



ASKIMVEIEN 976



PARTNERS
Eiendomsmegling
Indre Østfold

04

Velkommen til Askimveien 976

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



ASKIMVEIEN 976

Askimveien 976 er en moderne og lekker vertikaldelt tomannsbolig som ble ferdigstilt i 2023.

Boligen har blant annet 3 soverom, 2 bad og vaskerom. Planløsningen som går over 3 plan er innholdsrik og fleksibel. Her er det både mulighet for flere soverom. Det er i etablert hybel i 1.etasje, en fin løsning for utleie eller for generasjonsbolig. Planløsningen gir mange muligheter etter eget ønske og behov. Boligen har carport med utvendig og innvendig adkomst.

Bo komfortabelt, sentralt med få minutters gangavstand til Askim sentrum med alt man måtte trenge av butikker og servicetilbud. I sentrum ligger også togstasjon med fin pendleravstand til Oslo og omegn.

ASKIMVEIEN 976

Prisantydning	4 790 000
Omkostninger	130 342
Totalpris	4 920 342
P-rom	99 m2
Bruksareal	99 m2
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023



Anette Mandfloen Strøm

Eiendomsmegler MNEF

93 02 08 58 / as@partnersio.no



Elin Westerby

Eiendomsmegler MNEF

99 42 46 69 / ew@partnersio.no



Haugomgata 10 1811 Askim



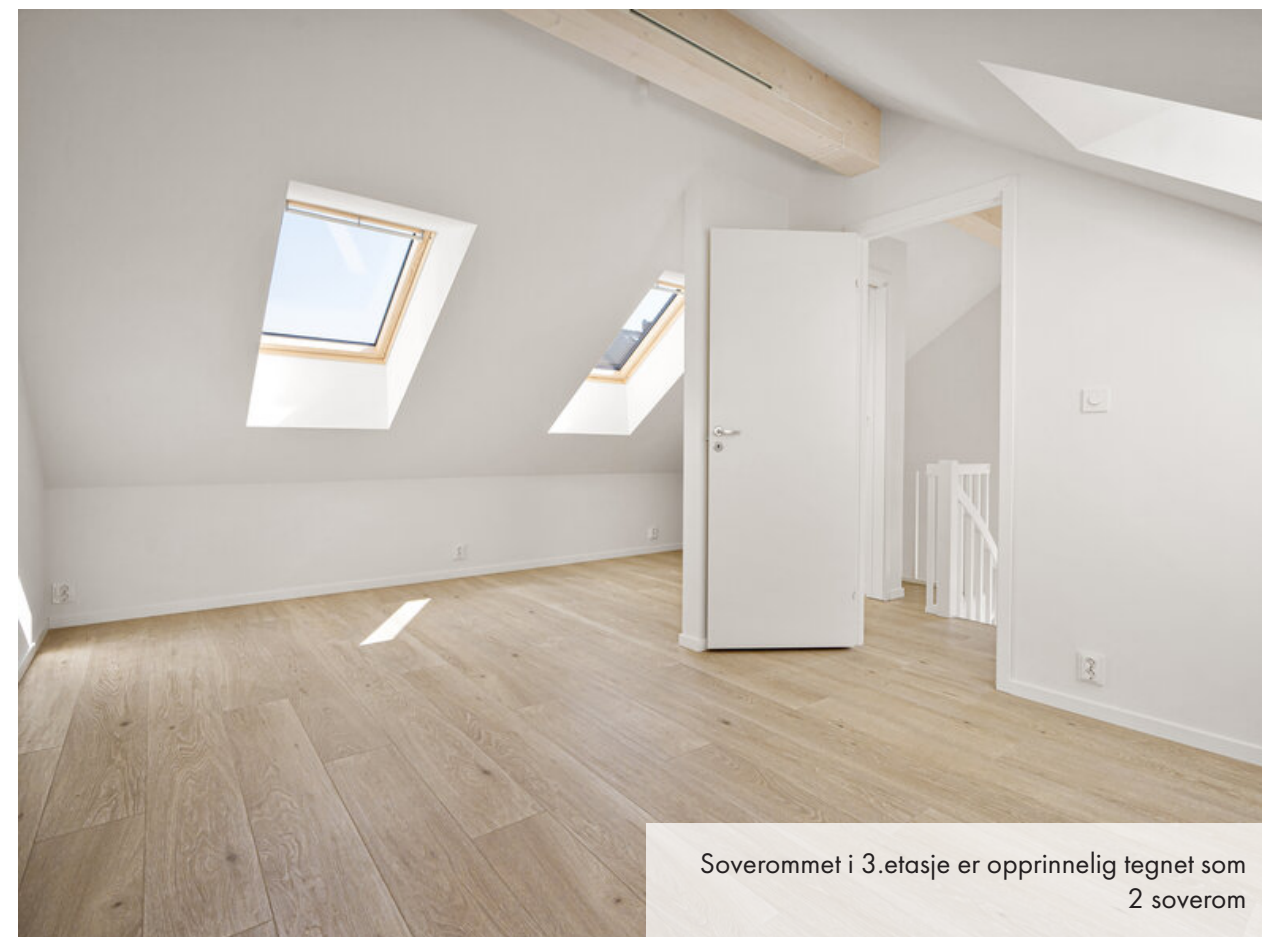
Opplegg for kjøkken og egen inngang gir mulighet for å enkelt etablere hybel i denne delen















Askimveien 976

Nabolaget Magnhildrud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Bilhjørnet	2 min
Linje 9, 42, 411, 476, 640	0.2 km
Askim stasjon	10 min
Linje R22	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 59 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.)	15 min
274 elever, 21 klasser	1.2 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.)	20 min
305 elever, 15 klasser	1.6 km
Moen skole (1-7 kl.)	24 min
191 elever, 12 klasser	2 km
Korsgård skole (1-7 kl.)	5 min
295 elever, 16 klasser	2.3 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
615 elever, 34 klasser	0.7 km
Askim videregående skole	19 min
850 elever, 47 klasser	1.5 km
Mysen videregående skole	12 min
800 elever, 50 klasser	11.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

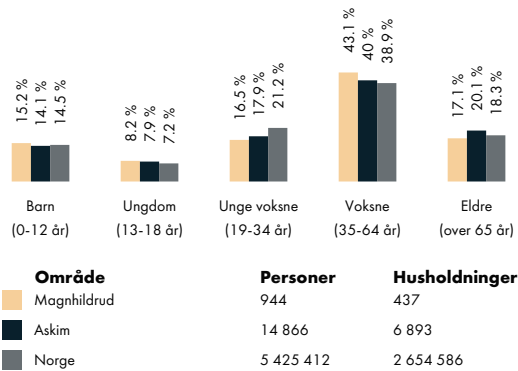


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Misjonskirken barnehage (1-5 år)	13 min
31 barn	1 km
Espira Skolegata barnehage (1-5 år)	15 min
109 barn	1.2 km
Prestenga barnehage (0-5 år)	15 min
106 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Askim	7 min
Meny Askim	7 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling. Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

-  Gateparkering
Lett 84/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 74/100
-  Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

- 

Maghildrud - balløkke
Ballspill

8 min 

0.6 km
- 

Askim ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill

9 min 

0.7 km
- 

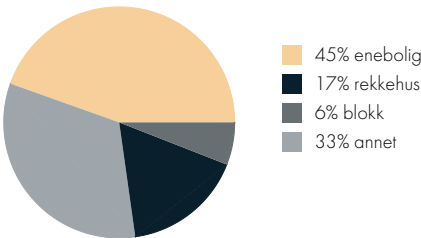
Fitnesspoint Askim

12 min 
- 

Family Sports Club Askim

12 min 

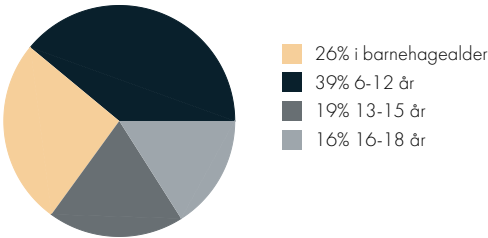
Boligmasse



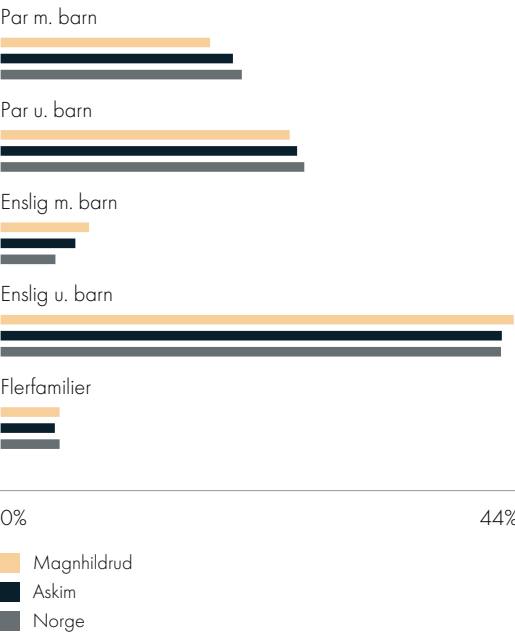
Varer/Tjenester

-  Askimtorget
- 9 min 
-  Apotek 1 Askim
- 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

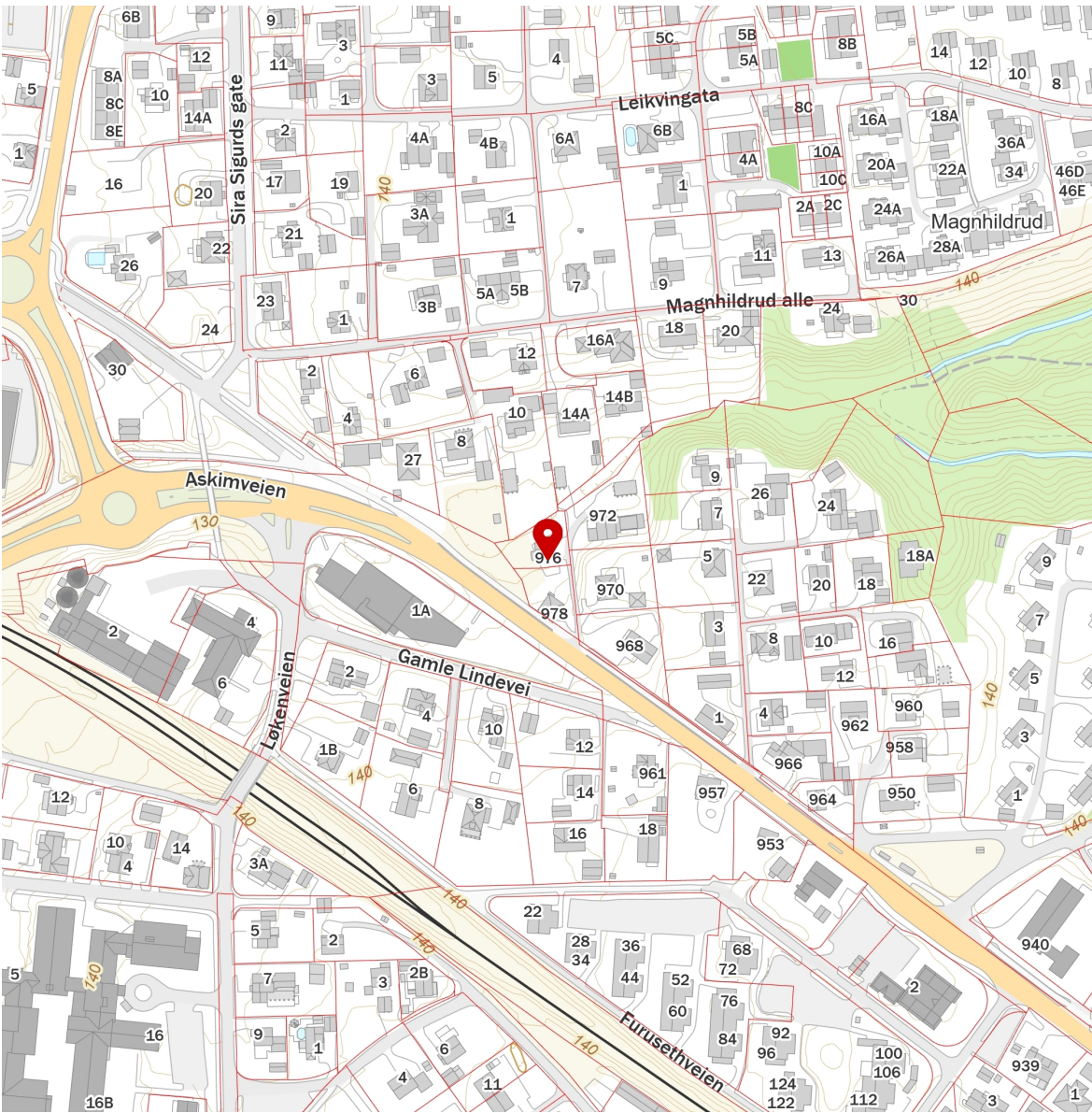
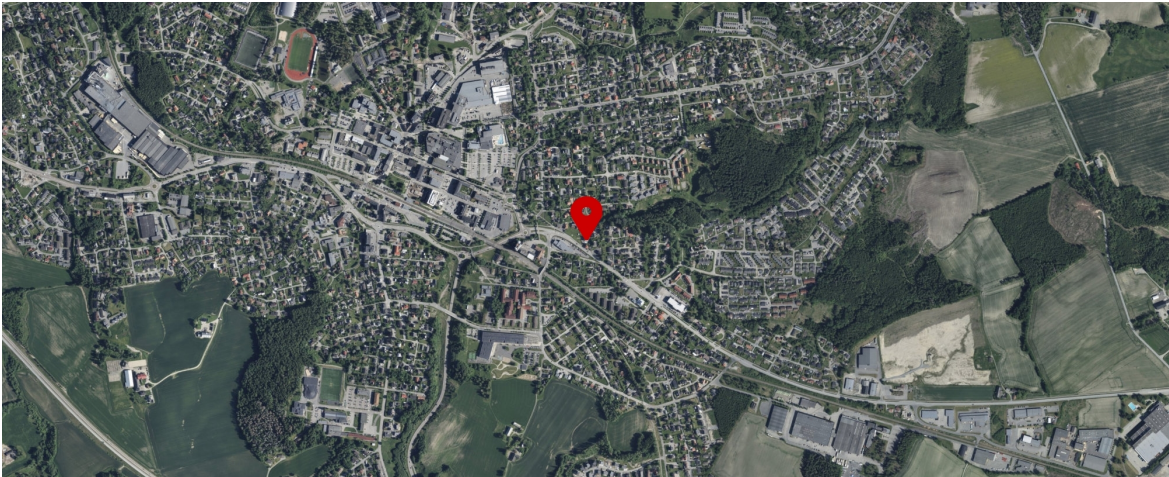


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separeert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
 172,- (Pantattest kjøper)
 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
 585,- (Tingl.gebyr skjøte)
 119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,-))
 9 250,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

 130 342,- (Omkostninger totalt)

 4 920 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Standard

Generelt

Gulv: Laminat og fliser.
 Vegger: Slettmalte flater og fliser.
 Tak: Slettmalte flater.
 Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

Entré

Adkomst fra bakkeplan til lys entrè.

