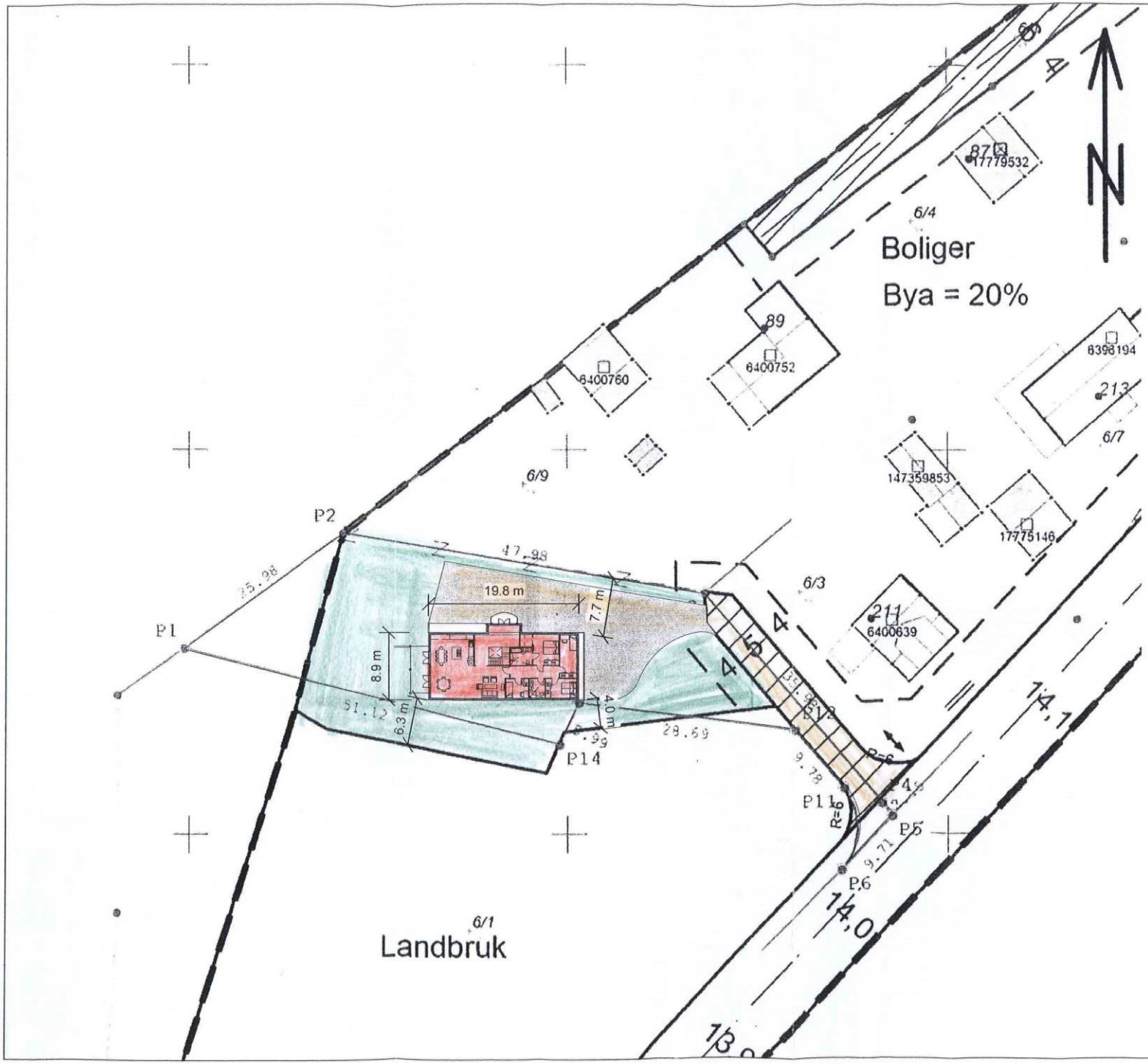
Plan

Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr	Tegn nr	Rev
26.04.2013		A02-00	

13 JAN 2014



REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK
WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. 69 88 80 00
Fax 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G.nr/B.nr: 6/12

Situasjonsplan

Scale 1 : 500

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
situasjonsplan.rvt	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr	Tegn.nr.	Rev
26.04.2013		A01-00	

2 4 SEPT 2013



3d 1



3d2

REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK
WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. : 69 88 80 00
Fax : 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G.nr/B.nr: 6/12

