



aktiv.

Brugata 2, 1831 ASKIM

**Praktisk leilighet med solrik
balkong, heis og parkeringskjeller-
sentralt beliggende i Askim
sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Gustavsen Kolshus

Mobil 486 01 848

E-post Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Jostein Borger Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 61/65 kvm
Tomtstr.: 2950.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 349
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1102250061

Praktisk leilighet med solrik balkong, heis og parkeringskjeller - sentralt beliggende i Askim

Velkommen til Brugata 2!

Praktisk leilighet med svært sentral beliggenhet i Askim sentrum - med kort vei til alt man trenger. Leiligheten er beliggende i 2. etasje og består av en romslig gang, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt balkong, soverom, bad og en praktisk bod. Det medfølger også egen bod og parkeringsplass i garasjekjeller. Eier av en seksjon må være over 50 år.

I Askim sentrum finnes et stort utvalg av butikker, koselige spisesteder, kino, post i butikk, apotek, vinmonopol, banker, bibliotek, treningssentre, Østfoldbadet og Kulturhuset, samt tog- og busstasjon. Nærområdet byr også på flotte tur og rekreasjonsmuligheter, blant annet lysløypa, Solbergfosslinna, Romsåsen og Skansehytta.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 m²

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2950.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og lettstelt, med pent hageanlegg og fine, felles uteplasser. Området har asfaltert adkomst, samt fortau og gangveier som sikrer god tilgjengelighet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt i Askim sentrum med nærhet til alt man trenger. Her finnes et stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikk, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet og Kulturhuset. Nærområdet byr også på flotte friområder og turmuligheter som lysløypa, Solbergfosslinna, Romsåsen og Skansehytta.

Kommunikasjonsmessig ligger Askim gunstig til, cirka 5 mil fra Oslo. Med bil tar det omtrent 45 minutter til Oslo sentrum og rundt 25 minutter til Ski. Det er både direkte buss- og togforbindelser til hovedstaden, og gode veiforbindelser via riksvei og europavei. Det tar ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo

Sentralbanestasjon (nye Follobanen).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje, oppført i 1996. Bygget er fundamentert med grunnmursvegger av betong med yttervegger av tre-, stål- og murkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Etasjeskiller i betong. Takkonstruksjonen er av tre, type valmtak, og er tekket med helsveiset papp. Vinduene og balkongdøren har rammer og karmen av tre med 3-lags isolerglass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 5 kvm oppført i betongkonstruksjon. Rekkverket er konstruert i stål med fasadeplater, og dekke er belagt med PVC-fliser.

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang, en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt balkong, soverom, bad og en praktisk bod. Det medfølger også parkeringsplass og bod i kjelleren.

Standard

Leiligheten har vinylbelegg på gulvet i bod og soverom, mens øvrige rom er belagt med trestavs parkett. Veggene er kledd med tapet, og himlingene består av malte gipsplater.

Kjøkkenet har en langstrakt utforming med åpen løsning mot stuen. Innredningen består av hvite, profilerte skapfronter både over- og underskap. Den lyse laminatbenkeplaten er utstyrt med integrert vask og oppvaskkum. Kjøkkenet har en hvit komfyr med keramisk topp og stekeovn, samt avsatt plass for oppvaskmaskin under benkeplaten. Over komfyren er det montert en ventilator i overskap, tilkoblet leilighetens mekaniske avtrekksanlegg. Mellom benkeplaten og overskapene er veggene belagt med fliser.

Badet er innredet med vinylbelegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Her finnes et hvitt baderomsmøbel med glatte fronter, helstøpt servantplate med kromfarget blande batteri samt speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er avskjermet med veggmonterte dusjdører i herdet glass og utstyrt med dusjarmatur. Videre er det installert gulvstående toalett, og det er opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og en høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Radon:

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

Overflater og innredning, stue/kjøkken:

Det er påvist at overflater har noe skader.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert irring på kobberrørene.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger:

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra varmtvannstanken, heller ikke tilfredsstillende el-tilkobling iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forhold som har fått TG3:

Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene. Leverandør er Telia.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller, samt felles gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6549417

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på badet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 547 946

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 191 784

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

61/1743

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, TV/internett, strøm og renhold i fellesarealer, gressklipping, snømåking, forsikring av utvendig bygninger, m.v.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 000

Sameiet

Sameienavn

Sentrum boligsameie

Organisasjonsnummer

981915518

Om sameiet

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 24 leiligheter.

Styregodkjennelse

Eier av en seksjon må være eldre enn 50 år. Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utleie er i henhold til vedtekter ikke tillatt. Garasjeplass kan leies ut internt i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapscompagniet

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 349, seksjonsnummer 15 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/99/349/15:

16.12.1996 - Dokumentnr: 7018 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 20.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

16.12.1996 - Dokumentnr: 7018 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

21.11.1996 - Dokumentnr: 6567 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 61/1743

14.07.2004 - Dokumentnr: 5105 - Disposisjonsrett

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:99 Bnr:364 Snr:29
Gjelder avsatt plass til avfallsdeponering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.02.2005.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan:

Navn: Id 012420120004, Områderegulering for området mellom Brugata , Askim stasjon og sentrum syd.

Formål: Boligbebyggelse, hensynssone H310_1: Ras- og skredfare.

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Det må påregnes at naboeiendommen, 99/13, og området nord for Skolegata, blir bebygd med boliger/blokker/sentrumsformål i fremtiden og at det kan bli bygd bru over jernbanen i forlengelse av Brugata.

Kommuneplan:

Navn: Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101.

Formål: Sentrumsformål, SF2-1.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1, område avsatt til sentrumsformål i Askim.