Stue

Boligen har romslig stue i 2.etasje, stue og kjøkken ligger i åpen løsning. Rommet har utgang til balkong.

Kjøkken

Lekker og moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad

Boligen har bad i 1.etasje og 2.etasje. Begge badene er flislagt med gulvvarme og slettmalt tak. Rommene har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.
 På ikke målbar bod i 3. etasje samt på vaskerom er det klargjort for å montere toalett.

Vaskerom

Vaskerommet i 1.etasje har flislagt gulv med elektriske varmekabler, slettmalte vegger (antatt våtromsmaling) og slettmalt tak. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Boligen har 3 soverom, et i hver etasje. Soverommet i 3. etasje er i opprinnelige bygningstegninger tegnet inn som 2 separate soverom, og kan med enkle grep gjøres om til 2 soverom.

Hybel

Det er etablert hybel i 1.etasje. Hybelen er møblert med garderobeskap, sovesofa, kombiskap, kjøkken med komfyr og koketopp. Opplegg for vaskemaskin under trapp. Dette medfølger ved salg.

Hybelen er i dag utleid for kr. 8.000,- + strøm, tv og internett. Hybelen disponerer deler av carport til sykkelparkering. Ved kjøp av eiendommen må eventuelt ny leieavtale avtales med leietaker etter 3 mnd oppsigelsestid.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og veletablert boligområde i Askim sentrum. Området har kort vei til skoler for alle alderstrinn, barnehager, et rikt servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Fra eiendommen er det gangavstand til togstasjon og sentrum, som har det meste man måtte ønske til både liten og stor. Her finner du blant annet dagligvarehandel, Østfoldbadet, Askimtorget kjøpesenter, restauranter, kino, bibliotek m.m.

Løpende kostnader

Kostnad for vedlikehold felles vei må påberegnes.

Sameie

Sameiet består av 2 enheter.

Vedtekter / husordensregler

Vedtektene følger som vedlegg.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3:
 Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mangler kun på baksiden.
 Kostnadsestimat: Under 10 000

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, dokumentet må leses i sin helhet.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 99 kvm
Bruksareal: 99 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 30 m².
Primærrom: 30 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré/gang, vaskerom, soverom, bad

2. etasje:
Bruksareal: 47 m².
Primærrom: 47 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken, soverom, bad

3. etasje:
Bruksareal: 22 m².
Primærrom: 22 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Soverom, trapperom

Kommentar:
- 3.etasje har skråtak, gulvarealet er større enn oppgitt areal da det ved skråtak ikke er alt som regnes som målbart areal.
- Ikke målbar carport med utvendig og innvendig adkomst.
- Bod i 3.etasje er ikke målbar da det ikke er fri bredde på minimum 60 cm i en høyde av 1,9 meter.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 617 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Boligen har tilhørende carport. Øvrig parkering i innkjørsel.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle. Radonsperre. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt glassfelt.

Ref. tilstandsrapport utført 10.03.2023 av Erik Pedersen.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.03.2023 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Boligen er tegnet inn og godkjent slik den er på befaringsdagen, dog bemerkes det at det normalt sett stilles spesielle krav til rømning via skråvinduer som det er på soverom i 3. etasje.

Det noteres at soverom i 3. etasje er tegnet inn som to separate soverom, og kan med enkle grep gjøres om til to soverom. Ikke søknadspliktig da det er omgjøring fra hoveddel til hoveddel. Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Indre Østfold kommune.

Adgang til utleie

Det er klargjort for å enkelt kunne etablere hybeldel i 1.etasje. Opplegg for kjøkken ligger klart i soverom i 1.etasje, rommet har også egen inngang direkte utenfra.

Oppvarming - teknisk

Varmekabler i entré/gang samt på alle våtrom, forøvrig elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjonsanlegg for godt innklima.

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange, avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruk er ikke stipulert da boligen ikke er bebodd.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 14 500 pr. år
Beløpet er kun stipulert etter oppgitte beløp fra kommunen

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt da boligen er ny.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei og offentlig friområde. Eiendommen følger bestemmelsene til reguleringsplan "012419710001-Magnhildrud - Henstad Allé", "012419770001-Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1" og "012419420001-Professor Pedersens plan".

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan med manglende/utdaterte reguleringsbestemmelser. I kommuneplanens bestemmelser for perioden 2018-2030 står det i § 19.4:

- a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.
 - b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.
5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:
- a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.
 - b) Det må settes av plass på minst 18 m2 til minst en garasjeplass pr. boenhet.

c) Grad av utnytting fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25% av netto tomtareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.

d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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 utsjaking på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101 er lagt ut på offentlig ettersyn. Frist for merknader og innspill er 25.05.2023. De tilhørende dokumentene kan sees på kommunens hjemmeside, under "Planer på høring".

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

1936/1598-1/1 Bestemmelse om veg
28.09.1936
Overført fra: 3014-53/914
Gjelder denne registerenheten med flere

1981/538-1/1 Bestemmelse om kloakkledn
22.01.1981
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3014-53/914
Gjelder denne registerenheten med flere

1995/1021-1/1 Bestemmelse om kloakkledn
27.02.1995
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3014-53/914

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra Indre Østfold kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Veien er privat, kostnad til måking, felles vedlikehold mm må påbergenes.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 93 02 08 58 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Garanti

Garanti stilles ikke da bygget er ferdigstilt for mer enn 6 mnd siden.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst

erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Askimveien 976, 1811, Askim, Gnr. 53 bnr. 914 snr. 2 i Indre Østfold kommune

Eier

Remon Eiendom AS

Oppdragsnummer

91-23-0032

Meglere vederlag

Markedspakke (Kr.16 900)
Megleropplysninger/gebyr kommune (Kr.3 500)
Provisjon (Kr.40 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Fotografering inkl drone (Kr.4 000)
Digital styling per bilde (Kr.1 250)
Fornylse finn.no 19.06 (Kr.1 282)
Digital boost-annonse Premium 2490,- (Kr.2 490)
Fornylse finn.no 09.10.2023 (Kr.1 282)
Tinglyst erklæring (Kr.202)
Oppgjørshonorar (Kr.5 900)
Totalt kr. (Kr.77 391)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Indre Østfold sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å

gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Askimveien 976, 1811 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 53, bnr. 914

Areal (BRA): Halvpart av tomannsbolig 99 m²



Befaringsdato: 09.03.2023 Rapportdato: 23.08.2023 Oppdragsnr.: 13784-2047 Referansenummer: DD4624
Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Gyldig rapport
23.08.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Halvpart av tomannsbolig ferdigstilt i 2023.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.
Carport med utvendig og innvendig adkomst.

Standarden er meget god og boligen fremstår som lys, tidsriktig og moderne.

På soverom i 1. etasje er det klargjort til montering av et «hybelkjøkken» om ønskelig.
På ikke målbar bod i 3. etasje samt på vaskerom er det klargjort for å montere toalett. Konferer eier for ytterligere info.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Vertikaldelt tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2023

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.
Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

[Gå til side](#)

Varmekabler i entré/gang samt på alle våtrom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje fra byggeår. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og slett malt tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnise.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og slett malt tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnise.

Vaskerom fra byggeår. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler, slettmalte vegger (antatt våtromsmaling) og slett malt tak. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Halvpart av tomannsbolig

[Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	30	30	0
2. etasje	47	47	0
3. etasje	22	22	0
Sum	99	99	0

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

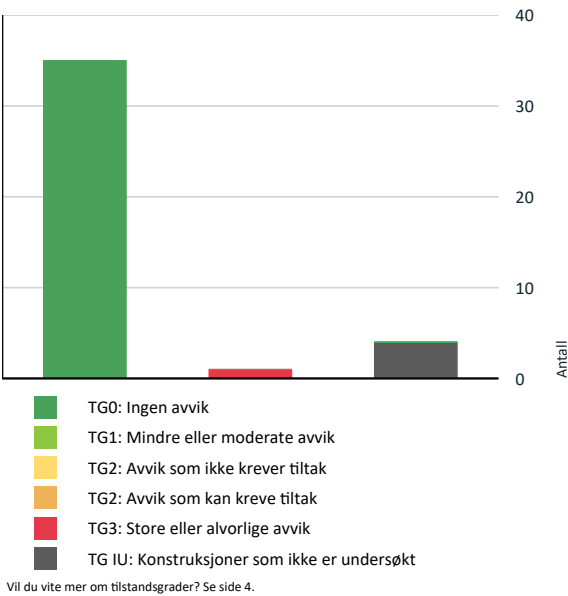
Halvpart av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

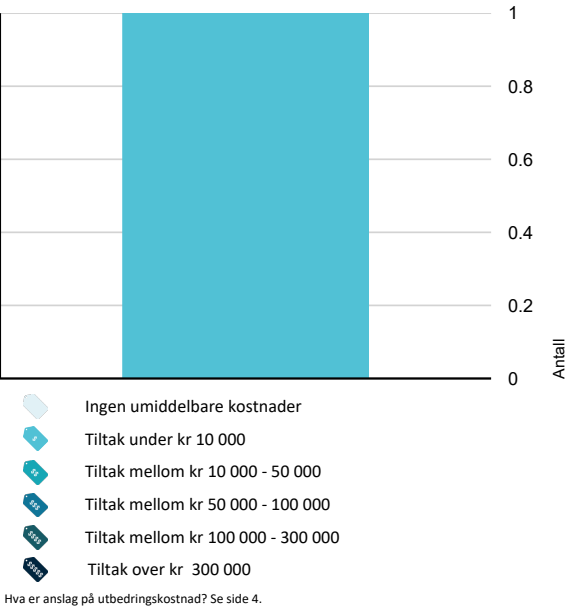
Det noteres at soverom i 3. etasje er tegnet inn som to separate soverom, og kan med enkle grep gjøres om til to soverom. Ikke søknadspliktig da det er omgjøring fra hoveddel til hoveddel. Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Indre Østfold kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mangler kun på baksiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

!

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Ferdigstilt.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

TG 0

Taket er tekket med papp.



Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Mangler kun på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 0

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.



Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

Tilstandsrapport

Vinduer TG 0

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



Dører TG 0

Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra byggeår.
Verandadør og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 0

Fra stue er det adgang til veranda.

Rekkverk er ikke montert ferdig på befaringen og forutsettes oppføres minimum 1 meter.
Tilstandsgrad er satt ut i fra at dette er utført.

INNENDIG

Overflater TG 0

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 0

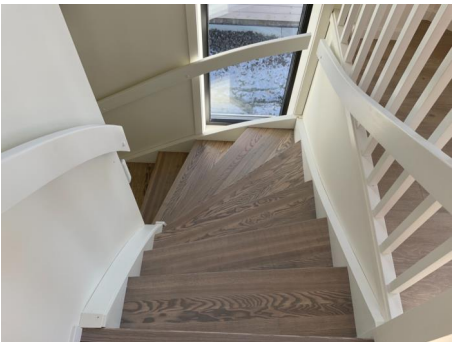
Etasjeskillere av tre.
Det er målt med nivålasen som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier.

Radon TG 0

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Innvendige trapper TG 0

Lukket og åpen trapp i tre mellom etasjene.
Rekkverk og håndløper iht. forskrifter.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

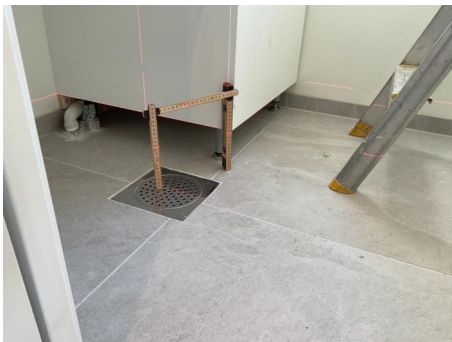
Overflater vegger og himling TG 0

Slettmalte vegger (antatt våtromsmaling) og slett malt tak.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv TG 0

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 26 mm fra topp membran til topp av slukrist.



Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.



Sanitærutstyr og innredning TG 0

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon TG 0

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår. Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

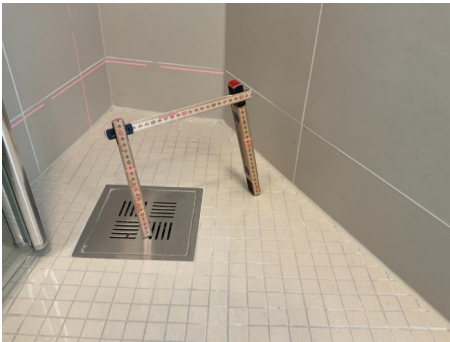
Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling TG 0

Flis på vegger og slett malt tak.

Overflater Gulv TG 0

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Fallforhold 1:100 er oppfylt i henhold til TEK 17.



Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.



Sanitærutstyr og innredning TG 0

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.
Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.

Tilstandsrapport

Ventilasjon TG 0

Avtrekk via balansert ventilasjon.



Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår. Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.



Overflater vegger og himling TG 0

Flis på vegger og slett malt tak.

Overflater Gulv TG 0

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 28 mm fra topp membran til topp av slukrist.



Sluk, membran og tettesjikt TG 0

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisse.
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.
Waterguard er korrekt montert iht. forskrifter.



Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert under trapp.
Det er eget sluk i gulvet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 13 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.
Nytt el-anlegg med garanti.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Grunnmur og fundamenter

TG 0

Støpt plate til mark.
Armert og isolert såle.
Radonsperre.

Terrengforhold

TG 0

Relativt flat tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)



Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	30	30	0	Entré/gang, Vaskerom, Soverom, Bad	
2. etasje	47	47	0	Stue/kjøkken, Soverom, Bad	
3. etasje	22	22	0	Soverom, Trapperom	
Sum	99	99	0		

Kommentar

Ikke målbar carport med utvendig og innvendig adkomst.
Bod i 3.etasje er ikke målbar da det ikke er fri bredde på minimum 60 cm i en høyde av 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det noteres at soverom i 3. etasje er tegnet inn som to separate soverom, og kan med enkle grep gjøres om til to soverom. Ikke søknadspliktig da det er omgjøring fra hoveddel til hoveddel. Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Indre Østfold kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja ifm oppføring av boligen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boligen er tegnet inn og godkjent slik den er på befaringsdagen, dog bemerkes det at det normalt sett stilles spesielle krav til rømning via skråvinduer som det er på soverom i 3. etasje.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2023	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Morten Brennum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	53	914		0	617 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Askimveien 976

Hjemmelshaver

Morten Brennum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og veletablert boligområde i Askim sentrum i Askim kommune. Området har kort vei til skoler for alle alderstrinn, barnehager, et rikt servicetilbud og god offentlig kommunikasjon. Fra eiendommen er det gangavstand til togstasjon og sentrum, som har det meste man måtte ønske til både liten og stor. Her finner du blant annet dagligvarehandel, Østfoldbadet, Askimtorget kjøpesenter, restauranter, kino, bibliotek m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er ikke opparbeidet på befaringsdagen.

Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle. Radonsperre. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt glassfelt.



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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.

• Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/>

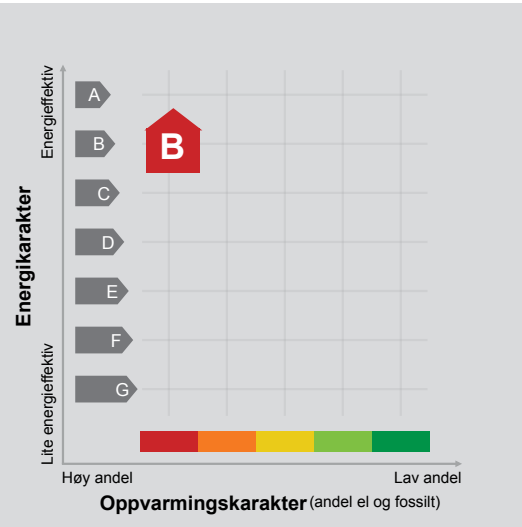
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DD4624>

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



Adresse	Askimveien 976
Postnummer	1811
Sted	ASKIM
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	914
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300993210
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9d093a52-d0e0-4df8-9a96-3684e8ae9168
Dato	22.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig

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.





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	012419710001-Magnhildrud - Henstad Allé.	Offentlig friområde.	11.01.1971
	012419770001-Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1.	Boliger.	16.02.1977
	012419420001-Professor Pedersens plan.	Boliger, kjørevei	03.07.1942
Bebyggelsesplan			
Kommuneplan	0124201701- Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030.	Friområde, boligbebyggelse.	Periode: 2018-2030
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☐		

Mulig inngrep på Reguleringsplan: Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan med manglende/utdaterte reguleringsbestemmelser. I kommuneplanens bestemmelser for perioden 2018-2030 står det i §19.4:

a) For planer uten bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder.

b) For planer med bestemmelser gjelder bestemmelsene i punkt 5 nedenunder foran reguleringsplanens bestemmelser ved motstrid.

5. Nye bestemmelser for boligeiendommer uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser:

a) Det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.

b) Det må settes av plass på minst 18 m² til minst en garasjeplass pr. boenhet.

c) Grad av utnyttning fastsettes slik: Prosent bebygd areal må ikke overstige %-BYA = 25% av netto tomteareal. Kun den del av tomten som er regulert til byggeområde skal legges til grunn ved beregning av %-BYA. Utvendig parkering skal ikke regnes med i BYA.

d) Bebyggelsen kan oppføres med maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygninger med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal

gesimshøyde på 7,0 m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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 utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke

Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen

Reguleringsplaner under arbeid: Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar: Ny **Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold, med Id 3014202101** er lagt ut på offentlig ettersyn. Frist for merknader og innspill er 25.05.2023. De tilhørende dokumentene kan sees på kommunens hjemmeside, under "Planer på høring".

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: 12.05.2023

Øyvind Larsen

Indre Østfold kommune



Indre østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	28.04.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.05.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	100/200		

☐ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Feilretting av seksjoner	09.05.2023	23/1791		
Feilretting	09.05.2023			
Seksjonering	26.04.2023	23/2767	Sendt til tinglysing	
Seksjonering	28.04.2023		09.05.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BRENNUM MORTEN	Hjemmelshaver (H)	VÅRVEIEN 6	Bosatt (B)
F121074*****	1/1	1809 ASKIM	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BRENNUM MORTEN	Aktuell eier (AE)	VÅRVEIEN 6	Bosatt (B)
F121074*****	1/1	1809 ASKIM	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Askimveien 976	H0101	53/914/0/2	113,7	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Askimveien 976

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1811 ASKIM	Kirkesogn	02030401 Askim
Grunnkrets	204 Magnhildrud	Tettsted	111 Askim
Valgkrets	1 ASKIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300993210		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	15.03.2023

1: Bygning 300993210: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 15.03.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	132,3
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	132,3
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	52
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.11.2021	10.01.2022
Ferdigattest	15.03.2023	14.04.2023
Endre bygningsdata	28.04.2023	28.04.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Askimveien 976	H0101	53/914/0/2	113,7	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	25,7	0	25,7	28,3	0	28,3
H02	0	44	0	44	52	0	52
H01	1	44	0	44	52	0	52

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 53/914

Bruksnavn		Beregnet areal	617
Etablert dato	27.09.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.04.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☒ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6606756.61	622794.64		Ja	617	



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 09.05.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	914	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Askimveien 976, 1811 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Kommunedelplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner under bakken	☒ Reguleringsplaner over bakken
☒ Reguleringsplaner under arbeid	☒ Reguleringsplaner bunn
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☒ Bebyggelsesplaner
☒ Bebyggelsesplaner over bakken	☒ Bebyggelsesplaner under bakken
☒ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0124201701
Navn	Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0124201701/Dokumenter/201701_Bestemmelser%20og%20retrningslinjer%20med%20vedlegg%2C%20dat.%2003.05.18.pdf
Delarealer	Delareal 200 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 417 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel, Indre Østfold kommune

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012419710001
Navn	Magnhildrud - Henstad Allé
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.01.1971
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/012419710001/Dokumenter/19710001_Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 82 m ² Formål Offentlig friområde

Id	012419770001
Navn	Omlegging av E18. Askim sentrum. Del 1.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1977
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/012419770001/Dokumenter/19770001_Bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 12 m ² Formål Boliger

Id	012419420001
Navn	Professor Pedersens plan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.07.1942



Indre Østfold kommune

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

Utskriftsdato: 09.05.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	914	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Askimveien 976, 1811 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	2 stk	2 658,00 kr	1/1	0 %	5 316,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsbeholder 370L restavfall	1 stk	3 915,00 kr	2/3	0 %	2 610,00 kr	0,00 kr
				Sum	7 926,00 kr	0,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING 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.



Indre Østfold kommune

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

Utskriftsdato: 09.05.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	914	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Askimveien 976, 1811 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann a konto i år	200 m3	24,30 kr	1/1	0 %	4 860,00 kr	0,00 kr
Vannabonnement pr boenhet	2 stk	2 025,00 kr	1/1	0 %	4 050,00 kr	0,00 kr
Avløp a konto i år	200 m3	33,80 kr	1/1	0 %	6 760,00 kr	0,00 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	2 stk	2 700,00 kr	1/1	0 %	5 400,00 kr	0,00 kr
				Sum	21 070,00 kr	0,00 kr

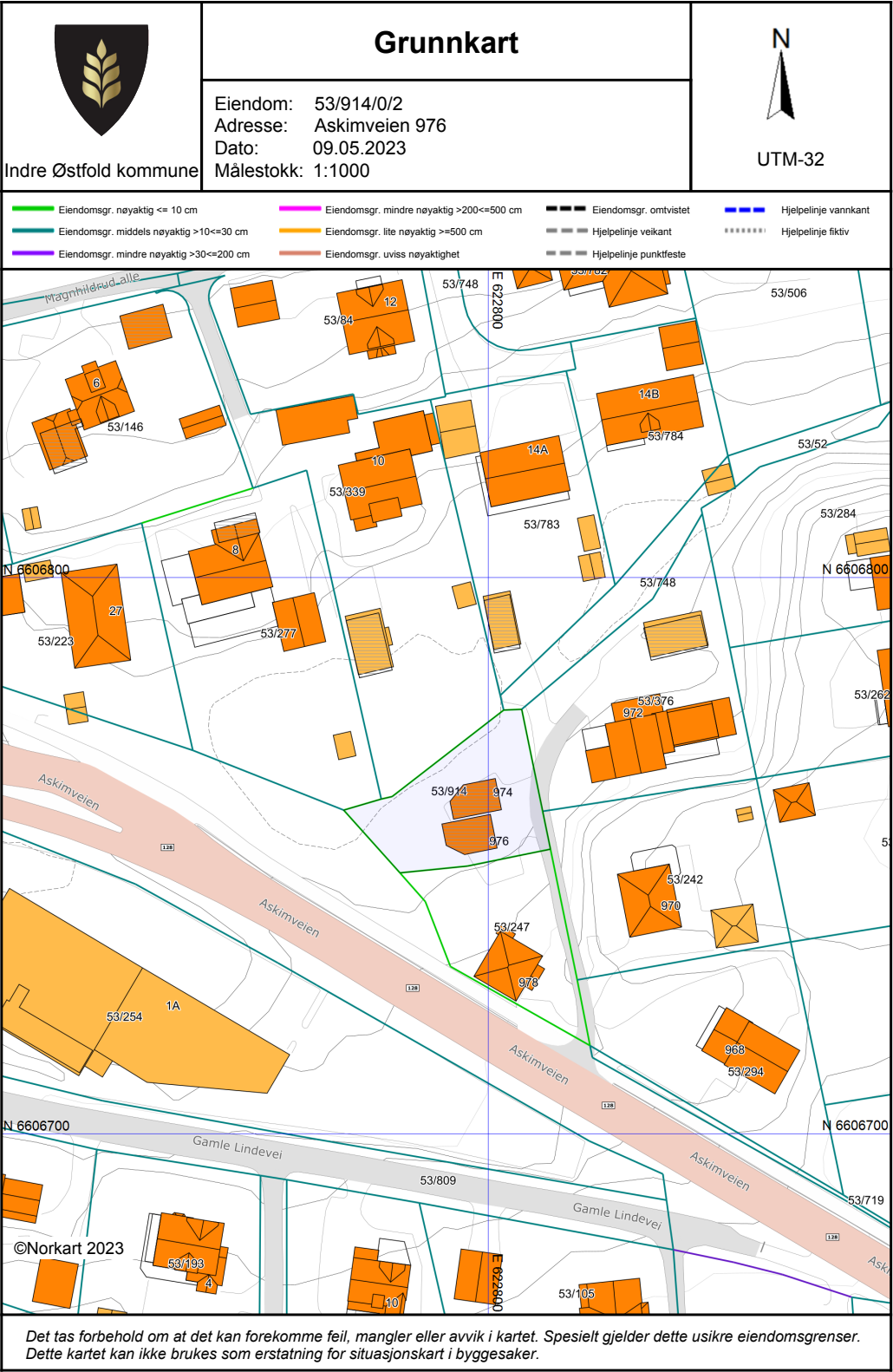
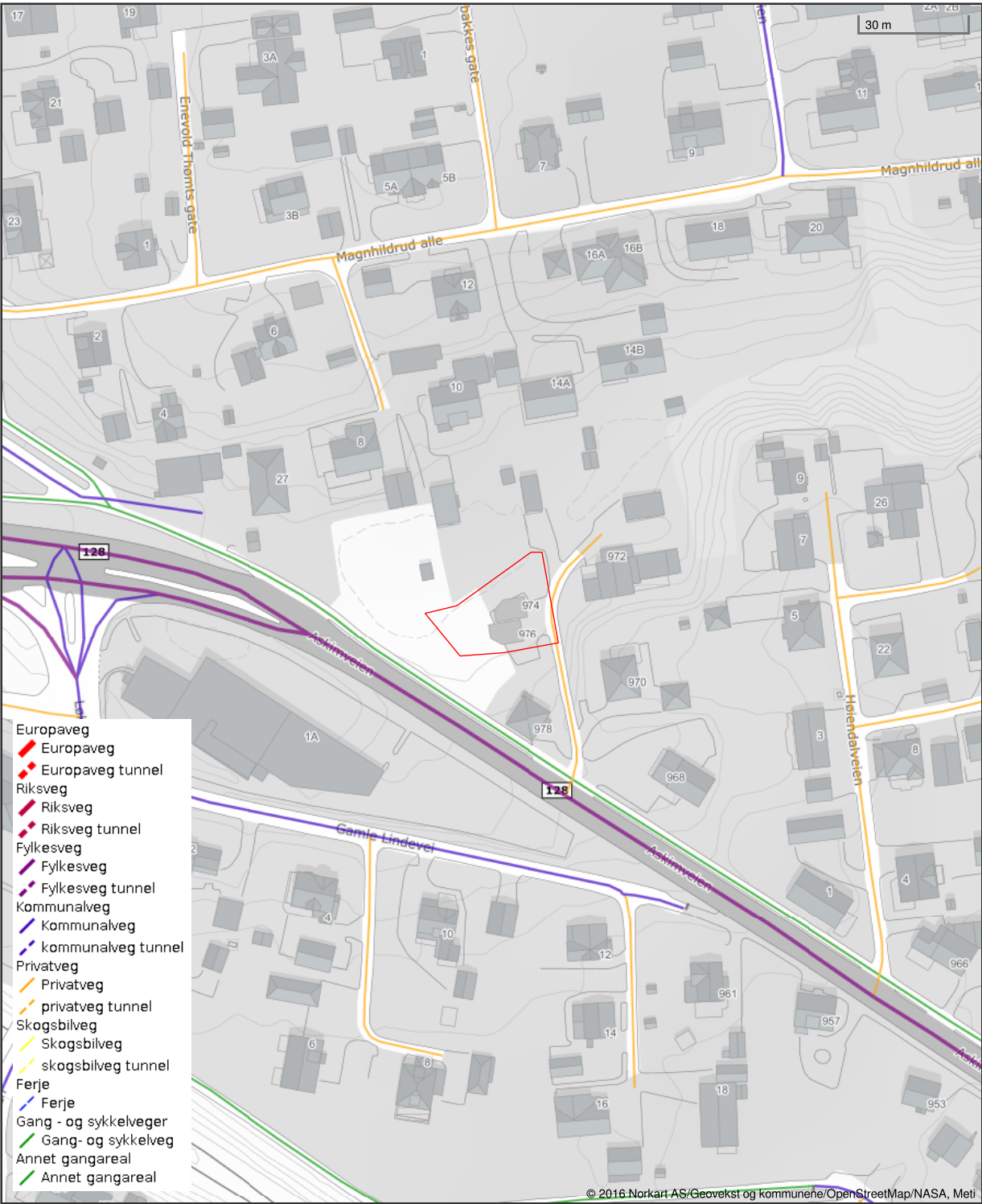
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