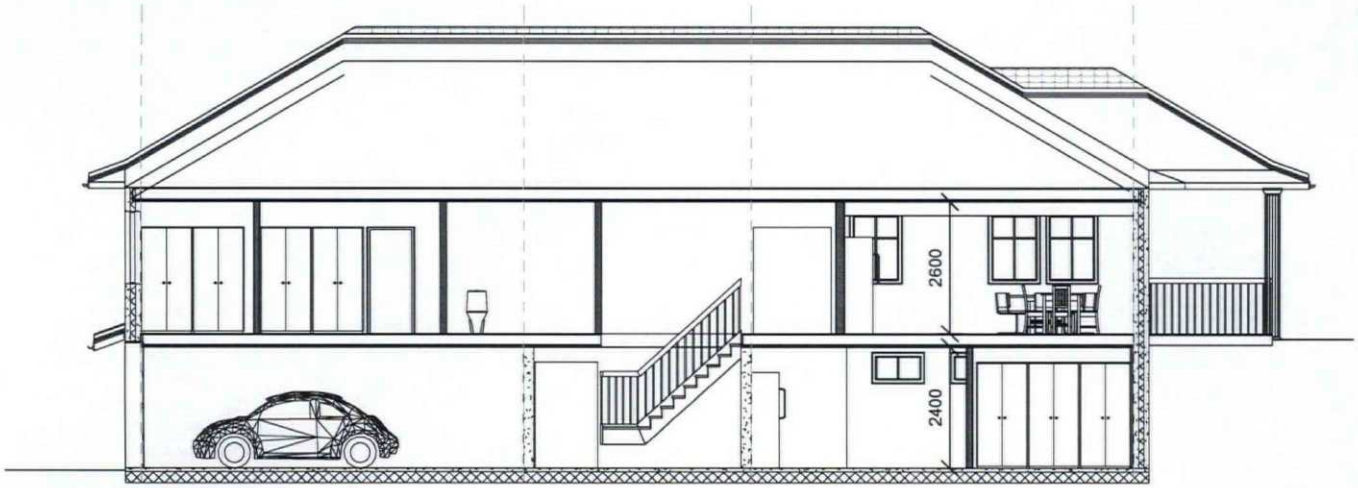
3D

Scale 1 : 1

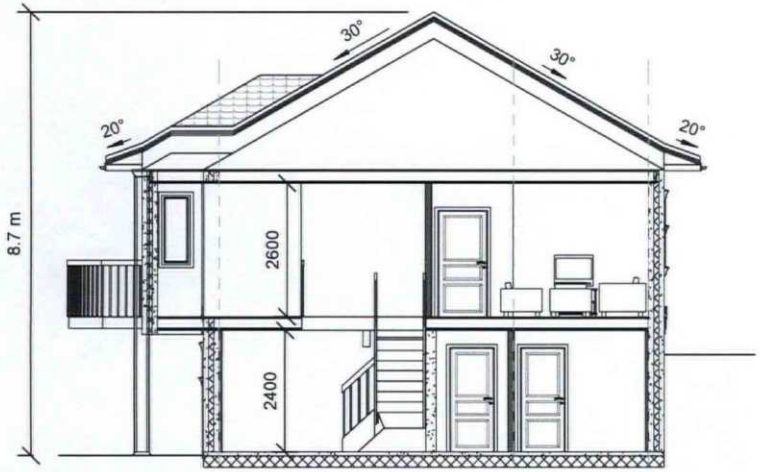
Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	Designer	Author	Checker

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A05-50	

2 4 SEPT 2013



Snitt B-B



Snitt A-A

REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. : 69 88 80 00
Fax : 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G.nr/B.nr: 6/12

Snitt

Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A04-00	

2 4 SEPT 2013



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST

REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK
WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. : 69 88 80 00
Fax : 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G.nr/B.nr: 6/12