Adgang til utleie

Den som eier en seksjon, må også bo der. Garasjeplassene kan imidlertid leies internt av andre i sameiet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

78 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 189 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 192 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 835,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Erik Andersson
Eiendomsmegler
erik.andersson@aktiv.no
Tlf: 975 64 298

Ansvarlig megler bistå av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

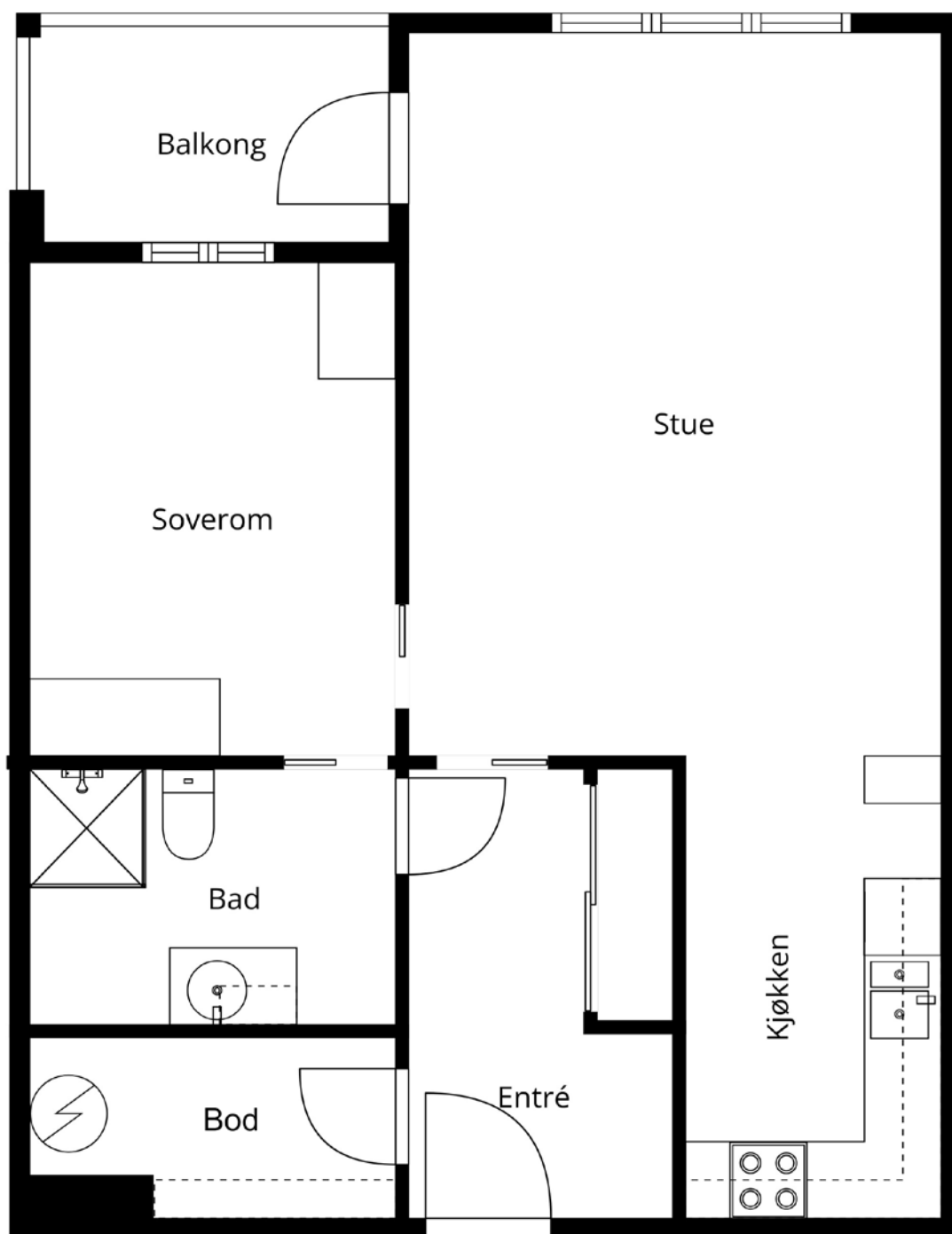
30.09.2025



Velkommen til Brugata 2!



Leiligheten er beliggende i 2. etasje med en svært sentral beliggenhet.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Lys stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.



Det er god plass til både sofa- og spisegruppe.



Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen.



Innredningen har hvite, profilerte skapfronter på både over- og underskap med vask- og skyllekum, komfyr med keramisk topp, samt avsatt plass for oppvaskmaskin under benkeplaten.



Soverommet er romslig, med god plass til både dobbeltseng og garderobeløsninger.





Badet har et hvitt baderomsmøbel med glatte fronter og helstøpt servantplate, samt overhengende speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er avskremet med veggmonterte dusjdører i herdet glass.



Det er opplegg og plass til vaskemaskin på badet.



Romslig entré med god plass til oppbevaring i et praktisk garderobeskap.



Bygget byr på heis og hyggelige, velholdte fellesarealer.



Det medfølger egen parkeringsplass og bod i garasjekjeller.



Tomten har pent hageanlegg og fine, felles uteplasser. Området har asfaltert adkomst og gjesteparkering.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Brugata 2, 1831 ASKIM

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 99, bnr. 349, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 02.03.2025

Rapportdato: 03.03.2025

Oppdragsnr.: 21049-1698

Referansenummer: XW7586

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje, med et totalt bruksareal på 65 m², oppført i 1996. Leiligheten inneholder entré/gang, bod, bad, soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en vestvendt balkong på 5 m². Det medfølger også en kjellerbod på ca. 4 m² (BRA-E).

Oppvarming skjer via elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Varmtvannsberederen, på ca. 120 liter, er fra 1990 og plassert i boden.

Kjøkken

Kjøkkenet er originalt fra byggeåret og har en langstrakt utforming i åpen løsning mot stuen. Innredningen består av hvite profilerte skapfronter både over og under benkeplaten, noe som gir et tidløst uttrykk. Den lyse laminatbenkeplaten har integrert vask og oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med en hvit komfyr med keramisk topp og stekeovn, samt avsatt plass til oppvaskmaskin under benkeplaten. Over komfyren er det en kjøkkenventilator montert i et overskap, tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget. Mellom benkeplate og overskap er veggen flislagt, noe som gir et lettstelt og klassisk preg.

Bad

Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt våtromstapet på veggene. Innredningen består av et hvitt baderomsmøbel med glatte fronter, en servant i helstøpt plate, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er utstyrt med veggmonterte dusjdører i herdet glass samt et dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil koblet til det mekaniske avtrekksanlegget.

Tomt og fellesarealer

Eiendommen ligger på en sentralt beliggende bytomt i Askim, med flat topografi og adkomst via asfaltert vei. Tomten er tilrettelagt med adkomst- og parkeringsmuligheter for beboerne. Leiligheten disponerer en egen parkeringsplass samt en kjellerbod på ca. 4 m². Det er heis i bygget, som gir trinnfri adkomst fra kjelleren til leiligheten, noe som gir god tilgjengelighet.

Utearealene er lettstelte, med begrenset grøntareal grunnet den sentrumsnære plasseringen. Området har fortau og gangveier som sikrer god tilgjengelighet. Med nærhet til handelstilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder, er tomten både praktisk og attraktiv for beboerne.

Bygningens konstruksjon

Bygget ble oppført i 1995 og er fundamentert med grunnmursvegger av betong. Ytterveggene består av tre-, stål- og murkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Takkonstruksjonen er av tre, type valmtak, og tekktet med helsveiset papp eller lignende. Vinduer har rammer og karmen av tre med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

For ytterligere detaljer om overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens enkelte punkter.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra byggeår.

Balkongdør i tre med 3-lags glass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

Vestvendt balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Rekkverket, med en høyde på 94 cm, er konstruert i stål med fasadeplater, og dekke er belagt med PVC-fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg i bod og på soverom og trestavs parkett.
- Vegger: Tapet.
- Himling: Malte gipsplater.

Bygget har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Innvendige profilerte finerdører fra byggeåret.

Skyvedør mellom bad og soverom samt mellom soverom og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Prefabrikkert bad originalt fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt våtromstapet på veggene. Innredningen består av et hvitt baderomsmøbel med glatte fronter, en servant i helstøpt plate, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er utstyrt med veggmonterte dusjdører i herdet glass samt et dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil koblet til det mekaniske avtrekksanlegget.

*Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1985.

Badet er prefabrikkert og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er originalt fra byggeåret og har en langstrakt utforming i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen består av hvite profilerte skapfronter både over og under benkeplaten, noe som gir et tidløst og enkelt uttrykk. Den lyse laminatbenkeplaten har integrert vask og oppvaskkum.

Kjøkkenet er utstyrt med en hvit komfyr med keramisk topp og stekeovn, samt avsatt plass til oppvaskmaskin under benkeplaten. Over komfyren er det en kjøkkenventilator montert i et overskap, tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget. Veggen mellom benkeplate og overskap er flislagt, noe som gir et lettstelt og klassisk preg. Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren og tilkoblet det mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

*Komfyrvakt og Waterguard er ikke installert, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Ettermontering anbefales for økt sikkerhet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plast og kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i den innvendige boden.

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger er ikke synlige, med unntak av røropplegg for vask. Staking kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og lignende.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte i skap over kjøkkenviften, utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, og den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn

gjennom friskluftventiler i vegg og spalventiler i vindu.

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 1990, plassert i bod.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 7

*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. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Brugata 2 ligger sentralt i Askim, en by i Indre Østfold som kombinerer småbyens sjarm med moderne fasiliteter. Området har et variert tilbud av butikker, spisesteder og servicefunksjoner, blant annet ved Askimtorget, byens største kjøpesenter. I tillegg finnes det en hyggelig gågate med kafeer og sosiale møteplasser.

For de som setter pris på friluftsliv, byr nærområdet på gode turmuligheter, som Solbergfosslinna og Romsåsen Nikkelgruver. Østfoldbadet, et populært badeanlegg i sentrum, gir muligheter for rekreasjon og familietid året rundt.

Askim har også gode transportforbindelser, med togstasjon på Østre linje som gir enkel pendleravstand til Oslo. Veiforbindelsene til

Beskrivelse av eiendommen

resten av Østfold og Oslo-området er gode, noe som gjør området attraktivt for både fastboende og pendlere. Totalt sett er Brugata 2 en del av et levende og praktisk område med både urbane bekvemmeligheter og nærhet til natur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

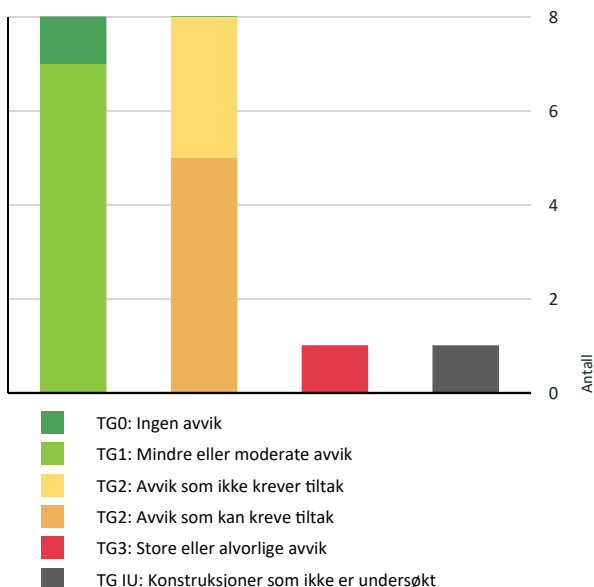
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

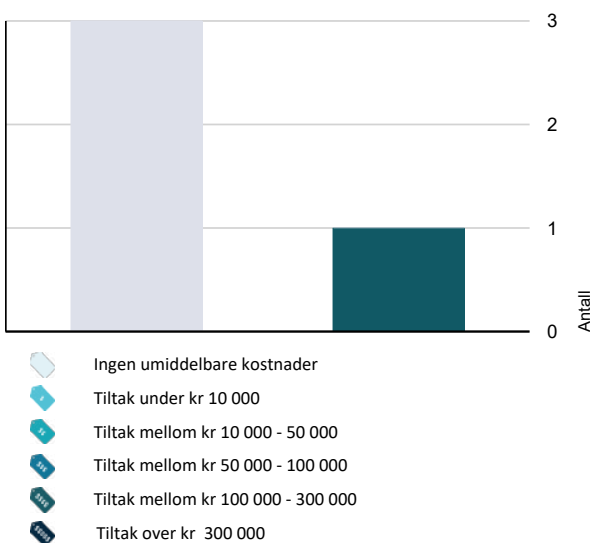
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarm er det en brannklasse b30, lydklasse 35db fra byggeår.

Balkongdør i tre med 3-lags glass i stue med utgang til balkong fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 5 m², oppført i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Rekkverket, med en høyde på 94 cm, er konstruert i stål med fasadeplater, og dekke er belagt med PVC-fliser.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg i bod og på soverom og trestavs parkett.
- Vegger: Tapet.
- Himling: Malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 35 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

*Vedlikeholdsansvar og radontiltak i borettslag og sameier

Andelseiere har ansvar for innvendig vedlikehold, mens borettslaget/sameiet har ansvar for fellesarealer, bygningskroppen og felles installasjoner, med mindre annet er avtalt i vedtektene.

Radontiltak regnes som en del av bygningskroppen og faller dermed inn under borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar. Dersom radonmåling viser for høye verdier og bygget mangler dokumentert radonsikring, må tiltak iverksettes. Styret har ansvar for å følge myndighetenes HMS-krav, jf. Internkontrollforskriften.

Borettslaget/sameiet bør måle radon i leiligheter på bakkeplan og ved behov høyere opp i bygget. Dersom måling kreves ved utleie, er det andels/seksjonseiers ansvar å dekke kostnaden.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte finerdører fra byggeåret.

Skyvedør mellom bad og soverom samt mellom soverom og stue.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Prefabrikkert bad originalt fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt våtromstapet på veggene. Innredningen består av et hvitt baderomsmøbel med glatte fronter, en servant i helstøpt plate, kromfarget blandebatteri og et speilskap med integrert belysning. Dusjsonen er utstyrt med veggmonterte dusjdører i herdet glass samt et dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Belysningen består av en taklampe montert i himlingen, og gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Ventilasjonen skjer via en ventil koblet til det mekaniske avtrekksanlegget.

*Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1985.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Totalrenovering anbefales hovedsakelig på grunn av alder. Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, helst med dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Dette vil imidlertid ikke erstatte et mangelfullt tettesjikt/membran eller utbedre eventuelle skader på rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er prefabrikkert og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er originalt fra byggeåret og har en langstrakt utforming i en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen består av hvite profilerte skapfronter både over og under benkeplaten, noe som gir et tidløst og enkelt uttrykk. Den lyse laminatbenkeplaten har integrert vask og oppvaskkum.

Kjøkkenet er utstyrt med en hvit komfyr med keramisk topp og stekeovn, samt avsatt plass til oppvaskmaskin under benkeplaten. Over komfyren er det en kjøkkenventilator montert i et overskap, tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget. Veggen mellom benkeplate og overskap er flislagt, noe som gir et lettstelt og klassisk preg.

Komfyrvakt og Waterguard er ikke installert, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet. Ettermontering anbefales for økt sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkkenet bærer preg av alder, men er godt vedlikeholdt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren og tilkoblet det mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast og kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i den innvendige boden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Det er observert irring på kobberrørene. Irring er en basisk blanding av kobberforbindelser som dannes ved korrosjon av kobber. Dette resulterer i et karakteristisk grønt belegg som kan sees på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast. Avløpsledninger er ikke synlige, med unntak av røropplegg for vask. Staking kan utføres via sluk, vannlåser, toalett og lignende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte i skap over kjøkkenviften, utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, og den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg og spalteventiler i vindu.

TG 1 Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 1990, plassert i bod.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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 plassert i bod. Boligen har åpent og skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 7

*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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996

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

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

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av alderen på deler av det elektriske anlegget anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

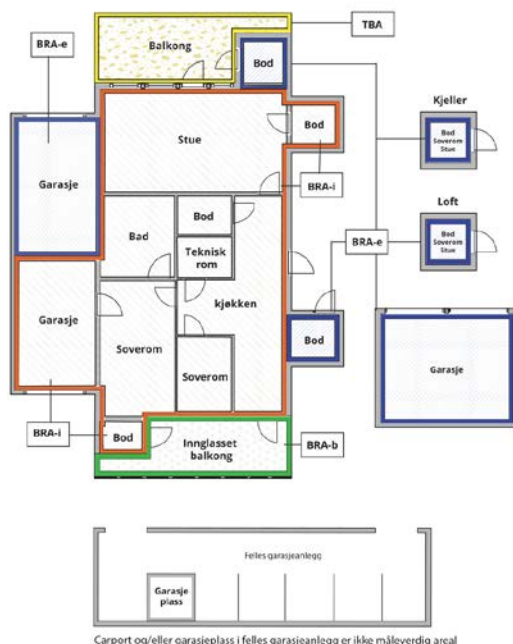
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61	4		65	5
SUM	61	4			5
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Bod, Bad, Soverom, Stue/kjøkken	Kjellerbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	99	349		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Brugata 2							
Hjemmelshaver							
Pedersen Ragnhild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Brugata 2 ligger sentralt i Askim, en by i Indre Østfold som kombinerer småbyens sjarm med moderne fasiliteter. Området har et variert tilbud av butikker, spisesteder og servicefunksjoner, blant annet ved Askimtorget, byens største kjøpesenter. I tillegg finnes det en hyggelig gågate med kafeer og sosiale møteplasser.

For de som setter pris på friluftsliv, byr nærområdet på gode turmuligheter, som Solbergfosslinna og Romsåsen Nikkelgruver. Østfoldbadet, et populært badeanlegg i sentrum, gir muligheter for rekreasjon og familietid året rundt.

Askim har også gode transportforbindelser, med togstasjon på Østre linje som gir enkel pendleravstand til Oslo. Veiforbindelsene til resten av Østfold og Oslo-området er gode, noe som gjør området attraktivt for både fastboende og pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten tilhørende eiendommen i Brugata 2 er en sentralt beliggende bytomt i Askim, tilpasset en urban og funksjonell bruk. Den har et relativt flatt terreng med tilkomst via asfaltert vei. Tomten er opparbeidet med nødvendige adkomst- og parkeringsmuligheter for beboerne.

Leiligheten disponerer en egen parkeringsplass samt en bod på ca. 4 m², plassert i kjelleren. Det er heis i bygget, som gir trinnfri adkomst fra kjelleren og opp til leiligheten, noe som bidrar til økt tilgjengelighet og brukervennlighet.

Utearealene er enkle og lettstelte, med begrenset grøntareal grunnet den sentrumsnære plasseringen. Området har fortau og gangveier som gir god tilgjengelighet til eiendommen. Med nærhet til handelstilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder, er tomten både praktisk og attraktiv for beboerne.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei
Meglerpakke/kommunalinno			Ikke vist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	
2	03.03.2025	
3	03.03.2025	
4	10.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/XW7586>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250061	
Selger 1 navn	
Jostein Borger Pedersen	
Gateadresse	
Brugata 2	
Poststed	Postnr
ASKIM	1831
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Ragnhild Borger Pedersen	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jostein Borger Pedersen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1102250061

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1102250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jostein pedersen	a9b83062d3d13dc30d04 f463c7e6860d06e81a73	08.09.2025 11:02:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1102250061

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

VEDTEKTER FOR SENTRUM BOLIGSAMEIE

(Sist endret etter årsmøtevedtak 26.05.2020)

§ 1

Det overordnede mål for Sentrum boligsameie er å ivareta seksjonseierens felles interesser og arbeide for at beboerne skal ha et trygt og godt sted å bo.

§ 2

Sameiets navn er Sentrum boligsameie, gnr.99, bnr. 349.

Blokka består av 24 seksjoner med tilhørende fellesarealer.

§ 3

1. **Sentrum boligsameie ledes av et styre** bestående av leder og tre eller fire styremedlemmer. I tillegg velges et varamedlem som trer inn ved evt. forfall. Dersom styret blir bestående av leder og 3 styremedlemmer, gis leder dobbeltstemme ved stemmelikhet.
2. Lederen velges for et år av gangen og styremedlemmene for to år av gangen, dog slik at vekselvis et av medlemmene står for nyvalg hvert år.
3. Varamedlem velges hvert år.
4. Gjenvalg av styremedlemmer er tillatt.
5. Ved alle valg representerer hver seksjon en stemme.

§ 4

Årsmøtet er sameieforeningens øverste myndighet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars og innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles av styret eller når minst halvparten av seksjonseierne skriftlig forlanger det. Dette kan skje med kortere frist, som dog må være minst 8 dager.

§ 5

Årsmøtet har følgende oppgaver :

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle foregående års regnskap avsluttet pr. 31. desember.
3. Treffe bestemmelser om fellesutgiftenes størrelse.
4. Velge styreleder, styremedlemmer og varamedlem til styret i henhold til § 3.
5. Behandle evt. endringer av vedtektene.
6. Behandle andre saker av betydning for helheten. Saker som ønskes tatt opp på årsmøtet, må være oversendt styret minst 2 uker før årsmøtet.

§ 6

Styret har følgende oppgaver :

1. Å følge med i sameiets daglige drift og tilsyn i samarbeid med vaktmestertjenesten.
2. Å innkalle til årsmøter og forberede årsmøtesaker.
3. Å treffe avgjørelser i spørsmål om drift og vedlikehold av felles eiendom samt avgjørelser om nye investeringer i eiendommen innenfor den økonomiske rammen som er tilgjengelig (inkludert bruk av oppsparte midler). Er kostnadene av det enkelte prosjekt over kr 100.000,-, kreves årsmøtets godkjenning.
4. Kontrollere og godkjenne regninger, anwise disse til utbetaling og føre oversiktlig regnskap.
5. Føre protokoll over årsmøter og styrets forhandlinger og avgjørelser.

§ 7

Vedlikehold :

Sameiet følger vedlikeholdsplikten i § 32 og 33 i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

§ 8 a :

Framleie av leiligheter/garasjeplasser.

Den som eier en seksjon, må også bo der. Garasjeplassene kan imidlertid leies internt av andre i sameiet som ikke har garasjeplass eller har to biler eller tilhenger. Dette blir en gjensidig avtale mellom eier av plassen og leier.

Beboere kan i perioder la familie parkere/oppbevare noe på sin plass i kjelleren og varsle styret om dette og påse at rutiner for låsing blir fulgt.

§ 8 b :

Bruk av gårdsplass/parkeringsplass ved hovedinngangen.

22 av 24 boligseksjoner har tinglyst garasjeplass i underetasjen. De to som ikke har det, må parkere foran huset. Det samme må gjester.

Av den grunn er det ikke tillatt å ha tilhenger, campingvogn eller bobil parkert der over tid, kun ved besøk fra en dag til en annen, eller for av- og pålessing.

§ 9

Vern mot sol og vind :

Beboere som plages av sol og/eller vind på balkongene, kan sette opp felter som skjermer av ufarget glass/plast der det trengs mest.

Evt. markiser skal være like i hele leilighetsbygget. Hvis det skiftes og gammel duk ikke lenger er tilgjengelig, må det så vidt mulig, brukes duk i tilsvarende farger og mønstre.

§ 10

Eier av en seksjon må være over 50 år. Dette gjelder dog ikke når ektefellen/samboeren overtar seksjonen som en del av et skifteoppgjør, for da spiller alder ingen rolle. I spesielle tilfeller kan styret avvike fra aldersgrensen.

§ 11

Sameiet er forbeholdt panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten tinglyses.

§ 12

Av hensyn til beboernes eventuelle allergiske reaksjoner, **tillates det ikke å holde kjæledyr.**

§ 13

Beslutning om **endring av disse vedtektene** krever 2/3 flertall på et ordinært årsmøte.

Askim 26.05.2020

Årsoppgjør for

SENTRUM BOLIGSAMEIE

981915518

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	8

Resultatregnskap

Driftsinntekter

Salgsinntekt

Annen driftsinntekt

Sum driftsinntekter

Driftskostnader

Lønnskostnad

Annen driftskostnad

Sum driftskostnader

Driftsresultat

Finansinntekter

Annen renteinntekt

Sum finansinntekter

Netto finans

Årsresultat

Overføringer

Annen egenkapital

Sum overføringer

Note

2024

865 500

6 000

871 500

2, 3

-22 820

4

-901 560

-924 380

-52 880

4 199

4 199

4 199

-48 681

-48 681

-48 681

876 000

-22 820

-851 290

1 890

2 884

2 884

2 884

4 774

4 774

4 774

BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10

BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10

BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10

BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11

BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11

Balanse

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

114 701	100 830
114 701	100 830
493 153	577 537
493 153	577 537
607 854	678 367
607 854	678 367

 BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10

 BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10

 BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10

 BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11

 BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2024

6	513 170	561 851
	513 170	561 851
	513 170	561 851
5	52 684	87 096
	0	5 420
	42 000	24 000
	94 684	116 516
	94 684	116 516
	607 854	678 367

ASKIM, 10.03.2025

Tor Egil Byhrø
styrets leder

Sunniva Aasmoe Bilberg
styremedlem

Edel Grethe Løken
styremedlem

Rolf Lybæk Ro
styremedlem

Hans Petter Blix
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Inntekter

Felleskostnader til dekning av sameiets utgifter faktureres forskuddsvis til beboerne og forfaller løpende gjennom året. Inntektene i årsregnskapet er periodisert til den periode de tilhører.

Skatt

Sameiets formål består av å ivareta driften av sameiets fellesanlegg og fellesarealer, samt andre saker av beboernes felles interesse. Sameiets er som sådan ikke selv en skattepliktig enhet. Sameiets formue og eventuelle gjeld fordeles og beskattes på beboernes hånd i henhold til sameierbrøk ved avslutningen av regnskapsperioden. Deler av sameiets inntekter og utgifter i regnskapsåret fordeles etter sameierbrøk og eiertid på beboerne i henhold til gjeldende regler.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Inntekter

Felleskostnader
Eierskiftegebyrer
Annen inntekt
Sum:

BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10
BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10
BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10
BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11
BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11
871 500

Det betales kr. 3 000,- per mnd. i felleskostnader.
I år 2024 var det 2 stk. eierskifter i sameiet.

Note 2 - Antall årsverk

Det er ingen ansatte i sameiet.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	22 820	22 820

Note 4 - Annen driftskostnad

Kontonr	Kontonavn	År 2024	År 2023
6320	Vann, avløp o.l. (splitt fom år 2023)	160 323	175 486
6321	Renovasjon (splitt fom år 2023)	86 292	92 965
6340	Lys, varme	23 036	22 447
6341	Ladestrøm innbet. av beboere	-2 097	0
6360	Renhold	43 264	56 250
6361	Vaktmestertjenester	47 075	32 968
6362	Snørydding/gressklipping	16 454	36 560
6450	Kabel-TV serviceavgift	150 160	142 951
6490	Annen leiekostnad	18 585	17 693
6552	Datautstyr (software)	9 498	7 221
6560	Rekvisita	441	0
6590	Annet driftsmateriale	618	1 103
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	100 449	67 231
6605	Vedlikehold utendørsanlegg	693	7 340
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	50 508	17 018
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	19 478	5 625
6701	Honorar revisjon	17 500	19 375
6705	Honorar regnskap	49 416	55 780
6725	Honorar for juridisk bistand	0	1 298
6800	Kontorrekvisita	2 280	2 050
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
7420	Gave, fradragsberettiget	2 100	1 100
7500	Forsikringspremie	98 278	76 555
7700	Styre og bedriftsforsamlingsmøter	3 332	4 269
7770	Bank og kortgebyr	1 747	3 016
7830	Konstanterte tap på fordringer	0	3 000
Sum:		901 560	851 290

Note 5 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med Skyldig skattetrekk

 BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10

 BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10

 BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10

 BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11

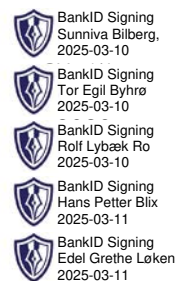
 BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11

Note 6 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	561 851	561 851
Årsresultat	-48 681	-48 681
Egenkapital 31.12.2024	513 170	513 170

Kontospesifisert årsregnskap

10.C



2024

Resultatregnskap

Salgsinntekt

3100 Salgsinntekt, avgiftsfri	1 500,00	0,00
3230 Fellesutgifter	864 000,00	864 000,00
	865 500,00	864 000,00

Annen driftsinntekt

3900 Eierskiftegebyrer	6 000,00	12 000,00
	6 000,00	12 000,00

Sum driftsinntekter

871 500,00 **876 000,00**

Lønnskostnad

5300 Styrehonorar	-20 000,00	-20 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	-2 820,00	-2 820,00
	-22 820,00	-22 820,00

Annen driftskostnad

6320 Vann, avløp o.l. (splitt fom år 2023)	-160 322,59	-175 486,04
6321 Renovasjon (splitt fom år 2023)	-86 292,00	-92 965,05
6340 Lys, varme	-23 036,48	-22 446,93
6341 Ladestrøm innbet. av beboere	2 096,58	0,00
6360 Renhold	-43 264,00	-56 250,00
6361 Vaktmestertjenester	-47 074,88	-32 968,13
6362 Snørydding/gressklipping	-16 454,17	-36 559,53
6450 Kabel-TV serviceavgift	-150 160,32	-142 951,20
6490 Annen leiekostnad	-18 584,80	-17 692,64
6552 Datautstyr (software)	-9 498,00	-7 221,00
6560 Rekvisita	-440,60	0,00
6590 Annet driftsmateriale	-618,40	-1 103,45
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-100 448,93	-67 231,17
6605 Vedlikehold utendørsanlegg	-693,00	-7 339,60
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-50 508,35	-17 018,03
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-19 477,90	-5 625,00
6701 Honorar revisjon	-17 500,00	-19 375,00
6705 Honorar regnskap	-49 416,00	-55 780,00
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0,00	-1 298,00
6800 Kontorrekvisita	-2 279,88	-2 050,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	-2 130,00	-1 990,00
7420 Gave, fradragsberettiget	-2 100,00	-1 100,00
7500 Forsikringspremie	-98 278,00	-76 555,00
7700 Styre og bedriftsforsamlingsmøter	-3 331,60	-4 268,60
7770 Bank og kortgebyr	-1 747,00	-3 016,00

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	
7830 Konstanterte tap på fordringer	0,00	
	-901 560,32	
Sum driftskostnader	-924 380,32	
Driftsresultat	-52 880,32	1 889,63
Annen renteinntekt		
8058 Renteinntekt bankinnskudd	4 199,37	2 884,36
	4 199,37	2 884,36
Sum finansinntekter	4 199,37	2 884,36
Netto finans	4 199,37	2 884,36
Årsresultat	-48 680,95	4 773,99
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	-48 680,95	4 773,99
	-48 680,95	4 773,99
Sum overføringer	-48 680,95	4 773,99

10.C

BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10

BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10

BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10

BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11

BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11

Kontospesifisert årsregnskap

31.12.2024

10. C BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10
3 BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10
BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10
BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11
BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11

Balanse

Andre kortsiktige fordringer

1579 Forskuddsbetalte felleskostnader 31.12. - Ikke fakturert	21 000,00	0,00
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	93 700,50	100 829,86
	114 700,50	100 829,86

Sum fordringer

114 700,50 **100 829,86**

Bankinnskudd, kontanter og lignende

1920 A&S Sp. bank 1100.30.32657	148 651,89	437 234,97
1930 A&S Sp. bank 1100.11.10170	341 901,24	137 701,87
1950 A&S Sp. bank 1100.41.34178 - Skattetrekk	2 600,00	2 600,00
	493 153,13	577 536,84

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

493 153,13 **577 536,84**

Sum omløpsmidler

607 853,63 **678 366,70**

Sum eiendeler

607 853,63 **678 366,70**

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-513 169,59	-513 169,59
Sum opptjent egenkapital	-513 169,59	-561 850,54
Sum egenkapital	-513 169,59	-561 850,54
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-52 684,04	-87 096,16
	-52 684,04	-87 096,16
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	0,00	-2 600,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-2 820,00
	0,00	-5 420,00
Annen kortsiktig gjeld		
1500 Kundefordringer	-21 000,00	0,00
2900 Forskudd fra kunder	-21 000,00	-24 000,00
	-42 000,00	-24 000,00
Sum kortsiktig gjeld	-94 684,04	-116 516,16
Sum gjeld	-94 684,04	-116 516,16
Sum egenkapital og gjeld	-607 853,63	-678 366,70

10. C BankID Signing
Sunniva Bilberg,
2025-03-10

BankID Signing
Tor Egil Byhrø
2025-03-10

3 BankID Signing
Rolf Lybæk Rø
2025-03-10

BankID Signing
Hans Petter Blix
2025-03-11

BankID Signing
Edel Grethe Løken
2025-03-11



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 08.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Brugata 2, 1831 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	2 950 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	SF2-1	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420120004		
Navn	Områderegulering for området mellom Brugata, Askim stasjon og sentrum syd		

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6470/20120004%20Bestemmelser%20vedtatt%2012.12.2019%2C%20Endringer%20vedtatt%2008.07.2020%2C%2025.11.22%20og%2019.09.23.pdf
Delarealer	Delareal 2 950 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B2
	Delareal 508 m ² RPHensynsonenavn H310_1 Faresone Ras- og skredfare



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	☒	☐
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Om bygningene er byggeanmeldt:	☒	☐
Merknad:		

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	Id 012420120004 Områderegulering for området mellom Brugara , Askim stasjon og sentrum syd	Boligbebyggelse, Hensynsone H310_1 : Ras- og skredfare	12.12.2019
Bebyggelsesplan			
Kommunedelplan			
Kommuneplan	Kommuneplanens arealdel PlanID 3014202101	Sentrumsformål, Nåværende SF2-1	Periode: 2024 - 2035
Uregulert	☐		
Reguleringsbestemmelser	☒		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Det må påregnes at naboeiendommen, 99/13, og området nord for Skolegata, blir bebygd med boliger/blokker/sentrumsformål i fremtiden og at det kan bli bygd bru over jernbanen i forlengelse av Brugata.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak. Se også § 5.3 og § 5.3.1 for bestemmelser og retningslinjer for felt SF2-1, område avsatt til sentrumsformål i Askim

Reguleringsplaner under arbeid:

Ja: ☐ Nei: ☒

Kommentar:

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

Dato: 08.09.2025

Indre Østfold kommune
Arijana Numanovic



Indre Østfold kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Matrikelnummer / GID og adresse						Kommunenummer:			3118		
Gnr:	99	Bnr:	349	Fnr:	0	Snr:	15	Anr:	0	Lnr:	H0208

Gateadresse:	Postnr.:	Poststed:
Brugata 2	1831	Askim

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

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

Annet - Kommentar
Velg et element.

Indre Østfold Kommune, 08.09.2025

Nabolagsprofil

Brugata 2 - Nabolaget Askim sentrum/Tornerud - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Askim kino Linje 40	2 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 15 min

Skoler

Askimbyen skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Grøtvedt skole (1-7 kl.) 288 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Moen skole (1-7 kl.) 187 elever, 11 klasser	23 min 1.9 km
Korsgård skole (1-7 kl.) 306 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Aarsten p-plass Indre Østfold	2 min
Holt P-plass Indre Østfold	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

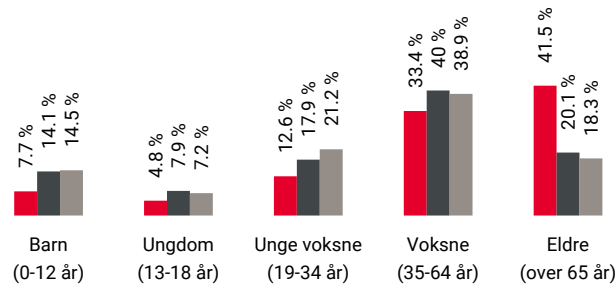
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Askim sentrum/Tornerud	1 647	974
Askim	14 866	6 893
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Skolegata barnehage (0-5 år) 110 barn	3 min 0.2 km
Misjonskirken barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Prestenga barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Askimtorget PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Vammaveien	7 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 83/100



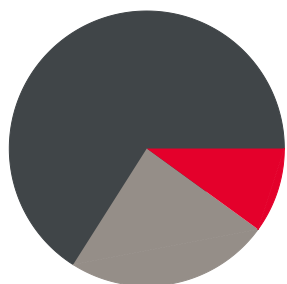
Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

⚽	Askimbyen skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽	Askim stadion	7 min	🚶
	Fotball, friidrett, sandvolleyball	0.5 km	
🚴	Fysioteket Treningssenter	3 min	🚶
🚴	Fitnesspoint Askim	3 min	🚶

Boligmasse



10% enebolig
66% blokk
24% annet

«Rolig strøk samtidig sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Askimtorget

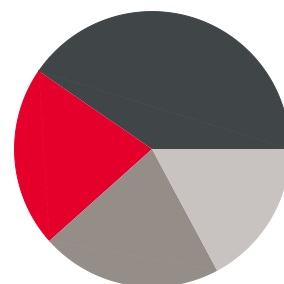
5 min



Boots apotek Askim

1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
40% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



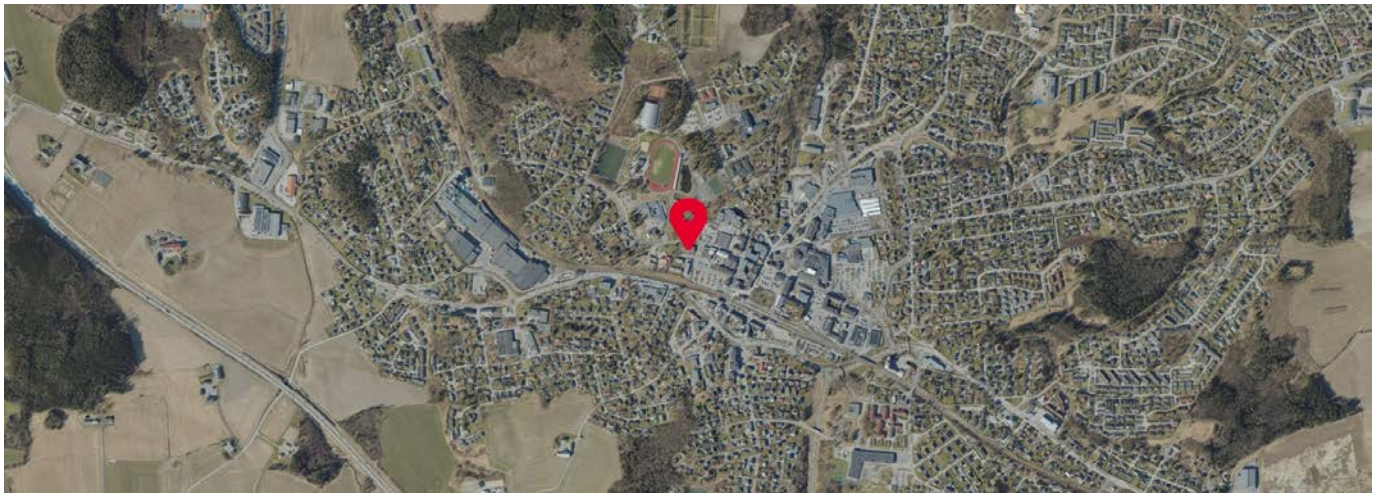
0%

58%

Askim sentrum/Tornerud
Askim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Brugata 2
1831 ASKIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sofie Gustavsen Kolshus**Telefon:** 486 01 848
E-post: Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre