PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

FRYDENLUNDGRENDA 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Frydenlundgrenda 7, 1815 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 96, bnr. 289

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2377 **Referansenummer:** UQ1308

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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 oppført i 2016 med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindvei på Frydenlund i Askim.

Sydvestvendt terrasse på 35 m².

Dobbelgarasje på 37 m² under terrassen.

Boligen går over 2 etasjer.

1. etasje består av entrè, hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, bod og 3 soverom.

2. etasje består av trapperom, stue/kjøkken, bad/wc, badstue, walk-in closet og soverom.

Oppvarming med varmekabler.
Luft til luft varmepumpe fra 2023.
Vedfyring med peisovn og isolert stålpipe.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken samt på kritiske steder på bad og vaskerom. Det er ikke avdekket unormale verdier.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

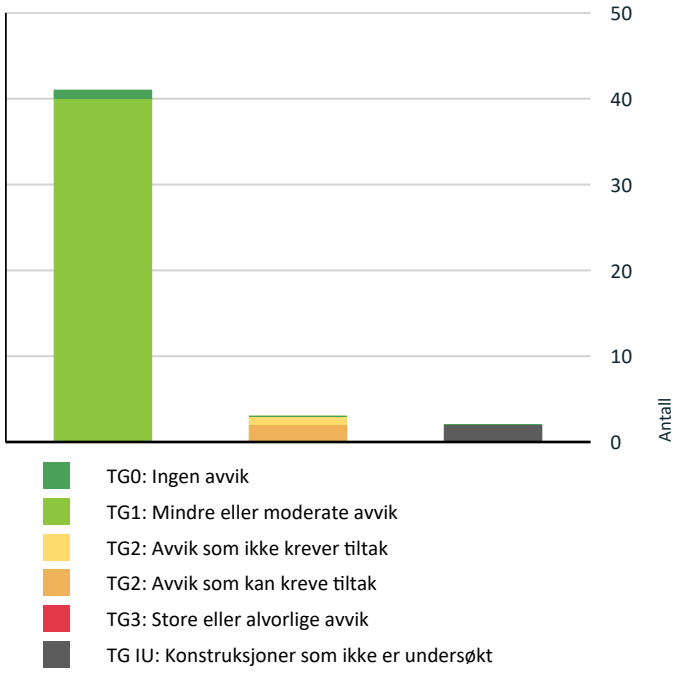
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

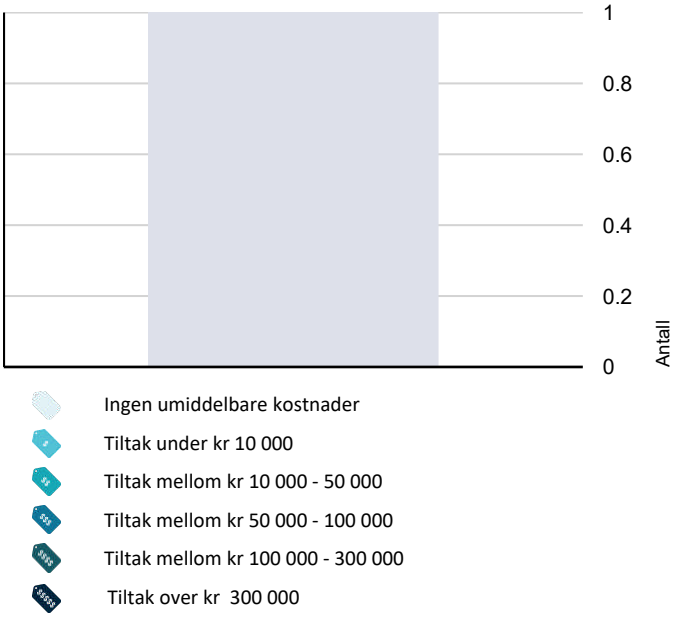
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av glasert tegltakstein.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
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, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag 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 Veggkonstruksjon

Yttervegger er dels av tradisjonelt bindingsverk kledd med liggende panel og dels av Jackon isolerte ringmurselementer med utvendig puss.
Stedvis noe løs murpuss er utbedret i 2025.
Eier opplyser at kledningen består av beiset trykkimpregnert furupanel og at det er etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som vaimtak av prefabrikkerte takstoler. Loftbjelkelaget er isolert med innblåst isolasjon. Lagringsloft med adkomst via luke med nedfellbar stige. Det var lagret store mengder med gjenstander på loftet og besiktigelsen ble noe redusert på grunn av dette. Isolert skråtak i deler av stue/kjøkken uten inspeksjonsmulighet og det forutsettes at det er benyttet preaksepterte løsninger.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Hovedytterdør og vaskeromdør med glassfelt.

To-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon på 35 m² over garasjen.
Herav overbygget del på 13 m² med innfelte LED-downlights.
Stikkontakter, blomsterkasser, markise og frostfri utevannkran.
Det er opplyst at terrassen er fuktsikret med sveiset membran.
Flislagt gulv med varmekabler. Det er opplyst at varmekablene i overbygget del ikke er tilkoblet.

Overbygget inngangsparti på 6 m² med flislagt gulv.
Utstyrt med innfelte LED-downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i enkelte fliser og at fliser har bom (hulrom under). Rekkverket er marginalt lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Utvendige trapper

Ny trapp fra terrassen til hagen i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Flislagt gulv i entrè med gulvvarme og Kährs 3-stav parkett med gulvvarme i 1. etasje for øvrig.
Kährs 3-stav parkett i 2. etasje og det er opplyst om trinnlydplater under parketten.
Heldekkende allergivennlig teppe på hovedsovereommet.

Vegger og himlinger består av malte plater.
Innfelte LED-downlights i 1. etasje og i stue/kjøkken.
Noe åpen himling i stue/kjøkken med skråtak og takhøyde opptil 3,1 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv i 1. etasje. Trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i entrè og hall samt i spisestue og kjøkken.

TG 1 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul peisovn i stue/kjøkken og isolert stålpipe.
Eier opplyser at det er gjennomført tilsyn uten avvik i regi av det lokale brann- og feiervesen.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Bygningen har en konstruksjon med Jackon ringmurselementer som gjør at hulltaking ikke er relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med trinn i eik.

TG 1 Innvendige dører

Swedoor kompakte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er opplyst at aktuell byggeforskrift er TEK-10 og at det er dokumentasjon med kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt fall på badegulvet men ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. Eventuelt lekkasjevann på badegulvet kan renne over dørterskelen og føre til fuktskader. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er opplyst om fuktsikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med:
- Arbeidsbenk med nedfelt rustfri vask.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. På vaskerom er kun gulvet definert som våtsone.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på vaskerommet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

Det er opplyst at aktuell byggeforskrift er TEK-10 og at det er dokumentasjon med kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og det er opplyst om fuktsikring med smøremembran. Det er i tillegg opplyst at innebygget sisterne er fuktsikret med sealbag. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Veggskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD/WC

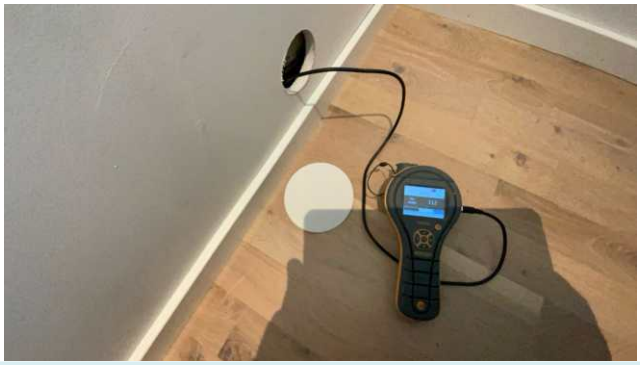
TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at aktuell byggeforskrift er TEK-10 og at det er dokumentasjon med kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 2 stk. plastsluk og det er opplyst om fuktsikring med smøremembran. Det er i tillegg opplyst at innebygget sisterne er fuktsikret med sealbag.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater.
Planlimt Intra rustfri oppvaskkum og glassplate mellom benk og overskap. Ett-greps Grohe blandebatteri. LED-benkebelysning.
Kjøkkenøy med spiseplass. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kaffemaskin.
- Fryseskap.
- Kjøleskap.
- Vinskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.
Det er opplyst at møbelfronten til oppvaskmaskinen blir skiftet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue bygget i badet i 2. etasje med flislagt gulv og plastsluk.
Elektrisk badstuovn og glassdør. Det er opplyst om innredning av osp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner og badstuen er ikke bygget som et rom i rommet. Konstruksjonen bør undersøkes nærmere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak må påregnes. Det må etableres luftespalter mellom badstuen og tilstøtende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system.
Rørfordelingsskap, hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i vaskerommet.
Eier opplyser at filtre er skiftet 2 ganger årlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i vaskerommet.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.
Det er opplyst om kablet nettverk i hele huset.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 20 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 4 x 40 A.
Fjernavlest måler er plassert i utvendig tavleskap.

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.
   2016

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblede røykvarslere med direkte tilknytning til vaktselskap.
Brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ikke kjeller men det er normalt å opparbeide byggegrunn med drenerende masser. Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret og deler av 1. etasje er under terrenget.
Bygningsdelen er skjult i grunnen og ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med støpt betongplate på lastbærende isolasjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelgarasje under terrassen.

Støpt betonggulv med varmekabler.

Vegger er av Jackon isolerte ringmurselementer med utvendig puss og innvendig pålimte plater.

Lakkert metallport med fjernbetjening. Ytterdør som sidedør.

El-bil lader fra 2020.

El-anlegget i garasjen var ikke ferdig på befaringen men er bekreftet ferdigstilt i juli 2025 og samsvarserklæring er fremvist.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

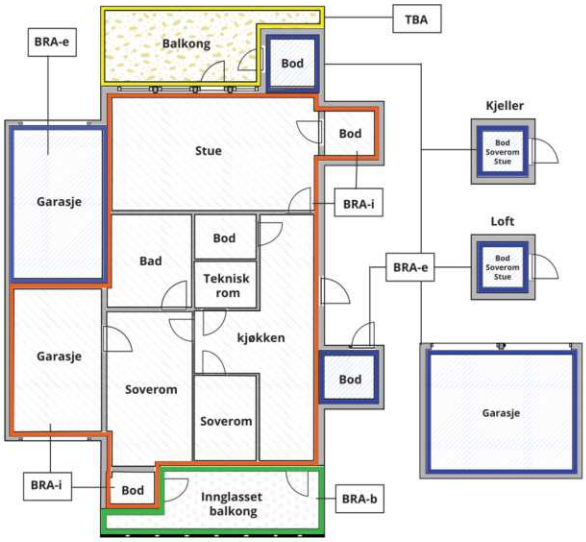
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97	6		103	
2. Etasje	97			97	35
SUM	**194**	**6**			**35**
SUM BRA	**200**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Bod, Vaskerom, Bad/wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod	
2. Etasje	Trapperom, Stue/kjøkken, Bad/wc, Badstue, Walk-in closet, Soverom		

Kommentar

Eier opplyser at utvendig bod ikke er byggemeldt og oppført som egeninnsats.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny trapp fra terrassen til hagen blir montert.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: El-anlegget i garasjen blir ferdigstilt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	194	0
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Pål Lystad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	96	289		0	774 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Frydenlundgrenda 7, 1815 ASKIM

Hjemmelshaver
Lystad Pål, Lystad Venke-Terese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindvei på Frydenlund i Askim.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 774 m².

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	19.05.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	02.08.2025	
3	13.08.2025	

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

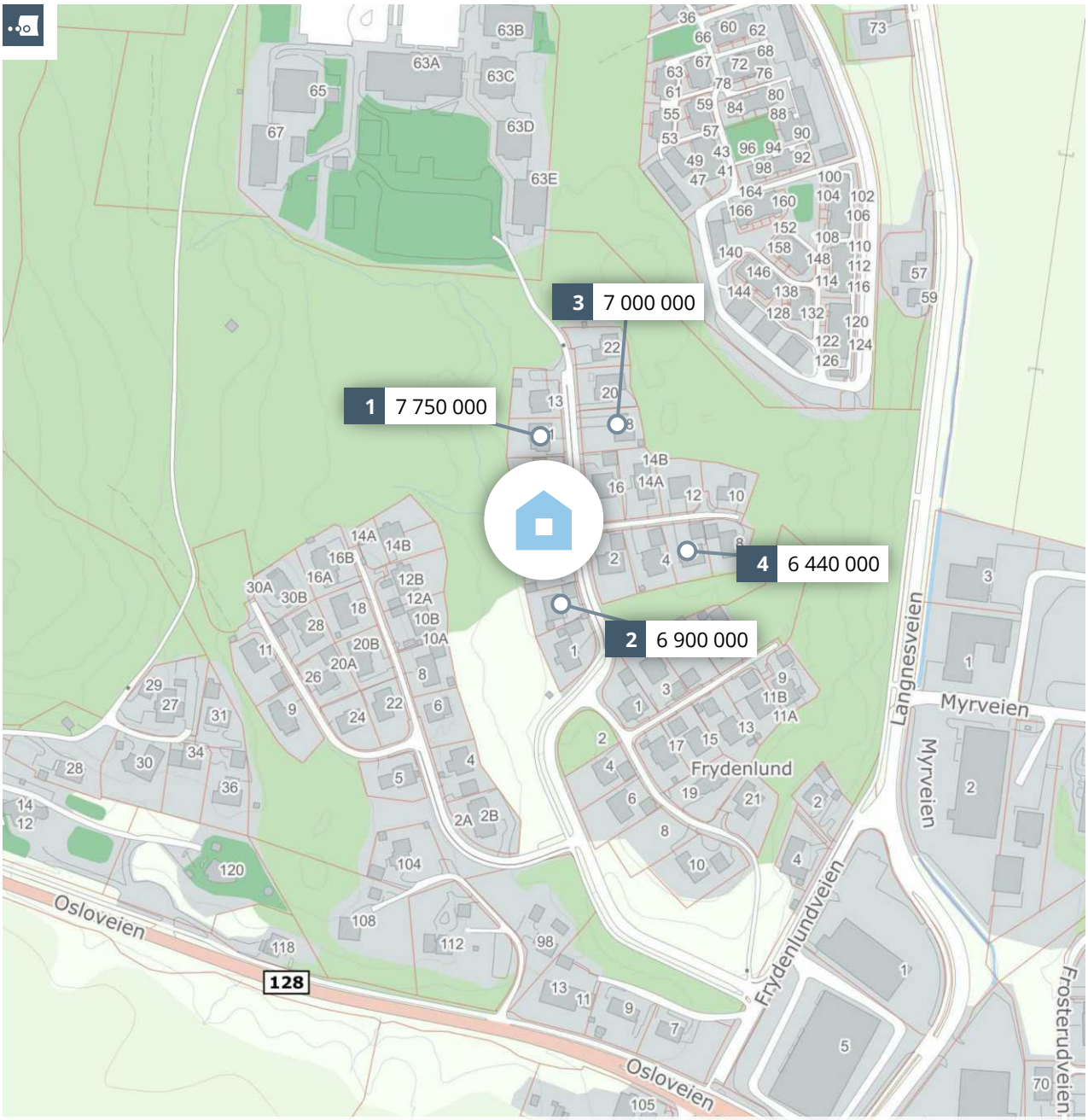
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/UQ1308