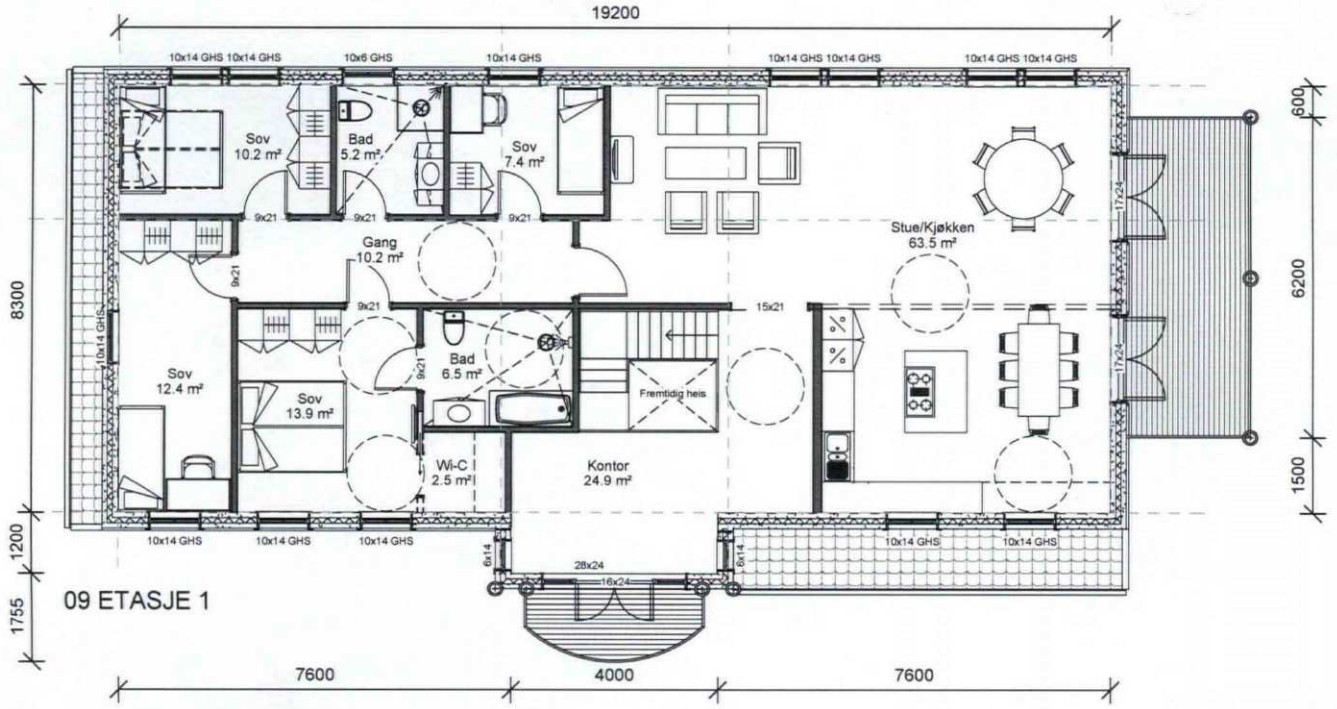
Fasader

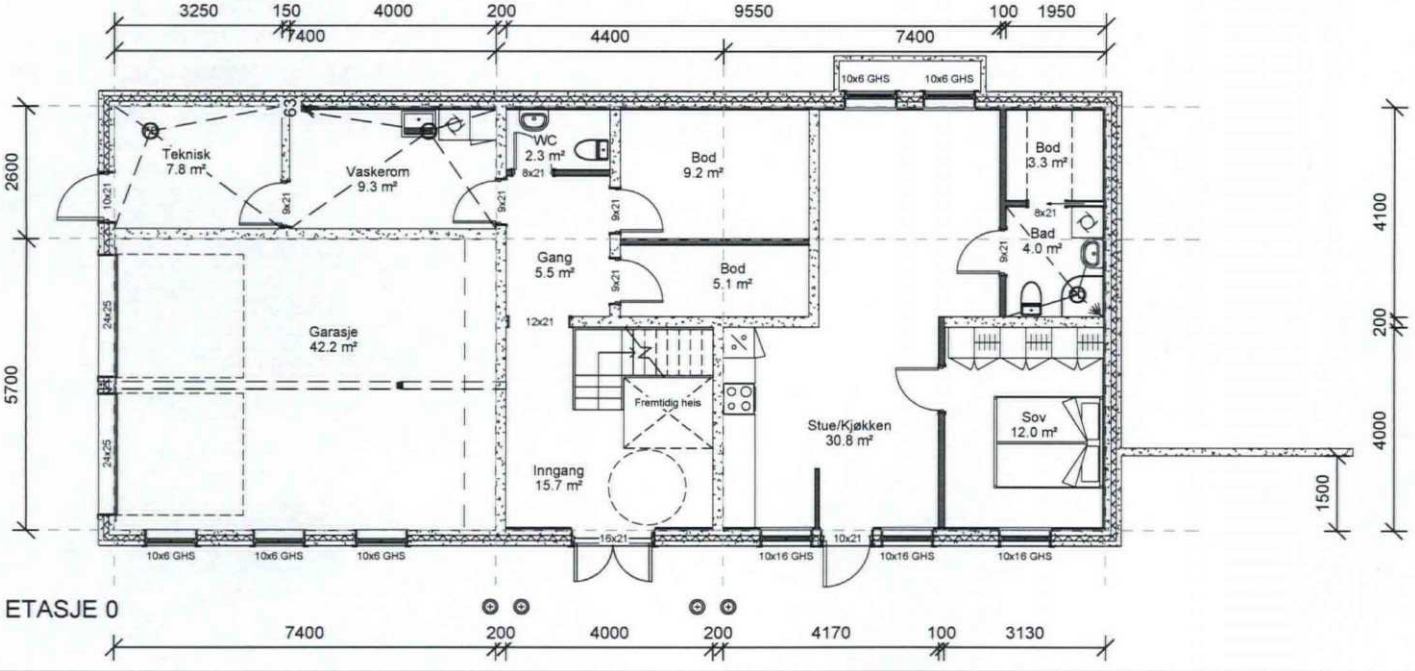
Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A05-00	

2 4 SEPT 2013





REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK
WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf. : 69 88 80 00
Fax : 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G.nr/B.nr: 6/12