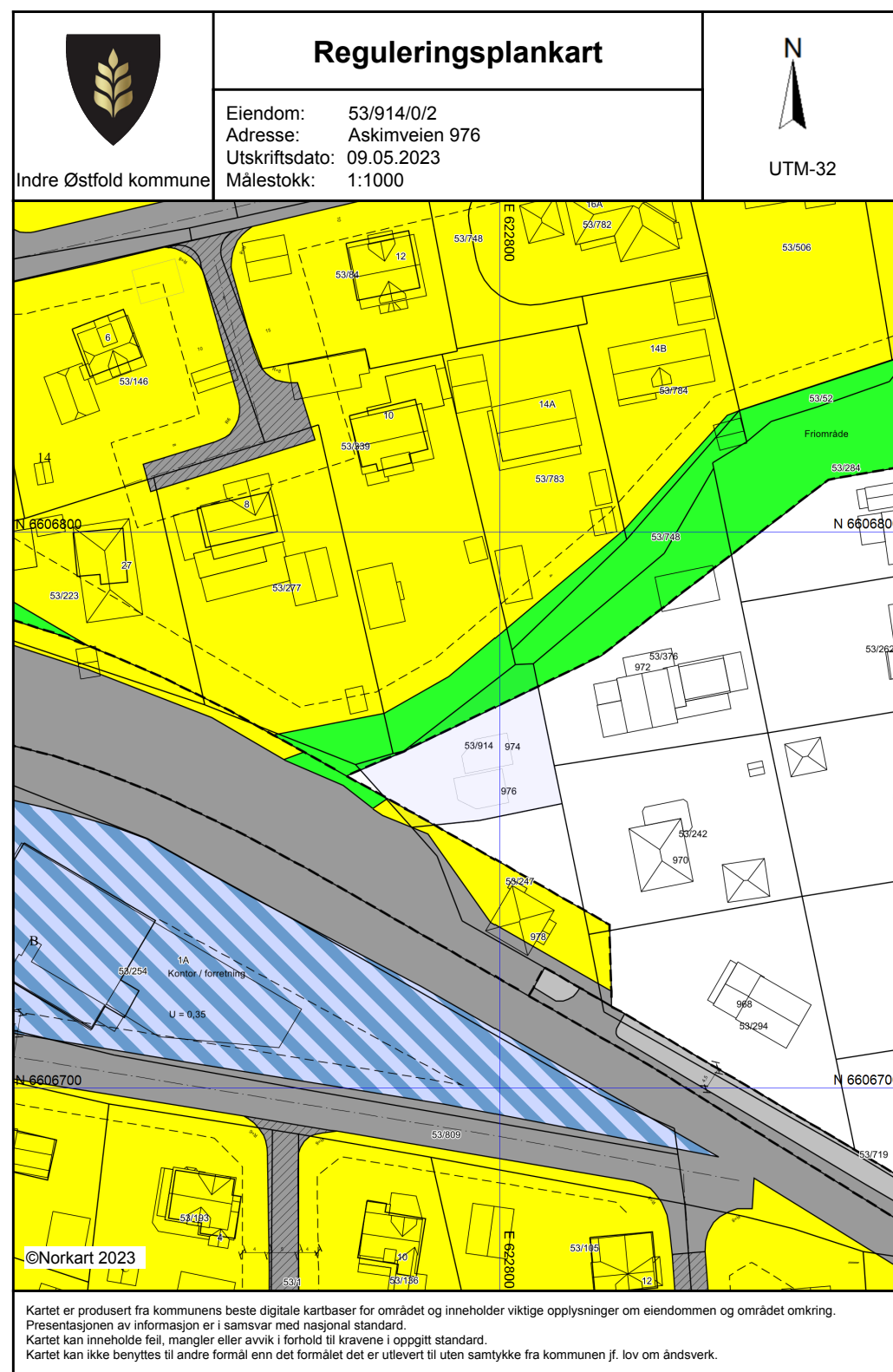
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

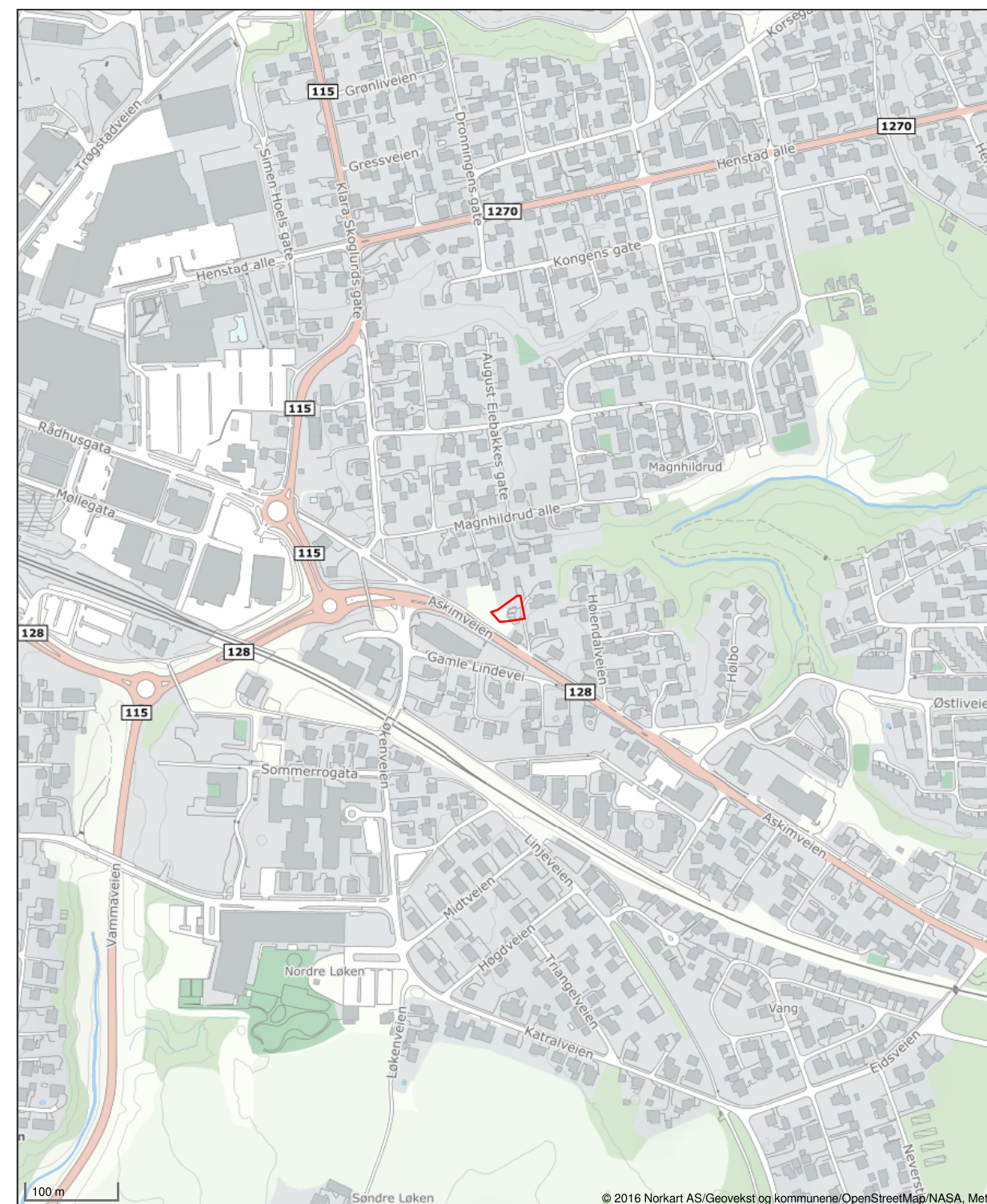
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

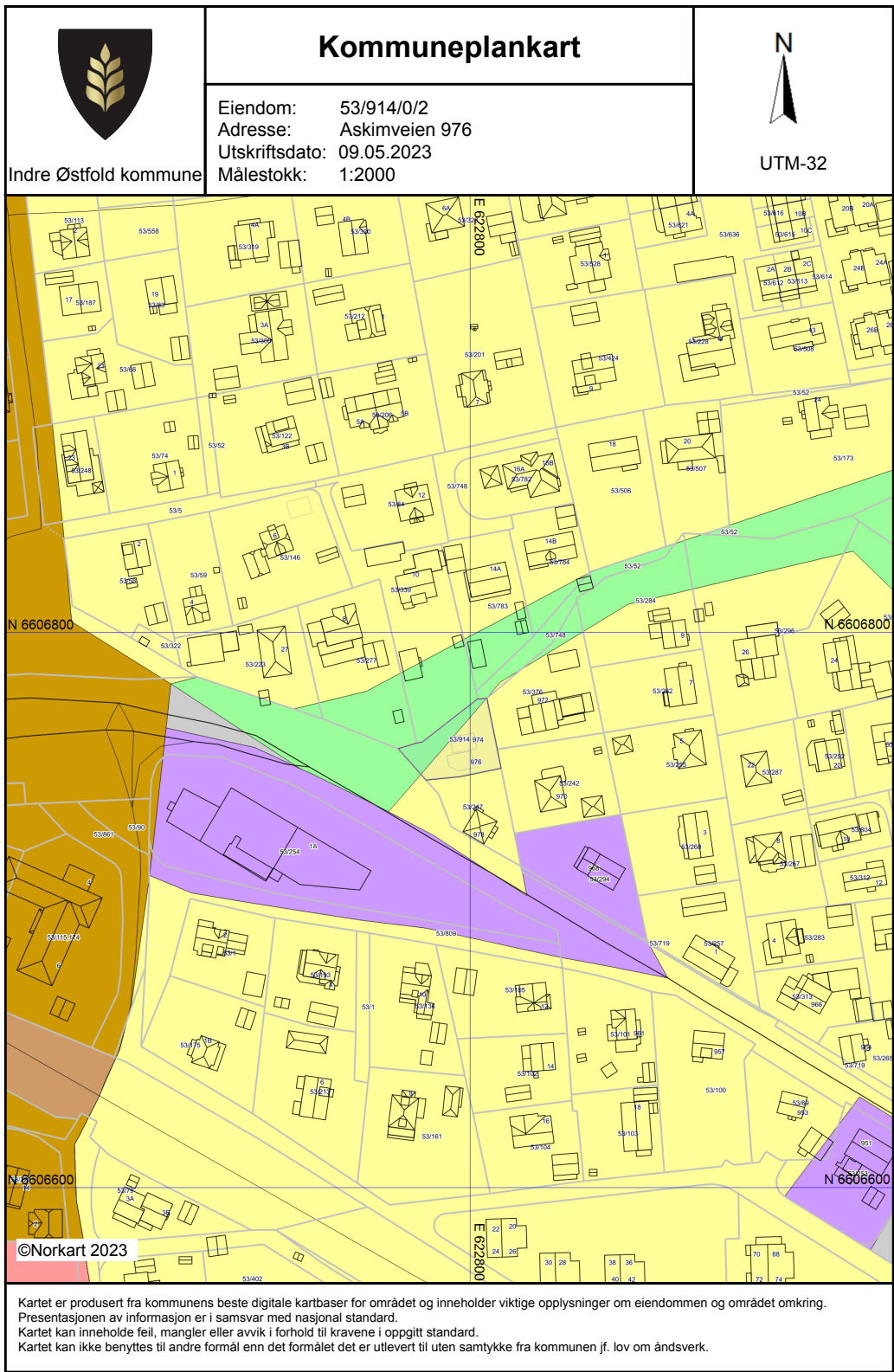
Vegstatuskart for eiendom 3014 - 53/914//





Oversiktskart for eiendom 3014 - 53/914//





Til
Indre Østfold kommune
Avdeling Byggesak
Postboks 34,
1861 Trøgstad

20. mars 2023

SØKNAD OM SEKSJONERING AV ASKIMVEIEN 974/976

VEDLEGG :

1. Søknad om seksjonering - Askimveien 974/976
2. Vedlegg A - Askimveien 974-976 situasjonsplan - seksjon 1 og 2
3. Vedlegg B1 - Askimveien 974-976 planer - seksjon 1 og 2
4. Vedlegg B2 - Askimveien 974-976 fasader - seksjon 1 og 2
5. Vedlegg C - Vedtekter - Askimveien 974-976
6. Vedlegg E - Askimveien 974-976 - Ferdigattest

Mvh

Morten Brennum
Morten Brennum

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn				Kommunens adresse								Kontaktperson			
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn				Fødselsnr./Org.nr.				E-postadresse							
Morten Brennum				12107447189				morten@kimpo.no							
Adresse				Postnummer				Poststed				Telefonnummer			
vårveien 6				1809				Askim				909 27 579			
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr.		Kommunens navn						Gårdsnr.		Bruksnr.		Festenr.			
3014		Indre Østfold kommune						53		914					
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn								Eierandel (oppgis som brøk)			
12107447189				Morten Brennum								1/1			
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	100	B	13				25				37			49
2	B	100	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 200				Nevner = 200											
Dato 21/3-23 Innsenderens underskrift <i>Morten Brennum</i>															

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

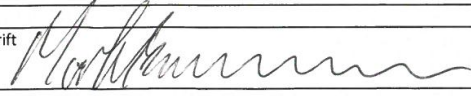
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 21/3-23 | Innsenderens underskrift 

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

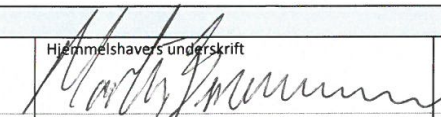
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato 21/3 Aghim	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver MORTEN BRENNUM
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

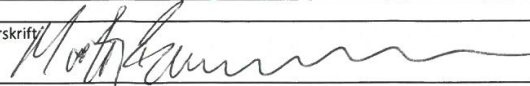
11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato 21/3-23 | Innsenderens underskrift 

2



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Vedlegg A

Kart fra Kilden



Koordinatsystem: UTM 33

kilden.nibio.no

Målestokk 1:500

15.03.2023

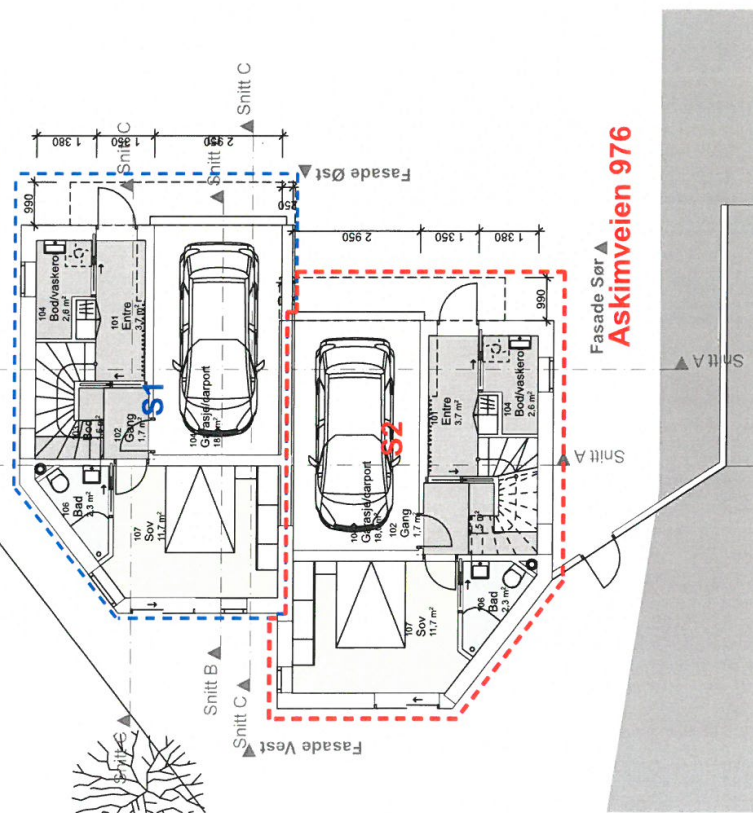
3

Vedlegg B

Etasje 1.

Askimveien 974

Askimveien 976



JACON

v/John Halsbog

john@jacon.no

400 53 548

Prosjekt
Askimveien 974 og 976

ARK:

Fase
Seknadtegninger

Arkiv
53/914

Dato
03/2023

Skrevet
03/2023

Type tegning
Etasje 1.

Målestokk
1:100

Vedtekter for Eierseksjonssameiet
Askimveien 974 og 976
vedtatt i sameiemøte den... 21/13-23

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
 Sist endret 01.01.2021 § 27.

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
 Askimveien 974 og 976, gnr.53 bnr.914 i **Indre Østfold kommune**.
 Sameiets navn er: **Askimveien 974 og 976**.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles uteareal iht. situasjonskart vedlagt vedtektene.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 personer, en fra hver seksjon.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

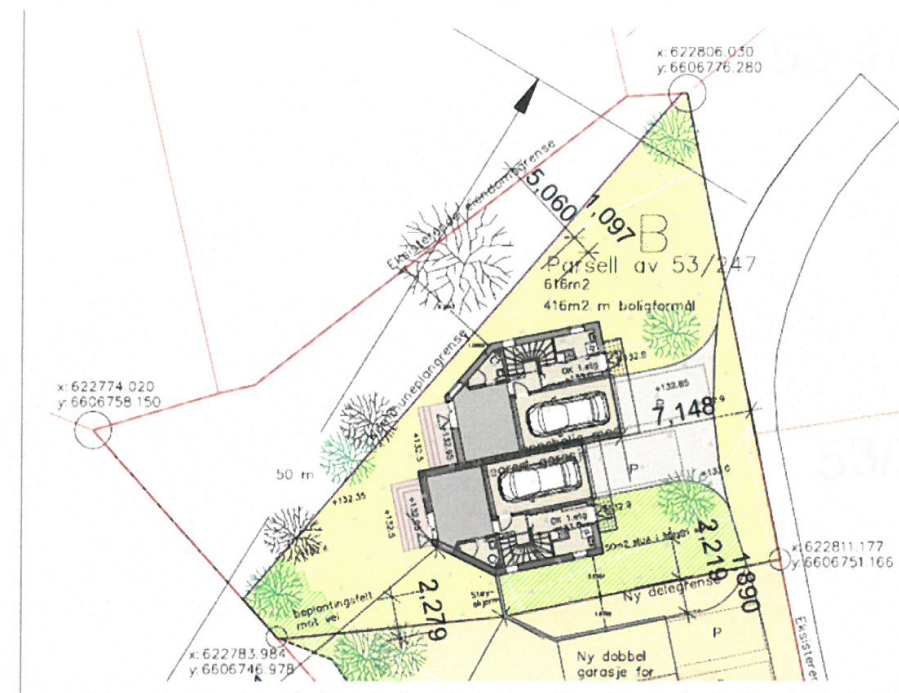
- Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.
- Inn- og utvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier (egne bygg) og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.
- Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørges av rettighetshaver
- Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene (eksempelvis hekk/ gjerde mellom seksjonenes disponeringsrett)

Askim den 21/13 - 2023

M. A. H.

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal

Askimveien situasjonsplan
 Askimveien 974 = S1, Askimveien 976 = S2



M. A. H.

b

Vedlegg E

E



INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE

Jacon John Gunnar Halsbog
Lyshovden 312
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.:

Vår ref.:
21/9462 - 16 / ANNSTR1

Dato:
15.03.2023

Gbnr 53/914 - Askimveien 974 og 976 - Tomannsbolig med støyskjerm - Ferdigattest

Tiltak : Tomannsbolig
Byggested: Gbnr 53/914 Askimveien 974 og 976
Tiltakshaver: Morten Brennum
Ansvarlig søker: Jacon John Gunnar Halsbog

Tillatelse til tiltak ble gitt 30.11.2021.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.03.2023.

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

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

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.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for

Antall pipeløp: 2

Vannforsyning: offentlig

Avløpsløsning: offentlig

Antall boenheter: 2

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 Indre

Østfold 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.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Morten Brennum

Mottakere:
Jacon John Gunnar Halsbog

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

Side 2 av 3

E

Utskriftsdato: 09.05.2023

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 Indre Østfold 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 Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken 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

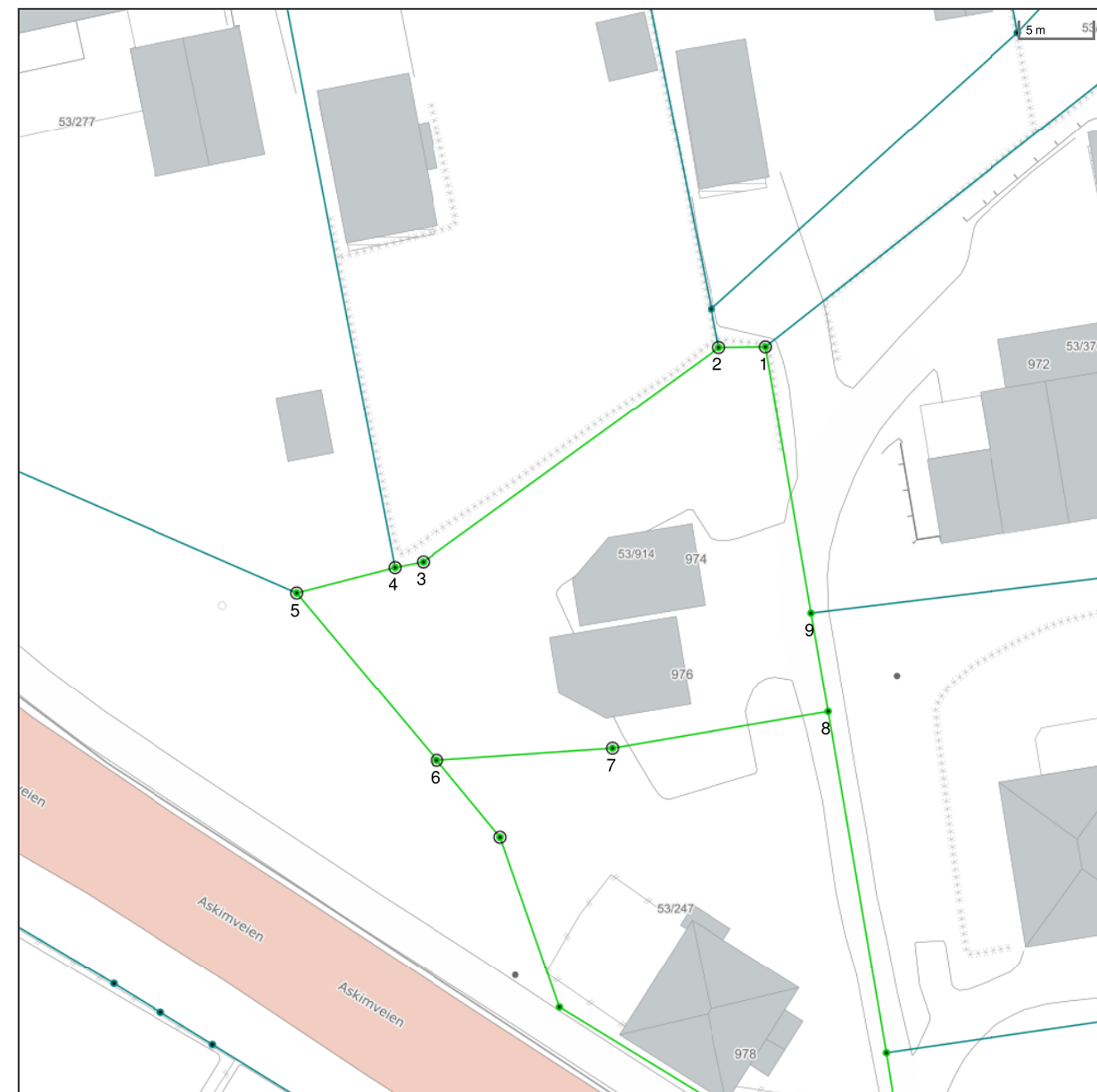
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning 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. Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Eiendomskart for eiendom 3014 - 53/914//2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrænse - omtvistet	----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfast	----- Eiendomsgrænse - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet		⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		617,00 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6606756,610388	Øst	622794,637911
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6606776,28	622806,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,73		
2	6606776,13	622802,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,24		
3	6606760,58	622782,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,38		
4	6606760,13	622780,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00		
5	6606758,15	622774,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,04		
6	6606746,857	622784,139	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,16		
7	6606748,089464	622796,302473	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,23		
8	6606751,128	622811,203	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,21		
9	6606757,93	622809,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95		



Jacon John Gunnar Halsbog
Lyshovden 312
5148 FYLLINGSDALEN

Deres ref.:Vår ref.:Dato:

21/9462 - 16 / ANNSTR115.03.2023

Gbnr 53/914 - Askimveien 974 og 976 - Tomannsbolig med støyskjerm - Ferdigattest

Tiltak :Tomannsbolig

Byggested:Gbnr 53/914Askimveien 974 og 976

Tiltakshaver:Morten Brennum

Ansvarlig søker:Jacon John Gunnar Halsbog

Tillatelse til tiltak ble gitt 30.11.2021.

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.03.2023.

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, 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. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

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.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp: 2
Vannforsyning: offentlig
Avløpsløsning: offentlig
Antall boenheter: 2

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 Indre

PostadresseBesøksadresseKontaktinfoForetaksnummer

Postboks 34Rådhusgata 22+47 69 68 10 00Org.nr.: 920 123 899

1861 Trøgstad1830 Askimpost@io.kommune.nowww.io.kommune.noEHF-nr: 920 123 899

Kontonr.:3207.29.71298

Østfold 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.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Morten Brennum

Mottakere:
Jacon John Gunnar Halsbog

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 Indre Østfold 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 Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Indre Østfold 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. Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Utskriftsdato: 09.05.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	53	Bruksnr.	914	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMLEGGING AV E-18
GJENNOM ASKIM SENTRUM, ASKIM KOMMUNE.

17. 02. 77

Ans. 385

5043

§ 1. Det regulerte området er på planen (del 1 og del 2) vist med reguleringsgrense.

§ 2. I byggeområdene merket A, B, C og E kan ny bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan for feltene A og B tillate bygg oppført med tilbaketrukket 3. etasje.

§ 3. Utnyttelsesgraden må ikke overstige:

0,50 for felt A

0,40 " " B

0,10 " " C

0,20 " " E

§ 4. I industriområder kan bygningsrådet forby virksomhet som, etter rådets skjønn, ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende boligstrøk.

§ 5. For feltene A og B kan bygningsrådet tillate innredet leiligheter i begrenset omfang.

§ 6. Parkering skal opparbeides med antall plasser i henhold til bygningsvedtekt for Askim kommune.

For boliger nevnt i § 5 skal det opparbeides en biloppstillingsplass pr. leilighet.

For feltene A og B kan bygningsrådet tillate at opparbeiding av parkeringsplasser skjer utenom kvartalet.

§ 7. I feltene A og B skal det avsettes plass for av- og pålessing på egen grunn, nødvendig for eiendommen etter bygningsrådets skjønn. Hvor dette gir bedre løsninger, kan bygningsrådet tillate felles anordninger for av- og pålessinger for to eller flere eiendommer.

§ 8. Takform og gesimshøyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Bygningsrådet skal ved byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. For felt B kan bygningsrådet kreve at ny bebyggelse vises i oppriss i forhold til nabobebyggelse.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Askim kommune.

Stadfestet:

16. februar 1977.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Matrikkelnummer / GID og adresse											
Gnr:	53	Bnr:	914	Fnr:	0	Snr:	2	Anr:	Velg et element.	Lnr:	Velg et element.
Gateadresse:				Postnr.:		Poststed:					
Askimveien 976				1811		Askim					
Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen											
Vann	Priv. nett ☐		Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒				Ikke Tilknyttet ☐				
Avløp / Kloakk	Priv. nett ☐		Off. nett via Priv. Fordelingsnett ☒				☐				
Andre Forhold											
Foreligger det et pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen, eller utbyggingsplaner som kan utløse et slikt pålegg?								Ja		☐	
								Nei		☒	
Hvis ja - Hvilke? Ikke tilknyttet pr. 11/5-23											

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

Indre Østfold Kommune, 11.05.2023	Terje Sjøimer
--------------------------------------	---------------

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN K 6-2-2 OG K 7-2-2, DEL AV OMRÅDET MELLOM HENSTAD ALLE, EDW. RUUDSGT. OG EIDSBERGVEGEN, ASKIM KOMMUNE

§ 1.

På planen er angitt vegenes bredde, horisontalkurver og bygge- linjeavstand. Dessuten er det angitt vegens kotehøyder som dog kan bli gjenstand for mindre korrigeringer.

§ 2.

Avkjørsler til Edw. Ruudsgt., Østre Ringveg og Eidsbergvegen tillates ikke.

Ved utbygging, hovedombygging eller når bygningsrådet bestemmer det må kjøreatkomst til tomtene langs disse veger anordnes fra de viste lokalveger.

§ 3.

De på planen viste grøntarealer skal være ~~som~~ gangveger og/eller friarealer.

§ 4.

Kvartalene 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10b,11,12,13 og 14 reguleres til villabebyggelse i ikke over 2 fulle etasjer og med en utnyttel- sesgrad ikke over 0,15.

Underetasje kan tillates der terrengforholdene tilsier det.

§ 5.

Kvartal 10 a reguleres til landbruksområde, hvor det tillates drevet gartnerivirksomhet med nødvendig utvidelser og påkost- ninger innenfor de regulerte byggelinjer.

§ 6.

Tomteinndeling, husplassering og garasjer skal være fastlagt for hele kvartaler før byggeanmeldelse behandles. Likeledes skal planer for vann og kloakk i kvartalene være godkjent.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en harmonisk og arkitektonisk utforming når det gjelder takvinkler, fasader og farger innenfor samme kvar- taler og/eller grupper.

§ 8.

De ikke bebygde deler av tomtene skal opparbeides med hageanlegg. Innhegning mot veger og gater skal godkjennes av bygningsrådet. Hekkplanting eller gjærder kan oppsettes mot nabo.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes slik at oversikt i vegkryss hindres eller er sjenerende for naboer.

§ 10.

Ved fornyelser, påbygging eller ombygging av eksisterende bebyggelse skal reguleringsbestemmelsene følges.

§ 11.

Bygningsrådet kan innvilge mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser. For øvrig gjelder bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

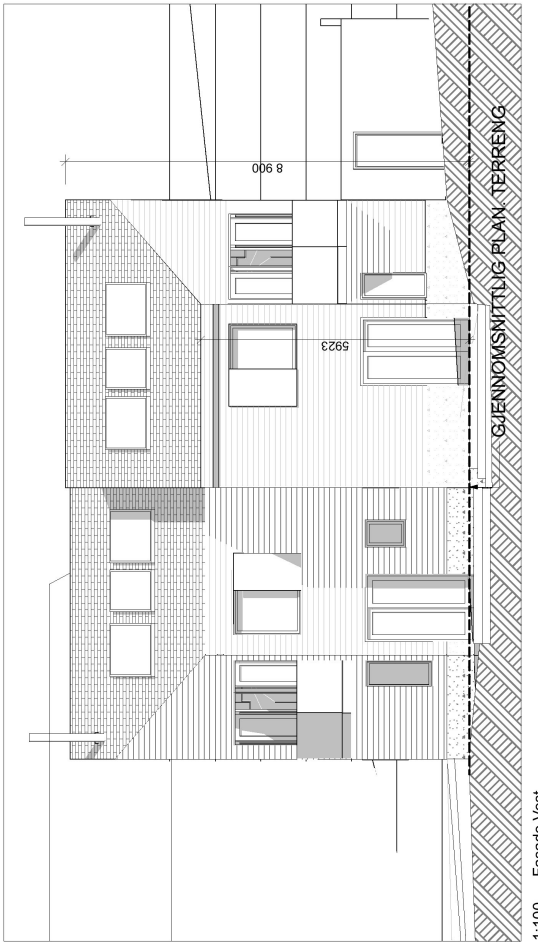
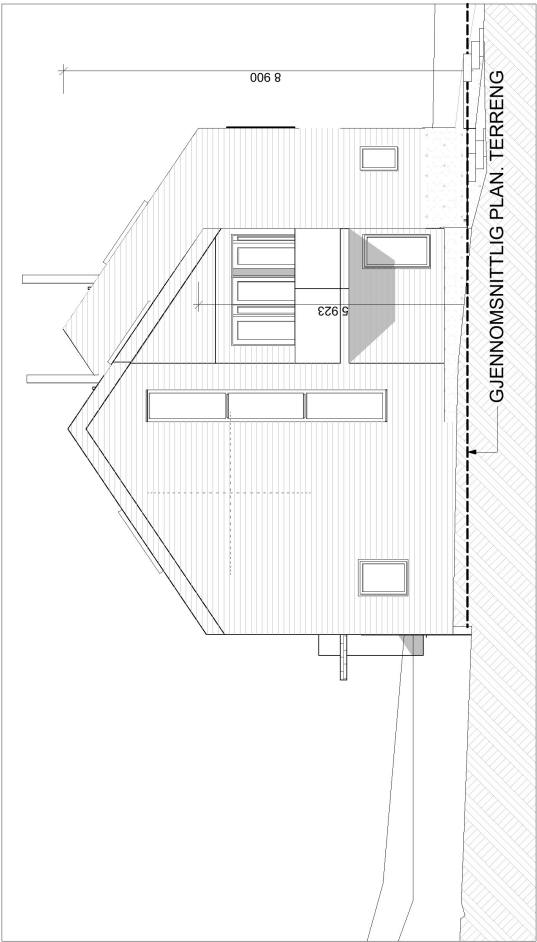
§ 12.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

-----oo0oo-----

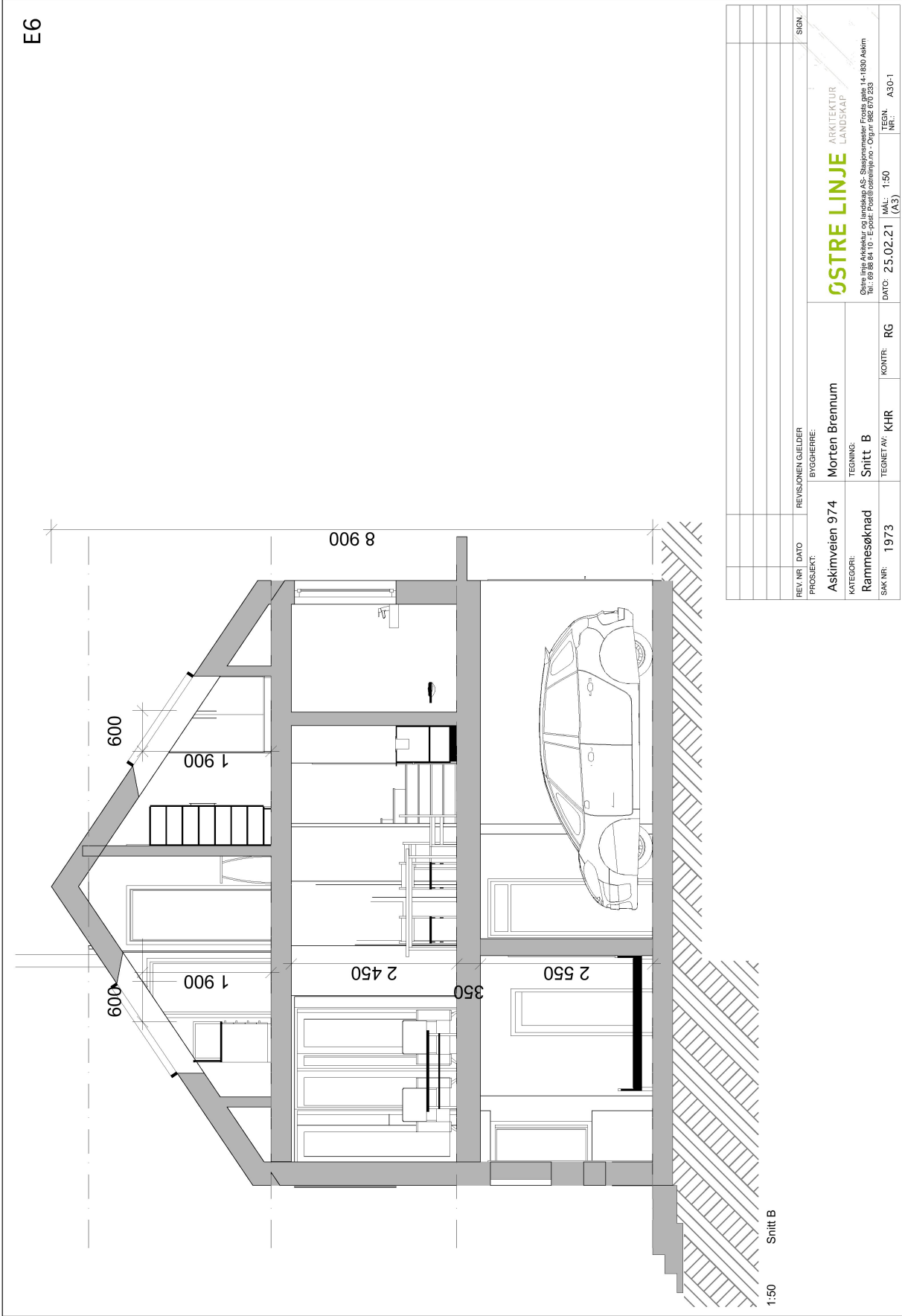
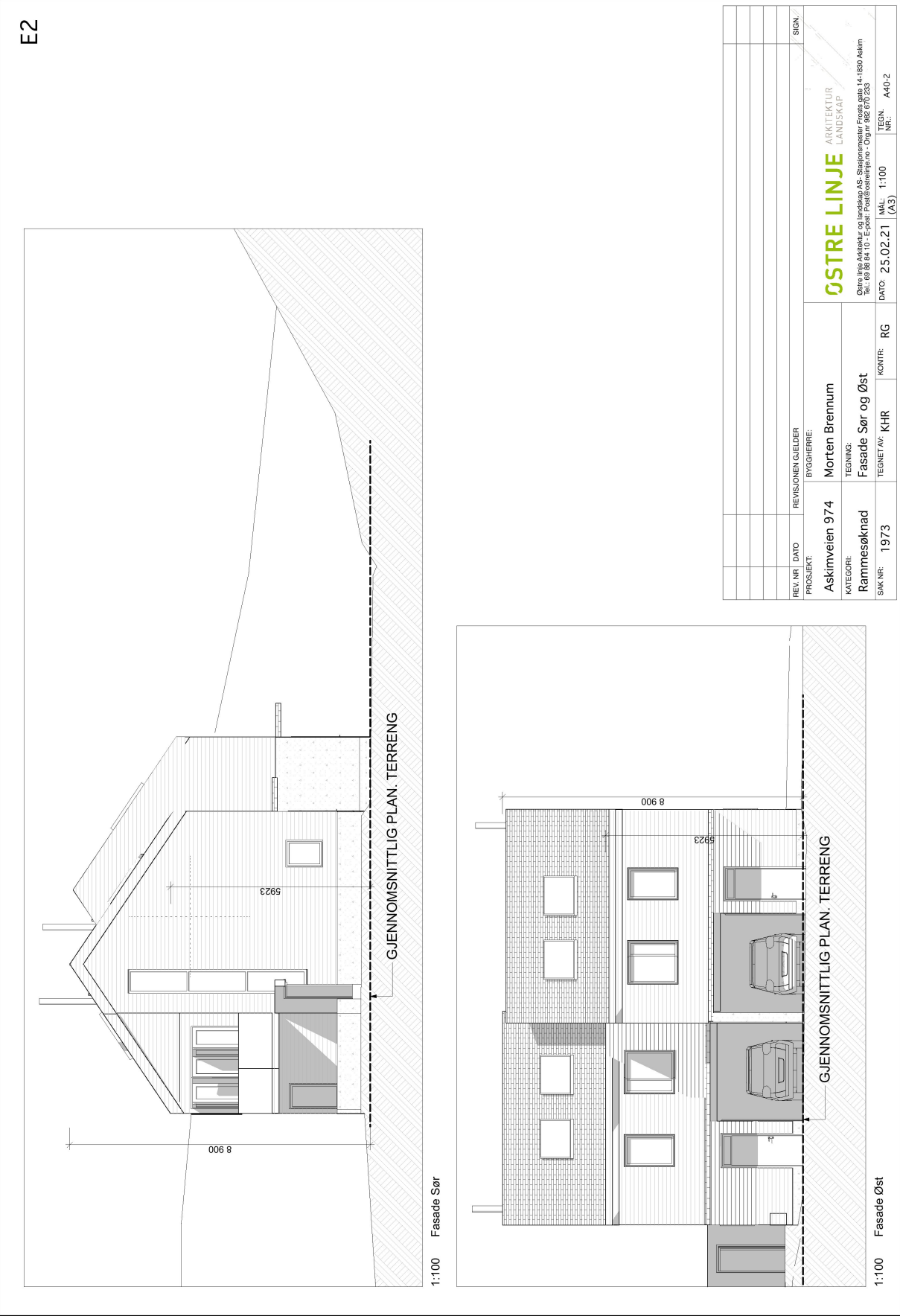
Kommunal- og arbeidsdepartementet
Stadfestet den 11 januar 1971

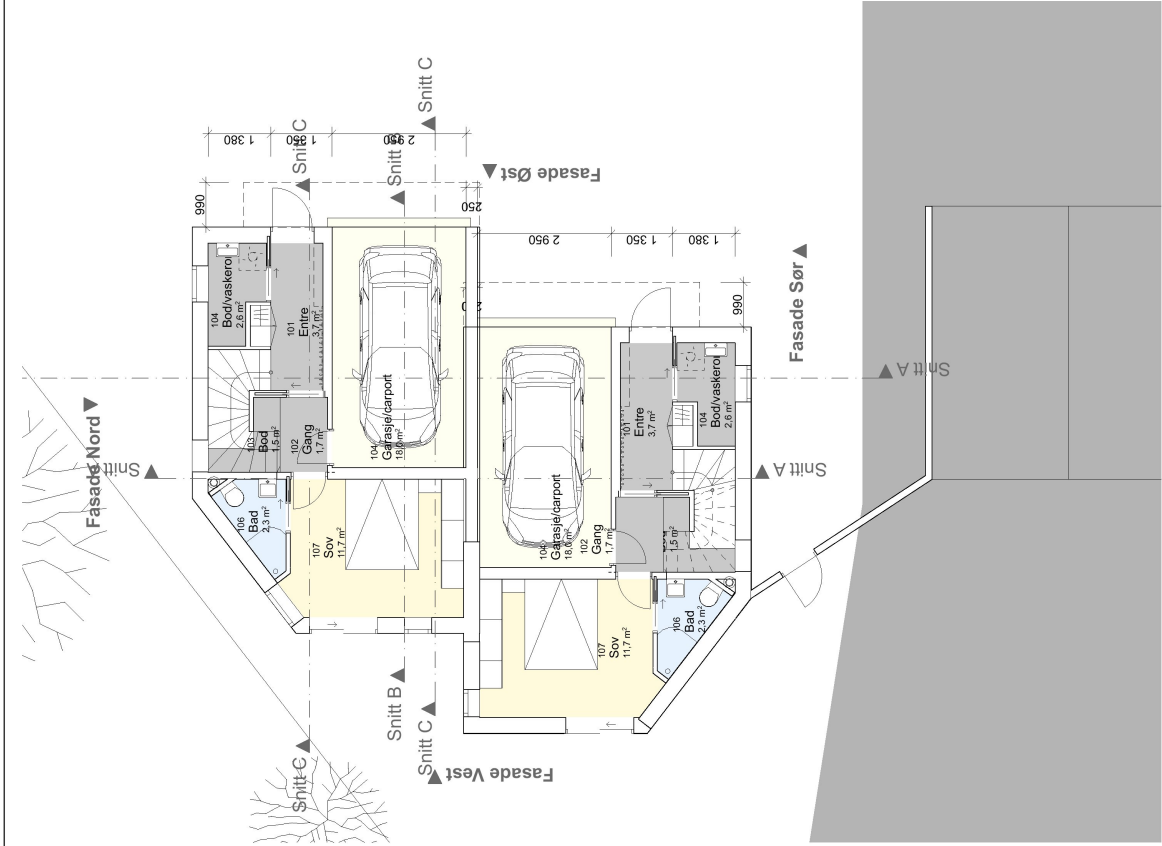
E1



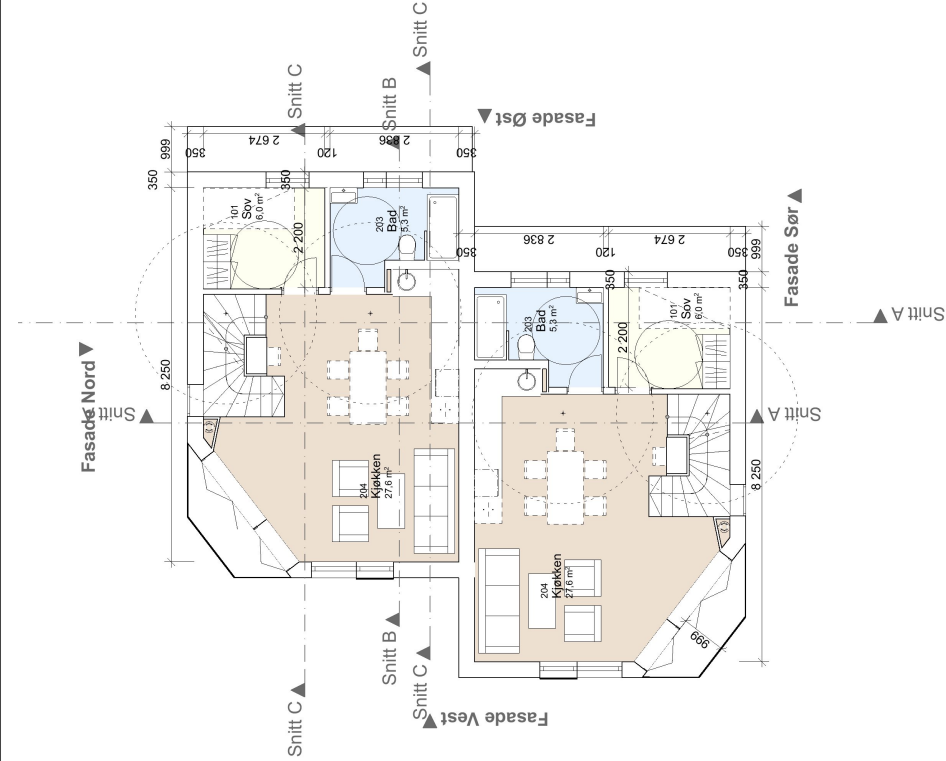
REV. NR.	DATE	REVISJONEN GJELDER	BYGGHERR	SIGN.
ASKINVEIEN 974		Morten Brennum		
KATEGORI:		TEGNING:		
Rammesøknad		Fasade Nord og Vest		
SAK NR:	1973	TEGNET AV:	KHR	
		KONTR:	RG	
		DATE:	25.02.21	
		MÅL:	1:100	
		TEGN. NR.:	A40-1	

ØSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP
Østre linje Arkitektur og landskap AS, Skjellumsgate 14-1830 Asim
Tel.: 98 88 84 10 - E-post: Post@ostrelinje.no - Org.nr 982 670 233

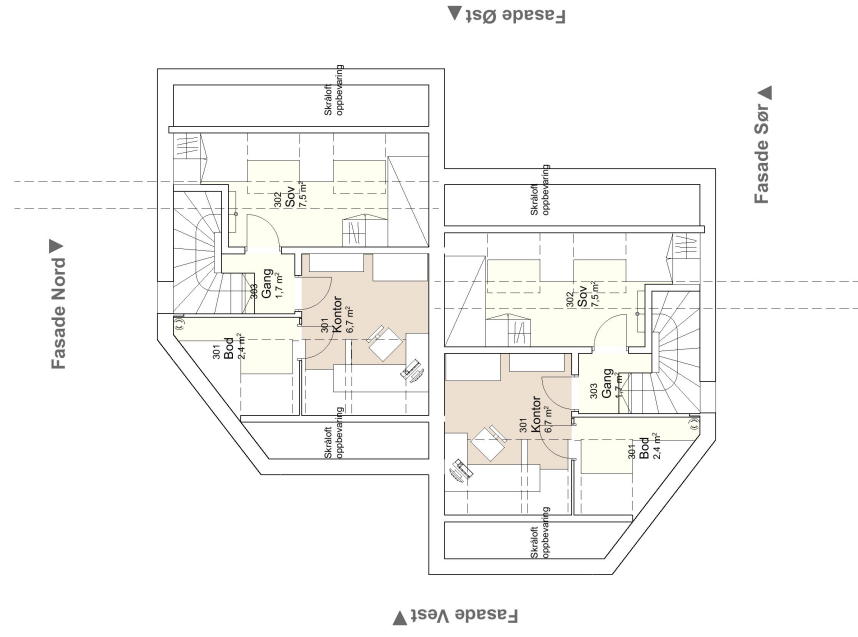
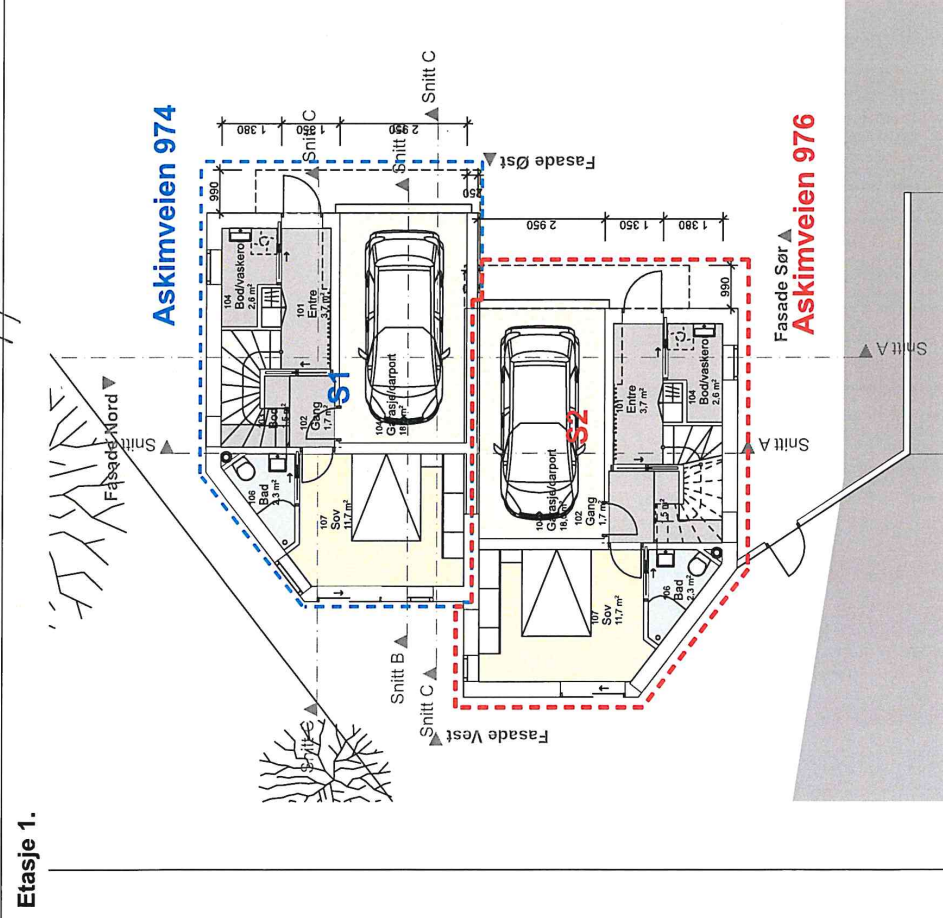




REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	BYGGHERR	PROSJEKT	TEGNET AV	KONTR.	RD	DATE	MÅL	TEGN.	NTL.
				Askimveien 974	Morten Brennum						
				Rammesøknad	Plan 1. Etasje						
SAK NR:	1973				TEGNET AV: KHR			DATE: 04.02.21	MÅL: 1:100	TEGN: A20-1	NTL: (A3)



REV. NR.	DATO	REVISJONEN GJELDER	BYGGHERR	PROSJEKT	TEGNET AV	KONTR.	RD	DATE	MÅL	TEGN.	NTL.
				Askimveien 974	Morten Brennum						
				Rammesøknad	Plan 2. Etasje						
SAK NR:	1973				TEGNET AV: KHR			DATE: 04.02.21	MÅL: 1:100	TEGN: A20-2	NTL: (A3)

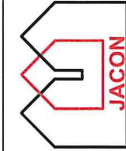
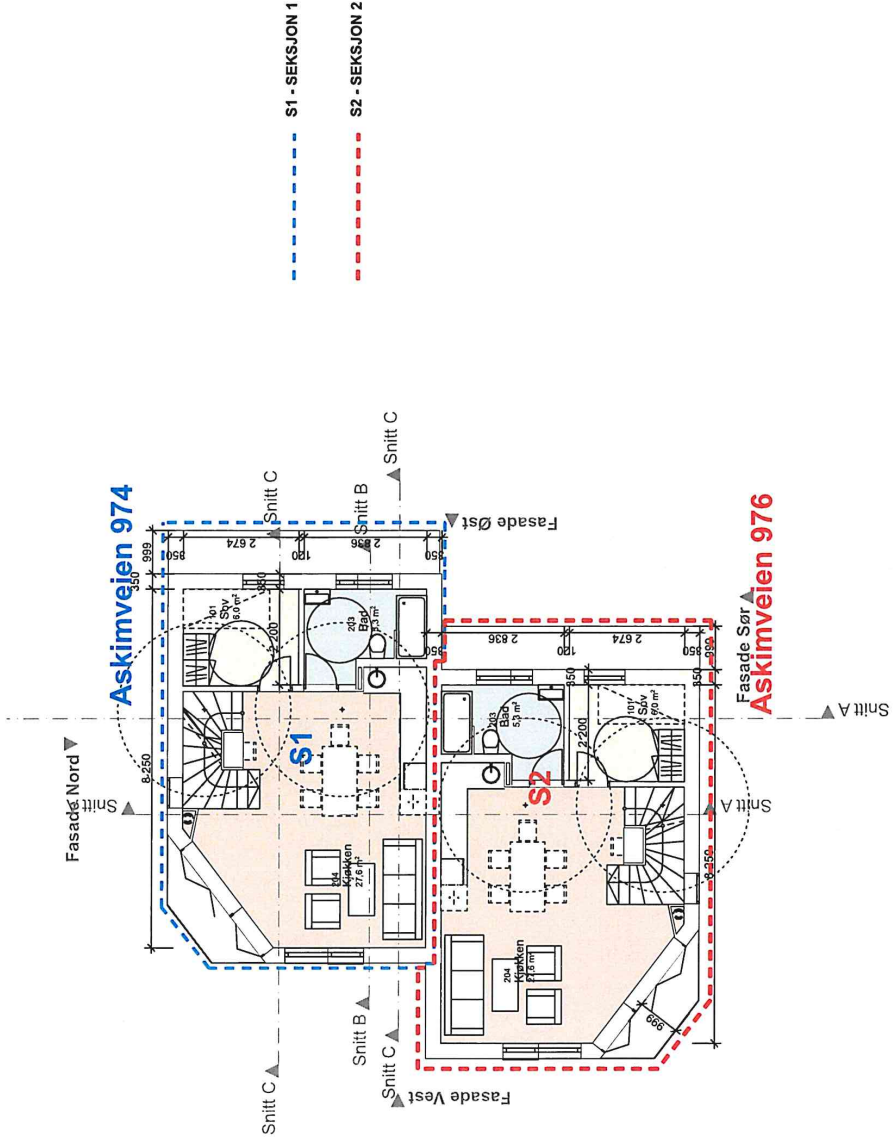
[illegible]

 JACON v/John Halsbog john@jacon.no 400 53 548	Tilbudsskisser Prosjekt Askimveien 974 og 976				ARK :		TIL_*****
					Fra:		Etter:
					Søknadstegninger		
					Co-Office:		
					53/914		
					Type tegning:		
					Etasje 1.		
				Målestokk		1:100	

3

U1

Etasje 2.



JACON john@jacon.no
v/John Halsbog 400 53 548

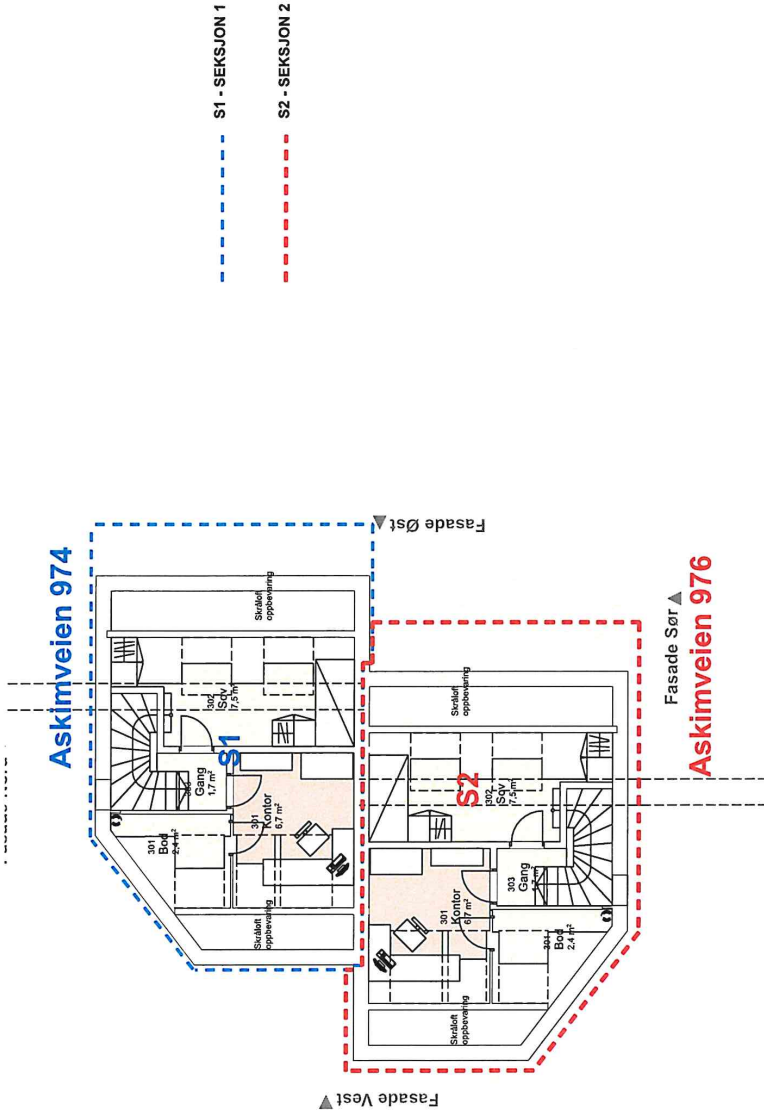
Tilskuddsnavn

Prosjekt
Askimveien 974 og 976

ARK:	TE:
Fase	Filnavn
Søknadtegninger	
Gr/Bnr:	Indstilt sedelingsgh
53/914	Dato
	03/2023
Type tegning:	Målestokk
Etasje 2.	1:100

Etasje 3.

U1



JACON john@jacon.no
v/John Halsbog 400 53 548

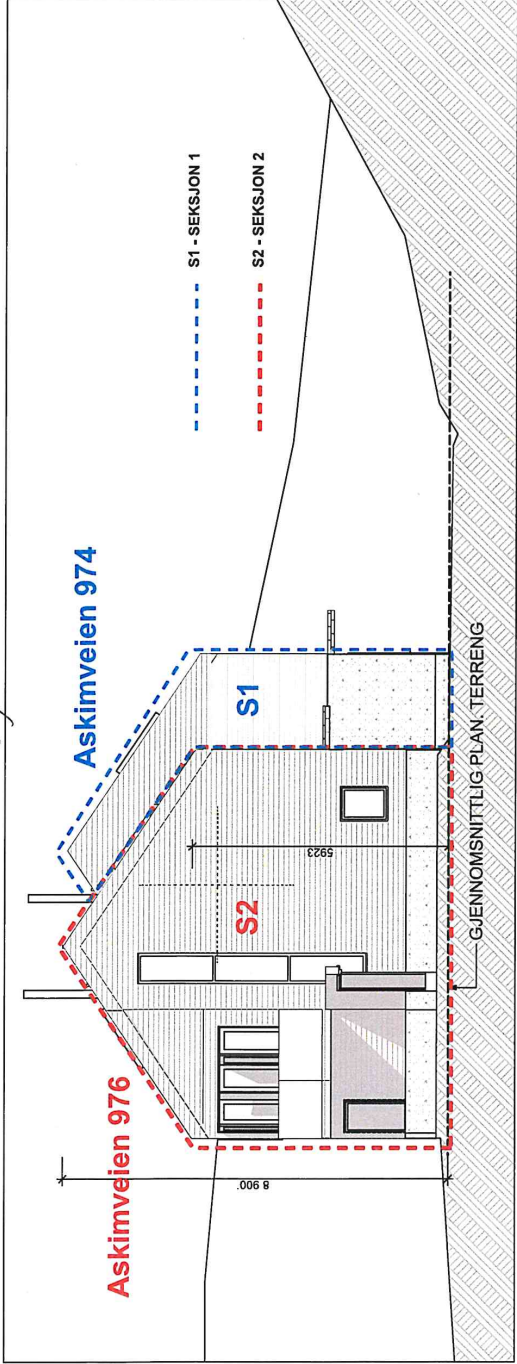
Tilskuddsnavn

Prosjekt
Askimveien 974 og 976

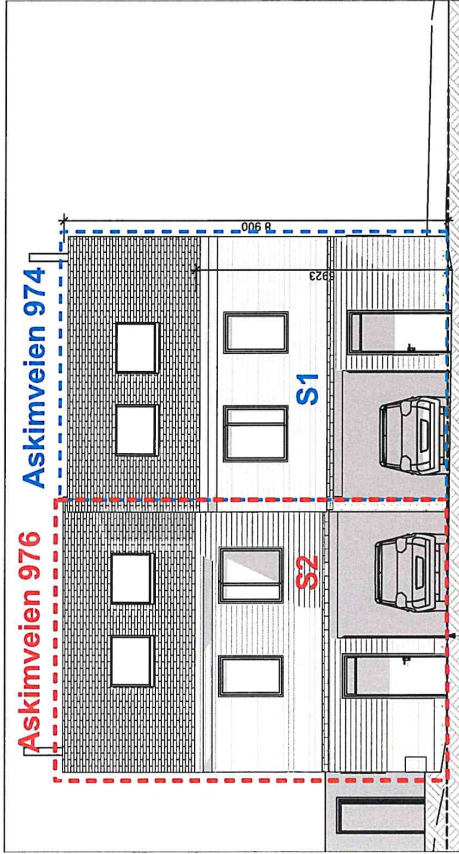
ARK:	TE:
Fase	Filnavn
Søknadtegninger	
Gr/Bnr:	Indstilt sedelingsgh
53/914	Dato
	03/2023
Type tegning:	Målestokk
Etasje 3.	1:100

Vedlegg B2

4



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst



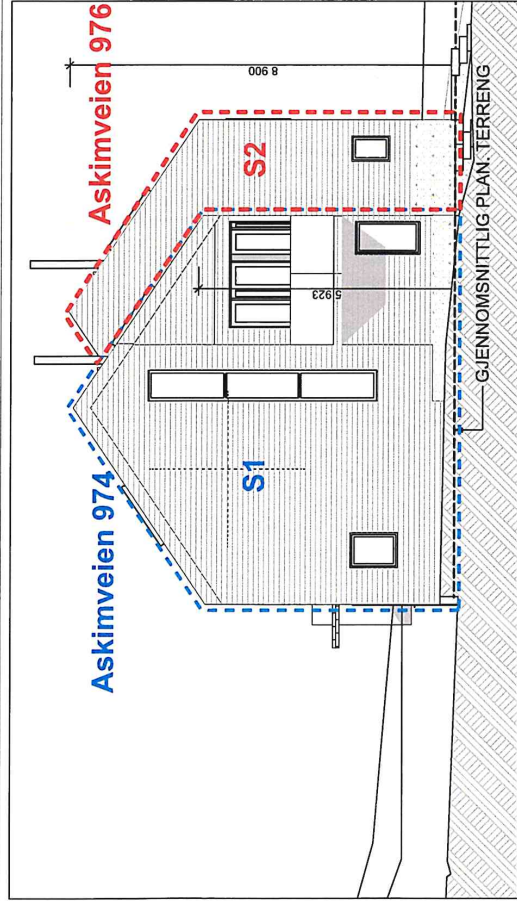
JACON john@jacon.no
v/John Halsbø 400 53 548

Tilskottet

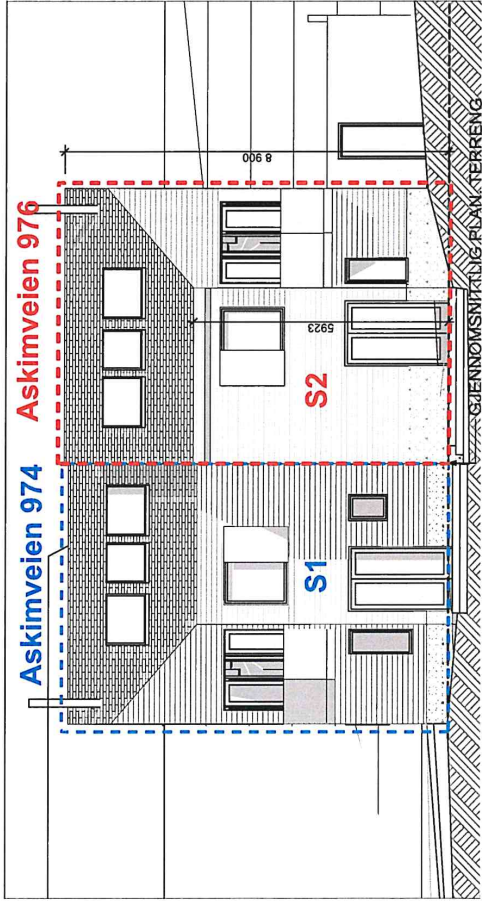
Prosjekt
Askimveien 974 og 976

ARK:	TE:
Fase	Filnavn
Søknadtegnninger	Isotrid section.gn
Grufnr.: 53/914	Tegningsnr.: E-8
Dato 03/2023	Målestokk 1:100
Type tegning: Fasade Øst	

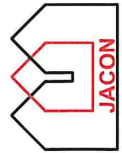
B2



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



JACON john@jacon.no
v/John Halsbø 400 53 548

Tilskottet

Prosjekt
Askimveien 974 og 976

ARK:	TE:
Fase	Filnavn
Søknadtegnninger	Isotrid section.gn
Grufnr.: 53/914	Tegningsnr.: E-9
Dato 03/2023	Målestokk 1:100
Type tegning: Fasade Vest	



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 91230032

Adresse: Askimveien 976, 1811 Askim

Betegnelse: GNR 53, BNR 914, snr 2 i Indre Østfold kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

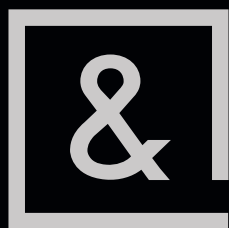
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO