



aktiv.

Skolegata 16, 1831 ASKIM

**Askim sentrum: Næringsbygg med  
tilliggende tomt - stort  
utviklingspotensiale.**





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lena Axelsson

**Mobil** 971 70 601

**E-post** lena.axelsson@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 600 000,-

**Omkostn.:** Kr 216 240,-

**Total ink omk.:** Kr 8 816 240,-

**Selger:** Skolegata 16 AS

**Salgsobjekt:** Kombinasjonslokale

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1909

**Tomtstr.:** 1101 m<sup>2</sup>

**Gnr./bnr.** Gnr. 80, bnr. 46

Gnr. 80, bnr. 409

**Oppdragsnr.:** 1102240203

# Askim sentrum: Næringsbygg med tilliggende tomt - stort utviklingspotensiale.

Velkommen til Skolegata 16 i Askim sentrum.

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer. Hovedeiendommen har påstående næringsbygg.

Bygget ble reist i starten på 1900-tallet og har fasade i tegl. Det ble gjort en del oppgraderinger, spesielt i byggets 2.etg. tilbake på starten av år 2000 når regnskapskontoret flyttet inn. Pr. i dag leies eiendommen ut, det er 2 leieavtaler og kr. 20.000,- i månedlig leieinntekt med ca. 3 års gjenstående løpetid.

Bygget bærer preg av eldre standard og slitasje, men har samtidig en sjarmerende fasade.

Inkludert tilliggende tomt, så utgjør eiendommens grunnareal 1101 kvm.

Det står et lite uthus på den tilliggende tomten. Tomten grenser ut til Skolegata.

Eiendommen ligger innenfor sentrumsplan (ny kommuneplan), se mer detaljer under punktet om regulering.

Ta kontakt for å avtale privatvisning på eiendommen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Nabolagsprofil .....	55
Budskjema .....	67

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Arealbeskrivelse**

Næringsbygg

Bruttoareal BTA

Kjeller: 60 kvm

1. etasje: 260 kvm

2. etasje: 260 kvm

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 54 kvm Toalettrom og lager

1. etasje: 230 kvm Kontor, kontor m/kjøkken og lagerrom

2. etasje: 225 kvm Trapperom, 2 kontorer, åpent kontorlandskap arkivrom, kjøkken og bad

### **Ikke målbare arealer**

Lav høyde i deler av kjeller, målt til ca. 1,8 meter.

Areal er ikke måleverdig.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

BTA er skjønnsmessig beregnet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1101 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av 2 bruksnummer:

Gnr. Bnr: med påstående bygning og grunnareal pålydende 478 kvm.

Gnr. bnr: med kun et uthus og grunnareal pålydende 623 kvm.

Eiendommen selges samlet.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger meget sentralt til i Askim sentrum, mellom rådhuset og Askimbyen skole.

Det er ca. 400 m til Askim stasjon og 450 m til Askimtorget kjøpesenter.

#### **Servicetilbud:**

Askim har et rikt kulturtilbud med bl.a. idrettslag, golfbane, Kulturhuset og populære Østfoldbadet.

Det er et stort utvalg av forretninger og servicetilbud i sentrum, med Askimtorget kjøpesenter, kino, banker, kommuneadministrasjon m.m.

#### **Offentlig kommunikasjon:**

Askim kommune ligger ved jernbanesporet på Østre linje, og har god offentlig kommunikasjon med både tog og bussforbindelse og kort vei til E18 mot Oslo og Sverige.

Toget tar ca. 46. min. til Oslo S.

Med bil tar det ca. 50 min. uten kø.

#### **Friluftsliv:**

Askim har mye å by på innen natur og rekreasjon.

Med sine store skogsarealer er rekreasjonsmulighetene mange, og det er bare fantasien som setter grensene for flotte turer i skog og mark.

Enten man ønsker å gå på oppmerkede stier eller ta en skogstur i umerket terreng.

Skanshytta er en mye besøkt destinasjon.

Det er også bademuligheter i Glomma, f.eks ved Solbergfoss badestrand.

Fra sentrum går det en gruset gangvei på ca 8 km ut hit som kalles Linna. n

#### **Bygningssakkyndig**

Moen Takst AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Næringsbygg med kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Bygningen ble oppført i 1909.

Grunnmur i betong.

Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom.

Takkonstruksjon i betong, fra byggeåret.

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater.

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, og er koblede vinduer.

Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse vinduene har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021.

#### **Verditakst**

Kr 8 600 000

## **Innhold**

Kjeller: Toalettrom og lager.

1. etasje: Kontor, kontor m/kjøkken, lagerrom.

2. etasje: Trapperom, 2 kontorer, åpent kontorlandsskap, arkivrom, kjøkken og bad.

## **Standard**

Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask i både 1. etasje og i 2. etasje.

Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Bad med fliser på gulvet og panel på vegger.

Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett.

Toalettrom i kjeller, innredet med servant og toalett.

Næringsbygget bærer preg av alder og slitasje.

Det er flere påviste avvik som reduserer funksjonalitet og levetid på enkelte bygningsdeler og installasjoner.

Samlet vurdering tilsier at bygget har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger.

Noen avvik krever umiddelbare tiltak, mens andre bør sees i sammenheng med større oppgraderinger for å sikre byggets videre funksjonalitet og verdi.

## **Diverse**

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Kontorlokalene har både peisovn og luft/luft varmepumpe som varmekilde i tillegg til elektrisk oppvarming med panelovner.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 8 600 000

## **Kommunale avgifter**

Kr 15 998

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 80, bruksnummer 46 i Indre Østfold kommune. Gårdsnummer 80, bruksnummer 409 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:

3118/80/46:

07.08.1908 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:80 Bnr:36

05.08.1988 - Dokumentnr: 990148 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 80 bnr. 57

01.01.2020 - Dokumentnr: 1130084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:80 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 840203 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:80 Bnr:46

07.08.1908 - Dokumentnr: 900098 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:28

07.09.1899 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1917 - Dokumentnr: 900177 - Bestemmelse om kloakkledn  
Bestemmelse om veg

Overført fra gnr. 80 bnr. 68

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1918 - Dokumentnr: 900197 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om veg

Overført fra gnr. 80 bnr. 75

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1919 - Dokumentnr: 900216 - Skjønn

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1929 - Dokumentnr: 900152 - Bestemmelse om veg

Overført fra gnr. 80 bnr. 18

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1929 - Dokumentnr: 900154 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1929 - Dokumentnr: 900157 - Bestemmelse om veg

Overført fra gnr. 80 bnr. 106

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 1669 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr. 80 bnr. 18

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1967 - Dokumentnr: 1328 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr. 80 bnr. 125

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1974 - Dokumentnr: 4320 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere



20.08.1974 - Dokumentnr: 4413 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Overført fra gnr. 80 bnr. 125

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1272569 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1315402 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:80 Bnr:409

01.01.2024 - Dokumentnr: 846274 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:80 Bnr:409

3118/80/409:

07.08.1908 - Dokumentnr: 900024 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:80 Bnr:36

05.08.1988 - Dokumentnr: 990148 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 80 bnr. 57

01.01.2020 - Dokumentnr: 1130084 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0124 Gnr:80 Bnr:46

01.01.2024 - Dokumentnr: 840203 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:80 Bnr:46

07.08.1908 - Dokumentnr: 900098 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:28

07.09.1899 - Dokumentnr: 900114 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1917 - Dokumentnr: 900177 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelse om veg

Overført fra gnr. 80 bnr. 68

Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1918 - Dokumentnr: 900197 - Best. om vann/kloakkledn.  
Bestemmelse om veg  
Overført fra gnr. 80 bnr. 75  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1919 - Dokumentnr: 900216 - Skjønn  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1929 - Dokumentnr: 900152 - Bestemmelse om veg  
Overført fra gnr. 80 bnr. 18  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1929 - Dokumentnr: 900154 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1929 - Dokumentnr: 900157 - Bestemmelse om veg  
Overført fra gnr. 80 bnr. 106  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 1669 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra gnr. 80 bnr. 18  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1967 - Dokumentnr: 1328 - Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra gnr. 80 bnr. 125  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1974 - Dokumentnr: 4320 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1974 - Dokumentnr: 4413 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Overført fra gnr. 80 bnr. 125  
Overført fra: Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1272569 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3118 Gnr:80 Bnr:26  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1315402 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0124 Gnr:80 Bnr:409

01.01.2024 - Dokumentnr: 846274 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:80 Bnr:409

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for div. endringer på fasade tilbake i 2003.  
Det ble også foretatt ombygging av eiendommen tilbake i 79/80 til treningsstudio den gang.  
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bygg.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat fordelingsnett og kommunalt avløp med slamavskiller.

Det foreligger planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og avløp:

Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen.

I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside.

En årlig tømming av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan:

Områderegulering for området vest for Dr. Randersgate, nord for Skolegata og øst for

Askimbyen skole, Id 012420120003.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Gang-/sykkelveg. Gatetun. Hensynsone H810\_1 og 810\_2: Krav om felles planlegging.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101. Sentrumsformål, Felt 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.

Mer om reguleringsmessige forhold:

Generell informasjon for hele planområdet

Plan-ID: 20120003

Planbestemmelser: Vedtatt 10.12.2015, sak 95/15

Hensikt: Planen sikrer rammer for konsentrert byvekst i Askim sentrum med fokus på stedets identitet, klima- og miljøvennlig utvikling, og gode offentlige rom. Den tilrettelegger for helhetlig utvikling med blandet bruk, inkludert bolig, næring, tjenesteyting og infrastruktur.

Områdets reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig og privat tjenesteyting, kombinert formål.

Samferdselsanlegg: Kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gang- og sykkelvei.

Grønnstruktur: Offentlige parker og rekreasjonsområder.

Generelle fellesbestemmelser

Overvannshåndtering:

Overvann skal håndteres lokalt ved bruk av infiltrasjon og fordrøyning, som grøntarealer, grønne tak og fordrøyningsbasseng. Under anleggsarbeid er det ikke tillatt å lede urensset overvann inn i kommunens ledningsnett.

Støy:

Det stilles krav om støydempende løsninger for boliger i henhold til retningslinje T-1442/2012.

Minimum én fasade for hver boenhet skal være mot en "stille side" for å sikre tilfredsstillende innelima.

Grenseverdier for felles uteoppholdsarealer skal overholdes.

Forurensning:

Dersom det er mistanke om forurensning i grunnen, skal miljøtekniske grunnundersøkelser gjennomføres. Eventuelle inngrep krever en



tiltaksplan etter forurensningsforskriften.

Luftforurensning skal vurderes i henhold til T-1520, med tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet i boligområder og uteoppholdsareale

Renovasjon:

Det skal etableres felles, universelt utformede løsninger for avfallshåndtering. Disse kan være integrerte eller nedgravde og må være lett tilgjengelige for renovasjonstjenester.

Grunnforhold:

Nye tiltak skal dokumentere sikkerhet mot innsynking, skred og flom i henhold til NVEs retningslinjer for flom- og skredfare. Dette gjelder spesielt for utbygging i områder med uklar geoteknisk stabilitet.

Kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles umiddelbart.

Universell utforming:

Utforming av byrom, gater og parker skal følge gjeldende retningslinjer for universell utforming i Askim kommune.

Parkering:

Minimum 10 % av parkeringsplasser tilknyttet næring skal tilrettelegges for lading. For boligparkering skal alle plasser ha tilrettelagt ladeinfrastruktur. Besøksparkering kan anlegges på terreng, men skal telles som del av bebygd areal (BRA).

Informasjon for felt BKT2

Reguleringsformål: Kombinert formål (bolig, kontor og tjenesteyting).

Maksimal utnyttelse:

Grad av utnyttning: Maksimalt tillatt %-BRA = 250 %.

Byggehøyde:

Maksimal byggehøyde er 16 meter over planert terreng.

Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en høyde på maks 13 meter.

Volumoppbygging skal vurderes i detaljplan med særlig hensyn til plasseringen ved Rådhusorget.

Plassering og utforming:

Fasaden skal følge formåls grensen mot Skolegata og Rådhusorget.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende volum og arkitektur, med vekt på visuell sammenheng med Rådhusorget.

Boliger tillates ikke i første etasje, som skal brukes til kontor og tjenesteyting med

inngang fra gang- og sykkelvei eller Rådhusstorget.

Parkering:

Parkeringsplasser skal sikres under bakken i parkeringshuset under grusbanen.

Uteoppholdsareal:

Minstekrav til uteoppholdsareal gjelder, men felles uteareal kan vurderes på tak eller tilknyttede områder.

Rekkefølgekrav:

Gang- og sykkelvei (felt o\_GS1 og o\_GS2) og gatetun (felt o\_GT3) må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

### **Kommentar konsesjon**

Det ene bruksnummeret er ubebygd tomt, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt.

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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum,

tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene.

Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Løpene leieavtaler overtas av ny eier.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

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 60 minutter akseptfrist.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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. 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

215 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

216 240 (Omkostninger totalt)

---

8 816 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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 216 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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:

Yttervegger:

Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom.

2. etasje er tilleggsisolert fra innsiden med ca. 50 mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist stedvis sprekker/avskalling på utvendig forkledning.

Bærer preg av elde.

Ytterdører og porter:

Doble ytterdører til 1. etasje, fra 2020.

Terrassedør med isolerglass i 2. etasje, fra 2000.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Påvist dels slitasje på dører, bærer preg av elde.

Påvist manglende beslag under dør.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen i betong, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taktekking og membraner:

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alder for taktekkingen er ukjent, fremstår som eldre.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Påvist avflassing på plater, som er tegn/indikasjon på elde.

Utvendige beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Trapper og ramper:

Bygningen har betongtrapper innvendig.

Vurdering av avvik:

Trappen har ikke håndlist på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Balkonger, terrasser ol.:

Balkong på 6 m<sup>2</sup>, vendt mot syd, med tilgang fra kontorlandskapet.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.:

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i kontorlandskap.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak.

Frittstående dekker:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 5 - 10 mm avvik i rommene.

Dette er ansett som normalt alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

Påvist sprekker i betongdekket samt dels synlig armering mot yttervegg.

Overflater på innvendige gulv:

Kjeller: Betong.

1. etasje: Betong, teppe og laminat.

2. etasje: Belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater på innvendige vegger:

Kjeller: Betong.

1. etasje: Panel og pusset mur.

2. etasje: Panel.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med forskjellig alder.

Hovedsakelig eldre opplegg.

Det er avløpsrør av støpejern og plast, med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

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

Andre VVS-installasjoner:

2. stk. eldre luft/luft varmepumper.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Andre sanitærinstallasjoner:

Varmtvannstank fra 2018, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Varmtvannstank fra 2005, er på ca. 200 liter og er plassert i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Elkraft:

Sikringsskap med automatiske sikringer.

Påkostninger i 2000.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget.

På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold:

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødig fuktbelastning mot grunnmuren.

Radon:

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

Kjøkkeninnredning, 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask.

Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad.

Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringen.

Forhold som har fått TG3:

Grunn og fundamenter:

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen.

Påvist salt/kalkutslag på vegger i kjeller.

Drenering:

Ukjent alder.

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering er begrenset.

Vurdering av avvik:

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ikke montert topplatt på grunnmursplaten.

Vinduer:

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vinduer er hovedsaklig fra byggeåret, og er koblede vinduer.

Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021.

Vurdering av avvik:

Vinduenes karmen er slitt med synlige sprekker i treverket, påvist råteskader i vinduer.

Ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer.

Det er påvist sprekker i tekking og manglende beslag rundt vinduer.

Sanitærinstallasjoner, bad 2. etasje:

Bad med fliser på gulvet og panel på vegger.

Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett.

Panelovn på veggen.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Ikke bygget som våtrom med tettesjikt og sluk.

### **Oppdragsansvarlig**

Lena Axelsson

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lena.axelsson@aktiv.no - Tlf: 971 70 601

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18

1830 Askim - Tlf: 698 88 444

### **Salgsoppgavedato**

14.12.2024

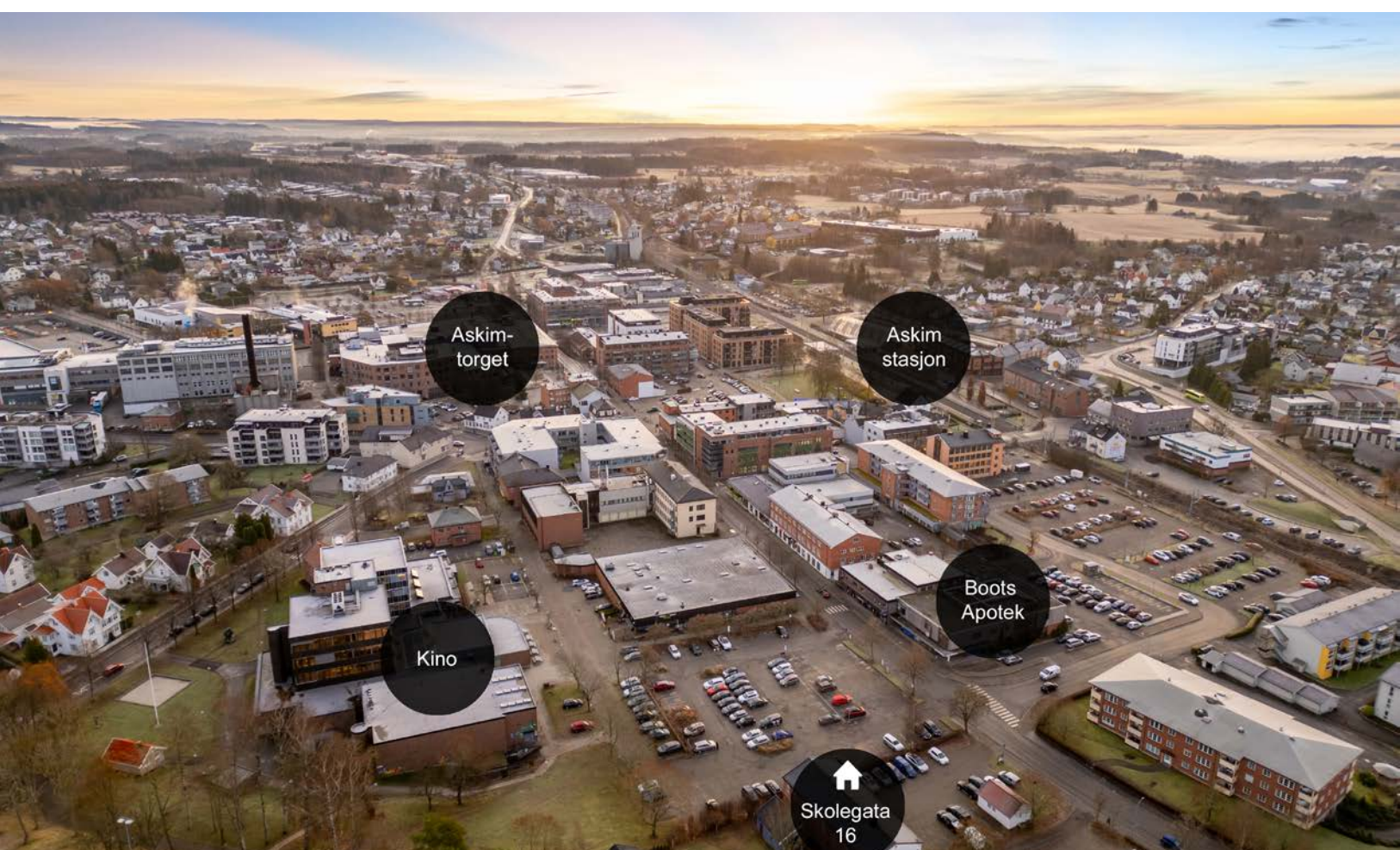
























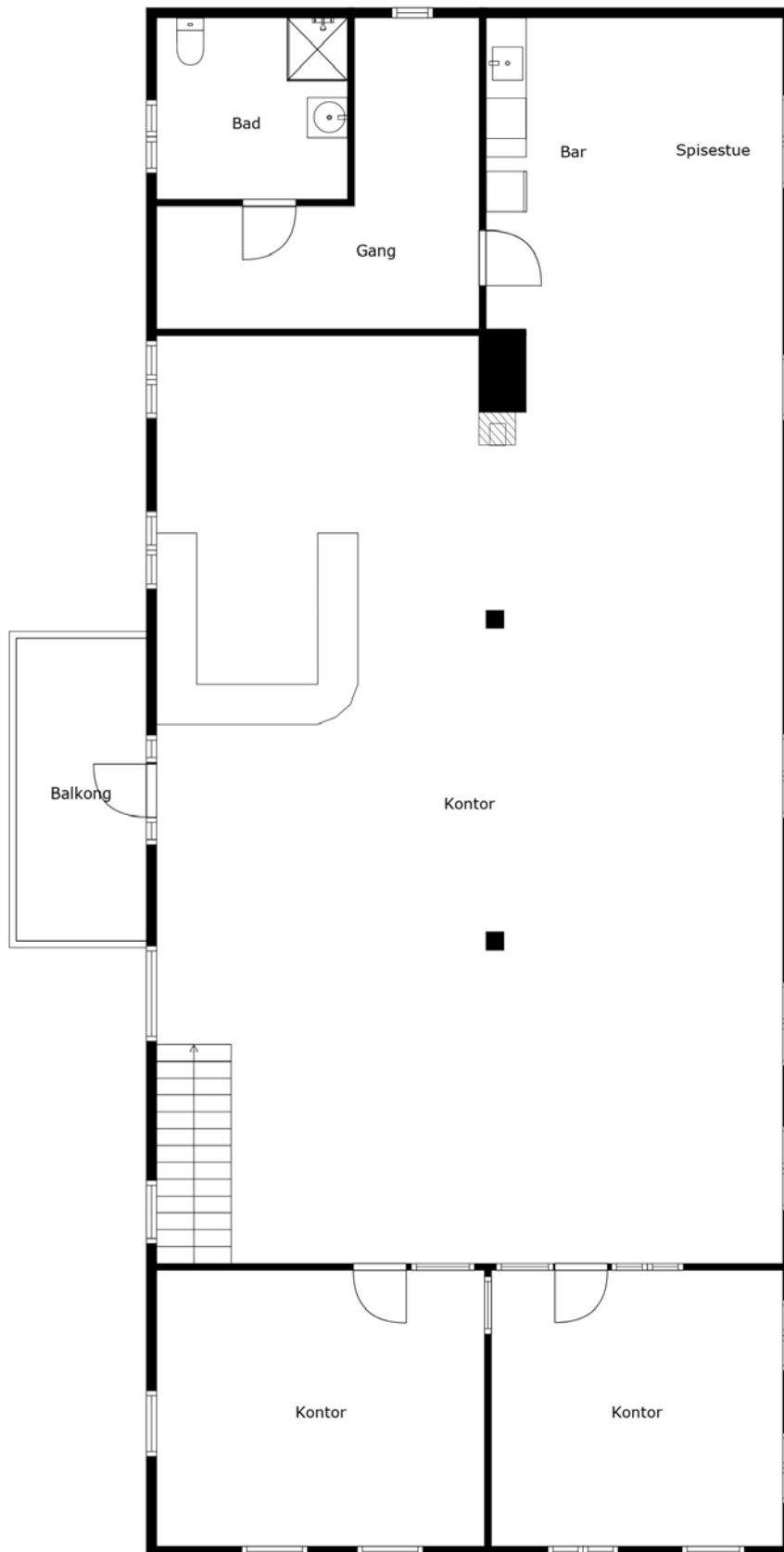




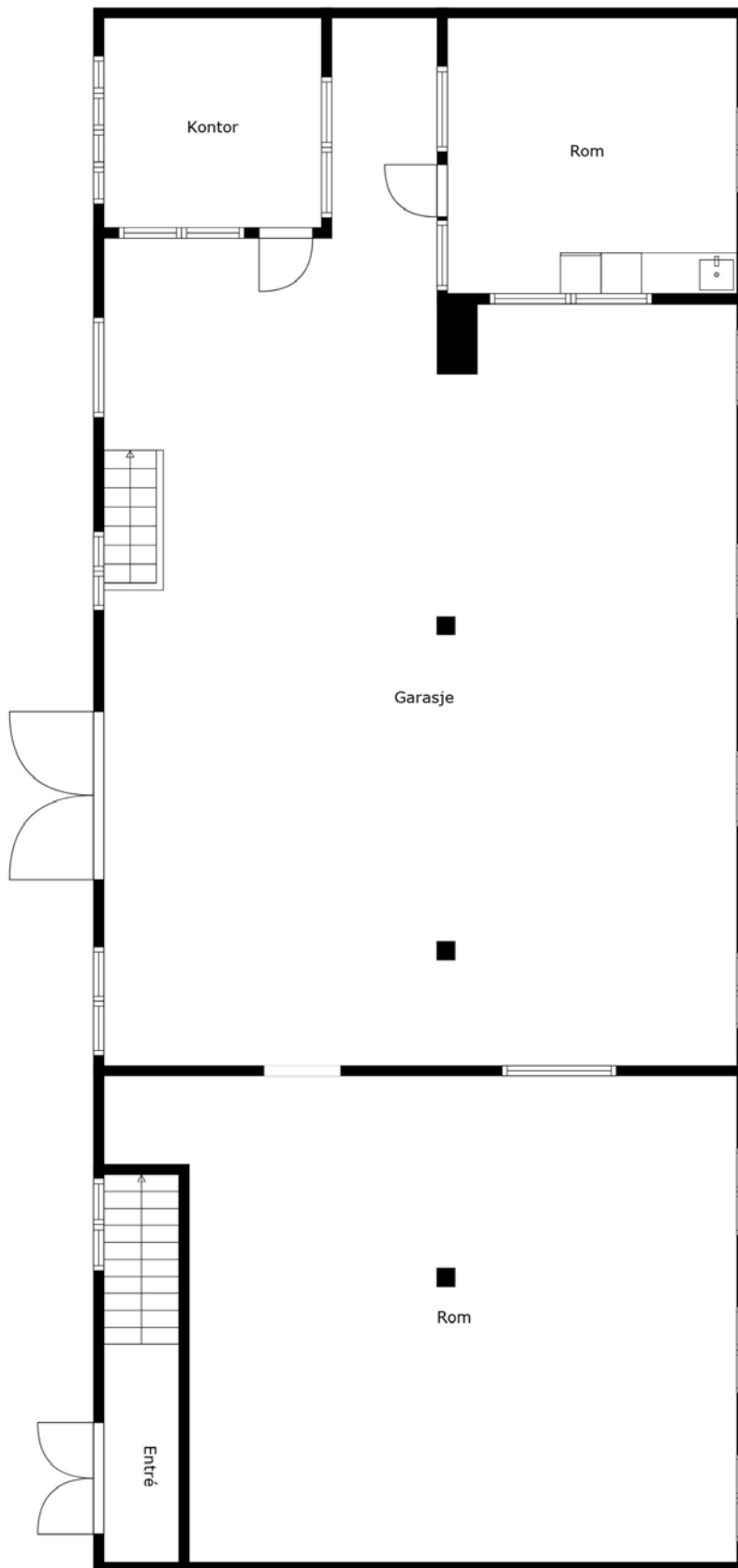




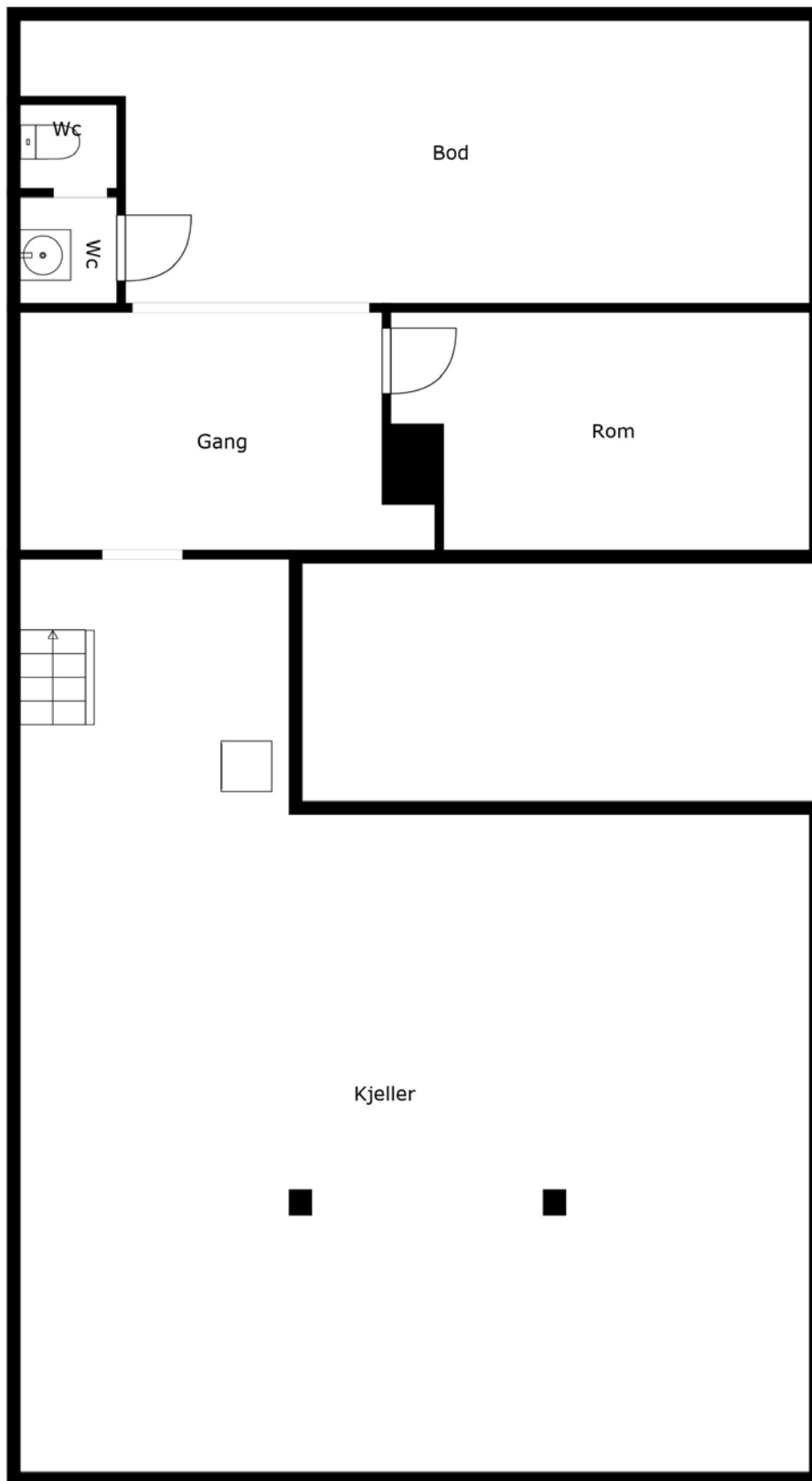




Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



# Vedlegg

# TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 80: Bnr 46, bnr 409**  
Kommune: **3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE**  
Betegnelse: **Annet**  
Adresse: **Skolegata 16, 1831 ASKIM**

Dato befarig: 15.11.2024  
Utskriftsdato: 03.12.2024

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Moen Takst AS  
Fagerliveien 2, 1820 SPYDEBERG  
Telefon: 415 58 912

**Sertifisert takstingeniør:**

Are Johan Moen  
Telefon: 415 58 912  
E-post: are@moentakst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Denne rapporten bør ikke benyttes for boligsalg til forbruker etter 1. januar 2022. Den tilfredsstillende ikke de nye reglene i Avhendingslova og forskriften til den. Bare tilstandsrapporter som tilfredsstillende de nye kravene, er gyldige mellom selger og kjøper. Dersom du tror at boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9a985b7c-eb0e-4a22-980d-2d78d8cae135>

## Forutsetninger

**Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.**

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

### Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Konklusjon tilstand

Næringsbygg med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1930. Grunnmur i betong. Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom. Takkonstruksjon i betong, fra byggeåret. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, og er koblede vinduer. Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse vinduene har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021. Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask i både 1. etasje og i 2. etasje. Bad med fliser på gulvet og panel på vegger. Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett. Toalettrom i kjeller, innredet med servant og toalett.