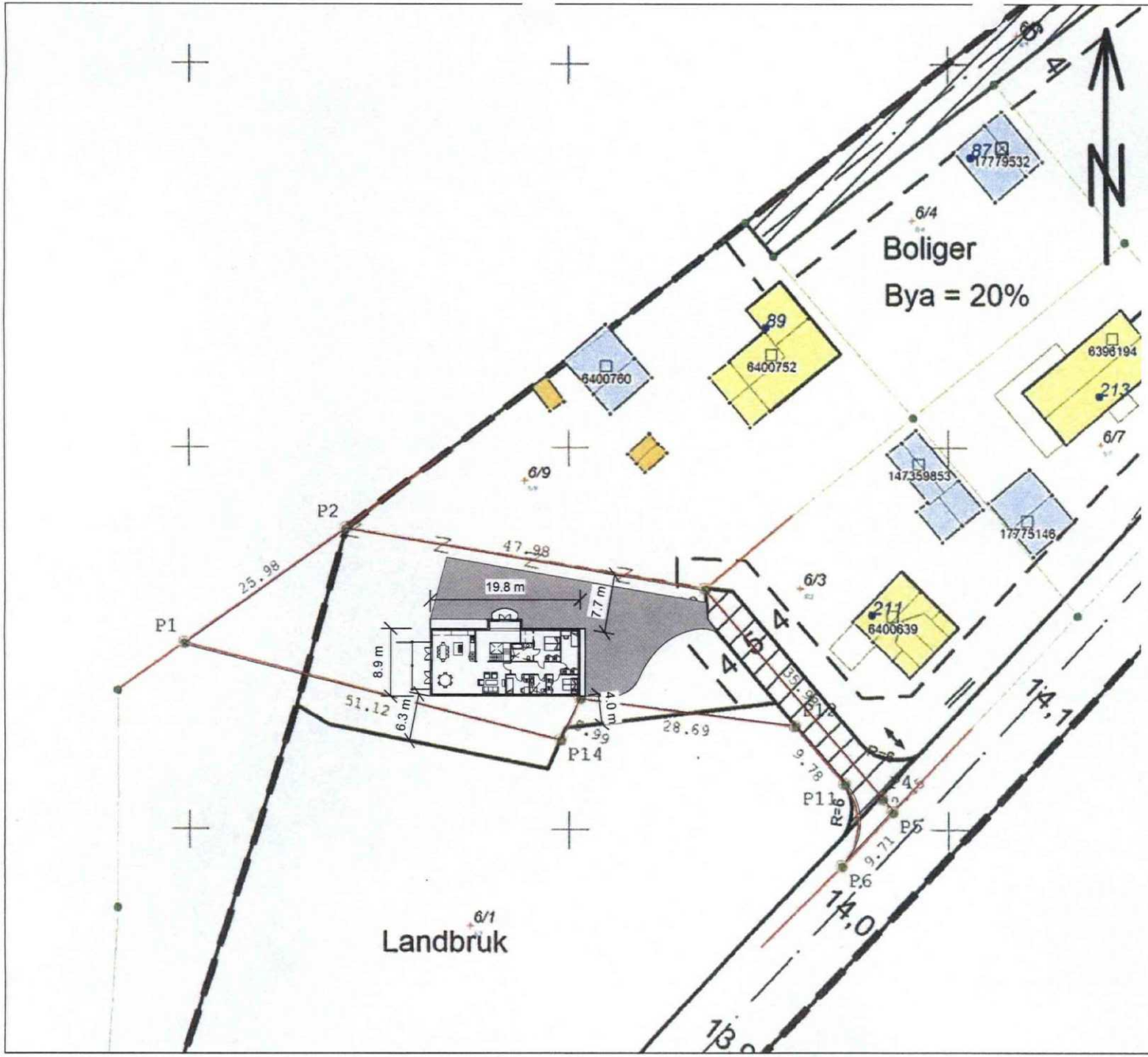
Plan

Scale 1 : 100

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
Enebolig	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr.	Tegn.nr.	Rev.
26.04.2013		A02-00	

2 4 SEPT 2013



REV	DATO	REVISJON	SIGN

ARK

WIIG OG HORGMO AS
Sivilarkitekter MNAL
Storgt. 13, Pb. 293, 1802 Askim
Tlf 69 88 80 00
Fax 69 88 43 72

BEKKEVOLD
Kolstadveien, Askim

ENEBOLIG
G.nr/B.nr 6/12

Situasjonsplan

Scale 1 : 500

Filnavn	Tegnet av	Kontrollert	Godkjent
situasjonsplan.rvt	RBAA	SW	SW

Dato	Prosjektnr	Tegn.nr	Rev
26.04.2013		A01-00	

Indre Østfold kommune
Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 03.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	6	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kolstadveien 207, 1814 ASKIM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 528 m^2 **Arealbruk** Spredt boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** LSB

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419900002
Navn	Et område ved Kolstadkrysset Alt. C

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.03.1990	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1440/19900002_Bestemmelser.PDF	
Delarealer	**Delareal**	16 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	21 m^2
	Formål	Jord- og skogbruk
	Delareal	87 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	1 243 m^2
	Formål	Boliger

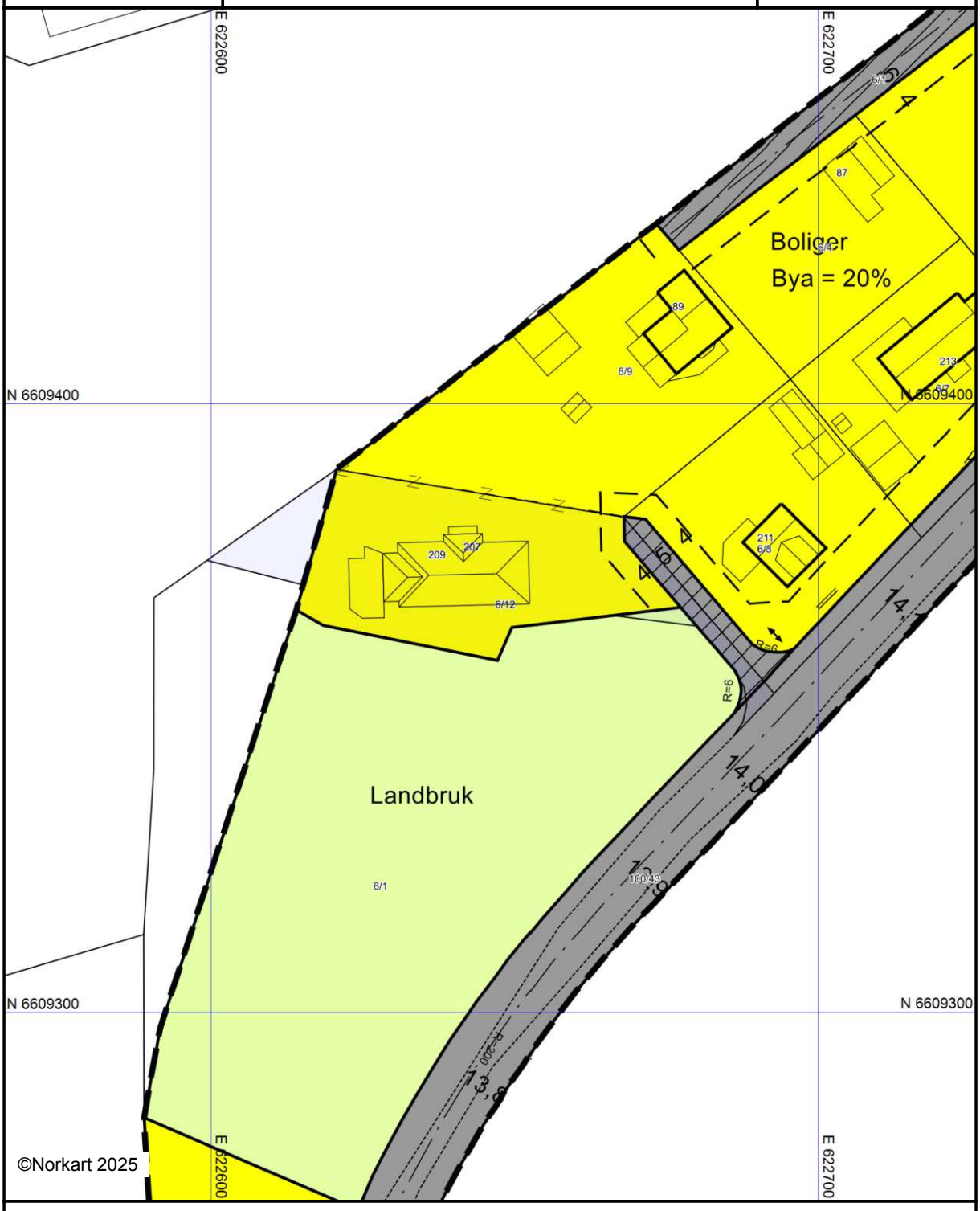
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/12
Adresse: Kolstadveien 207
Utskriftsdato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ET OMRÅDE VED KOLSTADKRYSSET, ALT. C