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



Meglers verdivurdering
FRYDENLUNDGRENDA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 13.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Frydenlundgrenda 7, 1815 ASKIM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 96 BNR 289 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS KRÅKÅSEN

Verdivurdert til

7 850 000

0	7 850 000	40 464
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	43 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt						774 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frydenlundgrenda 11 196 m² 2017 763 m² 4 sov	26.11.2024	7 450 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**39 541**
2	Frydenlundgrenda 3 164 m² 2016 744 m² 3 sov	05.05.2023	6 500 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**42 073**
3	Frydenlundgrenda 18 197 m² 2013 904 m² 4 sov	23.04.2024	7 100 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**35 533**
4	Frydenlundgrenda 6 157 m² 2015 813 m² 4 sov	25.06.2025	6 490 000	**6 440 000**	0	6 440 000	**41 019**

Dette er en moderne og særdeles familievennlig enebolig oppført i 2016, beliggende i en rolig blindvei på populære Frydenlundfeltet i Askim. Her bor du trygt og barnevennlig med umiddelbar nærhet til naturen, barnehage, barneskoler (Rom skole og Rom barnehage samt Steinerskolen) og nærbutikker som Kiwi, Rema og apotek.

Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning med totalt fire soverom og to bad. Første etasje byr på entré, hall med trapp, bad, vaskerom, bod og tre soverom.

I andre etasje finner du en romslig stue/kjøkkenløsning med utgang til en solrik, sydvestvendt terrasse på 35 m² – perfekt for familiehygge og sosiale sammenkomster. Under terrassen er det en stor dobbelgarasje på 37 m² med el-bil lader fra 2020. Dette er et hjem hvor både små og store trives!

Området har gode oppvekstvilkår og nærhet til Askim sentrum med ett komplett tilbud. Kort vei til E18 fra boligen med ca. 45 minutter med bil til Oslo.

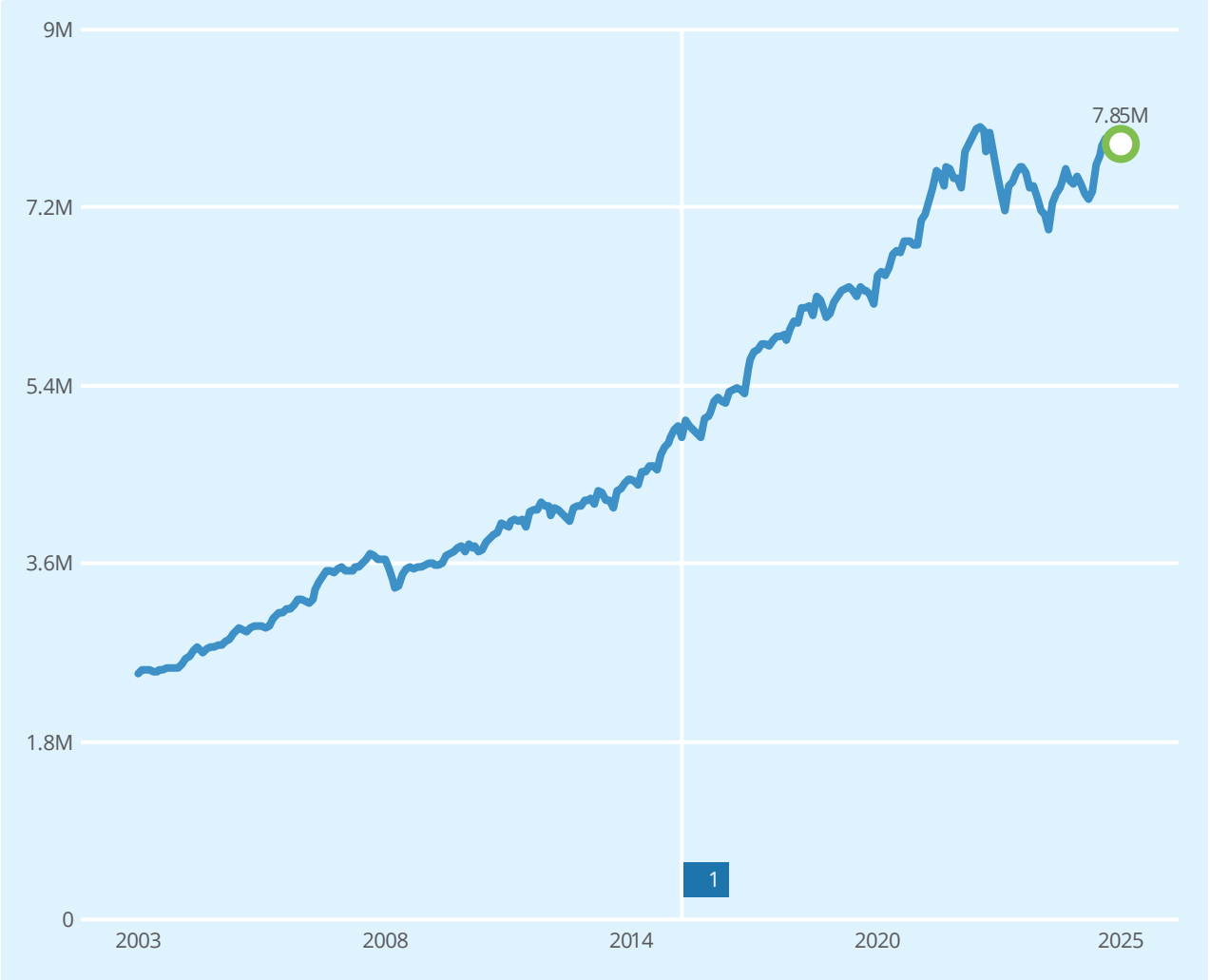
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

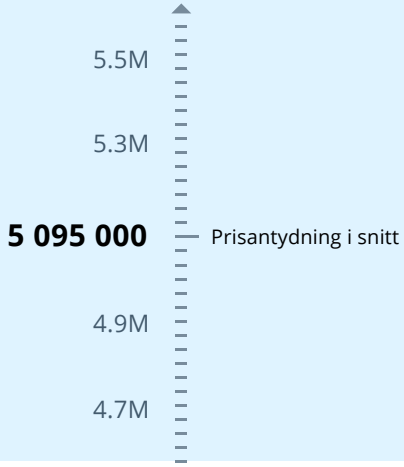
1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.05.2015		05.05.2015	-	690 000	-	690 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i KRÅKÅSEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

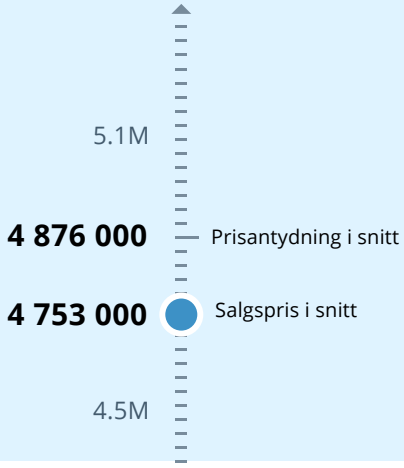


Annonsene har i snitt ligget ute i

92
dager

Eneboliger solgt i KRÅKÅSEN grunnkrets siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

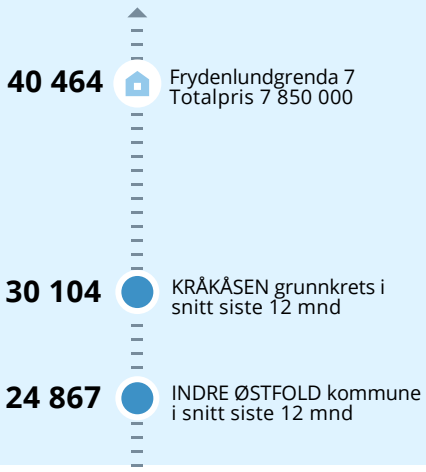


Solgt i snitt i løpet av

140
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Lystad	Venke-Terese Lystad

Gateadresse
Frydenlundgrenda 7

Poststed	Postnr
ASKIM	1815

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 77013927

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: 306250105

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i murpuss ved overgang mellom vegg og tak på garasje. Noe fuktmerker på impregnerte sponplater i etasje skille, mellom garasje og terrasse. Dette ble forsikrings sak, og takstselskap bekreftet feil, men at det ikke var noe ytterligere følgeskader eller fukt. Siden platen er av impregnert art, vil det alltid synes at de har vært fukt. I følge takstselskapet er det nå tørket opp, og det er ingen varige skader eller svakheter. Skaden på sprukket murpuss utvendig ble reparert av faglært murer. Skaden ble dekket av husforsikringen. Gjensidige forsikring. Skadenummer:77013927,17

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: Ferdigstillelse av el anlegg inne i garasje. Dette vedlegget er allerede oversendt takst mann.

Arbeid utført av: Caverion

Filer

2025.07.29 ELE Samsvarserklæring service Garajse Samsvarserklæring 38077564.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El- Kontroll av huset ca 3 mnd etter ferdigattest forelå.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Installert av faglært ved kjøp av el bil i 2018

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: 306250105

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 306250105

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250105

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Lystad	c83321b941db567293b77 41329f44a2a4d8a4344	12.08.2025 16:41:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Venke Terese Lystad	a65b9dd8017eb32561d37 8d48ba703db50fc48bb	12.08.2025 16:44:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250105

- 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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Grunneiendom 3118-96/289

Norkart
Utskriftsdato: 08.05.2025 14:45

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	774
Etablert dato	25.10.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/289
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/289
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.10.2011 21.10.2011	J 11/1371	Tinglyst 28.10.2011	96/1 (-774), 96/289 (774) 96/288
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.10.2011 21.10.2011	J 11/1371	Tinglyst 28.10.2011	96/1 (-779,8), 96/290 (779,8) 96/289

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607450.84	620276.65		Ja	774	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LYSTAD VENKE-TERESE F080675*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRYDENLUNDGRENDA 7 1815 1815 ASKIM	Bosatt (B)
LYSTAD PÅL F171175*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FRYDENLUNDGRENDA 7 1815 1815 ASKIM	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3118-96/294	Grunneiendom	1/33

Adresse

Vegadresse: Frydenlundgrenda 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1815 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	103 Kråkåsen	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300508109		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	16.06.2016

1: Bygning 300508109: Enebolig (111), Ferdigattest 16.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	232,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	265
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	265
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	154,5
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.07.2015	09.07.2015
Ferdigattest	16.06.2016	16.06.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frydenlundgrenda 7	H0101	96/289	232,4	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	97	0	97	111,5	0	111,5
H01	1	135,4	0	135,4	153,5	0	153,5

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 012420080005 Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.	Frittliggende småhusbebyggelse	18.06.2008
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Friområde,Nåværende Boligbebyggelse,Nåværende	Periode**:** 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒3014202101, 012420080005		

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. Bestemmelsene kan påvirke hvor mange boenheter det tillates på boligeiendommer, grad av utnytting, byggehøyder på boliger og garasjer, takform, minste uteoppholdsareal m.v.
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: 12.05.2025
Indre Østfold kommune

Line Elvegård

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:	96	**Bnr:**	289	**Fnr:**		**Snr:**		**Anr:**		**Lnr:**	

Gateadresse:	**Postnr.:**	**Poststed:**
Frydenlundgrenda 7	1815	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

Indre Østfold Kommune, 12.05.2025

Utskriftsdato: 08.05.2025

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.**	96	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenlundgrenda 7, 1815 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	4 298,00 kr
Sum	**4 298,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	1 stk	3 393,00 kr	1/1	0 %	3 393,00 kr	848,25 kr
Renovasjonsbeholder 140L restavfall	1 stk	1 648,00 kr	1/1	0 %	1 648,00 kr	412,00 kr
				Sum	**5 041,00 kr**	**1 260,25 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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: 08.05.2025

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.**	96	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenlundgrenda 7, 1815 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	12 976,00 kr
Feiing	460,00 kr
Vann	9 659,50 kr
Sum	**23 095,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	1 stk	495,00 kr	1/1	0 %	495,00 kr	123,75 kr
Vann a konto i år	209 m3	29,88 kr	1/1	0 %	6 243,88 kr	1 560,96 kr
Forbruk vann i fjor	194 m3	29,75 kr	1/1	0 %	5 771,50 kr	5 771,50 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	-248 m3	29,75 kr	1/1	0 %	-7 378,00 kr	-7 378,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	1 stk	2 256,25 kr	1/1	0 %	2 256,25 kr	564,06 kr
Avløp a konto i år	209 m3	37,63 kr	1/1	0 %	7 863,63 kr	1 965,90 kr
Forbruk avløp i fjor	194 m3	40,25 kr	1/1	0 %	7 808,50 kr	7 808,50 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	-248 m3	40,25 kr	1/1	0 %	-9 982,00 kr	-9 982,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	1 stk	2 642,50 kr	1/1	0 %	2 642,50 kr	660,63 kr
				Sum	**15 721,26 kr**	**1 095,30 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	289	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Frydenlundgrenda 7, 1815 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** 348 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende **Områdenavn** FRI
	Delareal 426 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420080005
Navn	Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1775/20080005_Endrede%20bestemmelser%20sak%2014-164.pdf
Delarealer	**Delareal** 774 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B13

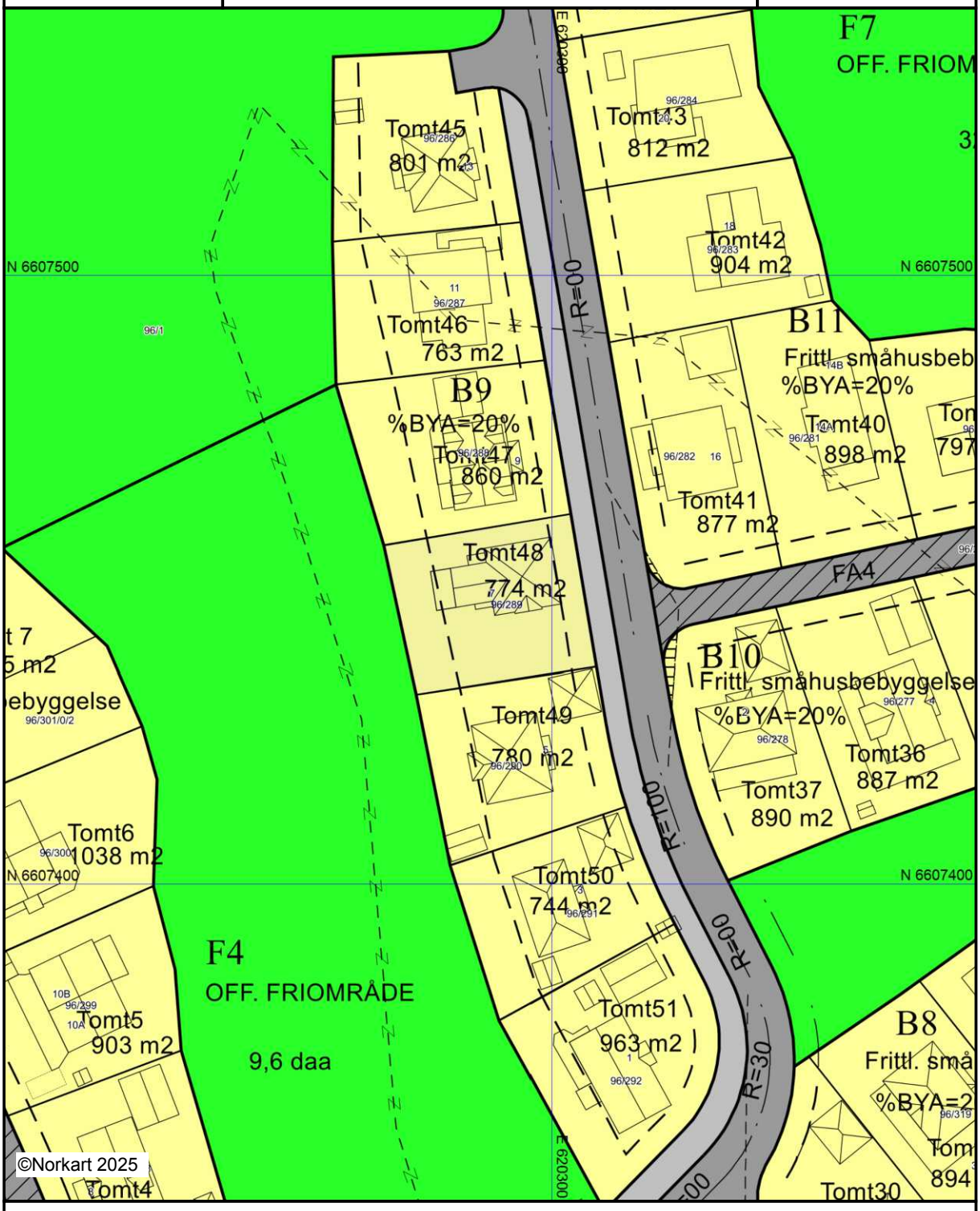
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/289
Adresse: Frydenlundgrenda 7
Utskriftsdato: 08.05.2025
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

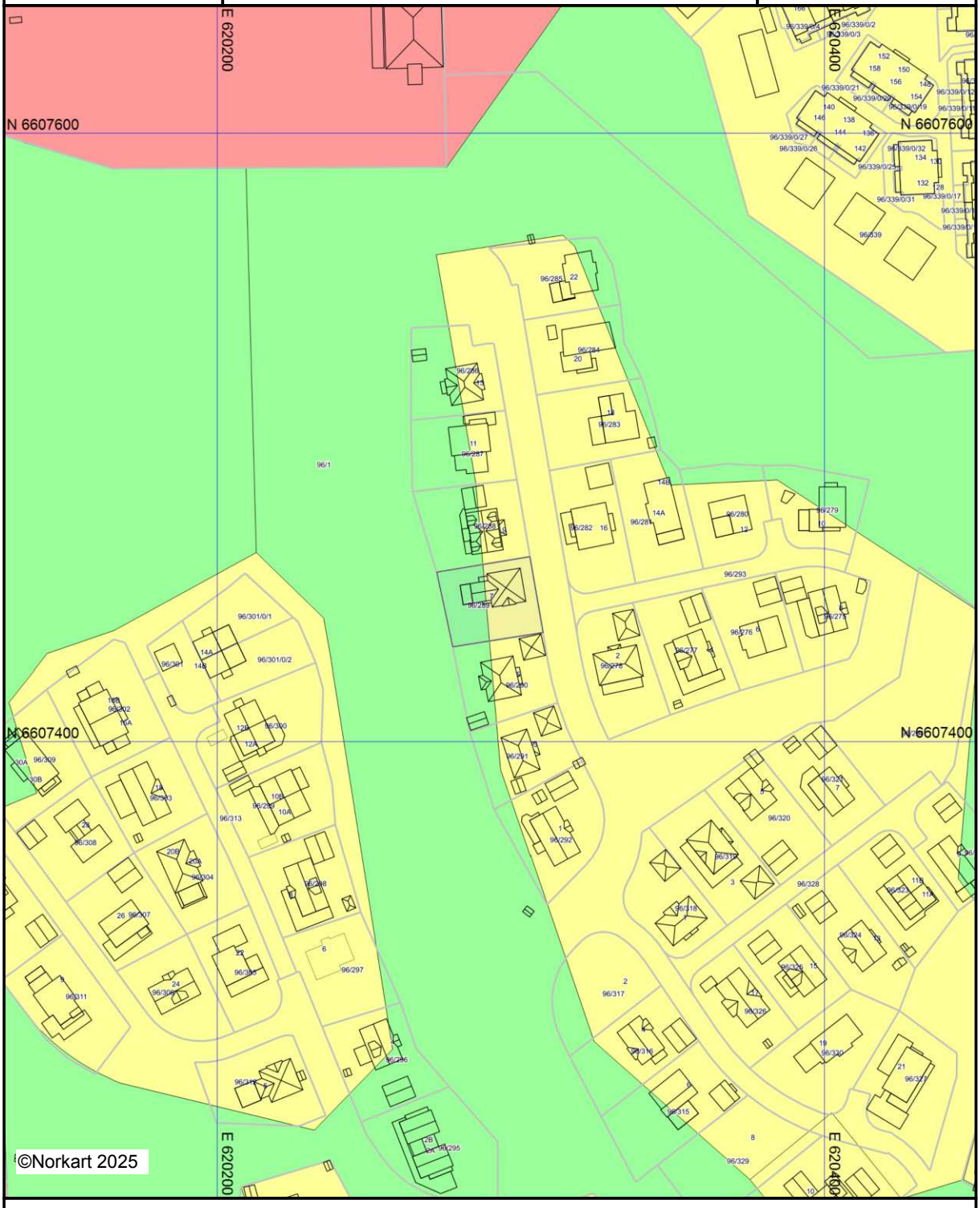
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/289
Adresse: Frydenlundgrenda 7
Utskriftsdato: 08.05.2025
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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FRYDENLUND, GNR/BNR 82/6, 96/1 MFL.

Planens dato: 29.02.2008, endret 26.05.2008
Bystyrets vedtak: 18.06.2008, sak 56/08

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

§2 Området reguleres til følgende formål

Byggeområder:	Bolig, Frittliggende småhusbebyggelse, B1-B10 Bolig, Konsentrert småhusbebyggelse, B11 og B12 Forretning, hagesenter, F Industri, buss- og bilsalg, I/L
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei Annen veigrunn Gang- og sykkelvei
Spesialområde:	Bevaring fornminne Frisiktsone
Fellesområder:	Felles avkjørsel Felles lekeareal for barn

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG (PBL §25, 1. LEDD NR. 1)

§3 Frittliggende småhusbebyggelse, B1 til B12

a) Innenfor område B1 til B12 tillates oppført eneboliger, tomannsboliger eller eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten og hovedleiligheten skal til sammen utgjøre én bygning.

b) Prosent bebygd areal må ikke overstige %BYA= 20% av netto tomteareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1.

c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9 meter og maksimal gesimshøyde 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7 meter, målt fra ferdig planert terreng.

d) Innenfor område B11 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 7 meter, målt fra ferdig planert terreng. Bygninger innenfor område B11 skal ha pulttak eller flatt tak.

e) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjakting på mer enn 1 meter i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.

f) Bolighus skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart og legges med møneretning vinkelrett eller parallelt med boliggate.

g) Garasje som legges med innkjøring parallelt med vei kan plasseres inntil 1 meter fra formålsgrense mot vei. Garasje med innkjøring vinkelrett på vei skal legges minimum 5 meter fra formålsgrense mot vei.

§3, punktene a, c, d og e, er endret i henhold til administrativt vedtak i sak 1/14 om mindre endring, dat. 27.03.2014.

h) Før søknad om tiltak behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- Bygningers plassering inkl garasje
- Nødvendige p-plasser og garasjer i samsvar med kommunens vedtekt
- Terrengforhold med eksisterende og nye koter
- Avkjørsel fra vei
- Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
- Plassering av renovasjonsstativ og postkasser

§4 Konsentrert småhusbebyggelse – Område B13 og B14

a) Innenfor område B13 og B14 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus, rekkehus og to-, tre- og firemannsboliger.

b) Prosent bebygd areal må ikke overstige %BYA= 25% av netto tomteareal. Bebygd areal er definert i NS 3940 pkt.6.1.

c) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 6 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel 24° til 45°.

d) Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling med høyde over 1 meter tillates ikke.

e) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

f) Før det kan gis byggetillatelse til nye bygninger i området, skal det dokumenteres at det gjennom oppføring av støyskjerm som vist på planen og eventuelt andre støytiltak oppnås tilfredstillende støyforhold på uteplass og innendørs, jf. felles bestemmelse om støy i §13.

g) Før søknad om tiltak behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser:
- Bygningers plassering inkl garasje
- Nødvendige p-plasser og garasjer i samsvar med kommunens vedtekt
- Terrengforhold med eksisterende og nye koter
- Avkjørsel fra vei
- Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
- Plassering av renovasjonsstativ og postkasser

§5 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING (hagesenter) (PBL §25, 1. LEDD NR. 1)

a) For reguleringsbestemmelser vises det til reguleringsplan for området for Frosterud/"Hurrahølet" vedtatt av bystyret i sak 57/03, 28.08.03.

§6 BYGGEOMRÅDE FOR INDUSTRI, BUSS, BILSALG (PBL §25, 1. LEDD NR. 1)

a) For reguleringsbestemmelser vises det til reguleringsplan for området for Frosterud/"Hurrahølet" vedtatt av bystyret i sak 57/03, 28.08.03.

b) Tillatte avkjørsler er vist på plankartet.

§7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD, NR.3)

a) Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen. Det må sendes søknad om tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens §93 for veganlegg og annen teknisk infrastruktur.

b) Vei 1 skal være avkjørselsfri frem til kryss med vei 4. Tomt 19 til 22 skal av avkjørsel via vei 4.

§8 FRIOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD, NR.4)

a) I friområdene tillates opparbeidet turstier, benker og andre byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som lekeareal. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det kan foretas tynning i skog. Dyrka mark og eng kan slås.

b) Det tillates oppført nødvendige kommunaltekniske anlegg for vann og avløp i friområdene. Nettstasjoner kan tillates plassert i friområdene men ikke i de områdene som forutsettes tilrettelagt for lek eller ferdsel (tursti).

c) I friområde F1 og F4 skal vegetasjonen skjøttes for å redusere skyggevirkningene for tilgrensende boligområder i nord og øst.

d) I friområde F4 tillates det opparbeidet anlegg for håndtering av overvann. Anlegg for overvann skal utformes slik at anlegget ikke medfører fare for at barn kan bli skadet.

e) Alle tiltak i friområdene skal på forhånd godkjennes av kommunen.

SPESIALOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD, NR.6)

§9 Spesialområde - bevaring av fornminne

a) Det må ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner innenfor det regulerte spesialområde for bevaring av fornminne.

§10 Frisiktsoner

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

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD, NR.7)

§11 Felles adkomster (FA1, FA2, FA3, FA4, FA5 og FA6)

a) Område FA1 skal være felles for tomt nr 3,4,5,6,7,8,9,10 og 11
Område FA2 skal være felles for felt B4, B13 og B14
Område FA3 skal være felles for felt B5
Område FA4 skal være felles for felt B10 og tomt nr 38, 39, 40 og 41
Område FA5 skal være felles for felt B7 og B8
Område FA6 skal være felles for felt B12

b) Felles avkjørsel skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig som avkjørselen tilhører.

§12 Felles lekeareal, FLB1 og FLB2

a) Område FLB1 og FLB2 skal være felles lekeplass for felt B1, B2, B3, B6, B7, B8, B9; B10 og B11.

b) Lekeplassene skal minimum være opparbeidet med gruslagt dekke på 600 m² av arealet før det gis brukstillatelse til første bolig som lekeplassen tilhører.

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§13 Støy:

a) For utendørs støynivå gjøres Miljøverndepartementets "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, tabell 2, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjeldende. Støynivå innendørs skal ikke overskride kravene i teknisk forskrift (NS 8175, klasse C), eller senere vedtatte forskrifter som erstatter disse.

b) Støytiltak skal være ferdigstilt samtidig med at første bolig er innflyttingsklar.

§14 Estetikk

a) Kommunen skal ved behandling av søknad/meldinger om tiltak påse at bebyggelsen og utearealene får en god utforming og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

§15 Uteoppholdsareal og arealer for barns lek:

a) I frittliggende småhusbebyggelse skal hver boenhet ha et minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal, MUA = 50 m^2. Dette gjelder også sekundærleilighet. Sekundærleilighet skal ha uteoppholdsareal som er plassert i forbindelse med inngang eller oppholdsrom, visuelt atskilt fra hovedleilighetens uteoppholdsareal.

b) I områder for konsentrert bebyggelse skal minimum 5 m^2 av uteoppholdsarealet avsettes til lekeplass, dog slik at lekeplassens totale størrelse ikke blir mindre enn 100 m^2.

c) Uteoppholdsarealer skal ha solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet på jevndøgn (21.mars og 23. sept.) klokken 1500. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal. Områdene skal ikke være utsatt for støy over 55 dbA. Lekeplass og uteoppholdsareal skal ikke krysses av eller være innenfor regulert fareområde til høyspentledning eller annet høyspenningsanlegg.

§16 Grunnforhold:

a) Geoteknisk datarapport for boligfelt på Frydenlund, datert 31. januar 2008 med tilhørende notat Orienterende geoteknisk vurdering, datert 26. februar 2008 skal legges til grunn for prosjektering og utbygging i planområdet.

§17 Kulturminner

a) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50, §8.

Askim, 29.02.2008, endret 26.05.2008

Toril Lahnstein

Askim kommune

TEGNEKONTORET Henning Dahl
Trøgstadveien 121
1814 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/1117 - 19 / ASBAAS	16.06.2016

Gbnr 96/289 - Frydenlundgrenda 7 - Ferdigattest - Enebolig

Tiltak :	Enebolig	Bygn.nr. 300508109
Byggested:	Gbnr 96/289	Frydenlundgrenda 7
Tiltakshaver:	LYSTAD PÅL	
Ansvarlig søker:	TEGNEKONTORET Henning Dahl	

Tillatelse til tiltak er gitt 09.07.2015.

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 02.06.2016.

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 01.06.2016, mottatt 02.06.2016
- Gjennomføringsplan datert 31.05.2016, mottatt 02.06.2016
- Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier
- Oppdaterte tegninger, datert 26.05.2015 og 31.05.2016, mottatt 16.06.2016
- Som-bygget skisse/plan over utvendig VA-anlegg, datert og mottatt 16.06.2016.

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

Tiltaket 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:
LYSTAD PÅL

Mottakere:
TEGNEKONTORET Henning Dahl

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.

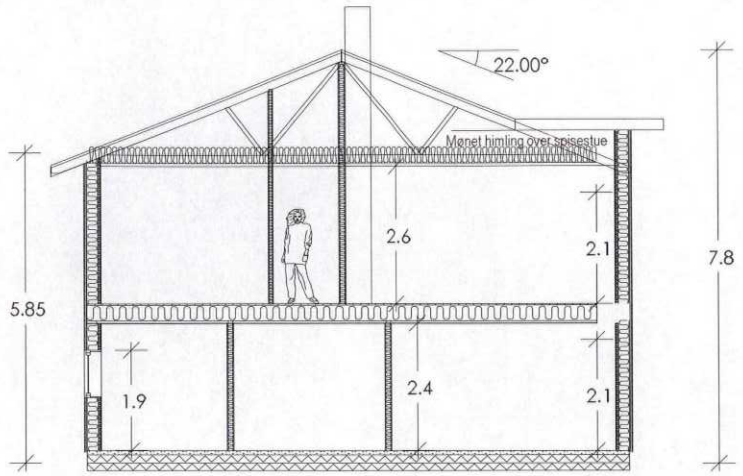
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

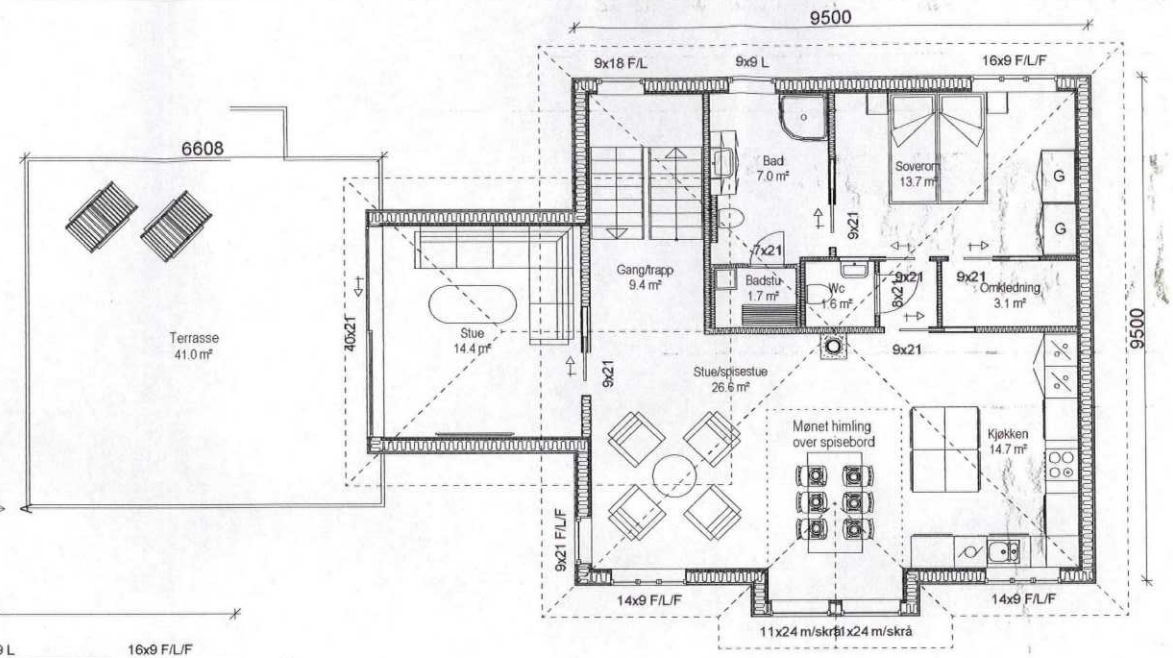
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Askim kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler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

Kostnader ved klagesaken

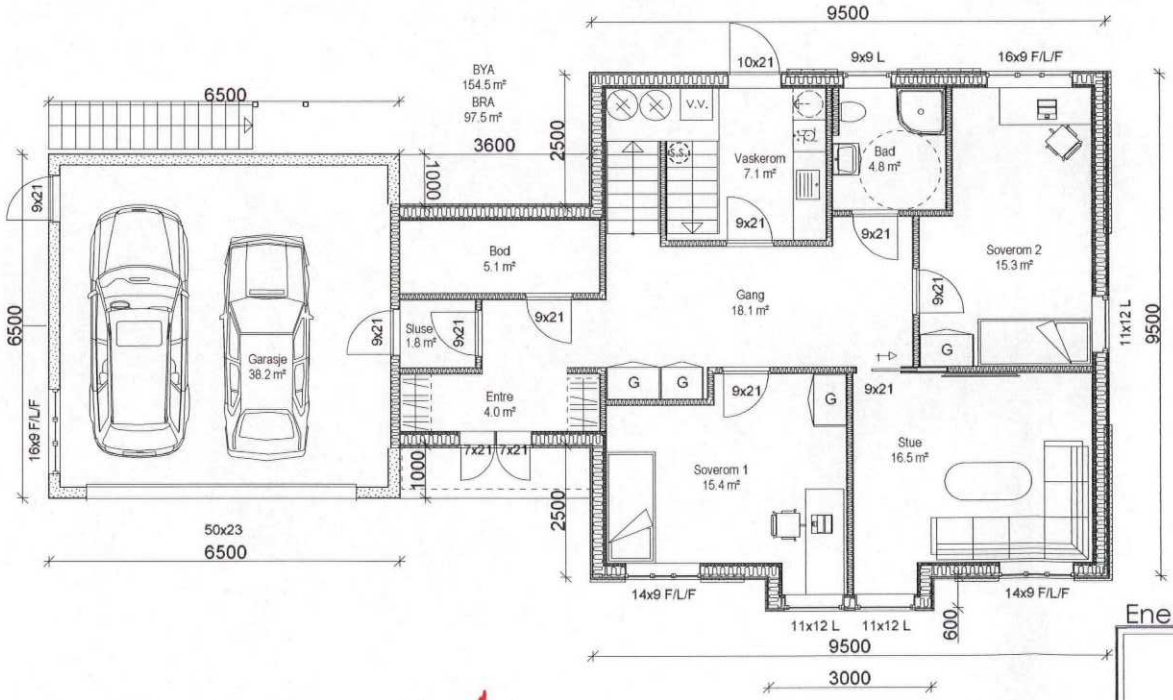
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

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.





Plan 2. etg.



Plan 1. etg.

Enebolig

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Pål Lystad

Byggeplass: Frydenlundgrenda 7

Kommune: ASKIM

Gnr: 96 Bnr: 289 Mål: 100

Planer og snitt

Dato: 02.06.2015

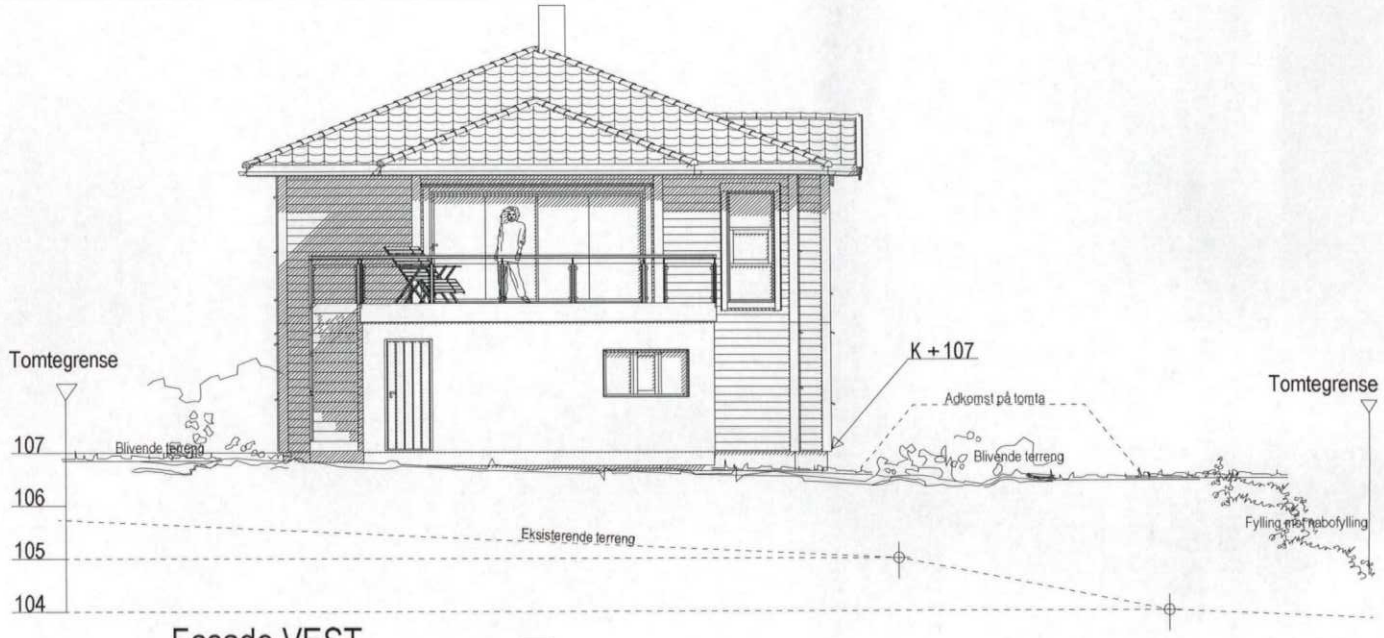
Tegn: H.D.

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

LystadP

DATA DESIGN SYSTEM



Fasade VEST



Fasade NORD

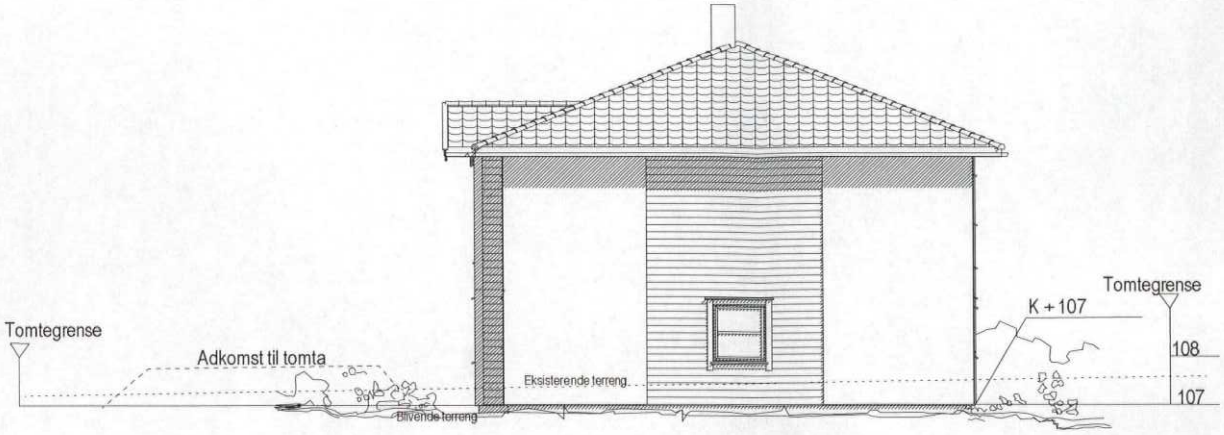
Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Pål Lystad			Dato:	02.06.2015
Byggeplass:	Frydenlundgrenda 7			Tegn:	H.D.
Kommune:	ASKIM			Prosjekt nr.:	
Gnr: 96	Bnr: 289	Mål:	100	Tegn.nr:	502
Fasader NV					LystadP



Fasade ØST



Fasade SØR

Enebolig

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Pål Lystad

Byggeplass: Frydenlundgrenda 7

Kommune: ASKIM

Gnr: 96 Bnr: 289 Mål: 100

Fasader SØ

Dato: 02.06.2015

Tegn: H.D.

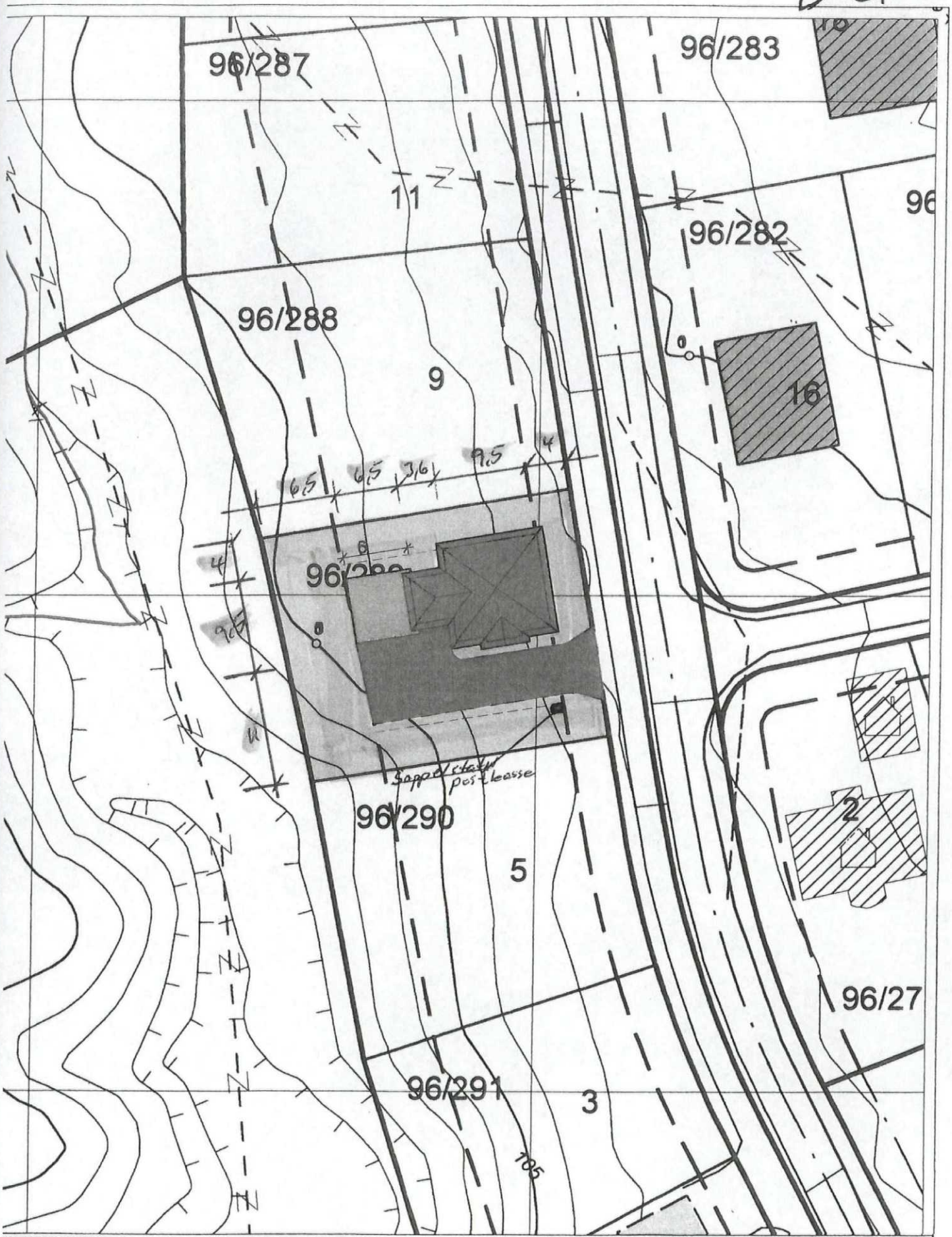
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 504

LystadP

DATA DESIGN SYSTEM

D-01



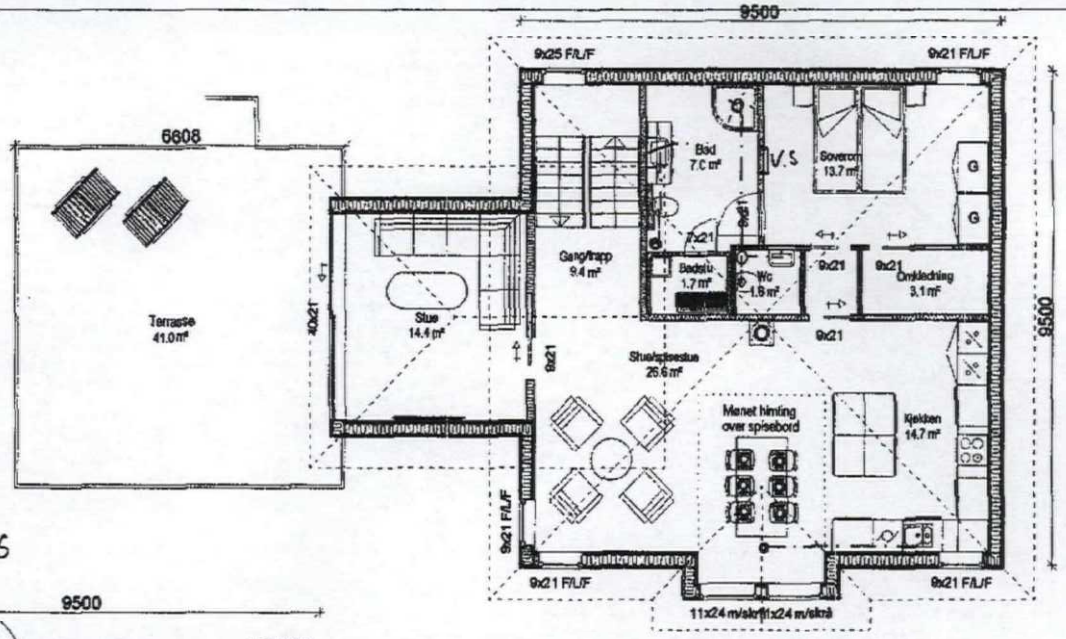
SITUASJONSPLAN
PÅ LYSTAD

M/AL 1:500

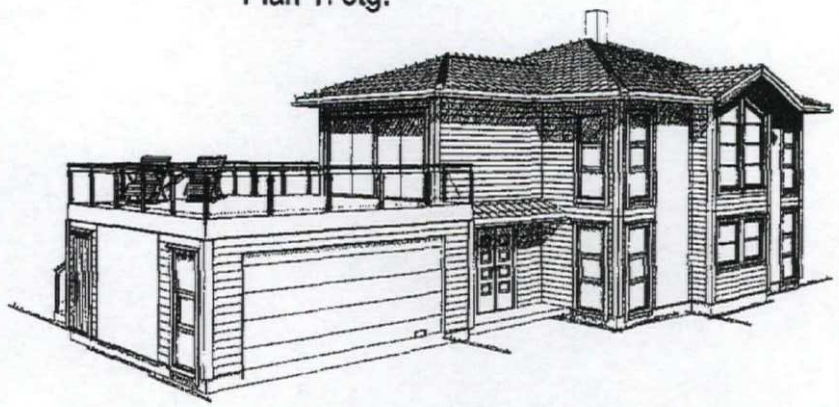
Alle rørføringer for vann legges
som rør i rør anlegg skjult i vegg/gulv

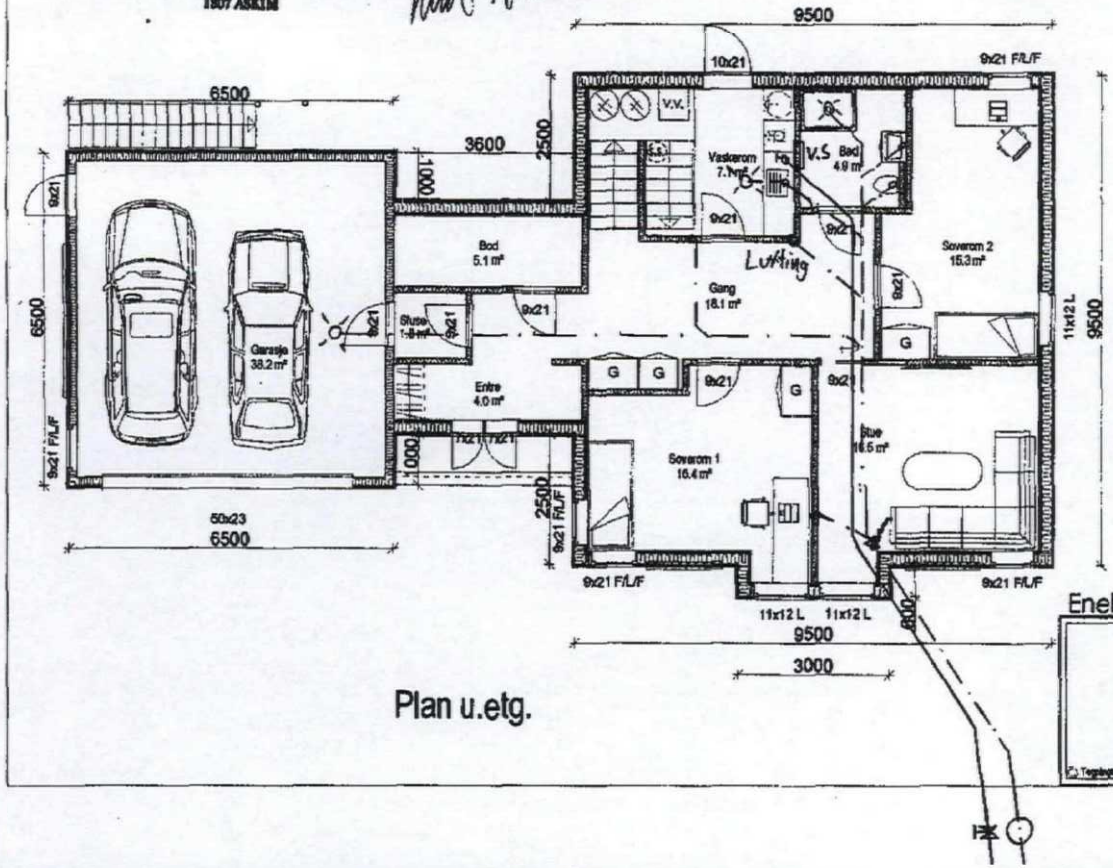
ANDERSON RØRSERVICE
ENGA 21
1807 ASKIM

Kurt Anderson 29/5-15



Plan 1. etg.





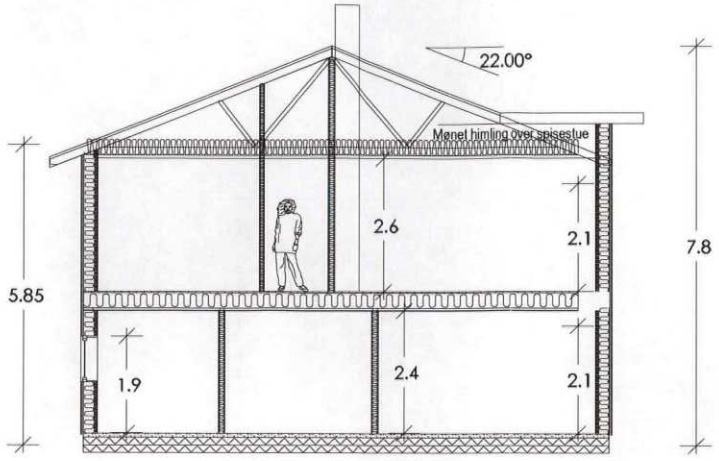
Plan u.etg.

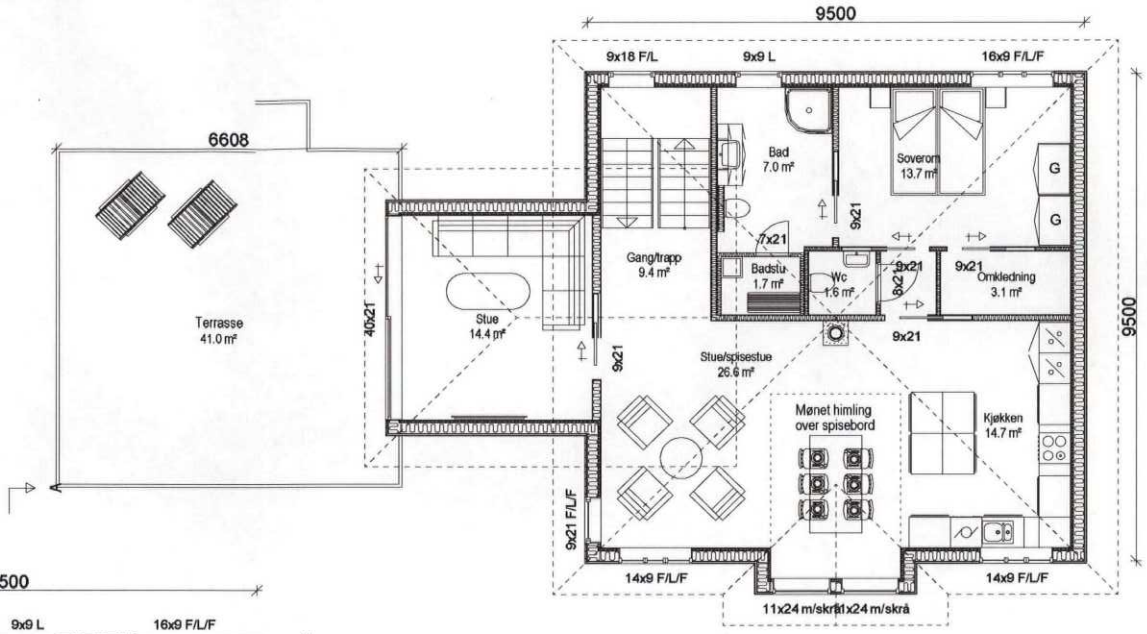
Enebolig

DDS-CAD

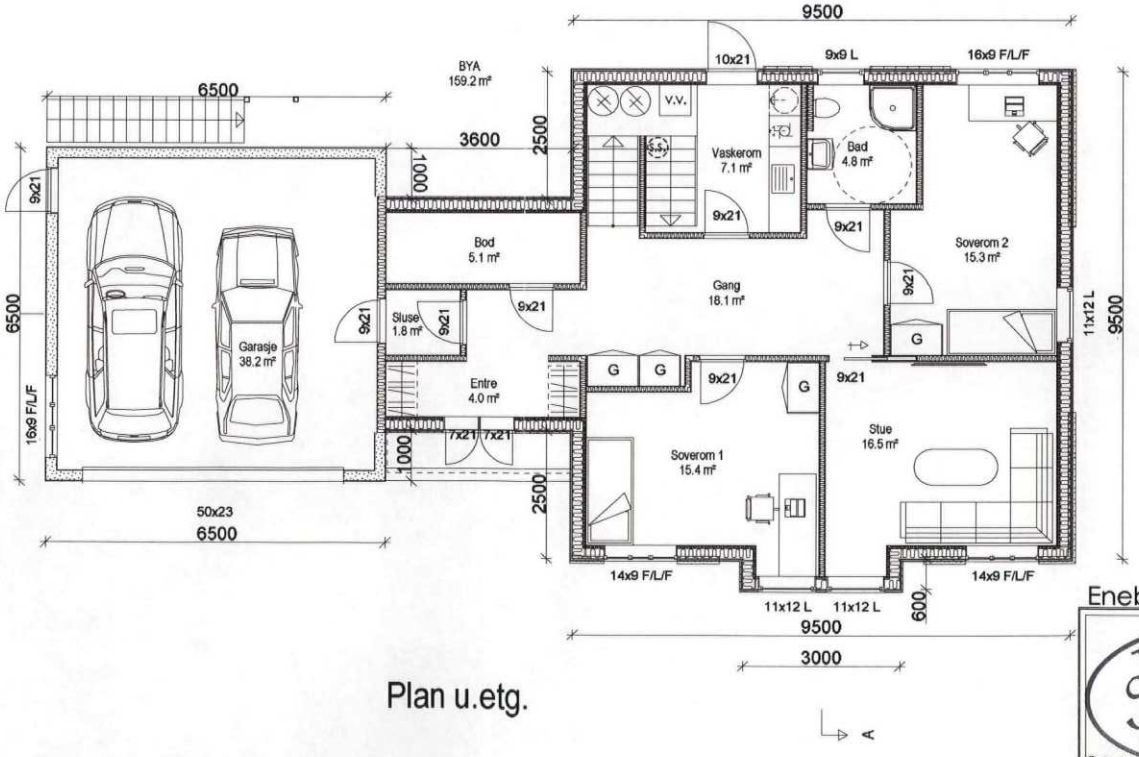
Tiltakshaver: Pål Lystad
Byggeplass: Frydenlundgrenda 7
Kommune: ASKIM
Gnr: 96 Bnr: 289 Mål: 1 : 100
Planer og snitt

Dato: 13.05.2015
Tegn: H.D.
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
LystadP

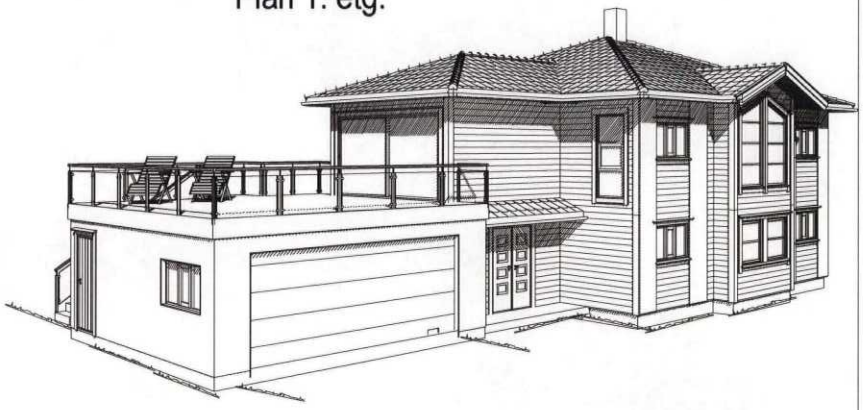




Plan 1. etg.



Plan u.etg.



Enebolig

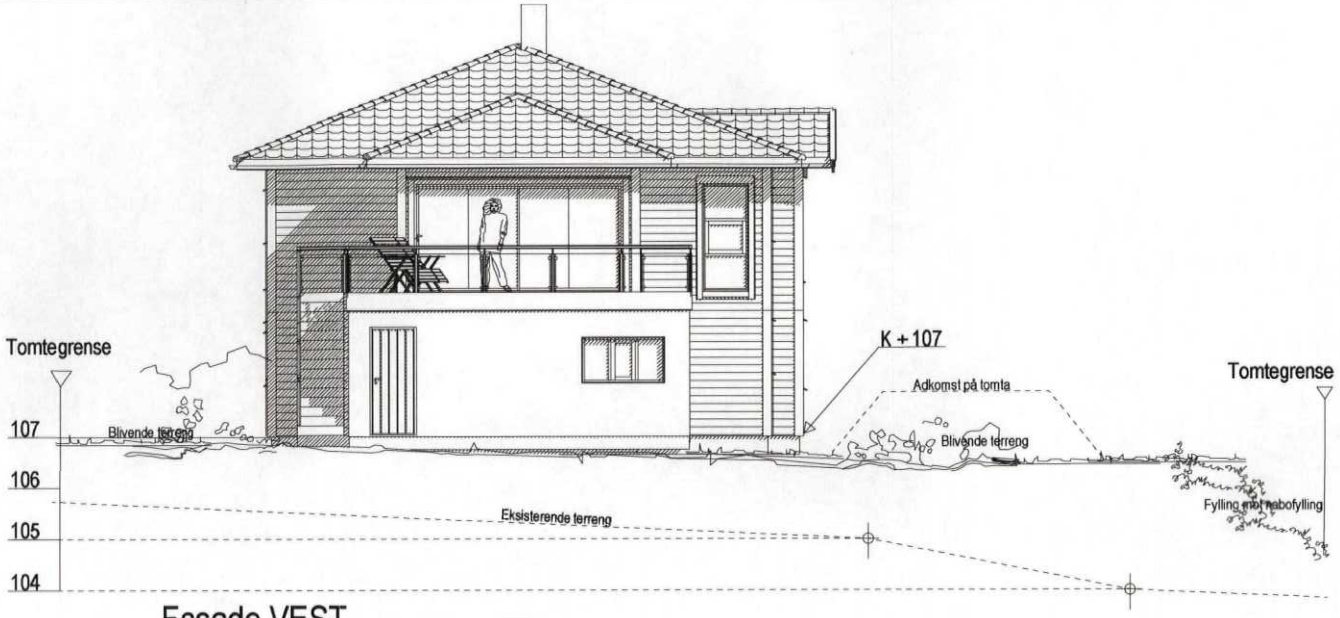
E-01

DATA DESIGN SYSTEM

Tegnekontoret Hennning Dahl DDS-CAD www.tegnekontoret.no

© Tegningen er beskyttet (DLL) lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Pål Lystad			Dato:	26.05.2015
Byggeplass:	Frydenlundgrenda 7			Tegn:	H.D.
Kommune:	ASKIM			Prosjekt nr.:	
Gnr: 96	Bnr: 289	Mål: 1 : 100		Tegn.nr:	501
Planer og snitt					LystadP



Fasade VEST



Fasade NORD

Enebolig

E-03

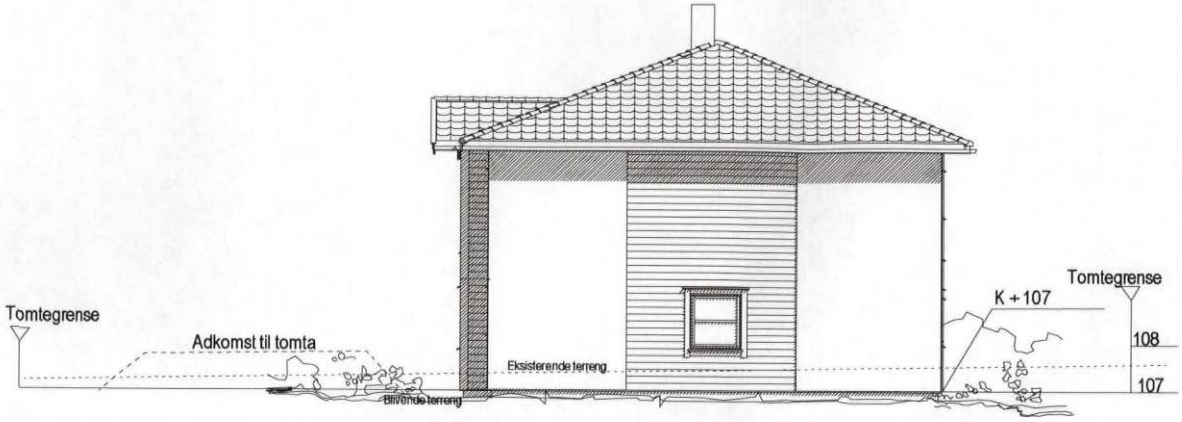
DATA DESIGN SYSTEM

Tegnekontoret Henning Dahl DDS-CAD www.tegnekontoret.no

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Pål Lystad		
Byggeplass:	Frydenlundgrenda 7		
Kommune:	ASKIM		
Gnr: 96	Bnr: 289	Mål: 1 : 100	
Fasader			

Dato:	13.05.2015
Tegn:	H.D.
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	502
	LystadP



Fasade ØST



Fasade SØR

Enebolig

Z-02

DATA DESIGN SYSTEM

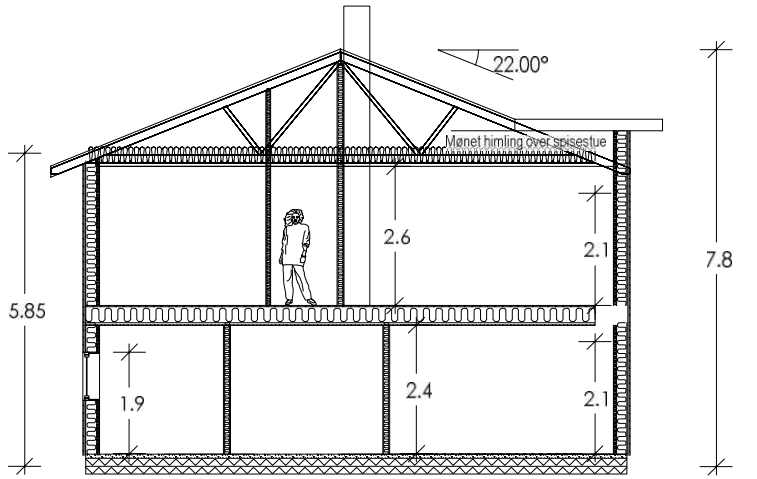
Tegnekontoret Henning Dahl
DDS-CAD
www.tegnekontoret.no

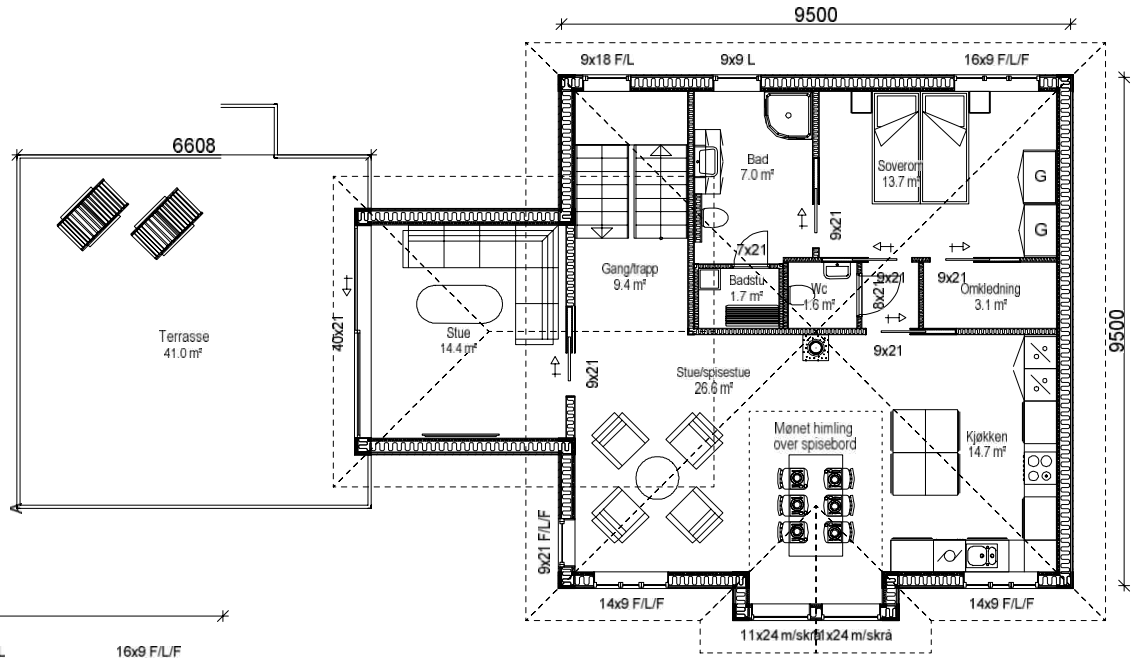
© Tegningene beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Pål Lystad		
Byggeplass:	Frydenlundgrenda 7		
Kommune:	ASKIM		
Gnr: 96	Bnr: 289	Mål: 1 : 100	
Fasader SV			

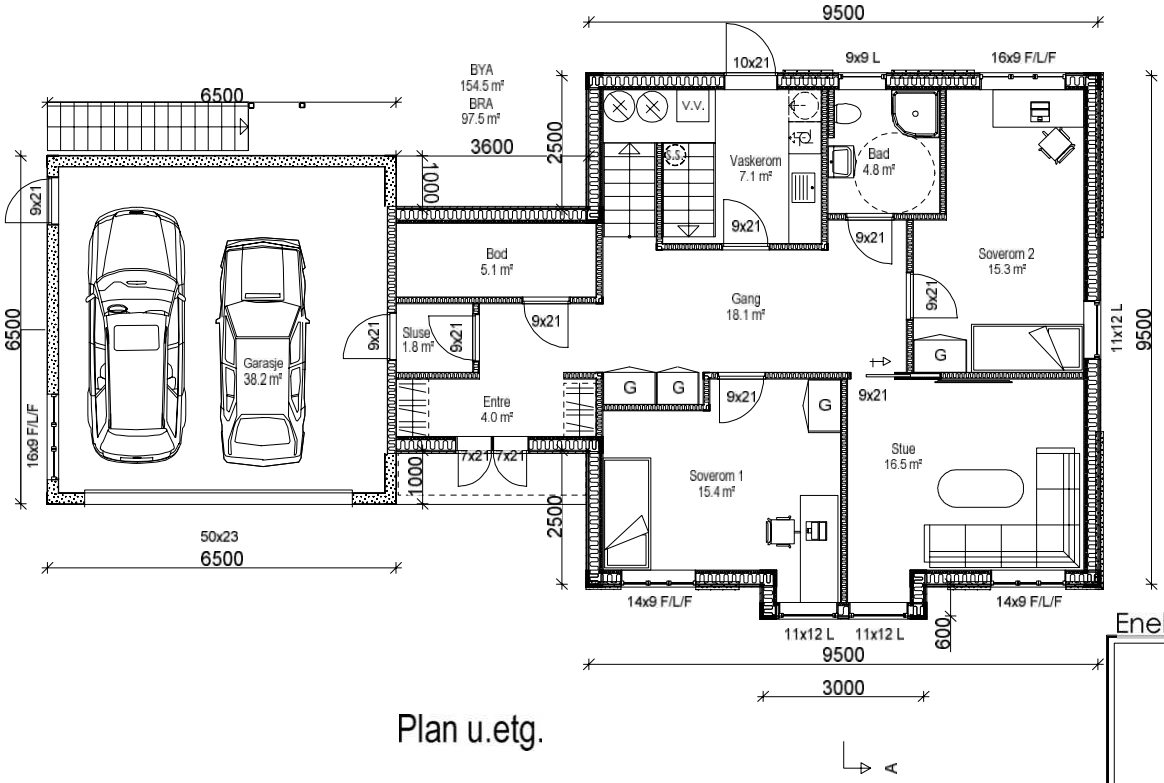
Dato:	02.06.2015
Tegn:	H.D.
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	504

LystadP





Plan 1. etg.



Plan u.etg.

Enebolig

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Data Design System

Tiltakshaver: Pål Lystad

Byggeplass: Frydenlundgrenda 7

Kommune: ASKIM

Gnr: 96 Bnr: 289 Mål: 100

Planer og snitt

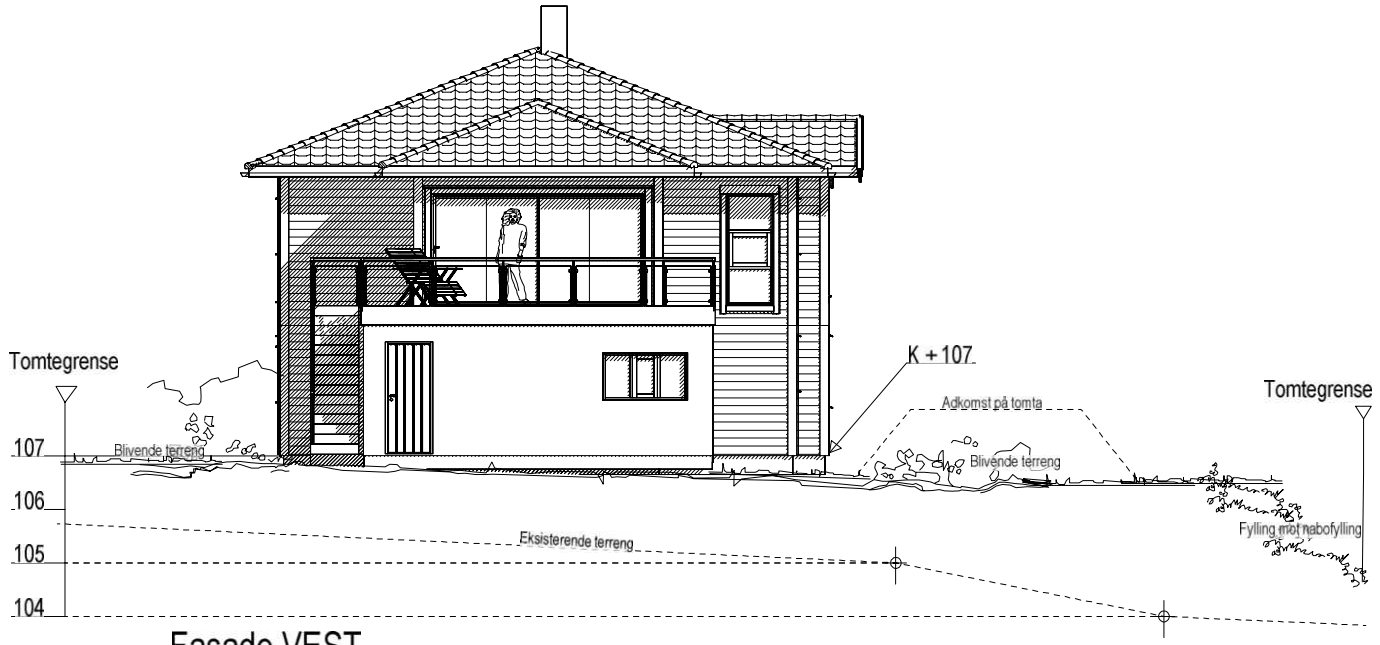
Dato: 02.06.2015

Tegn: H.D.

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 501

LystadP



Fasade VEST



Fasade NORD

Enebolig

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

Tiltakshaver: Pål Lystad

Byggeplass: Frydenlundgrenda 7

Kommune: ASKIM

Gnr: 96 Bnr: 289 Mål: 100

Fasader NV

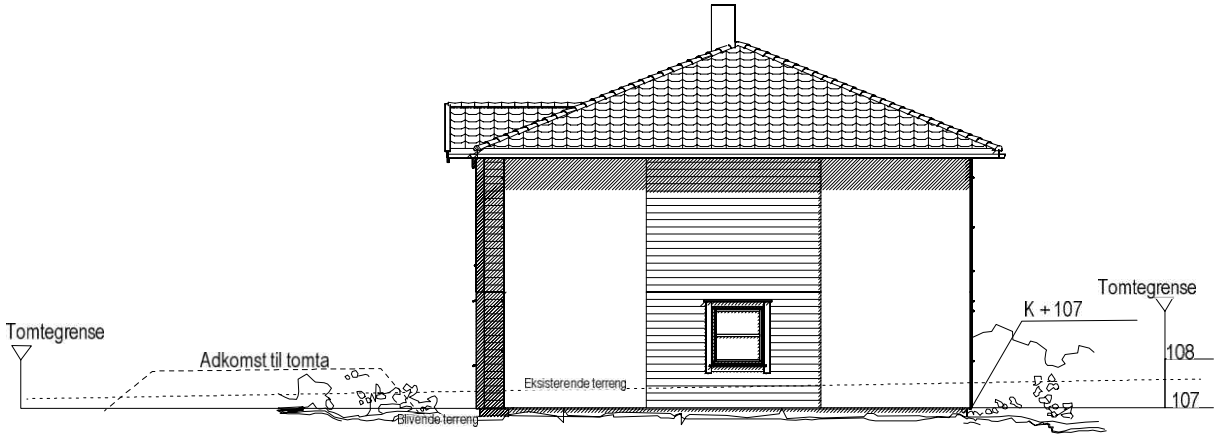
Dato: 02.06.2015

Tegn: H.D.

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 502

LystadP



Fasade ØST



Fasade SØR

Enebolig

DDS-CAD

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

Tiltakshaver: Pål Lystad

Byggeplass: Frydenlundgrenda 7

Kommune: ASKIM

Gnr: 96 Bnr: 289 Mål: 100

Fasader SØ

Dato: 02.06.2015

Tegn: H.D.

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 504

LystadP

Data Design System

Utskriftsdato: 08.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 96/289//



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

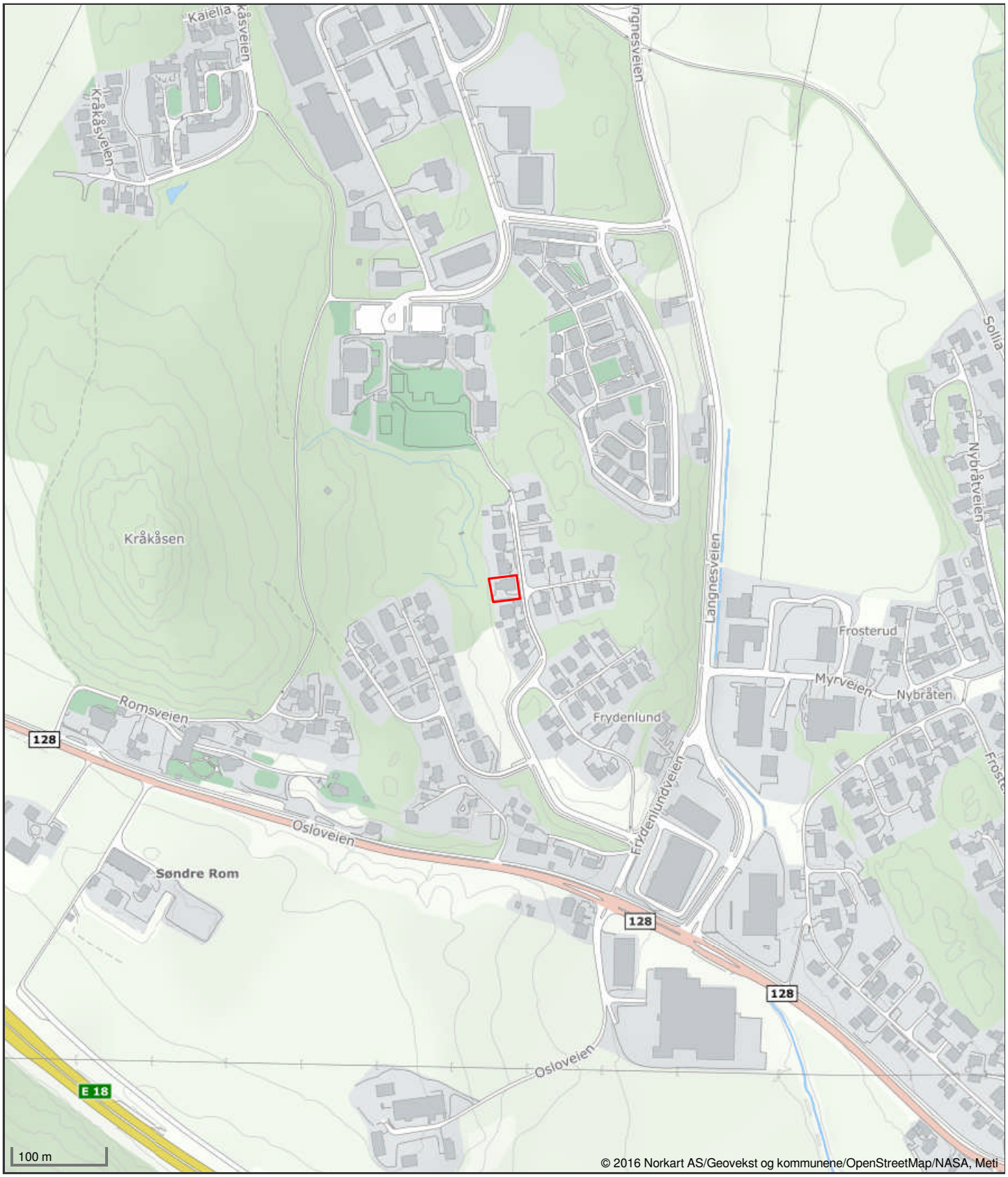
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	774,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6607450,84	**Øst**	620276,65	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6607460,84	620303,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,20	
2	6607435,82	620307,3	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,38	
3	6607431,14	620277,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,08	
4	6607455,75	620272,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,18	

Utskriftsdato: 08.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3118 - 96/289//



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.

Grunnkart

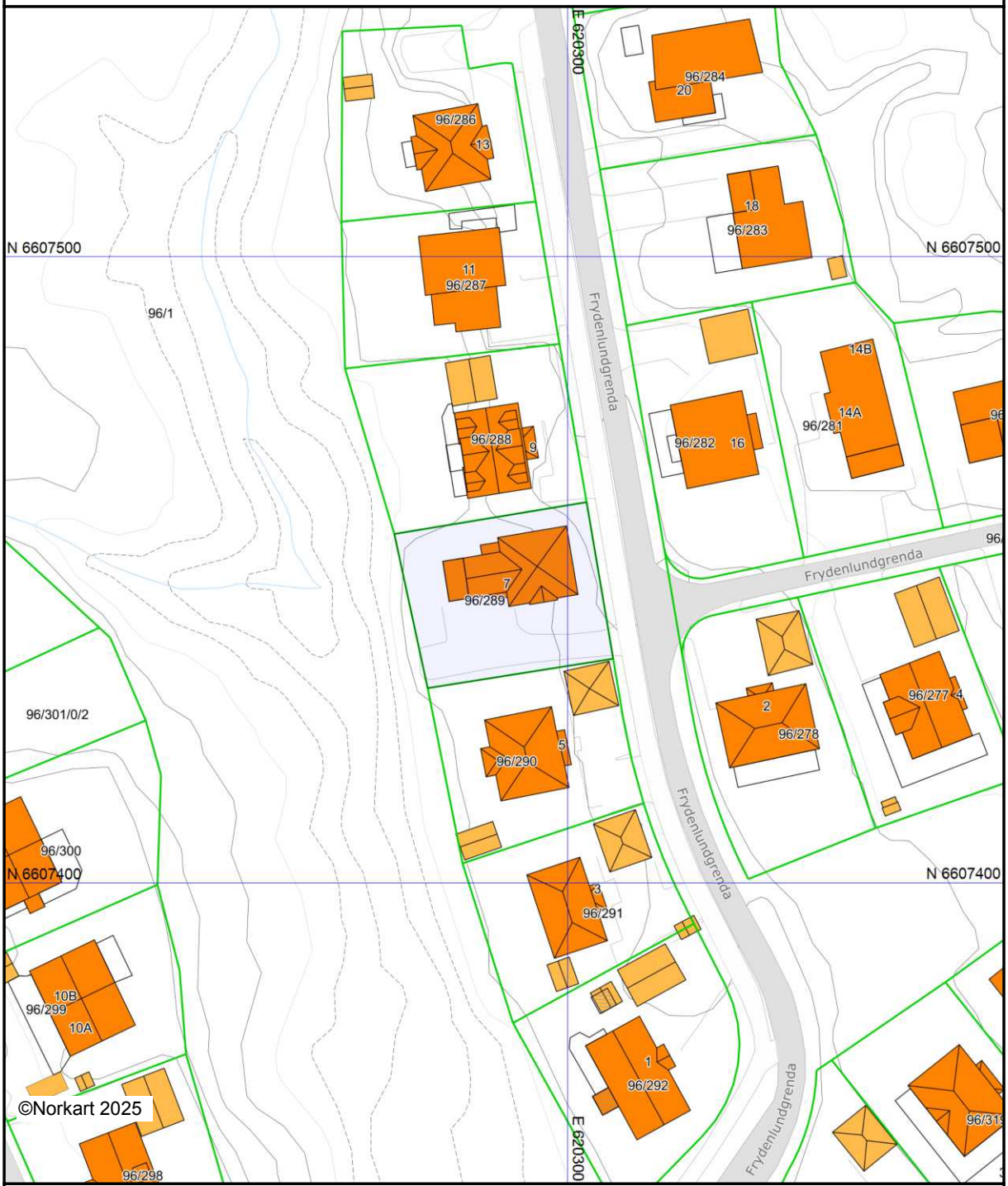
Indre Østfold kommune

Eiendom: 96/289
Adresse: Frydenlundgrenda 7
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

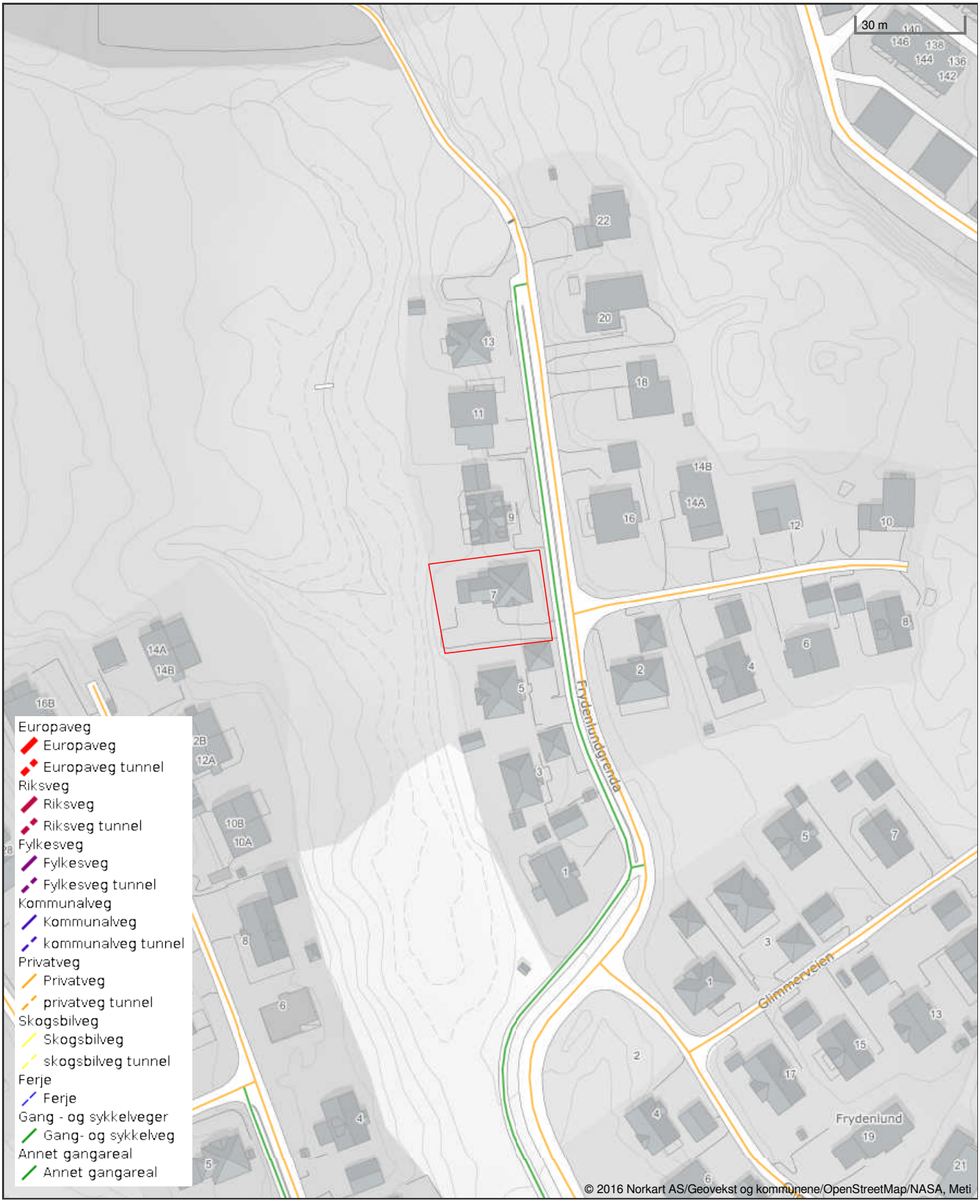
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 08.05.2025

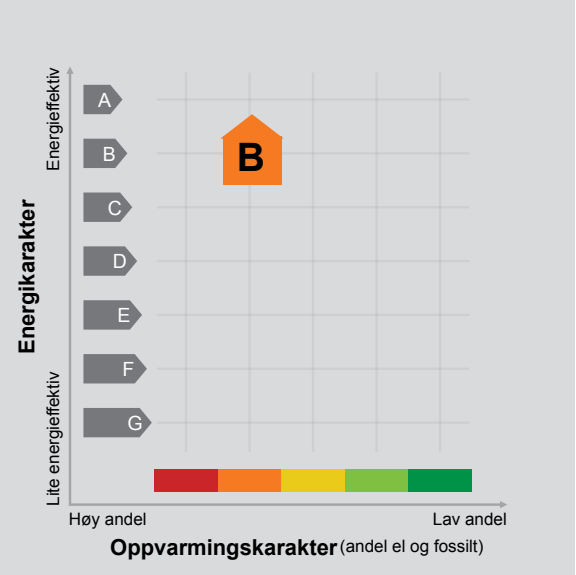
Vegstatuskart for eiendom 3118 - 96/289//



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Frydenlundgrenda 7
Postnummer	1815
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300508109
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153735
Dato	11.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 36 325 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

35 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	200
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Frydenlundgrenda 7

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Rom skole (1-7 kl.) 215 elever, 13 klasser	12 min 0.5 km
Steinerskolen i Indre Østfold (1-10... 158 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	6 min 3.2 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	8 min 6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 3.1 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rom skole Indre Østfold Kommune	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Frydenlundveien Linje 404	6 min 0.5 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

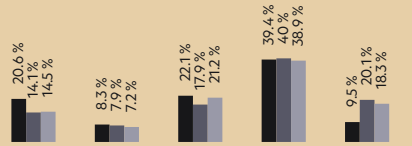
BARNEHAGER

Rom barnehage (1-5 år) 114 barn	14 min 0.7 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (1-5 år... 32 barn	10 min 0.9 km
Stubbeskogen naturbarnehage (1-5 år... 38 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hurrahølet	6 min
Rema 1000 Hurrahølet	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ihlen/Tovenga	1 505	607
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Rom skole	14 min
Steinerskolen	10 min
Askim treningssenter	14 min
Invictus treningssenter	19 min

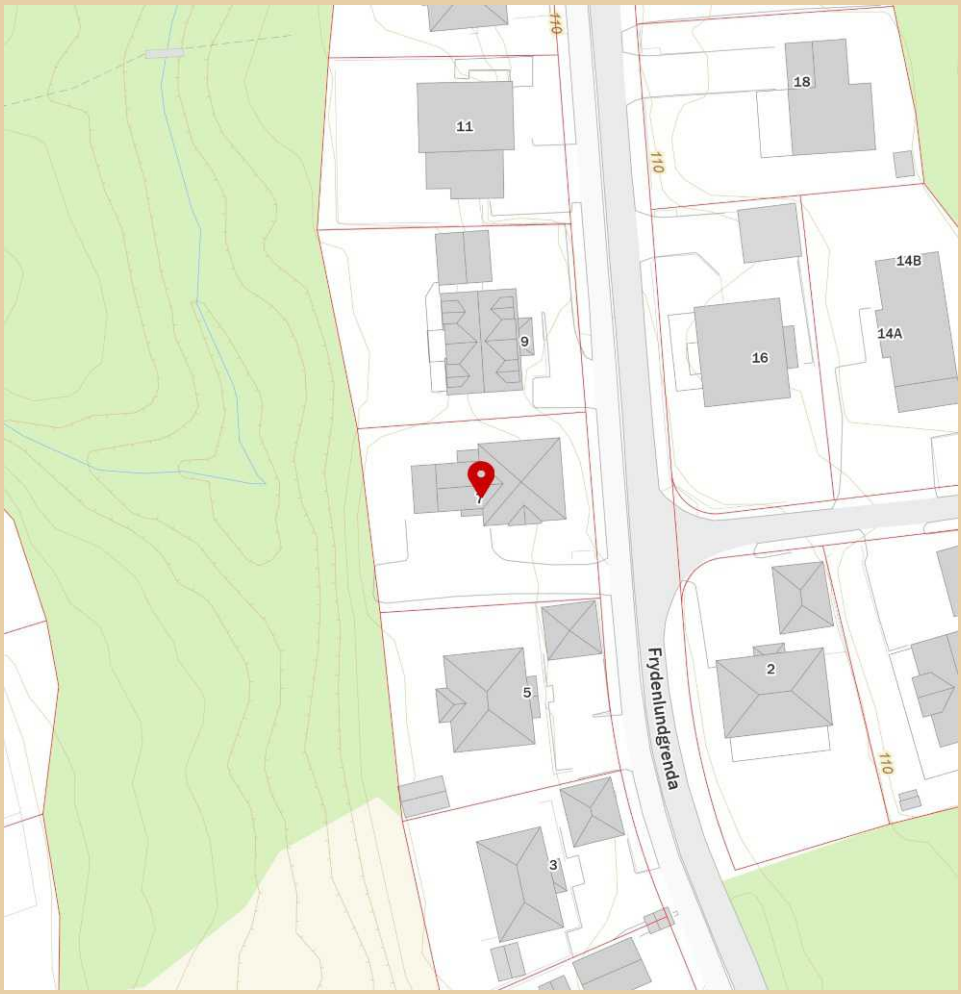
«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Frydenlundgrenda 7, 1815 Askim
Gnr. 96, Bnr. 289, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306250105

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.