Næringsbygget bærer preg av alder og slitasje, med flere påviste avvik som reduserer funksjonalitet og levetid på enkelte bygningsdeler og installasjoner. Grunn og fundamenter viser sprekker, fuktproblemer og utilstrekkelig drenering, noe som medfører risiko for fuktskader i kjeller og grunnmuren. Yttervegger og vinduer har skader som råte, sprekker og manglende tetting, og vinduene har synlige tegn på aldring og svekket isolasjonsevne.

Taktekking og takkonstruksjon fremstår som eldre med begrenset lufting og slitasje på materialene, som kan medføre kondensproblemer. Innvendige overflater viser slitasje utover normal bruk, men dette påvirker ikke funksjonaliteten i stor grad. Våtrom mangler tilfredsstillende tettesjikt og slukløsninger, og totalreovering er nødvendig for å oppnå dagens standard.

VVS-installasjoner og elektriske anlegg fungerer, men alder og manglende dokumentasjon skaper usikkerhet rundt levetid og sikkerhet. Tiltak som utvidet el-kontroll og jevnlig vedlikehold anbefales. Utvendige støttemurer og balkonger viser tegn til skade og slitasje, og trenger utbedring for å sikre funksjonalitet og hindre videre forvitring.

Samlet vurdering tilsier at bygget har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger. Noen avvik krever umiddelbare tiltak, mens andre bør sees i sammenheng med større oppgraderinger for å sikre byggets videre funksjonalitet og verdi.

SPYDEBERG, 03.12.2024



Are Johan Moen  
Bygningstekniker/Takstmann MNT  
Telefon: 415 58 912

Matrikkel: Gnr 80: Bnr 46, bnr 409  
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
Adresse: Skolegata 16, 1831 ASKIM

Moen Takst AS  
Fagerliveien 2, 1820 SPYDEBERG  
Telefon: 415 58 912



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Skolegata 16 AS v/Ole Johnny Arnesen
<b>Takstingeniør:</b>	Are Johan Moen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 15.11.2024. - Are Johan Moen. Bygningstekniker/Takstmann MNT. Tlf. 415 58 912 - Skolegata 16 AS v/Ole Johnny Arnesen.

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	Annet

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD Gnr: 80 Bnr: 46</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	477,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsverdi/kartverket.
Hjemmelshaver:	Skolegata 16 AS
Adresse:	Skolegata 16
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD Gnr: 80 Bnr: 409</b>
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	623 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver:	Skolegata 16 AS

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Kommunale opplysninger, tilsendt fra megler.			

## Bygninger på eiendommen

### Næringsbygg

#### Bygningsdata



Byggeår: 1909 Kilde: Antatt byggeår.

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	60	54		54	Toalettrom, lager
1. etasje	260	230		230	Kontor, kontor m/kjøkken, lagerrom
2. etasje	260	225		225	Trapperom, kontor, kontor, åpent kontorandskap, kjøkken, bad, arkivrom
Sum bygning:	580	509	0	509	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

#### Kommentar areal

- Lav høyde i deler av kjeller, målt til ca. 1,8 meter. Areal er ikke måleverdig.
- BTA er skjønnsmessig beregnet.

## Tilstandsvurdering

### Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Grunn og fundamenter, generelt - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Bygningen har betong grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Grunnmuren har sprekkeformasjoner. - Det er registrert løs puss på muroverflater. Material/symptom: - Det må foretas lokal utbedring.

Andre deler av grunn og fundamenter - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. - Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier. - Det er ikke montert fuktsperre eller lagt isolasjon mot grunnen, det må derfor påregnes fukt fra grunnen. -Påvist salt/kalkutslag på vegger i kjeller. Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurvegg. Material/symptom: - Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.


TG: 3



Drenering, bearbeidet terreng - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset. Ukjent alder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. - Det er ikke montert topplist på grunnmursplaten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplaten.

TG: 3







Yttervegger - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom. 2. etasje er tilleggsisolert fra innsiden med ca. 50 mm isolasjon.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Påvist stedvis sprekker/avskalling på utvendig forblending. Bærer preg av elde. Material/symptom: Sprekker og avskalling på utvendig forblending bør utbedres for å hindre videre forvitring og fuktinntrengning. Uten tiltak kan skadene forverres og redusere konstruksjonens levetid.

TG: 2






Vinduer - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, og er koblede vinduer. Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse vinduene har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vinduenes karmen er slitt med synlige sprekker i treverket, påvist råteskader i vinduer. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold.</li><li>- Ikke tilstrekkelig tett rundt vinduer. Påvist sprekker i tekking og manglende beslag rundt vinduer. X</li></ul> Material/symptom: Vinduer med råteskader og slitte karmen må skiftes ut eller repareres. Tetting og beslag rundt vinduer må forbedres for å hindre lekkasjer og fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og ytterligere nedbrytning av omkringliggende materialer.
	TG: 3 

Ytterdører og porter - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Doble ytterdører til 1. etasje, fra 2000. Terrassedør med isolerglass i 2. etasje, fra 2000.-
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.</li><li>- Påvist dels slitasje på dører, bærer preg av elde.</li><li>- Påvist manglende beslag under dør. Beslag og tetting rundt, og særlig underdør, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i konstruksjon.</li></ul> Material/symptom: - Utvendige dører bærer preg av elde og slitasje, det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på påregnes utskiftinger i tiden som kommer.
	TG: 2 


### Innvendige dører - Næringsbygg

Beskrivelse:	Profilerte dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 



### Takkonstruksjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen i betong, fra byggeåret.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Material/symptom: - Lufingen bør utbedres for å lukke avviket, men det er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.	TG: 2 


### Taktekking og membraner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. - Alder for taktekkingen er ukjent, fremstår som eldre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Levetid stålplater med plastbelegg over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Påvist avflassing på plater, som er tegn/indikasjon på elde. Material/symptom: - Tekkingen fremstår uten synlige tegn til lekkasjer ved inspeksjon. Likevel bør tilstanden overvåkes nøye over tid for å fange opp eventuelle endringer. For å oppnå en tilstandsgrad 0 eller 1 vil det på sikt være nødvendig å skifte ut tekkingen, men det er utfordrende å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres. Regelmessige vurderinger vil være avgjørende for å bestemme behovet for utskifting.	TG: 2 



### Utvendige beslag - Næringsbygg

Beskrivelse:	Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. - Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. - Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid. Material/symptom: - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	TG: 2 


### Trapper og ramper - Næringsbygg

Beskrivelse:	Bygningen har betongtrapper innvendig.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensning for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet. Material/symptom: - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.	TG: 2 



### Balkonger, terrasser ol. - Næringsbygg


Beskrivelse:	Balkong på 6 m <sup>2</sup> , vendt mot syd, med tilgang fra kontorlandskapet.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Material/symptom: - Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
	TG: 2 

### Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Næringsbygg


Beskrivelse:	Boligen har mursteinspipe. Vedovn i kontorlandskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert, kan det være økt risiko for slitasje og funksjonssvikt i tiden fremover. Det anbefales derfor å gjennomføre en grundigere vurdering av pipens tilstand, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak som rehabilitering eller utskiftning for å sikre fortsatt forsvarlig bruk og unngå potensielle problemer. Material/symptom: - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
	TG: 2 

### Frittstående dekker - Næringsbygg


Beskrivelse:	Etasjeskiller er av betongdekke. Foretatt kontroll av planhetsavvik i etasjeskillet, målt mellom 5 - 10 mm avvik i rommene. Dette er ansett som normalt alder tatt i betraktning.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Påvist sprekker i betongdekket samt dels synlig armering mot yttervegg. Dette skyldes trolig kuldebro/frostspeng. Material/symptom: - Det bør gjøres ytterligere undersøkelser for å finne årsak, fare for videre skadeutvikling.
	TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Kjeller: Betong  1. etasje: Betong, teppe og laminat.  2. etasje: Belegg og fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Material/symptom: - Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for bygningens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.
	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Kjeller: Betong  1. etasje: Panel og pusset mur.  2. etasje: Panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Material/symptom: - Det er ikke behov for utbedring. Skader vil ikke ha noe å si for bygningens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes.

Overflater på innvendig himling - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Kjeller: Betong  1. etasje: Betong.  2. etasje: Panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
	TG: 1 


VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg	
Beskrivelse:	Innvendige vannledninger er av kobber med forskjellig alder. Hovedsakelig eldre opplegg. Det er avløpsrør av støpejern og plast, med forskjellig alder. Kommunal vannforsyning Kommunalt avløp med slamavskiller

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Material/symptom: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>Informasjon fra Indre Østfold kommune:</p> <p>Dersom eiendommen har slamavskiller/septiktank, ligger den trolig i et område der kommunen har felles avløpssystem for kloakk og overvann. I alle slike områder planlegger kommunen å legge atskilte ledninger for kloakk og overvann. Dette kaller vi å separere avløpsledningene/sanere. I områder med felles kommunalt avløpssystem, er som regel den private avløpsledningen også en felles ledning der kloakk og overvann er koblet sammen. I forbindelse med framtidig kommunal sanering, vil eiendommen få pålegg om separering av egne private stikkledninger dersom dette ikke allerede er utført. Alt arbeid med private stikkledninger er huseierens ansvar, og huseieren må dekke alle kostnadene for dette. Eiendommen vil også få pålegg om utkobling av septiktanken. Informasjon om pågående og planlagte saneringsprosjekter kan finnes på kommunens hjemmeside. En årlig tømning av slamavskiller tilknyttet kommunalt avløp er inkludert i avløpsgebyret. Ta kontakt med kommunen for å undersøke om det er startet en påleggssak på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp.</p>	TG: 2 
---------------------------------------	--	--


#### Andre sanitærinstallasjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Varmtvannstanken fra 2018, er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller. Varmtvannstanken fra 2005, er på ca. 200 liter og er plassert i 2. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringsstidspunktet. Material/symptom: - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.</p>	TG: 2 

#### Luftbehandling, generelt - Næringsbygg


Beskrivelse:	Bygningen har naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

#### Andre VVS-installasjoner - Næringsbygg


Beskrivelse:	2 stk. eldre luft/luft varmpumper.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. - For å sikre varmpumpens levetid, anbefales det å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år. Generelt sett kan en varmpumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmpumper vare lenger. Material/symptom: - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.</p>	TG: 2 

#### Elkraft, generelt - Næringsbygg


Beskrivelse:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sikringsskap med automatiske sikringer. Påkostninger i 2000. Elektrisk oppvarming med panelovner.</p>
--------------	---

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.	TG: 2 
---------------------------------------	---	--


### Utendørs, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Flat tomt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Terrenget har stedvis ikke fall fra grunnmuren, dette kan føre til unødige fuktbelastning mot grunnmuren. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Material/symptom: - Justering av terreng rundt bygningen anbefales for å sikre avrenning bort fra grunnmuren. Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i kjeller og grunnmur.	TG: 2 


### Annet - Næringsbygg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Material/symptom: - Det bør gjennomføres radonmålinger.	TG: 2 



### VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg / Kjeller / Toalettrom

Beskrivelse:	Toalettrom i kjeller, innredet med servant og toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	TG: 2 

### Kjøkkeninnredning - Næringsbygg / 1. etasje / Kontor m/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. - Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

### Kjøkkeninnredning - Næringsbygg / 2. etasje / Kjøkken

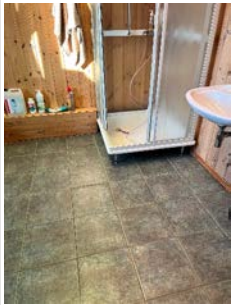

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	- Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning som overstiger normal slitasjegrad, noe som indikerer høyere belastning eller manglende vedlikehold. - Det er påvist fuktskjolder og svelling i bunnplaten i benkeskapet, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringen. Skadene kan være et resultat av tidligere fuktproblemer, men det er ingen tegn til aktiv fuktighet på nåværende tidspunkt. Material/symptom: - Kjøkkeninnredningen har slitasje og skader, men fungerer fortsatt. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.	TG: 2 

Matrikkel: Gnr 80: Bnr 46, bnr 409  
Kommune: 3014 INDRE ØSTFOLD KOMMUNE  
Adresse: Skolegata 16, 1831 ASKIM

Moen Takst AS  
Fagerliveien 2, 1820 SPYDEBERG  
Telefon: 415 58 912



### Sanitærinstallasjoner, generelt - Næringsbygg / 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad med fliser på gulvet og panel på vegger. Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett. Panelovn på veggen. Naturlig ventilering.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. - Ikke bygget som våtrom med tettesjikt og sluk.</p> <p>Material/symptom: Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til tetthet. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet kan tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier for tetthet.</p>
	TG: 3 



# Verditakst Tomt

📍 Skolegata 16, 1831 ASKIM  
📖 INDRE ØSTFOLD kommune  
# gnr. 80,80, bnr. 409,46, snr. 0,0

**Markedsverdi**

**8 600 000**

Tomteareal 1 300,60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.11.2024

Rapportdato: 03.12.2024

Oppdragsnr.: 13975-2640

Referansenummer: NF1793

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

Vår ref:



Gyldig rapport  
03.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen  
Uavhengig Takstingeniør  
are@moentakst.no  
415 58 912



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr8 600 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**8 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

= **8 600 000**

## Markedsvurdering

Markedsvurdering og verdianslag – Tomt

Eiendommen Skolegata 16 ligger sentralt i Askim og har en attraktiv plassering innenfor et område regulert for sentrumsformål.

Markedsverdien for tomten vurderes til kr 8 600 000, basert på eiendommens sentrale beliggenhet, utviklingspotensial og gjeldende markedsforhold.

Reguleringsmessige fordeler og utviklingspotensial

Tomten er en del av område SF2-1 i kommuneplanens arealdel for 2024–2035, og reguleringsplanen gir betydelige fordeler som styrker tomteverdien:

Høy utnyttelsesgrad: Reguleringsplanen tillater en utnyttelsesgrad på inntil 250 % BRA, noe som gir betydelig utviklingspotensial for en blanding av funksjoner som boliger, næring og tjenesteyting.

Flexibilitet i bruk: Kombinert reguleringsformål muliggjør tilpasning til markedets behov, med mulighet for både boligutvikling og kommersiell virksomhet. Dette gjør tomten svært attraktiv for potensielle utviklere.

Sentral beliggenhet: Tomten ligger i gangavstand til Askim sentrum, med tilgang til butikker, offentlig transport, kulturtilbud og rekreasjonsområder. Dette gir økt attraktivitet for både bolig- og næringsformål.

Miljøhensyn og universell utforming: Planen legger vekt på bærekraftig utvikling, inkludert lokal overvannshåndtering, grønne løsninger og universelt utformede uteområder. Dette styrker tomtens verdi i et marked som legger stadig større vekt på miljø og tilgjengelighet.

Rekkefølgebestemmelser

Det er krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveier samt andre infrastrukturelle tiltak før midlertidig brukstillatelse kan gis. Disse rekkefølgebestemmelsene innebærer en kostnadsbelastning som må tas i betraktning ved planlegging av utvikling, men de sikrer samtidig kvaliteten på området utvikling.

Sammenlignbare eiendommer

Ved vurdering av tomtens markedsverdi er følgende sammenlignbare eiendommer vurdert:

Skolegata 26 og 28: Solgt for kr 16 500 000. Tomtestørrelse 3 533 m<sup>2</sup>. Attraktiv beliggenhet, men salget skjedde i et mer gunstig marked.

Sira Sigurdsgata 26: Solgt for kr 8 000 000 i 2023. Tomtestørrelse 2 158 m<sup>2</sup>.

Sira Sigurdsgata 16: Solgt for kr 3 200 000 i 2017.

Vammaveien 25: Solgt for kr 12 000 000 i 2019. Tomtestørrelse 1 876 m<sup>2</sup>.

Sammenligningene viser at markedet for utviklingseiendommer er svekket grunnet renteøkninger og lavere etterspørsel. Likevel vurderes tomtens sentrale beliggenhet og reguleringsmessige fordeler som verdiforsterkende.

Markedsforhold

Ifølge Eiendom Norges markedsrapporter (2023) har boligprisene i Indre Østfold steget med 2,3 %, til tross for høyere styringsrente (4,5 %). Selv om markedet for utviklingseiendommer er utfordret av renteøkningene, gir tomtens plassering og utnyttelsesmuligheter en konkurransefordel.

Konklusjon

Tomten Skolegata 16 har et betydelig utviklingspotensial med høy tillatt utnyttelsesgrad og reguleringsmessig fleksibilitet. Markedsverdien vurderes til kr 8 600 000, basert på sentral beliggenhet, sammenlignbare salg og gjeldende markedsforhold. Tomten representerer en attraktiv investeringsmulighet for fremtidig byutvikling i Askim sentrum.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

### Dato Tilstede

13.11.2024 Are Johan Moen Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	80	409		0	823 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Skolegata 16 AS

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	80	46		0	477.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skolegata 16

### Hjemmelshaver

Skolegata 16 AS

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til Askim sentrum. Askim sentrum kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, samt post i butikker, flere apotek, vinmonopol, flere banker, bibliotek, flere treningssentre, Østfoldbadet, Kulturhuset og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 55 minutter med buss og ca. 44 minutter med tog til Oslo Sentralbanestasjon (nye Follobanen). Friområder og turterreng i nærområdet.

### Beskrivelse av tomten

Flat tomt, grunnforhold er ikke kjent for takstmannen. Det er ikke gitt informasjon om grunnundersøkelser.

### Adkomstvei

Kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Eiendommer tilknyttet kommunalt avløp med slamavskiller/septiktank/gamle rørledninger. Pålegg om etablering av ny løsning vil komme.

### Reguleringsmessige forhold

Generell informasjon for hele planområdet

Plan-ID: 20120003

Planbestemmelser: Vedtatt 10.12.2015, sak 95/15

Hensikt:

Planen sikrer rammer for konsentrert byvekst i Askim sentrum med fokus på stedets identitet, klima- og miljøvennlig utvikling, og gode offentlige rom. Den tilrettelegger for helhetlig utvikling med blandet bruk, inkludert bolig, næring, tjenesteyting og infrastruktur.

Områdets reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig og privat tjenesteyting, kombinert formål.

Samferdselsanlegg: Kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gang- og sykkelvei.

Grønnstruktur: Offentlige parker og rekreasjonsområder.

Generelle fellesbestemmelser:

Overvannshåndtering:

Overvann skal håndteres lokalt ved bruk av infiltrasjon og fordrøyning, som grøntarealer, grønne tak og fordrøyningsbasseng. Under anleggsarbeid er det ikke tillatt å lede urensset overvann inn i kommunens ledningsnett.

Støy:

Det stilles krav om støydempende løsninger for boliger i henhold til retningslinje T-1442/2012.

Minimum én fasade for hver boenhet skal være mot en "stille side" for å sikre tilfredsstillende innneklima.

Grenseverdier for felles uteoppholdsarealer skal overholdes.

Forurensning:

Dersom det er mistanke om forurensning i grunnen, skal miljøtekniske grunnundersøkelser gjennomføres. Eventuelle inngrep krever en tiltaksplan etter forureningsforskriften.

Luftforurensning skal vurderes i henhold til T-1520, med tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet i boligområder og uteoppholdsarealer.

Renovasjon:

Det skal etableres felles, universelt utformede løsninger for avfallshåndtering. Disse kan være integrerte eller nedgravde og må være lett tilgjengelige for renovasjonstjenester.

Grunnforhold:

Nye tiltak skal dokumentere sikkerhet mot innsynking, skred og flom i henhold til NVEs retningslinjer for flom- og skredfare. Dette gjelder spesielt for utbygging i områder med uklar geoteknisk stabilitet.

Kulturminner:

Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles umiddelbart.

Universell utforming:

Utforming av byrom, gater og parker skal følge gjeldende retningslinjer for universell utforming i Askim kommune.

Parkering:

Minimum 10 % av parkeringsplasser tilknyttet næring skal tilrettelegges for lading.

For boligparkering skal alle plasser ha tilrettelagt ladeinfrastruktur.

Besøksparkering kan anlegges på terreng, men skal telles som del av bebygd areal (BRA).

Informasjon for felt BKT2

Reguleringsformål: Kombinert formål (bolig, kontor og tjenesteyting).

Maksimal utnyttelse:

Grad av utnyttning: Maksimalt tillatt %-BRA = 250 %.

Byggehøyde:

Maksimal byggehøyde er 16 meter over planert terreng.

Minst 60 % av bebyggelsen skal ha en høyde på maks 13 meter.

Volumoppbygging skal vurderes i detaljplan med særlig hensyn til plasseringen ved Rådhusorget.

Plassering og utforming:

Fasaden skal følge formåls grensen mot Skolegata og Rådhusorget.

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende volum og arkitektur, med vekt på visuell sammenheng med Rådhusorget.

Boliger tillates ikke i første etasje, som skal brukes til kontor og tjenesteyting med inngang fra gang- og sykkelvei eller Rådhusorget.

Parkering:

Parkeringsplasser skal sikres under bakken i parkeringshuset under grusbanen.

Uteoppholdsareal:

Minstekrav til uteoppholdsareal gjelder, men felles uteareal kan vurderes på tak eller tilknyttede områder.

Rekkefølgekrav:

Gang- og sykkelvei (felt o\_GS1 og o\_GS2) og gatetun (felt o\_GT3) må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

## Kommuneplan

Planstatus.

Tomten ligger innenfor område SF2-1 i Askim, som er avsatt til sentrumsformål i Indre Østfold kommunes kommuneplanens arealdel for 2024–2035. Dette området er regulert for en blanding av funksjoner som boliger, næring, offentlige tjenester og andre sentrumsrelaterte aktiviteter.

Generelle bestemmelser for område SF2-1:

Plankrav: Det er krav om detaljregulering før utbygging. Reguleringsplanen skal inkludere byggehøyder, utnyttelsesgrad og funksjonsfordeling. Byggehøyder: Maksimal byggehøyde fastsettes gjennom reguleringsplanen og tilpasses eksisterende bebyggelse og bymiljø.

Utnyttelsesgrad: Utnyttelsesgraden (BYA/BRA) avhenger av reguleringsplanen og tilpasses områdets karakter og kommunens utviklingsmål.

Estetikk og tilpasning: Ny bebyggelse skal oppfylle krav til høy arkitektonisk kvalitet og tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

Parkering: Det stilles krav til antall parkeringsplasser for både bil og sykkel, som fastsettes i reguleringsplanen. Løsningene skal være hensiktsmessige og miljøvennlige.

Universell utforming: Alle nye bygg og uteområder skal utformes universelt for å sikre tilgjengelighet.

Grønnstruktur: Eksisterende grøntområder skal integreres i planleggingen for å skape gode uteoppholdsarealer.

Støy: Ved etablering av støyfølsom bebyggelse skal nødvendige støyvurderinger og tiltak gjennomføres for å sikre tilfredsstillende lydmiljø.

Konklusjon:

Området SF2-1 er godt egnet for sentrumsutvikling og legger til rette for både kommersiell og boligmessig utnyttelse, med klare føringer for estetikk, miljøhensyn og funksjonalitet.

### Bygninger på eiendommen

Står pr i dag et næringsbygg på eiendommen. Det er laget egen tilstandsrapport på bygningen.

Utkast fra tilstandsrapport.

Næringsbygg med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1930. Grunnmur i betong. Veggene har murkonstruksjon, oppført med dobbel teglsteinsforblending med hulrom i mellom. Takkonstruksjon i betong, fra byggeåret. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret, og er koblede vinduer. Byttet vinduer i 2. etasje mot syd og øst, disse vinduene har 2-lags isoler-/energiglass fra 2000 og 2021. Kjøkkeninnredning med slette, lyse fronter samt laminert benk med nedfelt kjøkkenvask i både 1. etasje og i 2. etasje. Bad med fliser på gulvet og panel på vegger. Innredet med enkel servant, dusjkabinett og toalett. Toalettrom i kjeller, innredet med servant og toalett.

Næringsbygget bærer preg av alder og slitasje, med flere påviste avvik som reduserer funksjonalitet og levetid på enkelte bygningsdeler og installasjoner. Grunn og fundamenter viser sprekker, fuktproblemer og utilstrekkelig drenering, noe som medfører risiko for fuktskader i kjeller og grunnmuren. Yttervegger og vinduer har skader som råte, sprekker og manglende tetting, og vinduene har synlige tegn på aldring og svekket isolasjonsevne.

Taktekking og takkonstruksjon fremstår som eldre med begrenset lufting og slitasje på materialene, som kan medføre kondensproblemer. Innvendige overflater viser slitasje utover normal bruk, men dette påvirker ikke funksjonaliteten i stor grad. Våtrom mangler tilfredsstillende tettesjikt og slukløsninger, og totalrenovering er nødvendig for å oppnå dagens standard.

VVS-installasjoner og elektriske anlegg fungerer, men alder og manglende dokumentasjon skaper usikkerhet rundt levetid og sikkerhet. Tiltak som utvidet el-kontroll og jevnlig vedlikehold anbefales. Utvendige støttemurer og balkonger viser tegn til skade og slitasje, og trenger utbedring for å sikre funksjonalitet og hindre videre forvitring.

Samlet vurdering tilsier at bygget har behov for omfattende vedlikehold og oppgraderinger. Noen avvik krever umiddelbare tiltak, mens andre bør sees i sammenheng med større oppgraderinger for å sikre byggets videre funksjonalitet og verdi.

### Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

### Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

### Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

### Sammenlignbare eiendommer

Vurdering av sammenlignbare eiendommer

Ved vurdering av markedsverdien for eiendommen er følgende sammenlignbare eiendommer vurdert:

Skolegata 26 og 28: Solgt samlet for kr 16 500 000. Tomtestørrelse 3 533 m<sup>2</sup>. Salget skjedde i et tidligere marked med høyere etterspørsel etter utviklingseiendommer.

Sira Sigurdsgata 26: Solgt for kr 8 000 000 i 2023. Tomtestørrelse 2 158 m<sup>2</sup>.

Sira Sigurdsgata 16: Solgt for kr 3 200 000 i 2017.

Vammaveien 25: Solgt for kr 12 000 000 i 2019. Tomtestørrelse 1 876 m<sup>2</sup>. Markedsforhold

Ifølge Eiendom Norges markedsrapporter (2023) har boligprisene i Indre Østfold steget med 2,3 %, noe som indikerer en viss stabilitet til tross for renteøkninger. Norges Banks pengepolitiske rapport (desember 2023) viser at styringsrenten nå er på 4,5 %, noe som har dempet etterspørselen etter utviklingseiendommer og potensielt påvirket prisene negativt.

Konklusjon

Sammenlignet med tidligere salg og basert på gjeldende markedsforhold, forventes en lavere etterspørsel etter utviklingseiendommer i dag. Eiendommens beliggenhet i et attraktivt område som Skolegata må likevel tillegges vekt ved verddivurderingen.

### Kapitalisering av leieinntekter

Kapitalisering av leieinntekter

For vurdering av verdien av næringsbygget på eiendommen er det gjennomført en kapitalisering av forventede leieinntekter basert på eksisterende leieavtaler og objektets risiko. Leieinntektene er vurdert etter fradrag for vedlikeholdskostnader, som er satt til 15 % av leieinntektene, og kapitaliseringsrenten er satt til 9 %.

Objekt 1: Kontorlokale i 2. etasje, ca. 260 m<sup>2</sup> BTA. Leieavtalen løper frem til 01.03.2028, med en årlig leieinntekt på kr 96 000 ekskl. mva. Etter fradrag for vedlikeholdskostnader gir dette netto leieinntekter som grunnlag for verdifastsettelsen.

Objekt 2: Lagerrom og kontor i 1. etasje og kjeller, ca. 320 m<sup>2</sup> BTA. Leieavtalen er utgått, men det vurderes som sannsynlig at avtalen kan videreføres. Årlig leieinntekt er estimert til kr 144 000 ekskl. mva. Netto leieinntekt etter vedlikeholdskostnader beregnes med samme metode som for objekt 1.

Kapitaliseringen gir en samlet verdi av leieinntektene på kr 2 270 000. Denne verdien representerer byggets økonomiske bidrag i nåverdi, basert på dagens markedsforhold og forutsetninger.

Konklusjon

Leieinntektene fra bygget vurderes som lave, og dette begrenser verdien av eiendommen i dagens marked som en ren inntektsgenererende eiendom. Selv om bygget genererer inntekter, er det reguleringsplanens utviklingspotensial som i hovedsak gir eiendommen sin markedsverdi. Den sentrale beliggenheten og reguleringen som tillater høy utnyttelse og blandet formål, gir muligheter for fremtidig utvikling som kan gi en betydelig høyere verdi. Dermed er det tomteverdien og ikke byggets nåværende bruk som er det sentrale verdigrunlaget.

### Markedsforhold

Markedsforhold og pengepolitisk situasjon

Markedet i Indre Østfold viser positive signaler til tross for høyere styringsrente og en generell økonomisk usikkerhet. Ifølge EiendomsMegler 1s boligprisstatistikk for tredje kvartal 2024 har området opplevd en økning i antall solgte boliger på 10,6 % sammenlignet med samme periode året før. Samtidig har det vært en nedgang på 10,3 % i antall nye boliger lagt ut for salg hittil i år, noe som kan skape et press på boligprisene. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Østfold har økt med 3,2 % det siste året, med en gjennomsnittspris på 39 095 kr. Denne utviklingen indikerer en stabil etterspørsel og en økende verdi for eiendom i regionen.

På nasjonalt nivå har Norges Bank holdt styringsrenten på 4,5 %, noe som har dempet etterspørselen etter utviklingseiendommer. Samtidig rapporterer Eiendom Norge at boligprisene i landet har vist en stabil vekst i visse områder, inkludert Indre Østfold. Dette tyder på at lokalt markeds potensial kan motvirke enkelte nasjonale trender.

For Skolegata 16 gir tomtens sentrale beliggenhet i Askim, kombinert med reguleringsplanens gode utnyttelsesmuligheter, et klart konkurransefortrinn i et ellers utfordrende marked. Den lave tilgangen på utviklingseiendommer i regionen styrker verdien av tomtens og dens potensiale for fremtidig utvikling.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Utleiekontrakter			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei



# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

### Egne forutsetninger

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

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

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.


# Nabolagsprofil

Skolegata 16





## Lokal transport

 Askim kino Linje 40	2 min 	0.1 km
 Skolegata Linje 40	2 min 	0.1 km
 Askim stasjon Linje R22	7 min 	0.5 km
 Askim stasjon Buss, tog	8 min 	0.6 km

## Transport for lengre reiser

 Oslo Gardermoen	1 t 14 min 
 Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min 

## Ladepunkt for el-bil

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



## Kollektivtilbud

Bra 64/100



## Gateparkering

Lett 83/100



## Trafikk





Lite trafikk 78/100

Området har blitt vurdert av 46 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

	Ansatte
Indre Østfold Kommune	5169
Indre Østfold Kommune Behandling og ...	333
Indre Østfold Kommune Plan og Teknikk	324
Indre Østfold Kommune Helse og Velferd	246
People4you AS	245
Glava AS Produksjon Askim	221
Løkentunet Alders- og Sykehjem	195
Hjemmetjenesten Askim og Eidsberg	178
Indre Østfold Kommune Innovasjon og K...	107
Askim Ungdomsskole	92
Landbruksjenester Indre Østfold Sa	90
Askim Politihus	65
Conluo Renhold Østfold AS	64
Prestenggata Bofellesskap	59
Indre Østfold Kirkelige Fellesråd	58

## Treningscenter

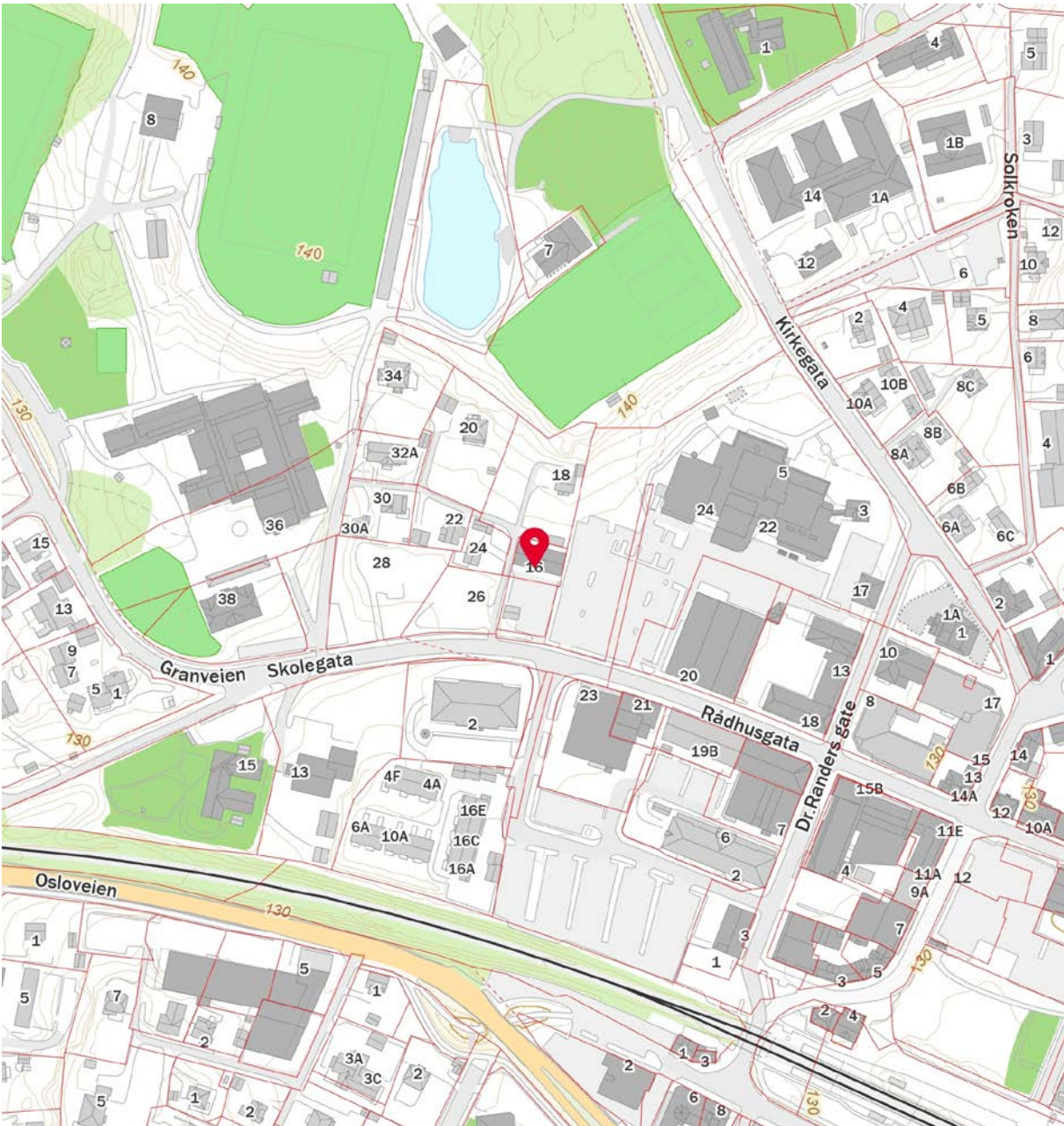
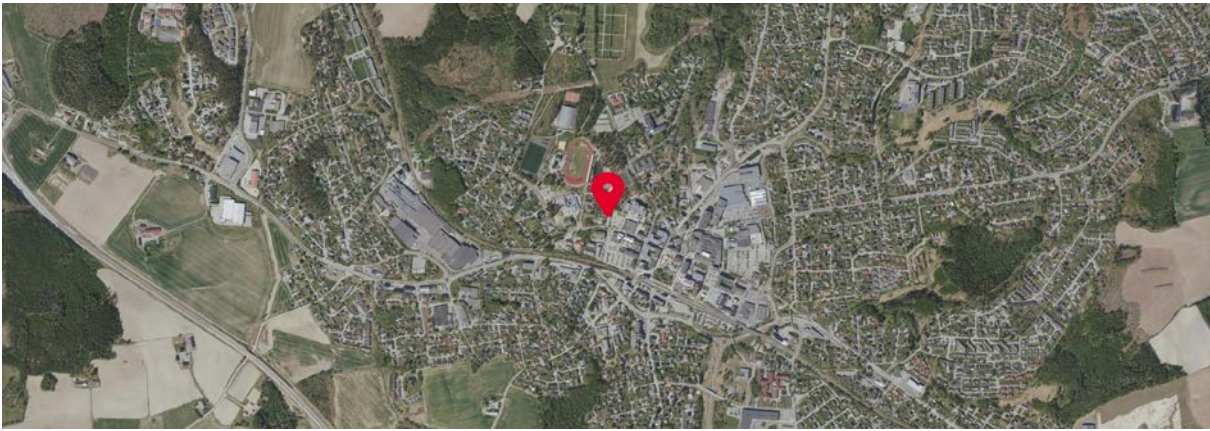
 Fitnesspoint Askim	3 min 
 Fysioteket Treningscenter	4 min 


## Dagligvare

Coop Extra Askimtorget	5 min 
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Rema 1000 Askim	8 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 2024



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





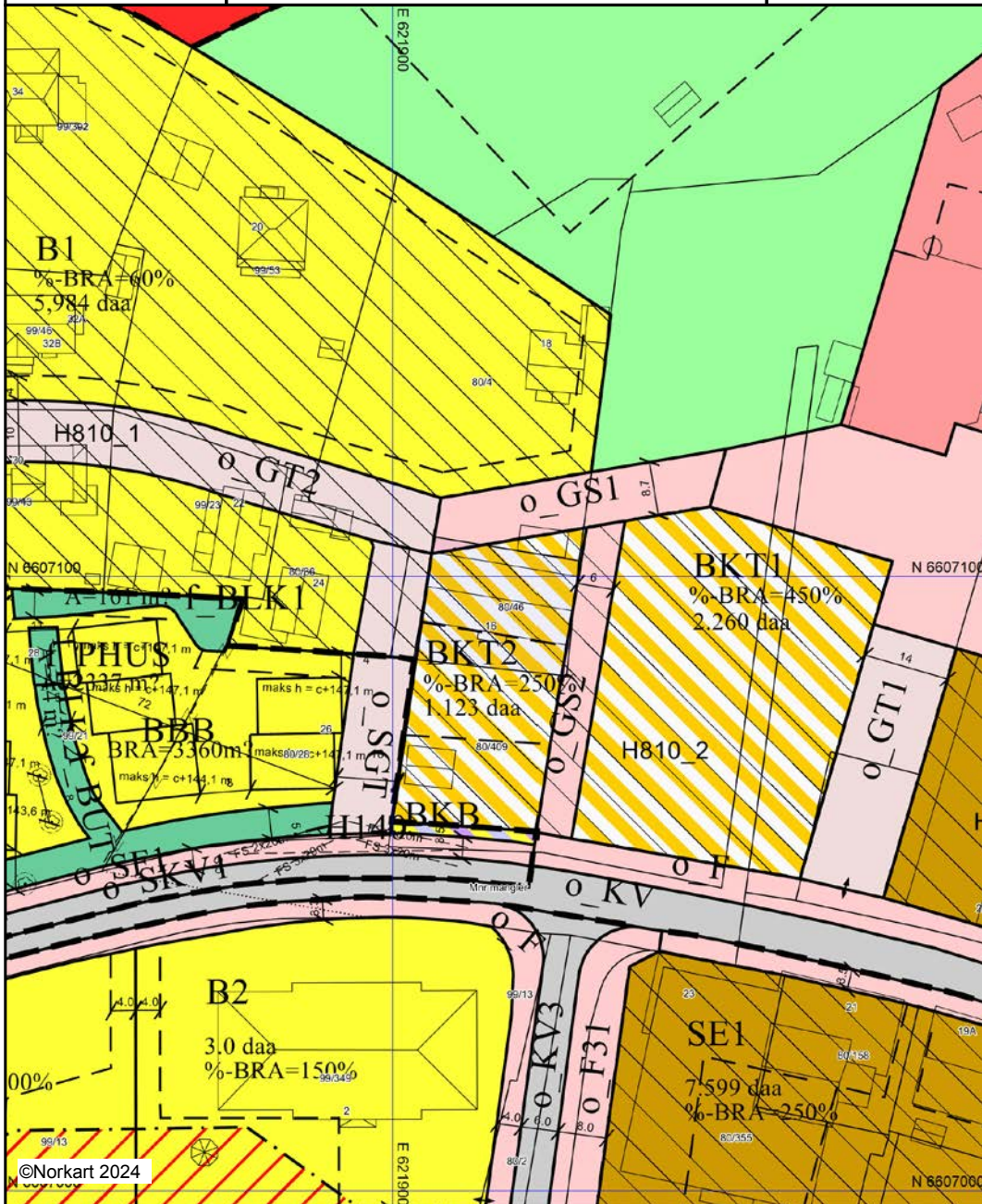
# Reguleringsplankart

Eiendom: 80/46  
Adresse: Skolegata 16  
Utskriftsdato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:1000





























































UTM-32

Indre Østfold kommune



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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc	Eksisterende tre som skal bevares
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Abc	Påskrift feltnavn
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, syk)	Abc	Påskrift areal
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Abc	Påskrift utnytting
	Annet byggeområde	Abc	Påskrift bredde
	Offentlige trafikkområder	Abc	Påskrift radius
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Annen veggrunn	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Gang-/sykkelveg		
	Friområder		
	Forretning/Kontor		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Bevaring av bygninger		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Infrastrukturgrense		
	Gjennomføringgrense		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Tjenesteyting		
	Undervisning		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekesplass		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Gang/sykkelveg		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Parkeringshus/-anlegg		
	Park		
	Vegetasjonsskjerm		
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kantkjørebane		
	Regulert støyskjerm		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Vegstegning / fysisk sperre		
	Avkjørsel		





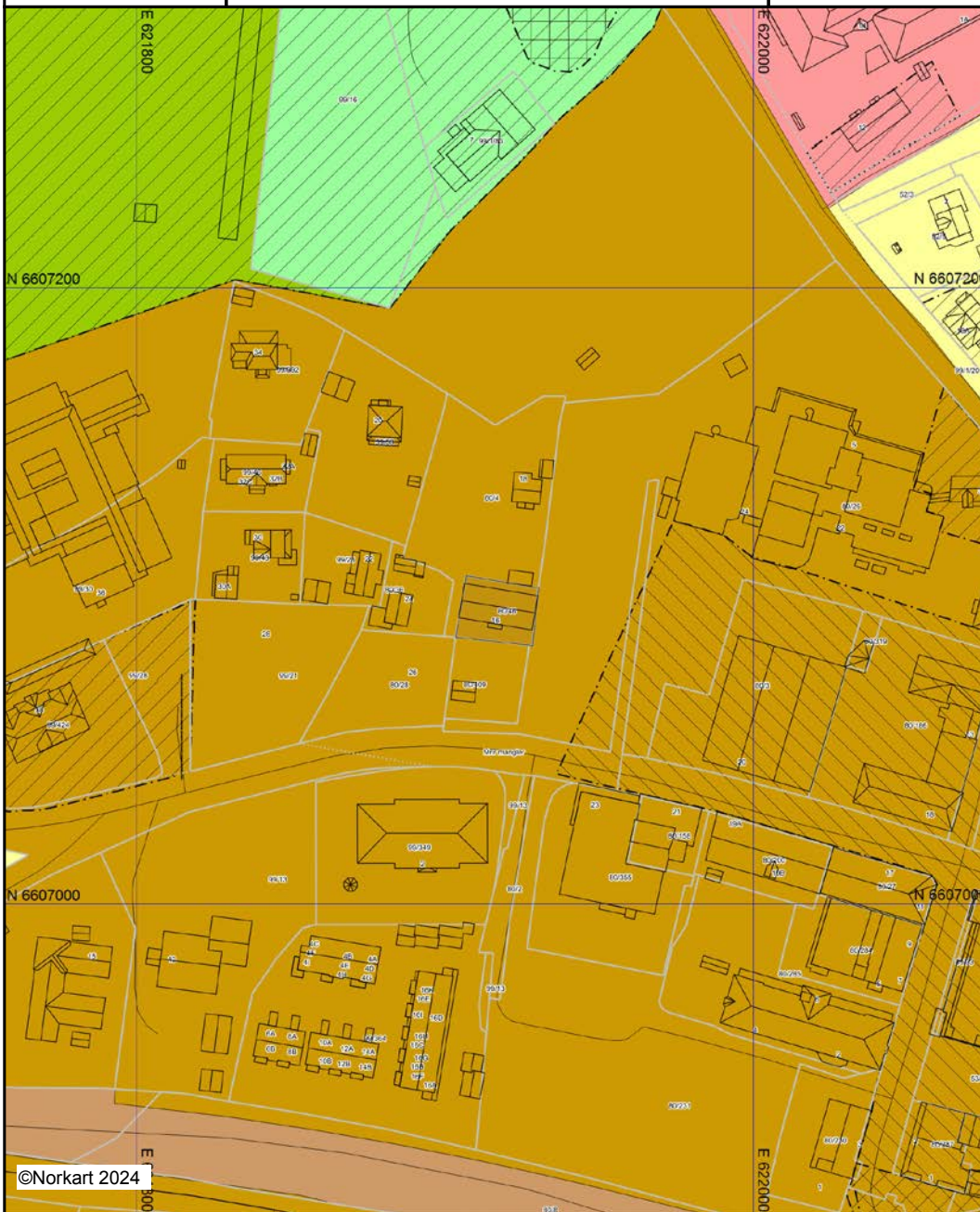
Indre Østfold kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 80/46  
Adresse: Skolegata 16  
Utskriftsdato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

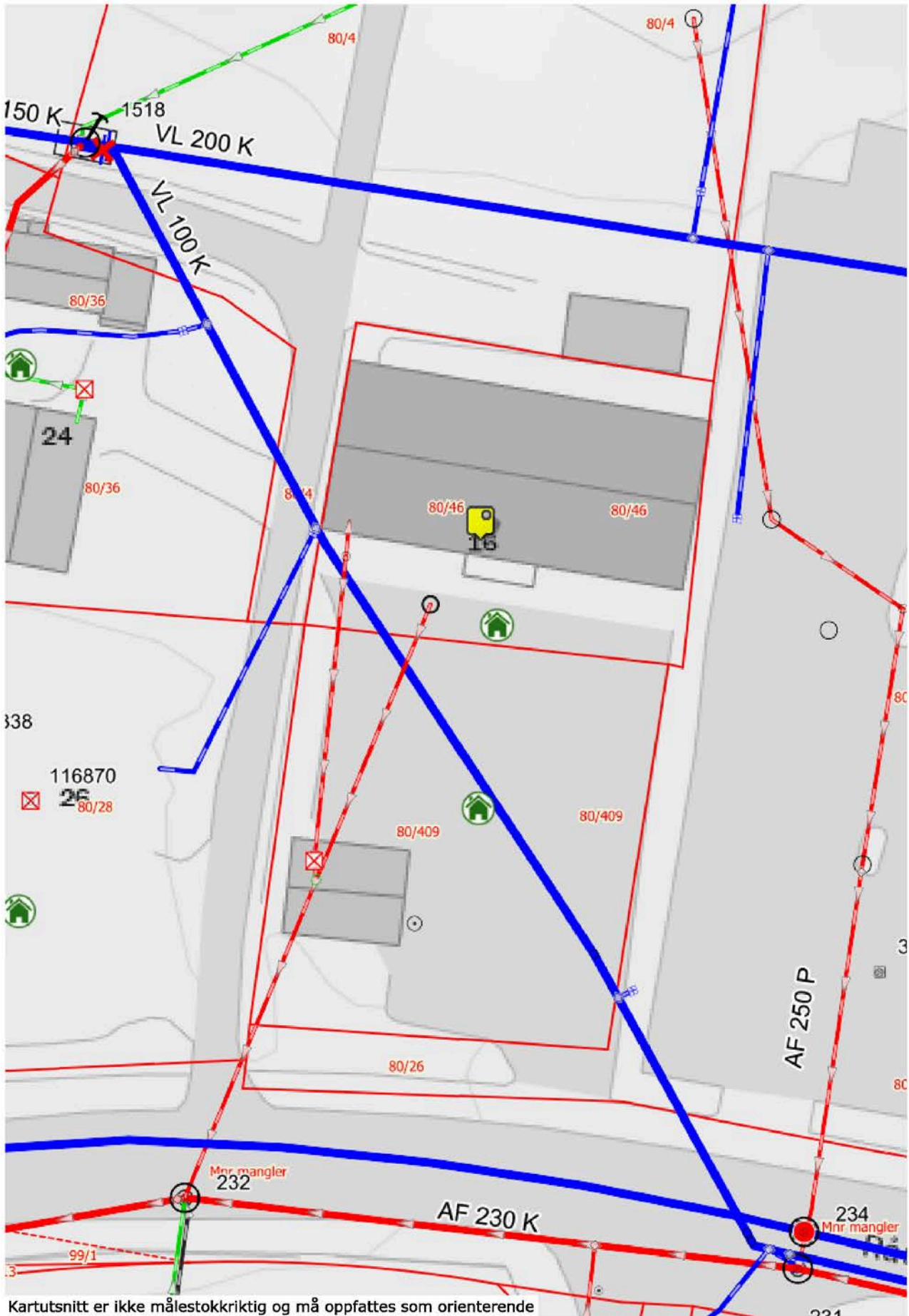
## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringgrense
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåvæ
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Bane- nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende





# Grunnkart

Eiendom: 80/46  
Adresse: Skolegata 16  
Dato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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



## 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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skolegata 16  
1831 ASKIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lena AxelssonTelefon: 971 70 601  
E-post: lena.axelsson@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 viderefordlet 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