Planens dato: 20.10.1989
Kommunestyrets vedtak: 29.03.1990

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

§2. Området reguleres til:

-byggeområder,- område for frittliggende eneboliger
-trafikkområder,- kjørevei, sti
-landbruk
-fellesområde,- felles avkjørsel, felles lekeområde
-friområde,- balløkke
-spesialområder,- fornminne/boligformål
fornminne/landbruk

§3. Område for frittliggende eneboliger

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + kjeller, med maksimal gesimshøyde 3,5 m målt fra det planerte terrenget.

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

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

-bygningens plassering
-avkjørsel fra vei
-garasjeplassering og nødvendig biloppstillingsplasser

d) Det skal vises garasje- og parkeringsplasser i henhold til kommunens vedtekter. For eiendommer med adkomst til offentlig kjørevei skal det vises snuplass på egen grunn for garasjeplassene.

§4. Områder til trafikkformål.

a) I områdene skal det anlegges kjørevei, andre trafikkinnretninger og sti.

b) Området regulert til sti skal ikke opparbeides. Rydding av trasèen for kratt kan til en hver tid gjøres.
Den regulerte stien skal etableres før bygging på eneboligtomtene på eiendommen gnr. 5, bnr. 1.

§5. Frisiktsone.

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt å plassere innhegninger, gjenstander eller vekster som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de to møtende veibaner, jfr. Veilovens §§ 29, 30 og 31. Terrenget i frisiktsoner må plasseres slik at det ikke på noen sted blir høyere enn 0,5 m over denne fluktlinjen.

§6. Friområde-balløkke.

Området skal nyttes til ballaktivitet.

§7. Spesialområder/fornminner.

Innenfor spesialområdene, merket R på reguleringskartet, er det gravfelt som er fredet ved Lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8.

§8. Fellesbestemmelser:

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Nye bygninger i området skal i størrelse, form og materialvalg harmonere med eksisterende bygninger.

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

Askim, 20.10.1989

PER M. SOLHEIM
RÅDMANN

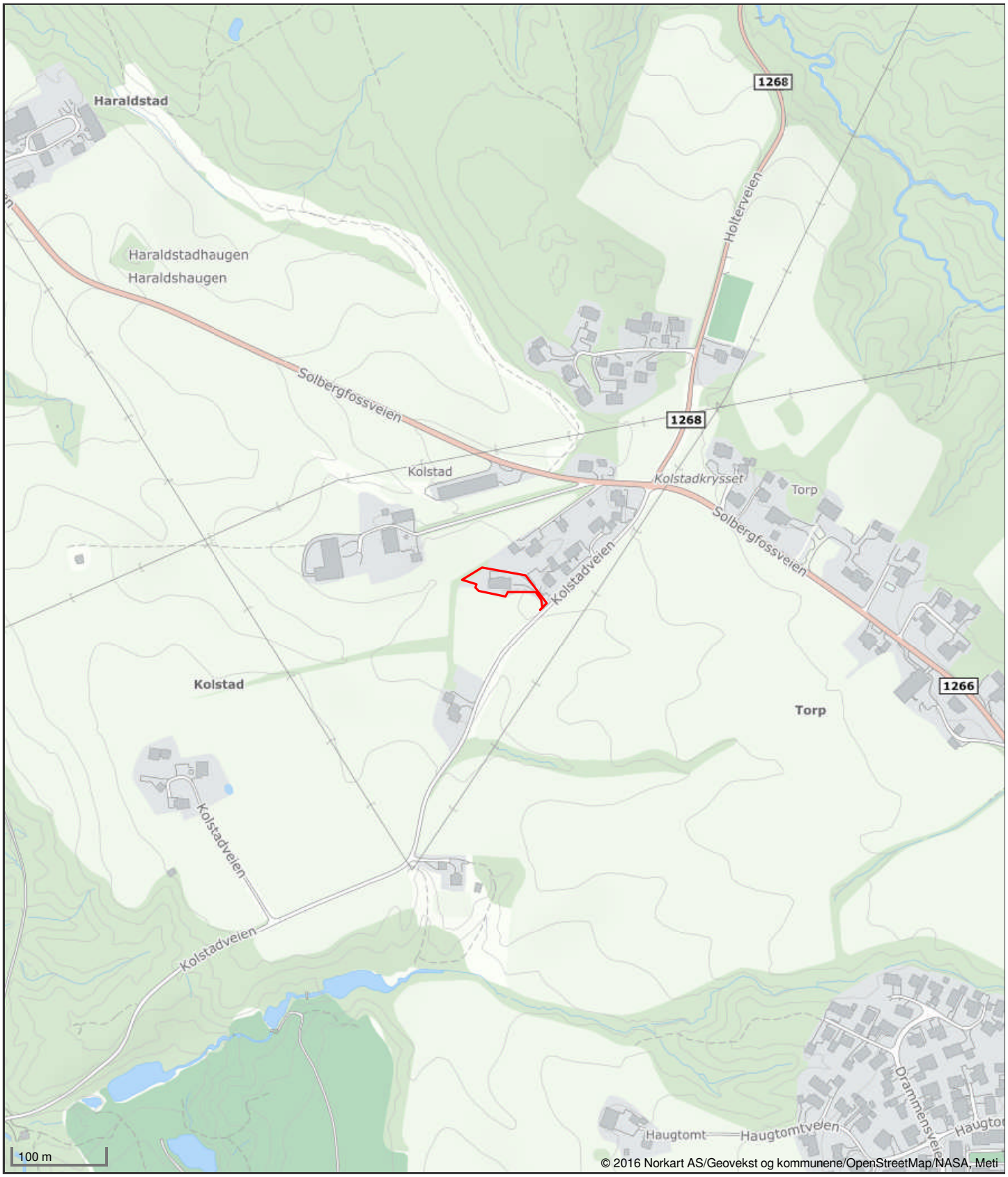
ASKIM RÅDMANNEN

89RLNOT.999/TEPLANER

§4 b tilføyelse
- Mindre vesentlig endring AB. sak 115/94, dat. 19.12.94

Utskriftsdato: 03.06.2025

Oversiktskart for eiendom 3118 - 6/12//



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.

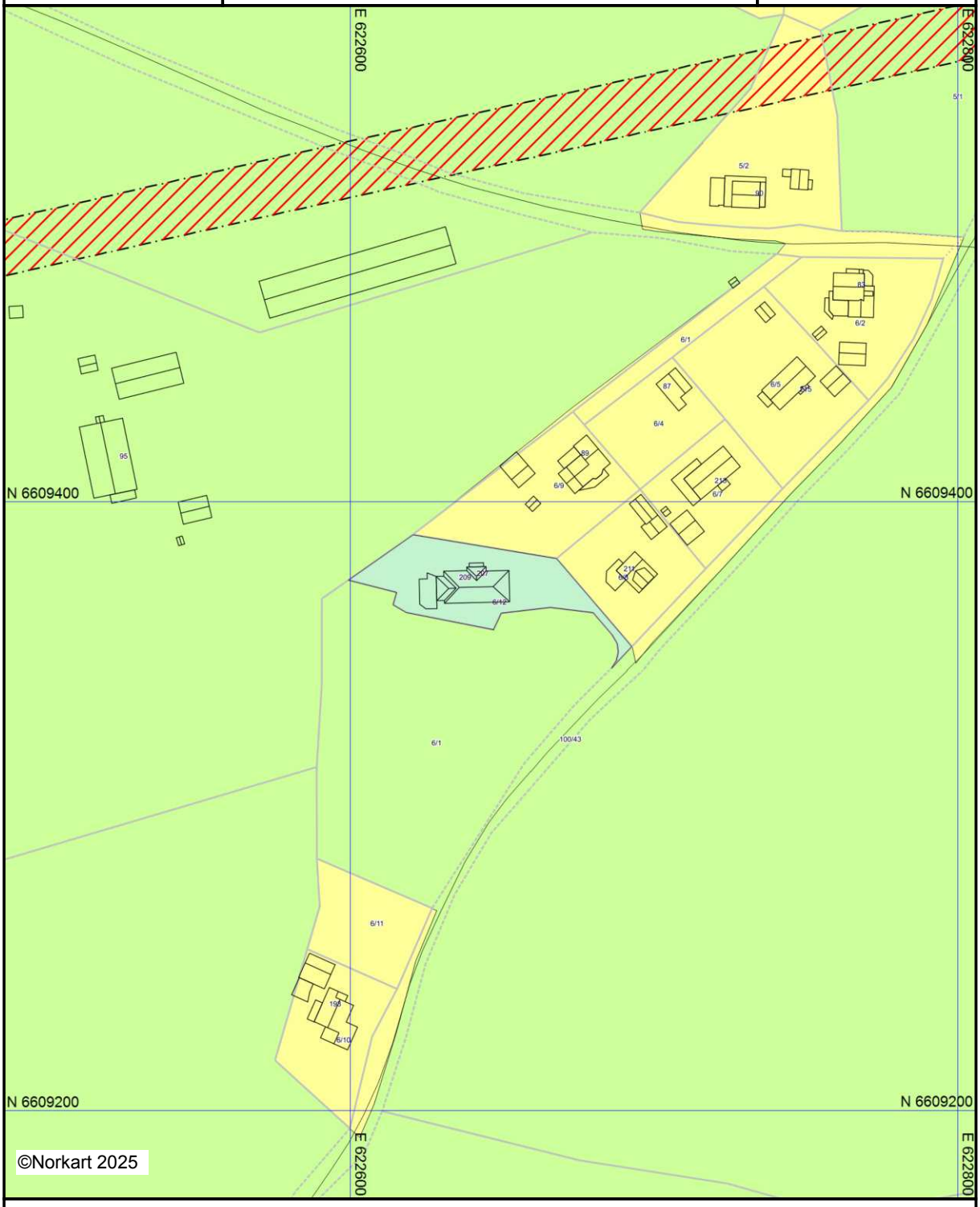
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/12
Adresse: Kolstadveien 207
Utskriftsdato: 03.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

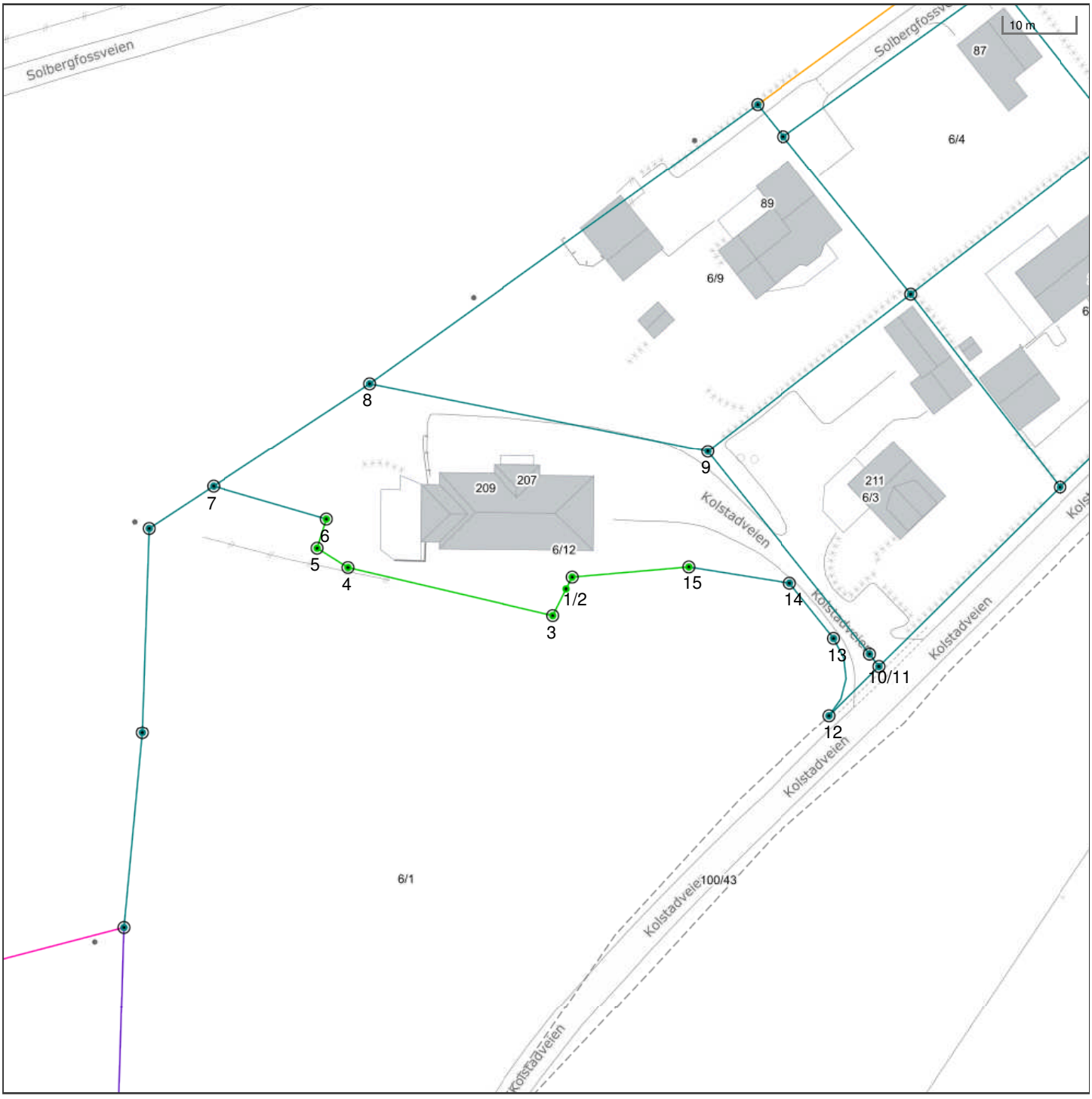
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 03.06.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 6/12//



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	1 528,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6609369,7	**Øst**	622657,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6609363,32	622649,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,25	
2	6609361,66	622648,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,84	
3	6609357,91	622647,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,13	
4	6609363,62	622618,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,29	
5	6609366,15	622614,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,05	
6	6609370,22	622615,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,23	
7	6609374,25	622599,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,37	
8	6609389,19	622620,6	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,98	
9	6609381,36	622667,94	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,98	
10	6609354,04	622691,36	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,98	
11	6609352,37	622692,72	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,15	
12	6609345,33	622686,03	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,71	
13	6609356,04	622686,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,68	
14	6609363,47	622679,95	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,78	
15	6609365,25	622665,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,23	

Indre Østfold kommune

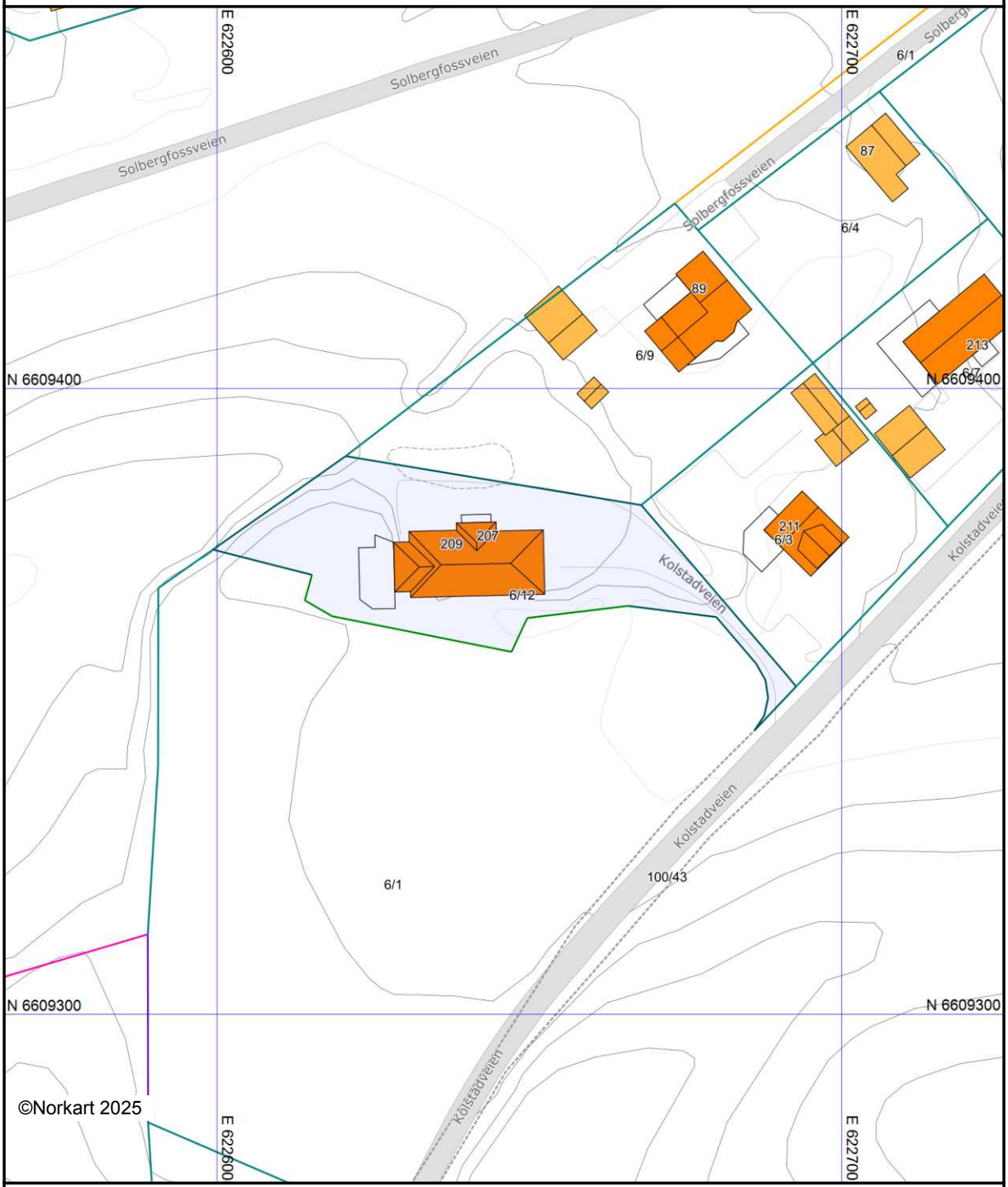
Grunnkart

Eiendom: 6/12
Adresse: Kolstadveien 207
Dato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

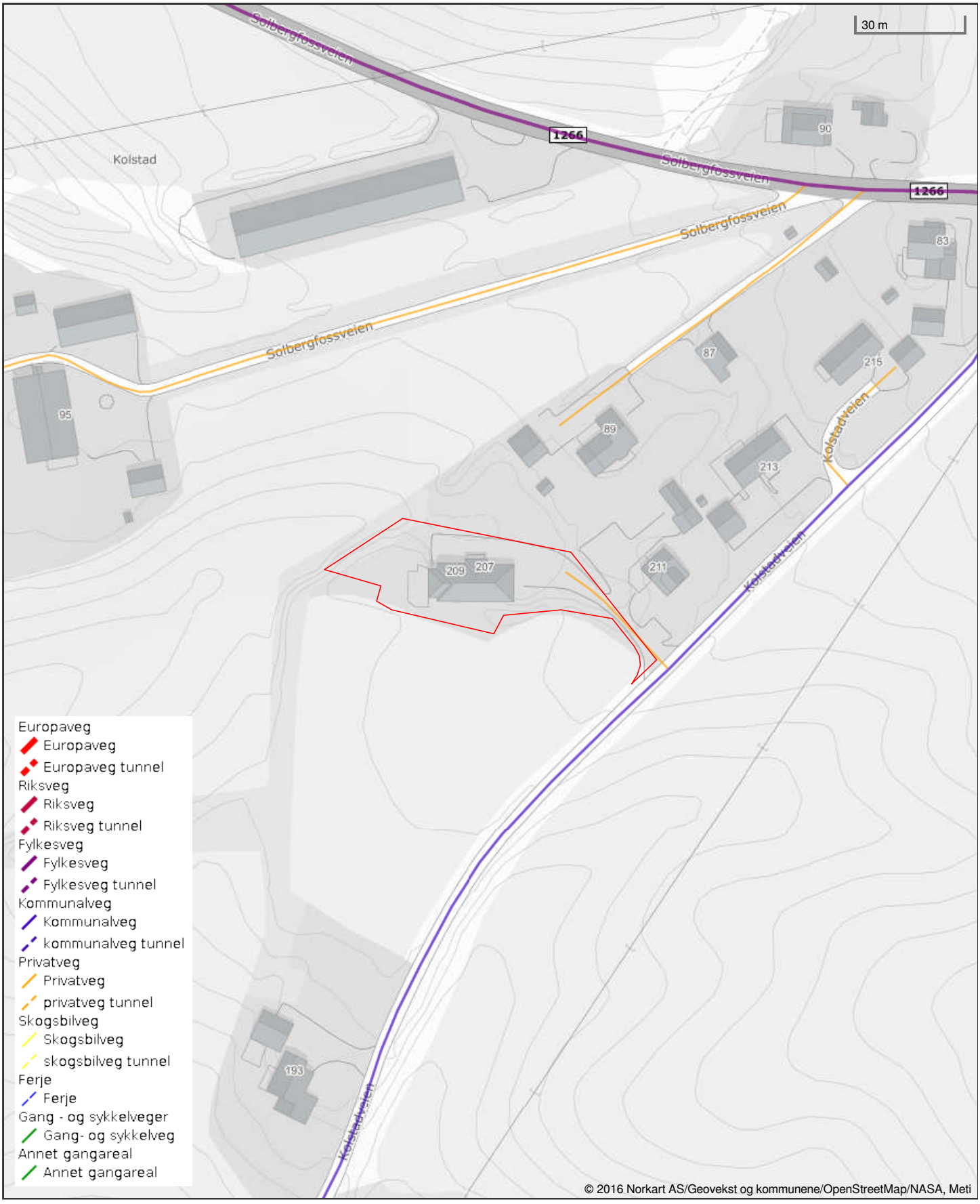
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 03.06.2025

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 6/12//



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.

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:
Kolstadveien 209, 1814 Askim
Gnr. 6, Bnr. 12, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306250067

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
