NORDVIK

Tjæråsen 14A

3 soverom | 137 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Tjæråsen 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
38	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne familiebolig med attraktiv beliggenhet innerst i blindvei - Bergvarme - Garasje - Solrik tomt - Takterrasse

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**128 590,-**
Totalpris	**5 228 590,-**
BRA-i	**137 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

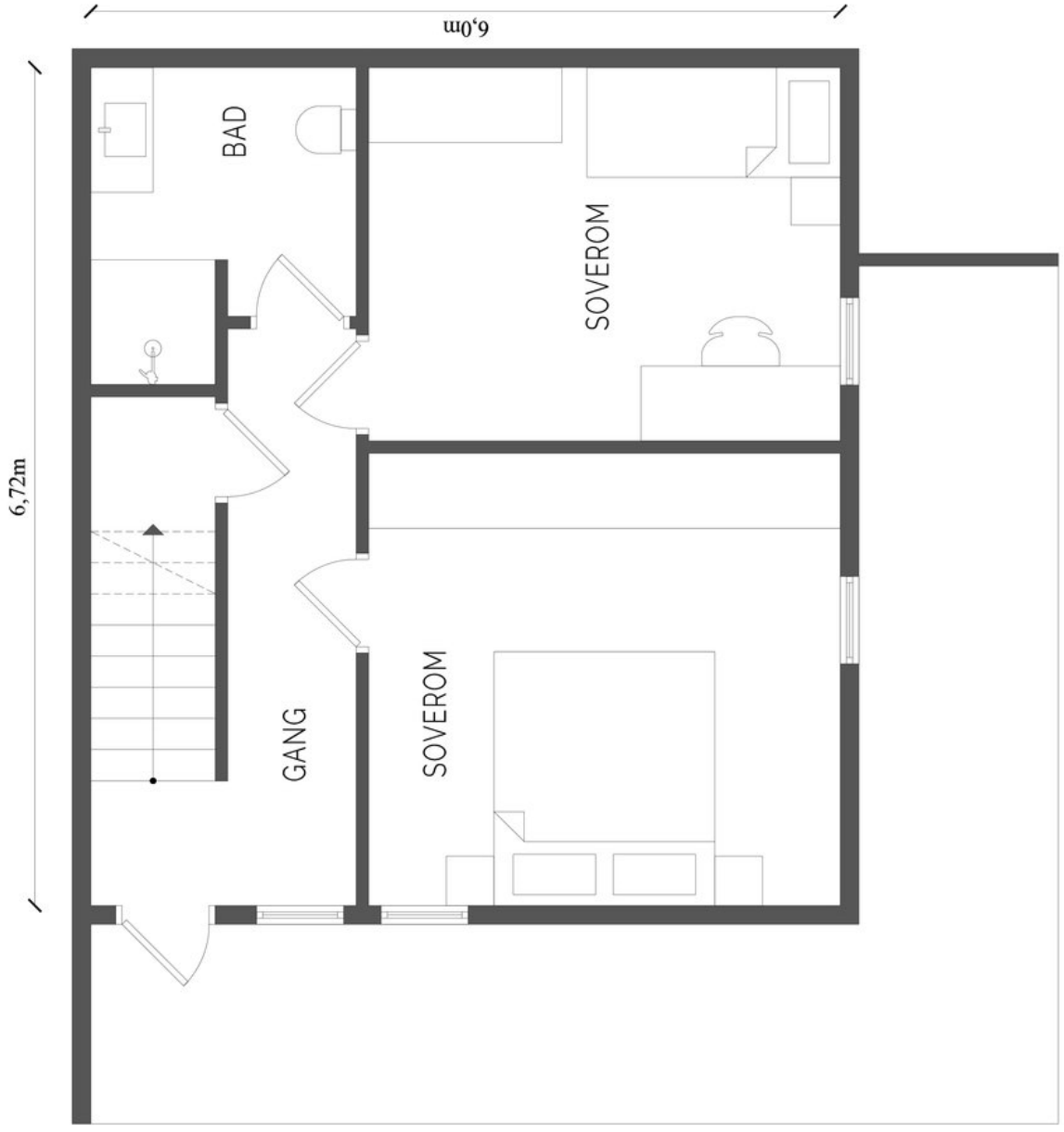
Kort fortalt

Nordvik ved Marcus Egeland har gleden av å presentere Tjæråsen 14A! En familievennlig halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan. Boligen har attraktiv beliggenhet innerst i en blindvei i Frydenlundfeltet, og grenser til et stort friområde. Eiendommen byr på solrike utearealer med blant annet takterrasse, markterrasse og stor hage. Boligen er fra 2014 og har moderne fasiliteter med bergvarme og balansert ventilasjon, samt tiltalende materialer og innredninger.

- Vertikaldelt tomannsbolig over 3 plan
- 3 sov
- 2 bad
- Garasje
- Elbillader
- Solrik, skjermet tomt med stor hage
- Stor og skjermet takterrasse på ca. 42 m² med gode solforhold og utsyn mot friområde
- Markterrasse på 20 m²
- Bergvarme, gulvvarme i alle rom unntatt et sov
- Varmepumpe
- Kort vei til skole og barnehage

Planløsning

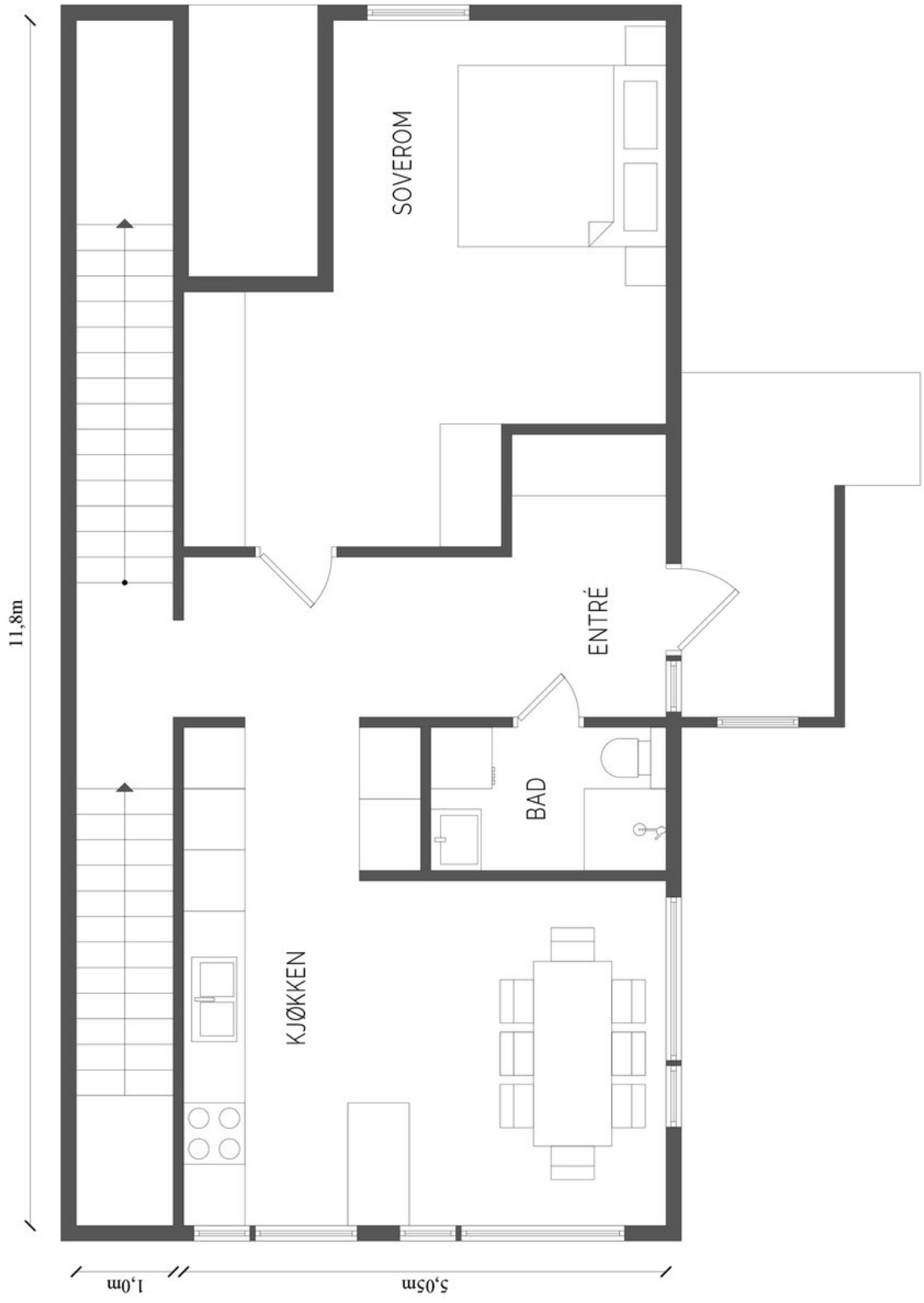
Underetasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planløsning

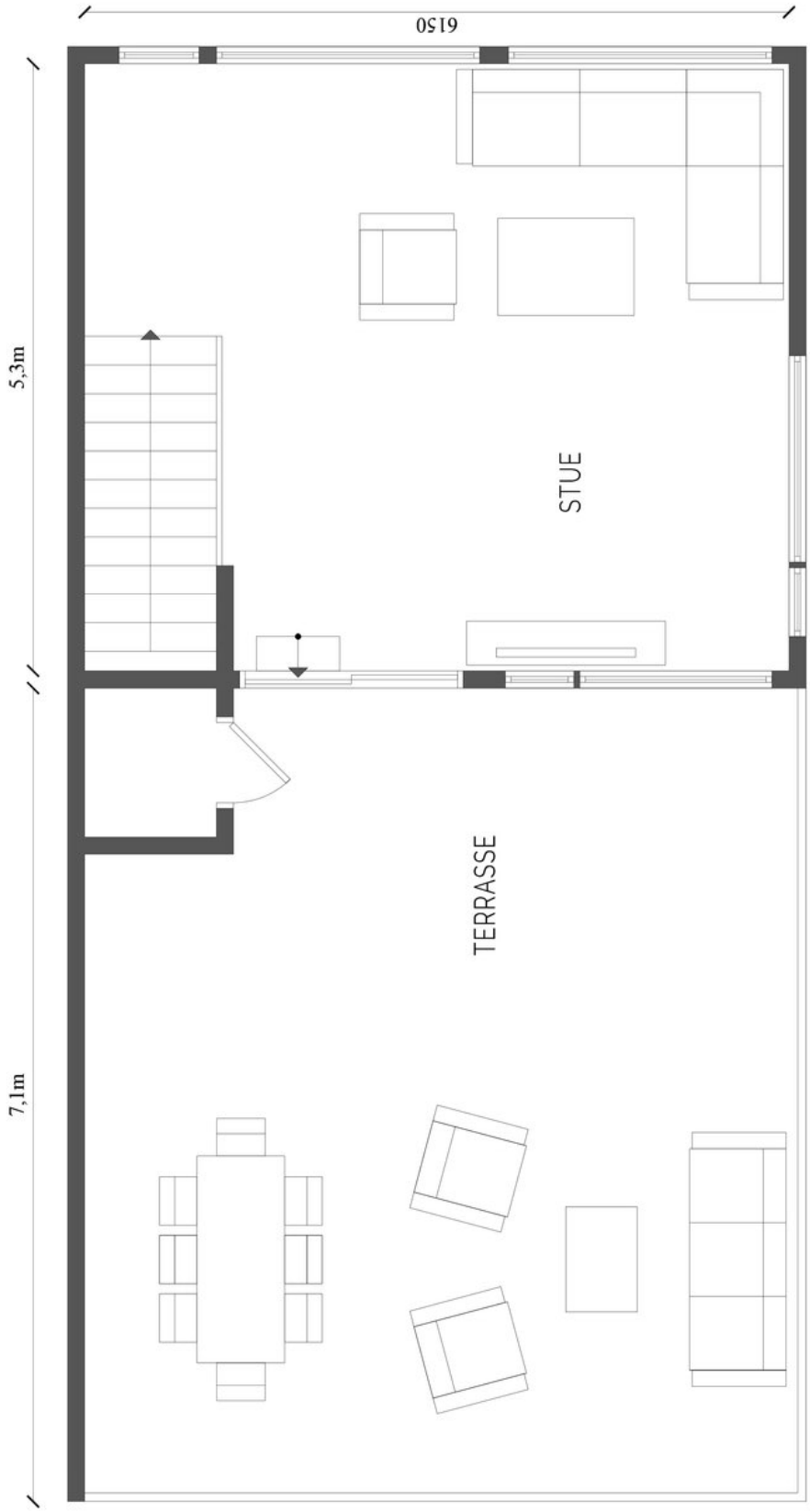
1. Etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 72 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 35 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.






EP 77642






14A






















gorenje
Electrolux

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0169/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM
Gnr 96, bnr 301, snr 1 i Indre Østfold kommune

Selger
Markus Snellingen

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 248 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 160 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, trapperom.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Soverom 3, entré, kjøkken, bad.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue.
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 42 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold
Huset går over 3 plan med hovedinngang i 1. etasje.

Boligen har flere kvaliteter som gjør den spesielt attraktiv. Den store takterrassen og den solrike hagen med gressplen gir svært gode uteoppholdsarealer gjennom hele dagen. Utekjøkkenet gjør uteområdet ekstra anvendelig og innbyr til både hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster.

Eiendommen har svært gode solforhold gjennom hele dagen. Det er sol fra tidlig morgen til ca. kl. 21:30–22:00 på sommerstid, avhengig av hvor man oppholder seg på tomten.

Takterrassen har sol fra morgentimene og helt frem til ca. kl. 21:30, noe som gir gode muligheter for å nyte lange sommerkvelder. Hagen har tilsvarende gode solforhold gjennom dagen.

Markterrassen på vestsiden har sol til ca. kl. 21:30, og er et perfekt sted for ettermiddags- og kveldssol.

Boligen er dessuten svært energieffektiv, med både varmepumpe og bergvarme. Dette sikrer et behagelig inneklima året rundt samtidig som energikostnadene holdes lave.

- Underetasje -

Bad
Moderne, flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Badet har innredning med servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdør. Det er balansert ventilasjon. Badet er fra byggeår. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Soverom
Boligen har 2 soverom i underetasjen. Begge soverommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

- 1. etasje -

Entré
Velkommen inn! Innbydende entré med fliser på gulv og stor, plassbygd skyvedørsgarderobe.

Kjøkken med spisestue
Lekkert kjøkken med stilrene innredninger med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg. Her er det god skap- og benkeplass. Det er god plass til å innrede med langbord. Store vindusflater gir fine lysforhold og en fantastisk romfølelse.

Bad
Tidløst, flislagt bad fra byggeår med vannbåren gulvvarme. Badet har nedfelt servant med skuffeseksjon, speilskap med lys, veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Soverom
Det er 1 soverom i 1. etasje. Rommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

- 2. etasje -

Stue
Flott dagligstue med utgang til takterrasse. Her er det god plass til å innrede med sofagruppe og tilhørende møblement.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke beslag i nedkant av vinduer i underetasjen.
Konsekvens/tiltak: Montere beslag.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Konsekvens/tiltak: For å forhindre vann å fryse til is ved utløp på terrassen og over til takrenner anbefales det å montere varmekabler.

Innvendig > Overflater
Det er påvist fuktskader på overflater.
Konsekvens/tiltak: Et sted på gulvet i stuen i 2.etg er det skader etter vann fra en vase som det har lekket og laget flekk/skjolder på gulvet. Dette er i overflaten så det antas at gulvet kan slipes og lakkeres på nytt.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det er manglende tilluft spalte i nedkant av innerdører.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Da membraen

ligger skult i konstruksjonen er det ingen mulighet for kontroll.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å følge med ved bruk av rommet så vann ikke trenger ut av rommet og til tilstøtende rom. Eier opplyser et det ikke har vært noe problem ved bruk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det burde eventuelt vært montert lekkasjestopper.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak: Tettesiktet ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det burde eventuelt vært montert lekkasjestopper.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke flat terskel til badet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det er anbefalt en luftespalte på 1cm over 80cm for tilluft

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfanger på taket.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Montere snøfangere. Taket har fall mot takterrassen så eventuelt snø som glir av taket vil falle ned på terrassen og ikke ut langs huset. Det er derfor begrenset fare for at noen blir skadet ved et eventuelt snøras og fall høyden er begrenset. Taket har lite fall så det medfører mindre fare for snøras.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 1.etg: målt ca. 11mm på kjøkken og 10mm i gangen. 2.etg: målt 37mm avvik i stue. Lokalt ble det målt 17mm over 2 meter, i samme rom.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Dette er trolig skjevheter som er fra huset var nytt.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Bygnings delene er nedgrav så det er ingen mulighet til visuell besiktelse av disse, Tg er derfor ikke vurdert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Parkering
Det er parering i delt garasje med nabo, med egen port og nøkkel til garasjen.

Elbilladeren er koblet til huset.

Modernisering og påkostninger
- Ny varmepumpe installert i desember i fjor
- Elbillader
- Ny sentralenhet og romtermostater til bergvarmen
- Malt alle rom
- Pussing av benkeplate, beising av terrasse og mindre generelt vedlikehold av boligen

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spydeberg elektro- installasjon av EL lader Spydeberg elektro- Stikkkontakt og
sikring i forbindelse med ny varmepume.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spydeberg elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: WESTGAARD VVS AS- Frostsprengt uterøret som er kobles til utekranen- fikset.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ombygging/innbygging av tidligere carport i 2017. Ansvarlig søker var Østre Linje Arkitektur og Landskap AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Westgaard VVS AS- instalasjon av varmepume + nytt styreskap til bergvarmen oppe.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget har radonsperre.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Fra tidligere eier nevnes det i egenerklærings meldingen at det kom inn mindre mengde vann via takterrasse til nabo som følge av fokksnø vinteren 2021. Beslag ble utbedret av blikkenslager. Ingen problemer siden. Jeg har aldri opplevd noen problemer med dette.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: frostsprengt rør til utekranen. Blitt fikset av Westgaard VVS AS.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Opplevde litt maur i boligen etter at jeg kjøpte en blomst. Ble plassert ut maurråte. Ikke vært noe problem siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport d utarbeidet av Moen Takst AS, samt ny tilstandsrapport.

Byggemåte
UTVENDIG
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Foliebelagte stålrenner og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
I 2.etg er det en takterrasse på ca. 40 m2 med tilgang fra stue.
Det er tette rekkverk kledd med liggende panel, trykkimpregnerte materialer på gulv, overbygget ved dør til stue med ca, 1,5m bredde.
Utekjøkken i en overbygget del på ca, 3 m2.
Folietetting med fall til utvendig takrenner av foliebelagt stål.
Terrassen må ha renne med innvendig sluk og innvendig nedløp.
Utvendig nedløp kan føre til oppbygging av is ved terrasse kanten og i takrenne.
Platting ved inngang til underetasje, i trykkimpregnert utførelse.
Utvendig trapp utført i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv med fliser og parkett, 1-stavs og 3-stavs.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong mot grunn.
Gulvet har teppe og fliser. Veggene har plater.
Boligen har lakkert tretrapp.
Det mangler håndløper i trapp på en side.
Innvendig har boligen heltre eikedører.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Hoved stoppekran i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bergvarme plassert i tekniskrom og fordeling av kurser til rom.
Bergvarme er felles med nabo. Det er ikke montert fordeling skap, de står fritt monter på vegg i teknisk rom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen antas å ha grunnmur i isolerte elementer.
Det er betong under grunnmur.
Mot vest er det gruset parkering og kjøre arealer, mot nord og øst er det plen og noe beplantning.
Bygningsdelene er nedgrav så det er ingen mulighet til visuell besiktelse av disse, Tg er derfor ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, platetopp, komfyr, kjøleskap i stue og varmepumpe medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skap nede
- Skap oppe
- Kjøleskap oppe
- Grill
- Utekjøkken
- Vitrineskapet oppe
- TV

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Bergvarme med varme i alle gulv (bortsett fra det ene soverommet i underetasjen).

Bergvarme plassert i teknisk rom og fordeling av kurser til rom.

14A og 14B deler bergvarmeanlegg. Strømforbruket går over én måler, og selger betaler naboen for sin andel etter forbruk. Selger har imidlertid ikke noen skriftlig sameieavtale eller vedtekter for denne ordningen. Kjøper er innstilt på å videreføre denne ordningen, med mindre man i etterkant blir enige om en annen løsning.

Det er installert varmepumpe.

Boligen har balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 10 651,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann og avløp.

Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Storebrand på 7 428 kr pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 800,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 031 685,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 126 739,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 509 kvm (Eiertomt)
Seksjonens tomt har et areal på 509,6 m².

Grunneiendommen 3118-96/301 er felles med seksjon 2, og har et areal på 388,2 m².

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet innerst i en rolig blindvei på det populære og moderne boligfeltet Frydenlund, kun ca. 2 km fra Askim sentrum. Området er spesielt godt egnet for barnefamilier, med friområde og grønnstruktur.

Boligen ligger svært skjermet til med skogen som nærmeste nabo. Dette gir en unik kombinasjon av privatliv, ro og naturnær bokvalitet. Nabolaget oppleves som stille og fredelig, uten sjenerende støy, med hyggelige naboer i et veletablert og familievennlig bomiljø.

Rett utenfor døren finner du flotte rekreasjonsområder med turstier, gapahuk, lavvo og akebakke. Området byr på fantastiske turmuligheter året rundt, med stinett som blant annet leder til Langli, Glomma og Kykkelsrud. Her kan du bokstavelig talt gå rett ut i skogen og nyte vakker natur i umiddelbar nærhet til hjemmet.

I nærområdet ligger Rom barnehage og barneskole, samt Steinerskolen med undervisning fra 1. til 10. trinn og egen barnehage. Rom barneskole ligger på andre siden av skogen, noe som gjør skoleveien både kort og enkel for familier med barn.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi ligger i umiddelbar nærhet langs Osloveien (RV128), ved innkjøringen til Ihlen- og Frydenlundfeltet. Her finner du også bussholdeplass med direkte forbindelse til Oslo. Til Askim sentrum er det trygg gang- og sykkelvei.

I Askim sentrum finner du et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter, blant annet kjøpesenter, kaféer, kulturhus, Østfoldbadet, idrettsanlegg, busstasjon og den nye jernbanestasjonen. Med Follobanen tar togreisen til Oslo rundt 44 minutter.

Avstander:
Askim sentrum: ca. 2 km
Mysen: ca. 14 km
Ski: ca. 24 km
Oslo: ca. 55 km via E18

Dette er en bolig som kombinerer moderne komfort med nærhet til natur, gode oppvekstvilkår og enkel tilgang til sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2017.
Det foreligger ferdigattest for innbygging og bruksendring av carport datert 2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Det er opprinnelig 3 soverom i underetasjen. Forholdet krever ikke bruksendring.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Realsameie:
Eiendommen (knr:3118 gnr:96 bnr: 301) har ideell andel 1/9 i knr. 3118 gnr:96 bnr:313 (veien frem til eiendommen) og ideell andel 1/18 i knr:3118 gnr:96 bnr:314 (ubebygd tomt).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler.

Kommuneplaner
Id 3014202101
Navn Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06.02.2024
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delareal 1 436 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn B

Reguleringsplaner
Id 012420080005
Navn Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.06.2008
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1775/20080005_Endrede%20bestemmelser%20sak%2014-164.pdf
Delareal 1 436 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B3

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

3118/96/301/1:
06.05.2013 - Dokumentnr: 362320 - Forkjøpsrett på vilkår
Rettighetshaver: Indre Østfold Kommune
Org.nr: 920 123 899
Bestemmelse om innløsing av tomt i to år
Overført fra: Knr:3118 Gnr:96 Bnr:301
Gjelder denne registerenheten med flere
Askim kommune har rett til innløsning av tomten om byggearbeidet ikke er igangsatt innen 2 år, og forkjøpsrett dersom tomten videreselges innen 2 år etter overdragelse. Tomten er bebygd og bestemmelsen er ikke aktuell.

06.05.2013 - Dokumentnr: 362320 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3118 Gnr:96 Bnr:301
Gjelder denne registerenheten med flere
Grunneiere er forpliktet til å danne og delta i velforening som skal stiftes i Frydenlund boligområde.

14.08.2017 - Dokumentnr: 871183 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1247012 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0124 Gnr:96 Bnr:301 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 853644 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3014 Gnr:96 Bnr:301 Snr:1

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Eierseksjonen hører til boligsameie bestående av Tjæråsen 14 A og B.

Selger kjenner ikke til at det foreligger noen vedtekter eller skriftlige avtaler mellom seksjonene, men det skal i henhold til seksjoneringen foreligge vedtekter.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og

husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tjæråsen 14A

Nabolaget Ihlen/Tovenga - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rom skole (1-7 kl.) 206 elever, 14 klasser	10 min 0.6 km
Steinerskolen i Indre Østfold ... 161 elever, 10 klasser	9 min 0.6 km
Askim ungdomsskole (8-10 kl.) 638 elever, 32 klasser	6 min 3.2 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 k... 241 elever, 10 klasser	8 min 6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	6 min 3.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	18 min 17.2 km

Offentlig transport

Frydenlundveien Linje 404	7 min 0.6 km
Askim stasjon Linje R22	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

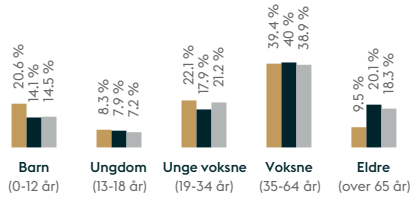
Barnehager

Rom barnehage (0-5 år) 104 barn	11 min 0.7 km
Gullhaugen Steinerbarnehage (0... 32 barn	11 min 0.7 km
Stubbeskogen naturbarnehage (0... 37 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Hurrahølet	7 min
Rema 1000 Hurrahølet	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Steinerskolen	10 min
Rom skole	11 min
Askim treningssenter	15 min
Invictus treningssenter	19 min

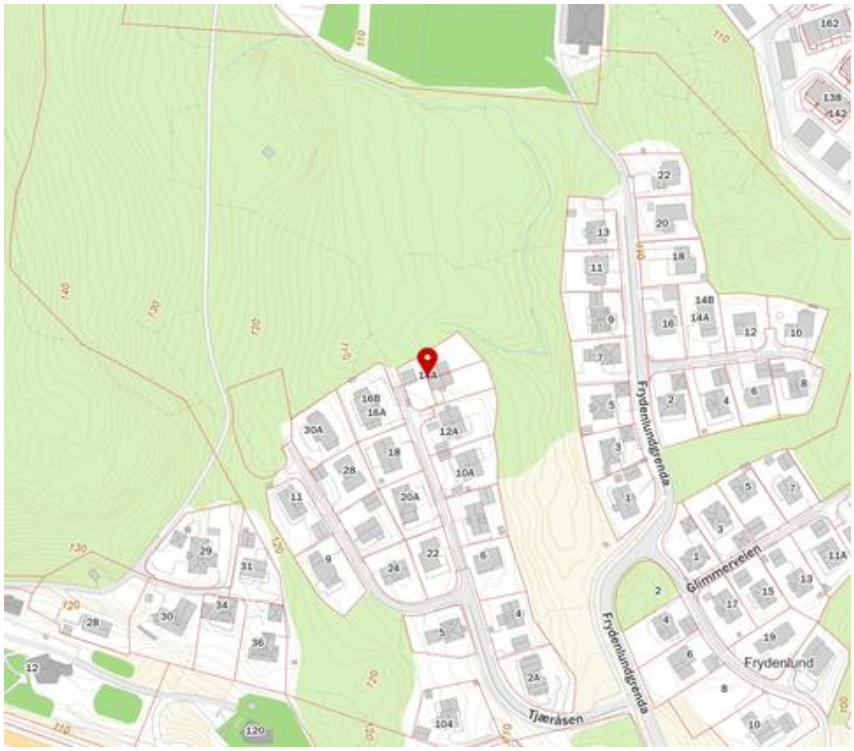
«Stille og rolig, hyggelige naboer og naturen rett i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Tjæråsen 14 A, 1815 ASKIM
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 96, bnr. 301, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1335 **Eiendomsverdi ref nr:** AM5797

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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

Norsk takst

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

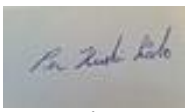
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

laacheas@online.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En nyere bolig med god standard. To av bygningsdelene får tilstandsgrad 3, dette kan enkelt utbedres, se nærmere beskrivelse i rapporten under. Øvrige punkter får tilstandsgrad 1 og 2.

Tomannsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Foliebelagte stålrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
I 2.etg er det en takterrasse på ca. 40 m2 med tilgang fra stue, Det er tette rekkverk kledd med liggende panel, trykkimpregnerte materialer på gulv, overbygget ved dør til stue med ca, 1,5m bredde.
Utekjøkken i en overbygget del på ca, 3 m2. Folietetting med fall til utvendig takrenner av foliebelagt stål.
Terrassen må ha renne med innvendig sluk og innvendig nedløp.
Utvendig nedløp kan føre til oppbygging av is ved terrasse kanten og i takrenne.
Platting ved inngang til underetasje, i trykkimpregnert utførelse
Utvendig trapp utført i trykkimpregnerte materialer

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med fliser og parkett, 1-stavs og 3-stavs.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong mot grunn.
Gulvet har teppe og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har lakkert tretrapp. Det mangler håndløper i trapp på en side.
Innvendig har boligen heltre eikedører.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk. Det er også svakt fall i dusjsone, eventuell lekkasje fra rommet vil ikke renne til sluk da det er oppkant rundt sluket.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, glass dusjvegg og veggmontert toalett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtene teknisrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.
Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hoved stoppekran i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bergvarme plassert i tekniskrom og fordeling av kurser til rom.
Bergvarme er felles med nabo. Det er ikke montert fordeling skap, de står fritt monter på vegg i teknisk rom.
Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2014.
Bygningen antas å ha grunnmur i isolerte elementer. Det er betong under grunnmur.
Mot vest er det gruset parkering og kjøre arealer, mot nord og øst er det plen og noe beplantning.
Bygnings delene er nedgrav så det er ingen mulighet til visuell besiktelse av disse, Tg er derfor ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

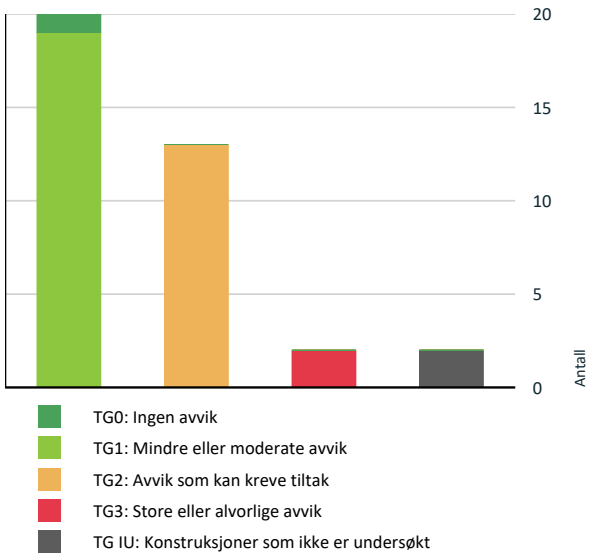
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnlig 3 soverom i underetasjen. Forholdet krever ikke bruksendring.

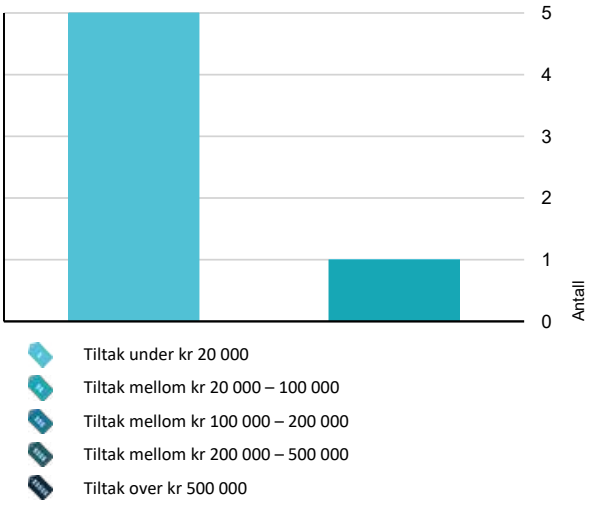
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	Innbygging av carport, ferdigattest datert 03.07.2017

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Foliebelagte stålrenner og beslag

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

Det er ikke montert snøfanger på taket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Montere snøfangere. Taket har fall mot takterrassen så eventuelt snø som glir av taket vil falle ned på terrassen og ikke ut langs huset. Det er derfor begrenset fare for at noen blir skadet ved et eventuelt snøras og fall høyden er begrenset. Taket har lite fall så det medfører mindre fare for snøras.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

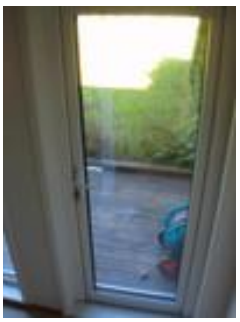
Det er ikke beslag i nedkant av vinduer i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere beslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I 2.etg er det en takterrasse på ca. 40 m2 med tilgang fra stue, Det er tette rekkverk kledd med liggende panel, trykkimpregnerte materialer på gulv, overbygget ved dør til stue med ca, 1,5m bredde. Utekjøkken i en overbygget del på ca, 3 m2. Folietetting med fall til utvendig takrenner av foliebelagt stål.
Terrassen må ha renne med innvendig sluk og innvendig nedløp.
Utvendig nedløp kan føre til oppbygging av is ved terrasse kanten og i takrenne.
Platting ved inngang til underetasje, i trykkimpregnert utførelse

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å forhindre vann å fryse til is ved utløp på terrassen og over til takrenner anbefales det å montere varmekabler.



Platting i underetasjen.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp utført i trykkimpregnerte materialer



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med fliser og parkett, 1-stavs og 3-stavs. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Et sted på gulvet i stuen i 2.etg er det skader etter vann fra en vase som det har lekket og laget flekk/skjolder på gulvet. Dette er i overflaten så det antas at gulvet kan slipes og lakkeres på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade i parkett, stue 2.etg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

1.etg: målt ca. 11mm på kjøkken og 10mm i gangen.
2.etg: målt 37mm avvik i stue. Lokalt ble det målt 17mm over 2 meter, i samme rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Dette er trolig skjevheter som er fra huset var nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

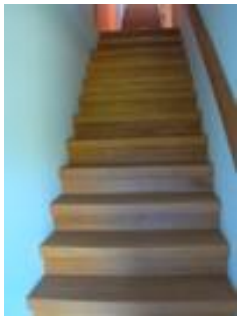
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har teppe og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakkert tretrapp. Det mangler håndløper i trapp på en side.



Trapp fra underetasje til 1.etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen heltre eikedører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm. Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk. Det er også svakt fall i dusjsone, eventuell lekkasje fra rommet vil ikke renne til sluk da det er oppkant rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

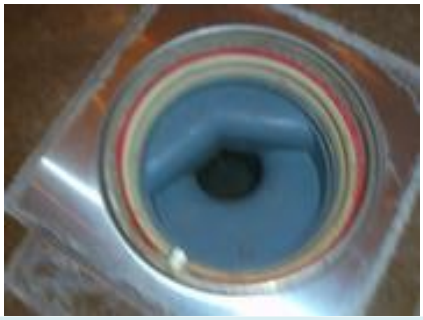
Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

Da membraen ligger skult i konstruksjonen er det ingen mulighet for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig å følge med ved bruk av rommet så vann ikke trenger ut av rommet og til tilstøtende rom. Eier opplyser et det ikke har vært noe problem ved bruk.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, glass dusjvegg og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det burde eventuelt vært montert lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: Under 20 000







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtene teknisrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Det er stedvis fall under 1:100 som er kravet men i følge eier fungerer gulvet slik det er i dag, vann blir ledet til sluk da det er fall på gulvet mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesiktet ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det burde eventuelt vært montert lekkasjestopper.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke flat terskel til badet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er anbefalt en luftespalte på 1cm over 80cm for tilluft.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Vannstopper



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hoved stoppekran i teknisk rom.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er manglende tilluft spalte i nedkant av innerdører.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bergvarme plassert i tekniskrom og fordeling av kurser til rom. Bergvarme er felles med nabo. Det er ikke montert fordeling skap, de står fritt monter på vegg i teknisk rom.





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er montert el-bil lader og sikringer til varmepumpe.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen antas å ha grunnmur i isolerte elementer. Det er betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Mot vest er det gruset parkering og kjøre arealer, mot nord og øst er det plen og noe beplantning.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bygnings delene er nedgrav så det er ingen mulighet til visuell besiktelse av disse, Tg er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Oppført med støpt plate på mark, mur i nedredel med pusset Leca og reisverk over mur, kledd med panel.
Pultak med bærende konstruksjoner i tre, tekket med sveiset takpapp/Pvc-duk.
Leddet el rulle port.
Uisolert, el montert

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	35			35	20
1.etasje	69	3		72	10
2.etasje	33	2		35	42
SUM	**137**	**5**			**72**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, soverom, soverom 2, teknisk rom, trapperom		
1.etasje	Soverom, entré, kjøkken, bad	Bod	
2.etasje	Stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Opprinnlig 3 soverom i underetasjen. Forholdet krever ikke bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Markus Snellingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	96	301		1	509.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tjæråsen 14 A

Hjemmelshaver
Snellingen Markus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet innerst i blindvei i et nyere boligfelt i Askim, ca. 2km fra Askim sentrum.
I Askim finnes det barnehage, barneskole, ungdom- og videregående skole, idrettsanlegg, kulturtilbud, forretninger og kjøpesenter, Østfoldbadet, offentlige kontorer og offentlig kommunikasjon tog/buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 510m2 og andel i felles tomt med nabo ca. 388m2. Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning, gruset adkomst og parkering.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	7578407			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AM5797

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Markus Snellingen	9578-5995-4-2850351	2026-05-20 18:32:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Markus Snellingen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7578407
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spydeberg elektro- installasjon av EL lader Spydeberg elektro- Stikkkontakt og sikring i forbindelse med ny varmepume

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spydeberg elektro

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: WESTGAARD VVS AS- Frostsprengt uteroret som er kobles til utekranen- fikset

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging/innbygging av tidligere carport i 2017. Ansvarlig søker var Østre Linje Arkitektur og Landskap AS.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Westgaard VVS AS- instalasjon av varmepume + nytt styreskap til bergvarmen oppe

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget har radonsperre

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Fra tidligere eier nevnes det i egenerklærings meldingen at det kom inn mindre mengde vann via takterrasse til nabo som følge av fokksnø vinteren 2021. Beslag ble utbedret av blikkenslager. Ingen problemer siden. Jeg har aldri opplevd noen problemer med dette

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: frostsprengt rør til utekranen. Blitt fikset av Westgaard VVS AS

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Opplevde litt maur i boligen etter at jeg kjøpte en blomst. Ble plassert ut maurråte. Ikke vært noe problem siden

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport d utarbeidet av Moen Takst AS, samt ny tilstandsrapport

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

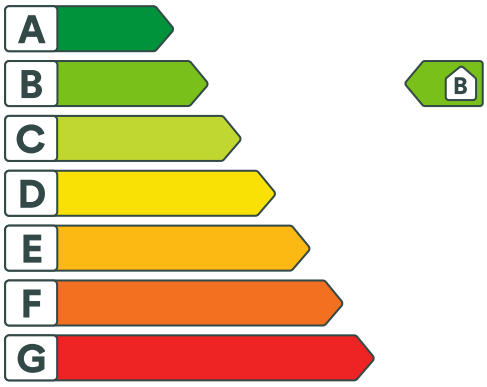
Oppdragsnummer: 36-0169/26

enova

Energiattest



Adresse **Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288929**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300424056**
Gårdsnummer **96**	Bruksnummer **301**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **99,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **105,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 626 kWh**



Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

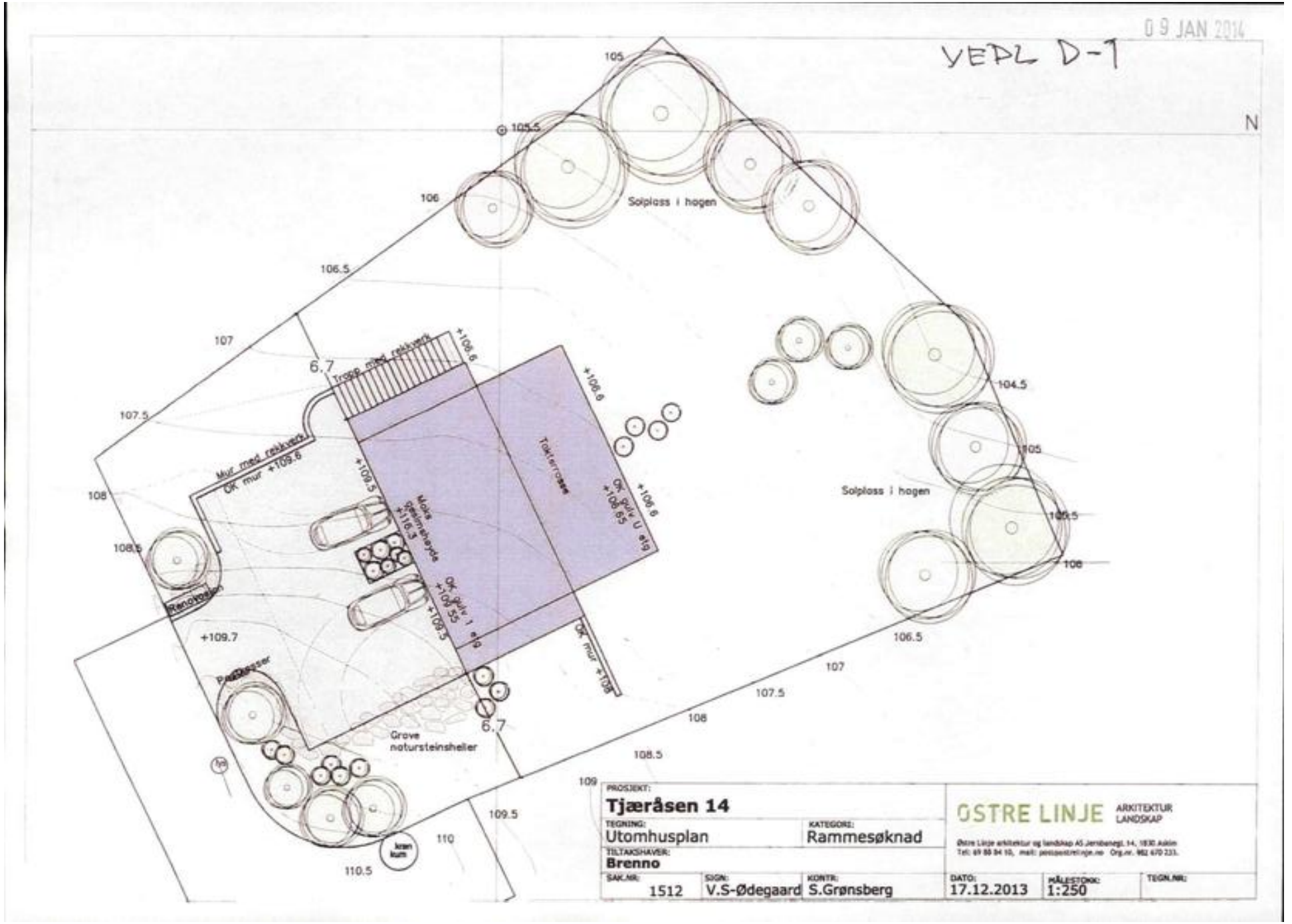
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


09 JAN 2014
VEDL D-1
N
Solplass i hogen
Solplass i hogen
Mur med rekkverk
OK mur +109.6
Trapp med rekkverk
Terrasse
Mons
Grove
natursteinsheller
Pergolaer
Renovasjon
OK mur +109.6
+109.7
6.7
6.7
105
105.5
106
106.5
107
107.5
108
108.5
109
109.5
110
110.5
104.5
105
105.5
106
106.5
107
107.5
108
108.5
PROSJEKT:
Tjæråsen 14
TEGNING:
Utomhusplan
KATEGORI:
Rammesøknad
TILTAKSHAVER:
Brenno
SAK.NR:
1512
SIGN:
V.S-Ødegaard
KONTR:
S.Grønsberg
DATO:
17.12.2013
MÅLESTOKK:
1:250
TEGN.NR:
ØSTRE LINJE
ARKITEKTUR
LANDSKAP

0 9 JAN 2014

BYGGNOR



REVISJON:		
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:
2mannsbolig

TEGNING:
U. Etasje

BYGGHERRE:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ○ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ○ Som bygget
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
post@vaardal.as

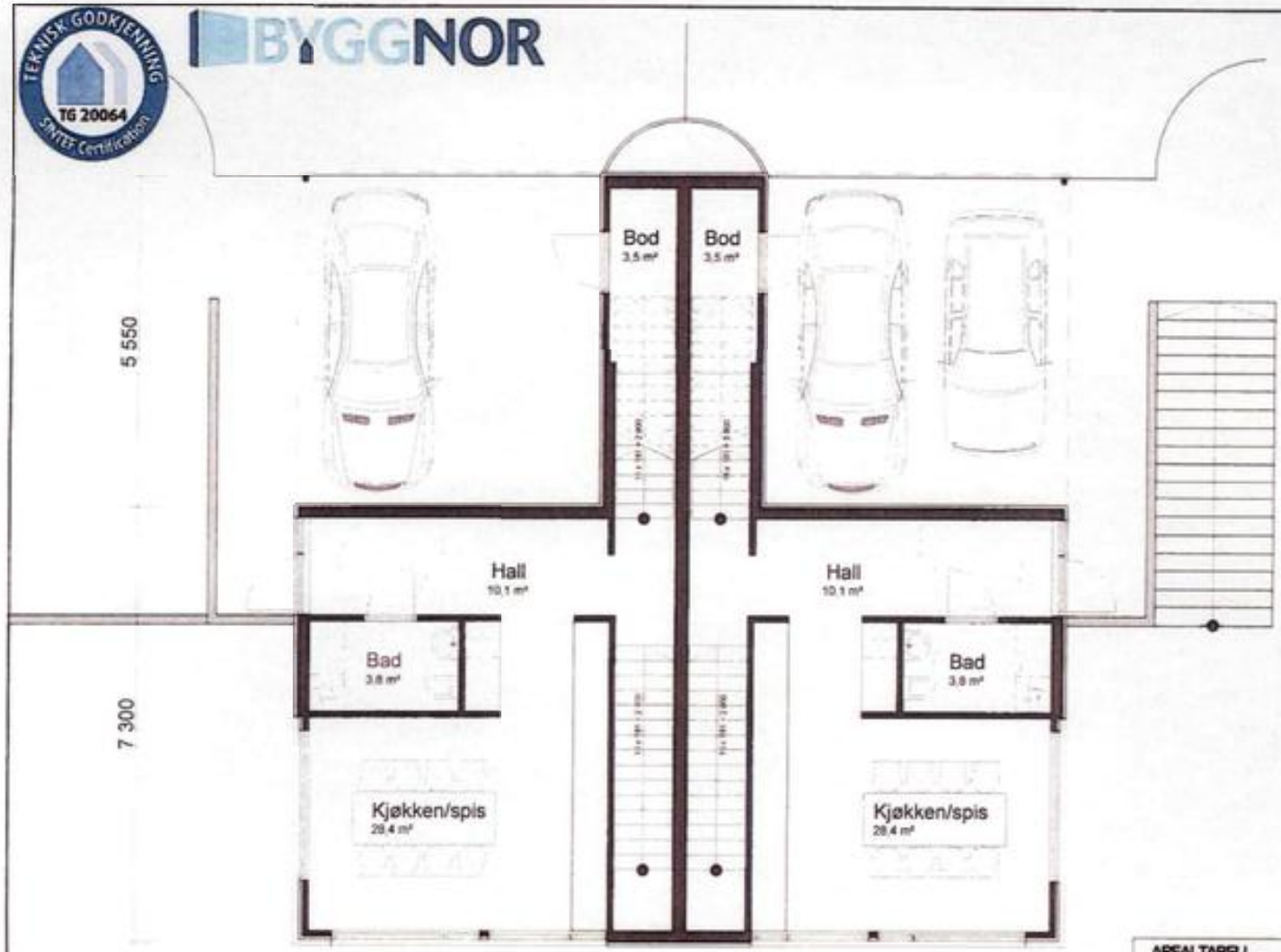
AREALTABELL	
BRA totalt:	261.2 m²
U. etasje	88.3 m²
1. etasje	101.2 m²
2. etasje	71,7 m²
BRA pr.leil.	130.6 m²
BYA totalt:	166.8 m²

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
06.02.12	Håvard B Olsen	tov	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20755	E-01

©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

0 9 JAN 2014



AREALTABELL	
BRA totalt:	261.2 m²
U. etasje	88.3 m²
1. etasje	101.2 m²
2. etasje	71,7 m²
BRA pr.leil.	130.6 m²
BYA totalt:	166.8 m²

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:
2mannsbolig

TEGNING:
1. Etasje

BYGGHERRE:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ○ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ○ Som bygget
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åsbyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 60
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL:
06.02.12	Håvard B Olsen	tov	1:100

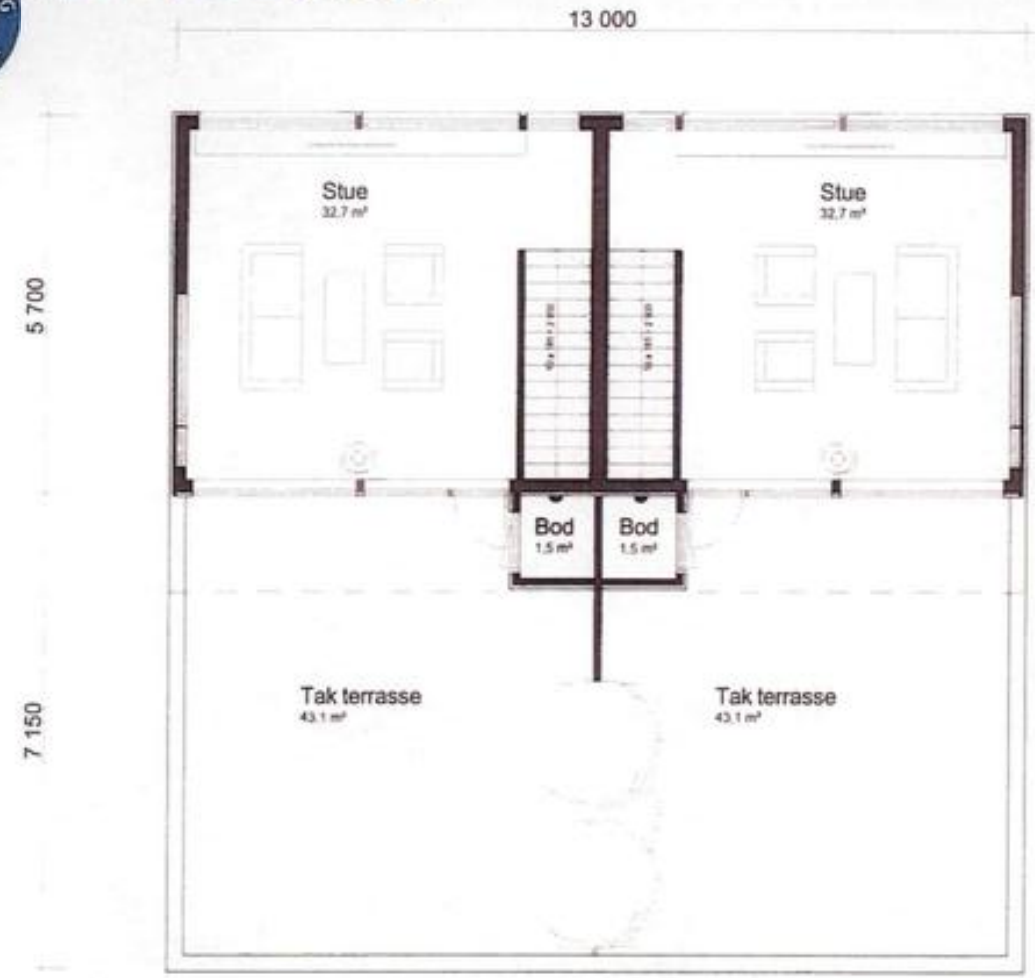
PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
20755	E-02

©Alle rettigheter tilhører utlarende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

09 JAN 2014

TEKNISK GODKJENNING TG 20064 SINTEF Certification

BYGGNOR



AREALTABELL	
BRA totalt:	258 m²
U. etasje	86.7 m²
1. etasje	99.6 m²
2. etasje	71,7 m²
BRA pr.leil.	124.2 m²
BYA totalt:	166.8 m²

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

PROSJEKT:
2mannsbolig

TEGNING:
2. Etasje

BYGGHERRE:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14

STATUS:
- ○ Skisseprosjekt
- ○ Eksisterende
- ● Forprosjekt
- ○ Som bygget
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Illustrasjon

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL:
06.02.12	Håvard B Olsen	tov	1:100

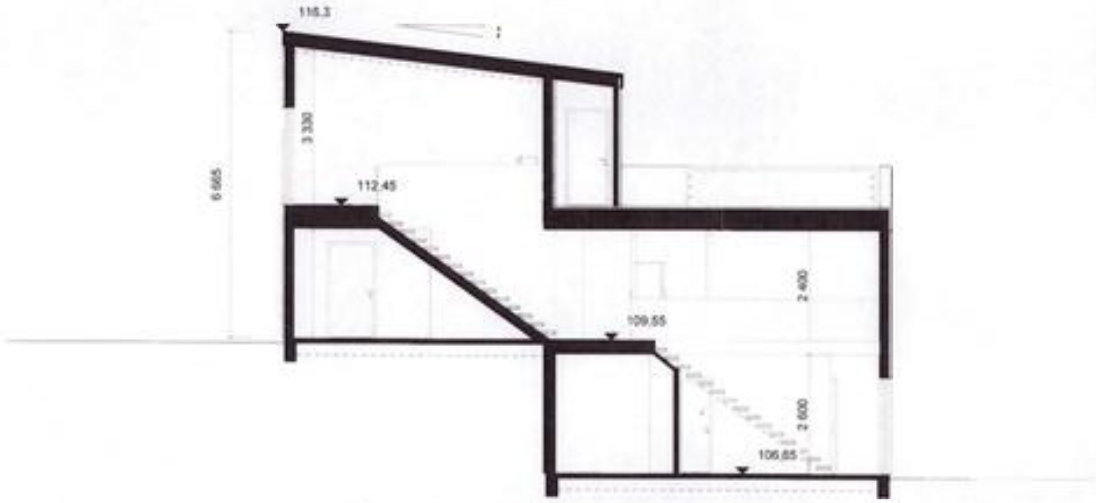
PROSJEKTNR.: 20755

TEGNINGSNR.: E-03

©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

TG 20064

BYGGNOR



1:100 Snitt A

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

BIM modell ArchiCAD 16 NOR

09 JAN 2014

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
2 mannsbolig

TEGNING:
Snitt A

TILTAKSHAVER:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 06.02.12

SIGN.: Håvard B Olsen

KONTROLL Alz: tov

MÅLESTOKK: 1:100

AREALTABELL:

BRA totalt:	**261.2 m²**
U. etasje	88.3 m²
1. etasje	101.2 m²
2. etasje	71.7 m²
BRA gr.tot.	130.6 m²
BYA totalt:	**166.8 m²**

vårdal arkitekter
Åsbyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 08 10 80
post@vaardal.as

ID NR: 20755

TEGNINGSNR: E-04

TEKNISK GODKJENNING
TG 20064

BYGGNOR

09 JAN 2014



1:100 Fasade mot Vest

REVISJON:

Dato	Revisjonen gjelder

PROSJEKT:
2mannsbolig

TEGNING:
Fasade 1

TILTAKSHAVER:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjeråsen 14

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO:	06.02.12
SIGN.:	Håvard B Olsen
KONTROLL AV:	tov
MÅLESTOKK:	1:100

AREALTABELL:

BRA totalt:	**261.2 m²**
U. etasje	56.3 m²
1. etasje	101.2 m²
2. etasje	71,7 m²
BRA garasje	130.6 m²
BYA totalt:	**166.8 m²**

vårdal arkitekter
Åsbyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 08 10 80
post@vaardal.as

ID NR.:	TEGNINGSNR.:
20755	E-05

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

BYGGNOR



1:100 Fasade mot Nord

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

09 JAN 2012

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
2mannsbolig

TEGNING:
Fasade 2

TILTAKSHAVER:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjeråsen 14

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 06.02.12

SIGN.: Håvard B Olsen

KONTROLL AV: tzv

MÅLESTOKK: 1:100, 1:200

AREALTABELL:

BRA totalt:	**261,2 m²**
U. etasje	88,5 m²
1. etasje	101,2 m²
2. etasje	71,7 m²
BRA gr.lel.	130,6 m²
BYA totalt:	**166,8 m²**

vårdal arkitekter
Åsbyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

ID NR.: 20755

TEGNINGSNR.: E-06

BYGGNOR



1:100 Fasade mot Øst

REVISJON:

Dato	Revisjonen gjelder

PROSJEKT:
2mannsbolig

TEGNING:
Fasade 3

TILTAKSHAVER:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14

STATUS:	DATO:
○ Skisseprosjekt	06.02.12
● Forprosjekt	SIGN.: Håvard B Olsen
○ Detaljprosjekt	KONTROLL AV: tov
○ Eksisterende	MÅLESTOKK: 1:100
○ Som bygget	
○ Illustrasjon	

AREALTABELL:

BRA totalt:	**261.2 m²**
U etasje	88.3 m²
1. etasje	101.2 m²
2. etasje	71.7 m²
BRA pr lol.	130.6 m²
BYA totalt:	**166.8 m²**

vårdal arkitekter

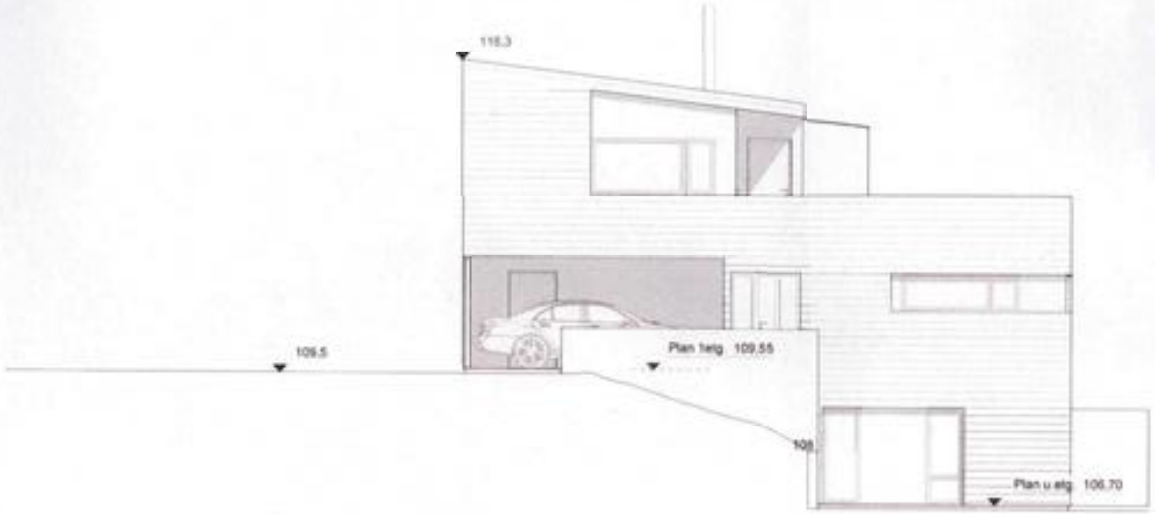
Åsbyveien 19, 9172 Sørr
Tlf 33 09 10 80
post@vaerdal.as

ID NR.: 20755

TEGNINGSNR.: E-07

© Alle rettigheter tilhører Vårdal arkitekter for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

BYGGNOR



1:100 Fasade mot Sør

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
2 mannsbolig

TEGNING:
Fasade 4

TILTAKSHAVER:
Merethe Brenno

BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14

STATUS:	DATO:
○ Skisseprosjekt	06.02.12
● Forprosjekt	SIGN.: Håvard B Olsen
○ Detaljprosjekt	KONTROLL AV: tov
○ Eksisterende	MÅLESTOKK: 1:200, 1:100
○ Som bygget	
○ Illustrasjon	

AREALTABELL:

BRA totalt:	**261.2 m²**
U. etasje	88.3 m²
1. etasje	101.2 m²
2. etasje	71.7 m²
BRA pr leil.	130.6 m²
BYA totalt:	**166.8 m²**

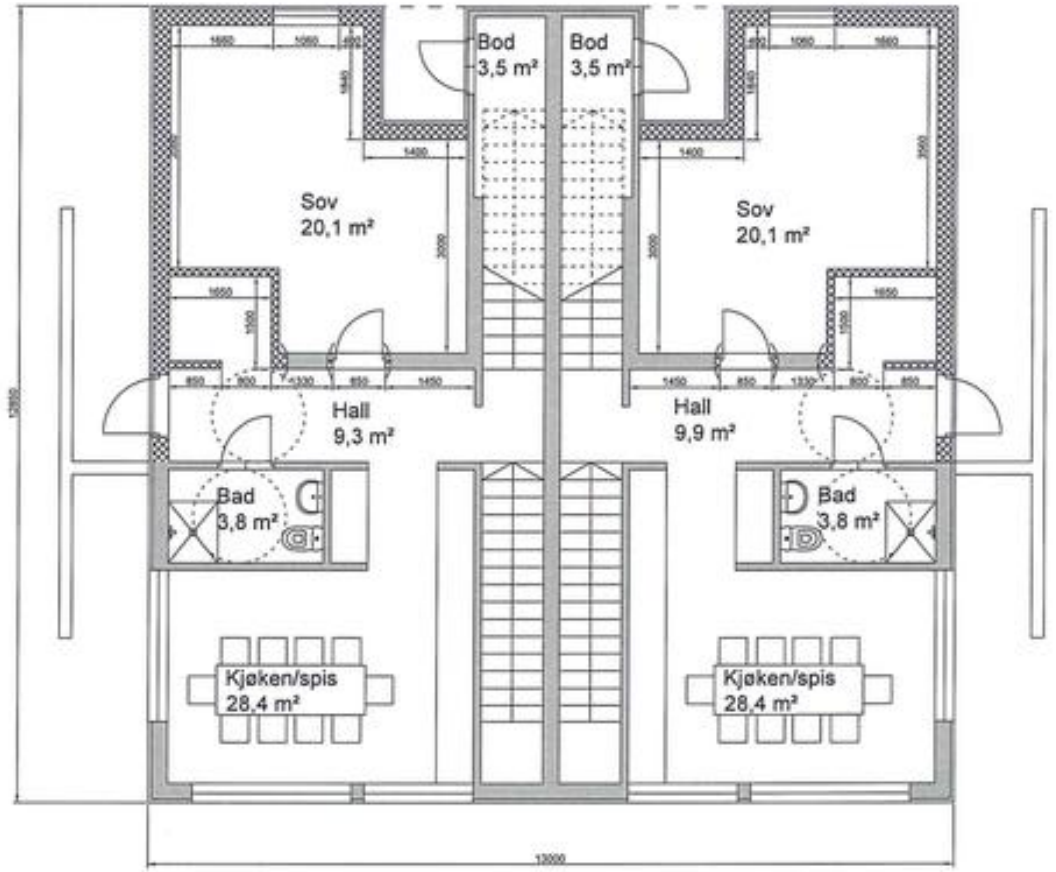
vårdal arkitekter

Åsbyveien 19, 3110 Sem
Tlf: 33 06 10 60
post@vaardal.as

ID NR.: 20755

TEGNINGSNR.: E-08

PLANER 1. ETASJE

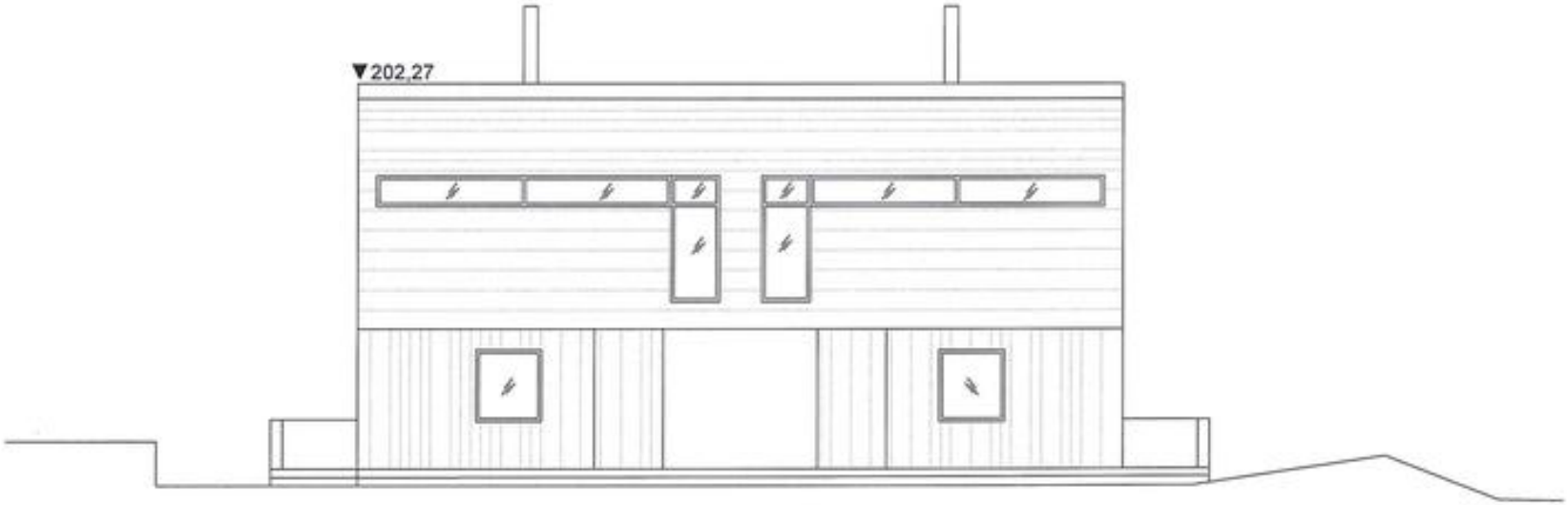


Eksisterende vegg

Ny vegg

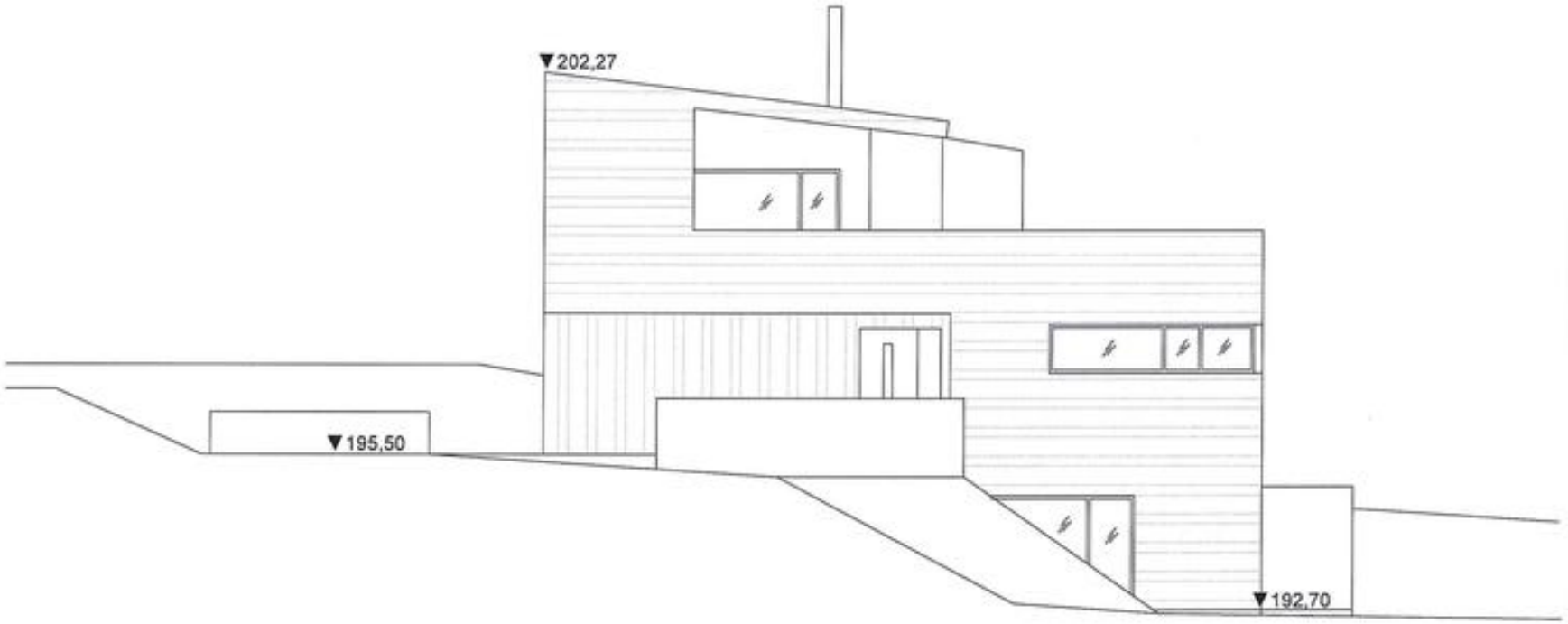
Rev nr: 1	Dato: 14.06.2017		Av:
Tegning av: Planer 1. etasje			
Tiltak type:			
Byggeplass: Tjæråsen 14		Gnr:	Bnr:
Tiltakshaver:		Kommune:	
	Dato:	Mål: 1:100	Tegning nr:
	Tegnet av:		Erstatning for:
	Godkjent: PA		Erstattet av:

FASADE MOT NORD



Rev nr: 1	Dato: 14.06.2017		Av:
Tegning av: Fasade mot nord			
Tiltak type:			
Byggeplass: Tjønåsen 14		Gnr:	Bnr:
Tiltakshaver:		Kommune:	
	Dato:	Mål: 1:100	Tegning nr:
	Tegnet av:		Erstatning for:
	Godkjent: PA		Erstattet av:

FASADE MOT VEST

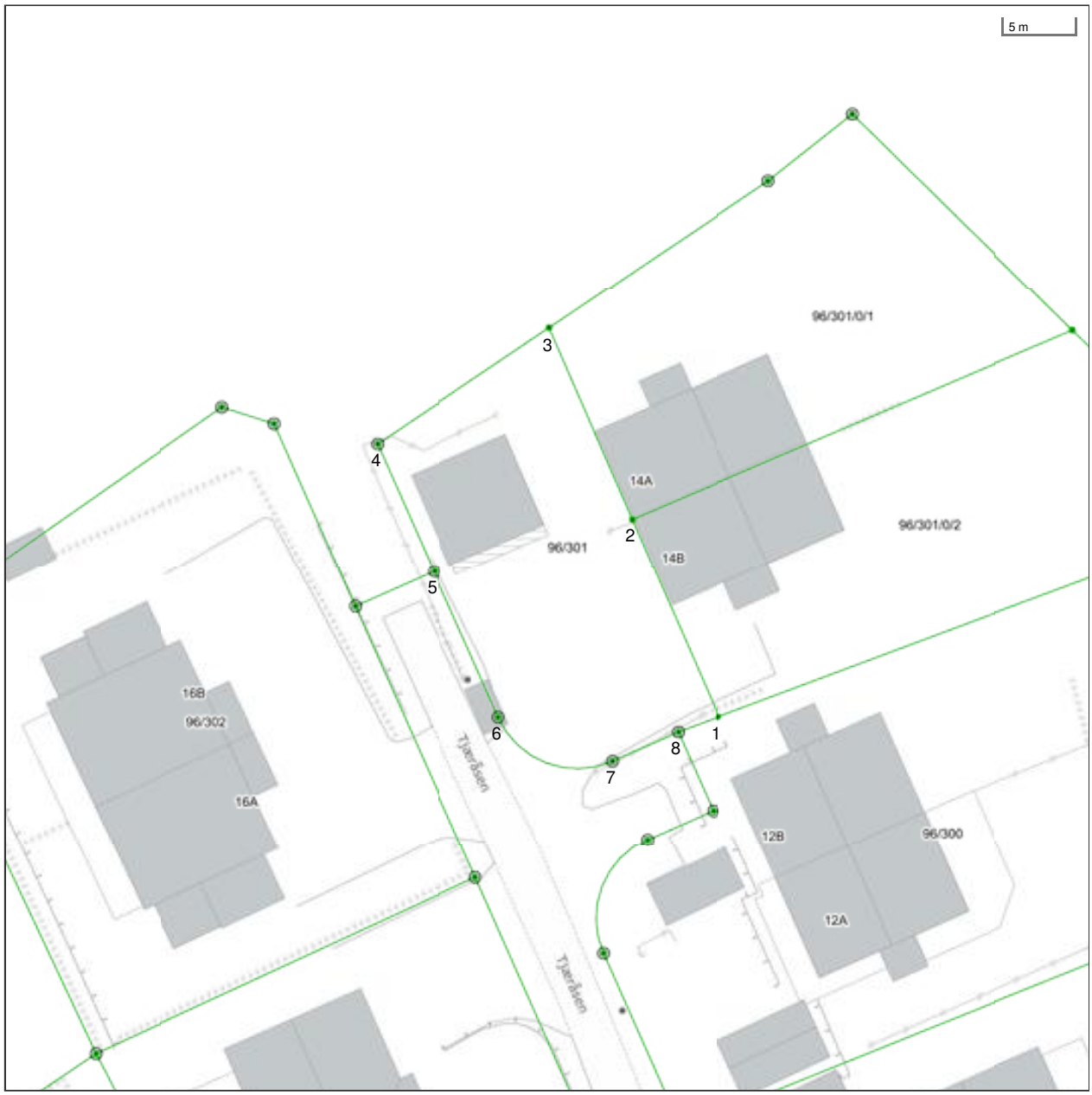


Rev.nr: 1	Dato: 14.06.2017		Av:
Tegning av: Fasade mot vest			
Tiltak type:			
Byggeplass: Tjæråsen 14		Gnr:	Bnr:
Tiltakshaver:		Kommune:	
	Dato:	Mål: 1:100	Tegning nr:
	Tegnet av:		Endring for:
	Godkjent: PA		Endret av:

Utskriftsdato: 20.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 96/301//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	509.6
Etablert dato	14.08.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/301, 96/301/0/1, 96/301/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/301, 96/301/0/1, 96/301/0/2
Seksjonering Seksjonering	05.07.2017 09.08.2017	J17/356	Tinglyst 16.08.2017	96/301 (-1047), 96/301/0/1 (509,6), 96/301/0/2 (537,6) 96/1, 96/300

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607441.7	620204.31		Ja	509.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SNELLINGEN MARKUS F100491*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Tjæråsen 14A 1815 ASKIM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tjæråsen 14A	H0101	96/301/0/1	130	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tjæråsen 14 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300424056		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	22.03.2017
2	300424056	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	03.07.2017

1: Bygning 300424056: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 22.03.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	149
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	149
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	177
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	177
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	84
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	24.02.2014	04.03.2014	
Ferdigattest	22.03.2017	22.03.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tjæråsen 14A	H0101	96/301/0/1	130	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	39	0	39
H01	1	69	0	69	83	0	83
U01	0	44	0	44	55	0	55

2: Bygningsendring 300424056-1: Ombygging, Ferdigattest 03.07.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	21
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	21
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	20.06.2017	24.06.2017	
Ferdigattest	03.07.2017	12.07.2017	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	0	19	21	0	21

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/301

Bruksnavn		Beregnet areal	388.2
Etablert dato	24.12.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6607424.35	620186.26		Ja	388.2	

Askim kommune

Merethe Brenno
Tjæråsen 14 A
1815 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/1168 - 5 / JANAAS	03.07.2017

Gbnr 96/301 - Tjæråsen 14 A og B - Ferdigattest etter innbygging og bruksendring av carporter

Tiltak: Innbygging og bruksendring av carporter fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested: Gbnr 96/301 Tjæråsen 14 A/B
Tiltakshaver: Merethe Brenno

Tillatelse til tiltaket ble gitt 20.06.2017.
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.06.2017.
Tiltakshaver bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1:
Søknad om ferdigattest datert 24.06.2017

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Med hilsen

Postadresse
Postboks 2003
1802 Askim

Besøksadresse
Skolegt. 12
1830 Askim

Telefon
+47 69 68 10 00
Telefaks
+47 69 88 06 50

E-post:
postmottak@askim.kommune.no
Internett:
www.askim.kommune.no

Bankkont:.
1503.46.74660
Org.nr.:
840 894 312

Jan Aasdalen
byggesaksbehandler/ingeniør
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Merethe Brenno

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.
Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Askim kommune

Østre Linje Arkitektur og Landskap AS
Jernbanegata 14
1830 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/174 - 4 / JANAAS	22.03.2017

Gnr bnr 96/301- Tjæråsen 14 A/B - Ferdigattest for tomannsbolig

Tiltak:	Nybygg. Vertikaldelt tomannsbolig	
Byggested:	Gbnr 96/301	Tjæråsen 14 A/B
Tiltakshaver:	Merethe Brenno	
Ansvarlig søker:	Østre Linje Arkitektur og Landskap AS	

Tillatelse til tiltaket ble gitt 24.02.2014. Søknad om ferdigattest ble mottatt 22.01.2017. Foreløpig svar ble gitt av kommunen 27.01.2017. Supplerende sluttdokumentasjon var kommunen i hende den 22.03.2017.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:
Søknad om ferdigattest fra Østre Linje Arkitektur og Landskap AS datert 22.01.2017
Ajourført gjennomføringsplan datert 22.01.2017
Målsatt skisse over utvendig vann- og avløpsanlegg mottatt 22.03.2017

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Med hilsen

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	E-post:	Bankkont:.
Postboks 2003	Skolegt. 12	+47 69 68 10 00	postmottak@askim.kommune.no	1503.46.74660
1802 Askim	1830 Askim	Telefaks	Internett:	Org.nr.:
		+47 69 88 06 50	www.askim.kommune.no	840 894 312

Jan Aasdalen
byggesaksbehandler/ingeniør
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Merethe Brenno

Mottakere:
Østre Linje Arkitektur og Landskap AS

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

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

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

Der hvor eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og/eller avløp, går grensen mellom det private og det kommunale vann- og avløpsanlegget i tilkoblingspunktet på offentlig ledning. Når du eier en bygning som er knyttet til de kommunale vann- og avløpsledningene, er ledningen/røret fra bygningen og fram til kommunens hovedledning ditt ansvar og din eiendom. Du er dermed ansvarlig for å dekke kostnader for arbeider på disse ledningene.
Kommunens oversikt over private stikkledninger er mangelfull og det som er registrert kan være feil. På noen eiendommer kan det være utført arbeider kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på.
Kommunen kan pålegge eier av en eiendom å reparere eller skifte ut private stikkledninger blant annet hvis det oppstår lekkasje eller hvis ledningene er gamle og har for dårlig kvalitet.
I noen områder er deler av det private ledningsnettet felles for flere eiendommer. Ved behov for reparasjon eller utskifting av en felles privat stikkledning, vil dette være et felles ansvar for alle eiendommene som er tilknyttet ledningen.

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	1

Adresse: Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM

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

Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒
Annet - Kommentar **Indre Østfold Kommune, 20.05.2026**	

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

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

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

§2 Området reguleres til følgende formål

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

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

§3 Frittliggende småhusbebyggelse, B1 til B12

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

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

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

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

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

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

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

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

K:\Strategienhet\Byggesak og regulering\Planlegging\Reguleringsplaner\1. Vedtatte planer\0. Planer før pbl 2008\20080005 Frydenlund\Mindre endring\Reguleringsbestemmelser endret 1 side.doc

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

§4 Konsentrert småhusbebyggelse – Område B13 og B14

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

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

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

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

e) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

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

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

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

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

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

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

b) Tillatte avkjørsler er vist på plankartet.

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

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

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

§8 FRIOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD, NR.4)

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

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

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

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

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

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

§9 Spesialområde - bevaring av fornminne

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

§10 Frisiktsoner

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

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD, NR.7)

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

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

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

§12 Felles leikeareal, FLB1 og FLB2

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

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

FELLES BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§13 Støy:

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

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

§14 Estetikk

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

§15 Uteoppholdsareal og arealer for barns lek:

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

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

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

§16 Grunnforhold:

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

§17 Kulturminner

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

Askim, 29.02.2008, endret 26.05.2008

Toril Lahnstein

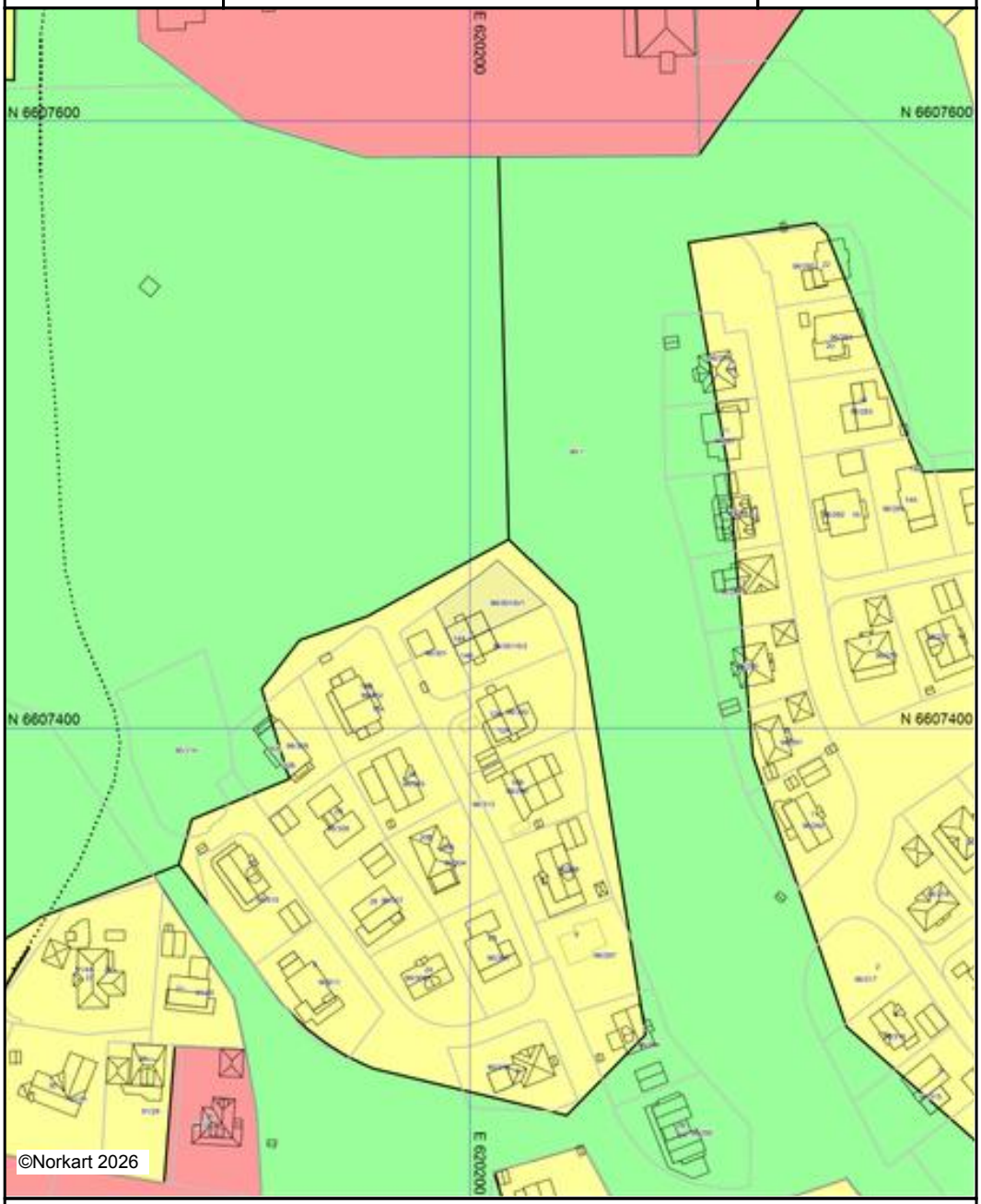
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/301/0/1
Adresse: Tjæråsen 14A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



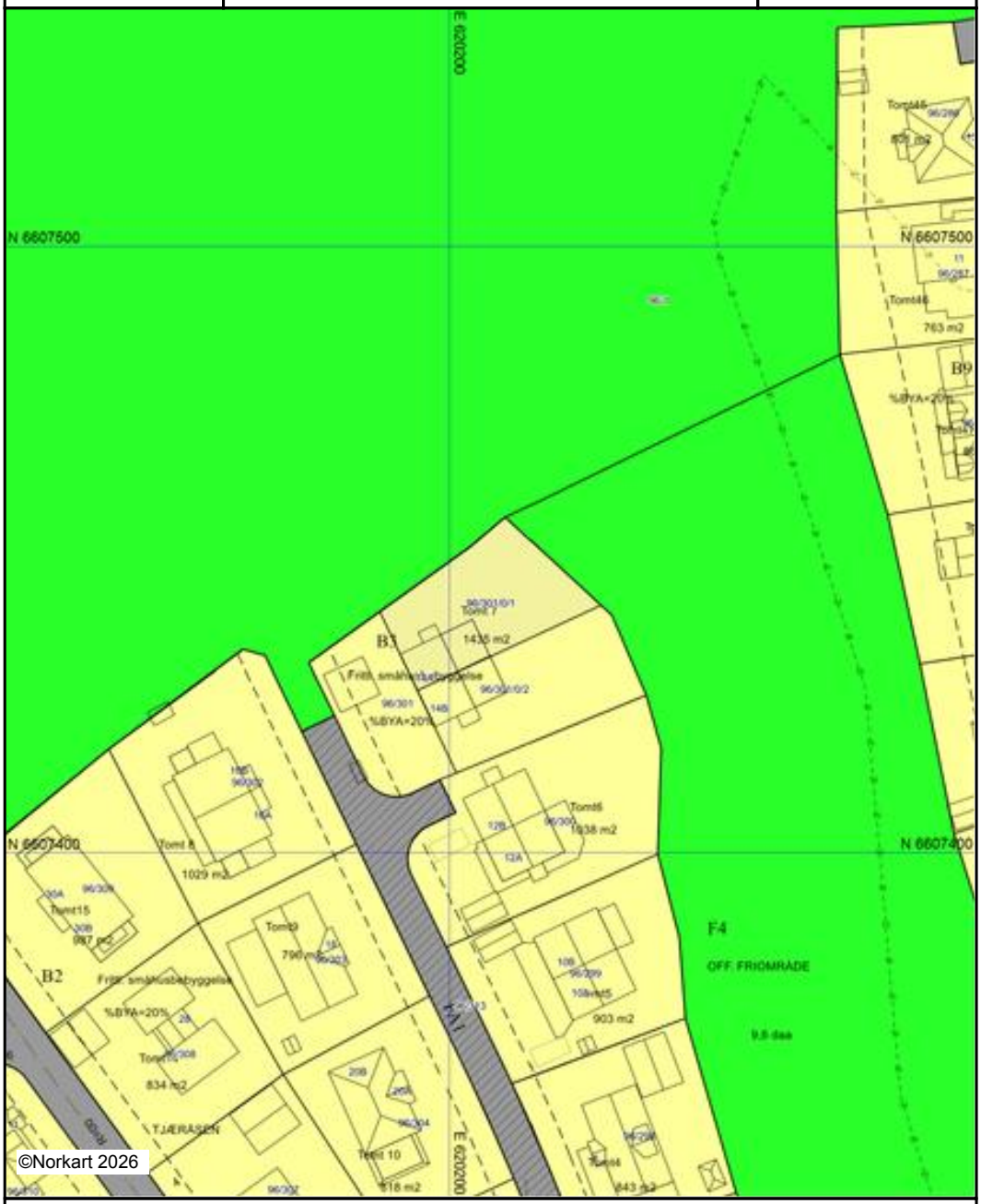
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/301/0/1
Adresse: Tjæråsen 14A
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig undervisning (skole,universitet n
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

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

Utskriftsdato: 20.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 436 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	012420080005
Navn	Frydenlund, gnr/bnr 82/6, 96/1 m.fl.

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/1775/20080005_Endrede%20bestemmelser%20sak%2014-164.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 436 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

Utskriftsdato: 20.05.2026

Indre Østfold kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 629,00 kr
Sum	**4 629,00 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3623.00	1/1	0 %	3 623,00 kr	905,75 kr
Renovasjonsbeholder 240L restavfall	25%	1 stk	2640.00	1/2	0 %	1 320,00 kr	330,00 kr
					Sum	**4 943,00 kr**	**1 235,75 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.05.2026

Indre Østfold kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	301	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Tjæråsen 14A, 1815 ASKIM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	3 262,30 kr
Vann	2 759,70 kr
Sum	**6 022,00 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	15.5 m3	29.88	1/1	0 %	463,06 kr	463,06 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-14.5 m3	29.88	1/1	0 %	-433,19 kr	-433,18 kr
Vann a konto i år	15%	31 m3	30.54	1/1	0 %	946,86 kr	236,72 kr
Forbruk vann i fjor	15%	15.5 m3	27.48	1/1	0 %	426,02 kr	426,02 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-14.5 m3	27.48	1/1	0 %	-398,53 kr	-398,52 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	15.5 m3	37.63	1/1	0 %	583,19 kr	583,19 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-14.5 m3	37.63	1/1	0 %	-545,56 kr	-545,57 kr
Avløp a konto i år	15%	31 m3	39.30	1/1	0 %	1 218,16 kr	304,54 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	15.5 m3	34.62	1/1	0 %	536,53 kr	536,53 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-14.5 m3	34.62	1/1	0 %	-501,92 kr	-501,93 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	**7 273,02 kr**	**1 915,45 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Attestert kopi av dok.nr. 2017/871183/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-20 14:50
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602187644
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
840894312	ASKIM KOMMUNE	Postboks 2003, 1802 ASKIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
150469	BRENNO MERETHE		TJÆRÅSEN 14 A, 1815 ASKIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0124	96	301

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0124	96	301	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0124	96	301	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



SAK 17/356-1
16.02.2017

16 FEB 2017

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
ASKIM KOMMUNE	
Adresse: POSTBOKS 2003	
Postnr. / Poststed: 1802 ASKIM	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 840 894 312 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0124	Askim	96	301		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
150469 [redacted]	Merethe Brenna	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
15/2-17	Merethe Brenna

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Asker 1/9-17	MERETHE BRENNO	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
96	301			Askim

Dato	Stempel og underskrift
10.03.2017	May Britt Gåseby ASKIM KOMMUNE BYGGESAK OG REGULERING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	0	= nevner:	

Dato	Utsteders underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Vedlegg

Askim

Eiendom
96/301

Saks nr
2017356

Oppdragnr

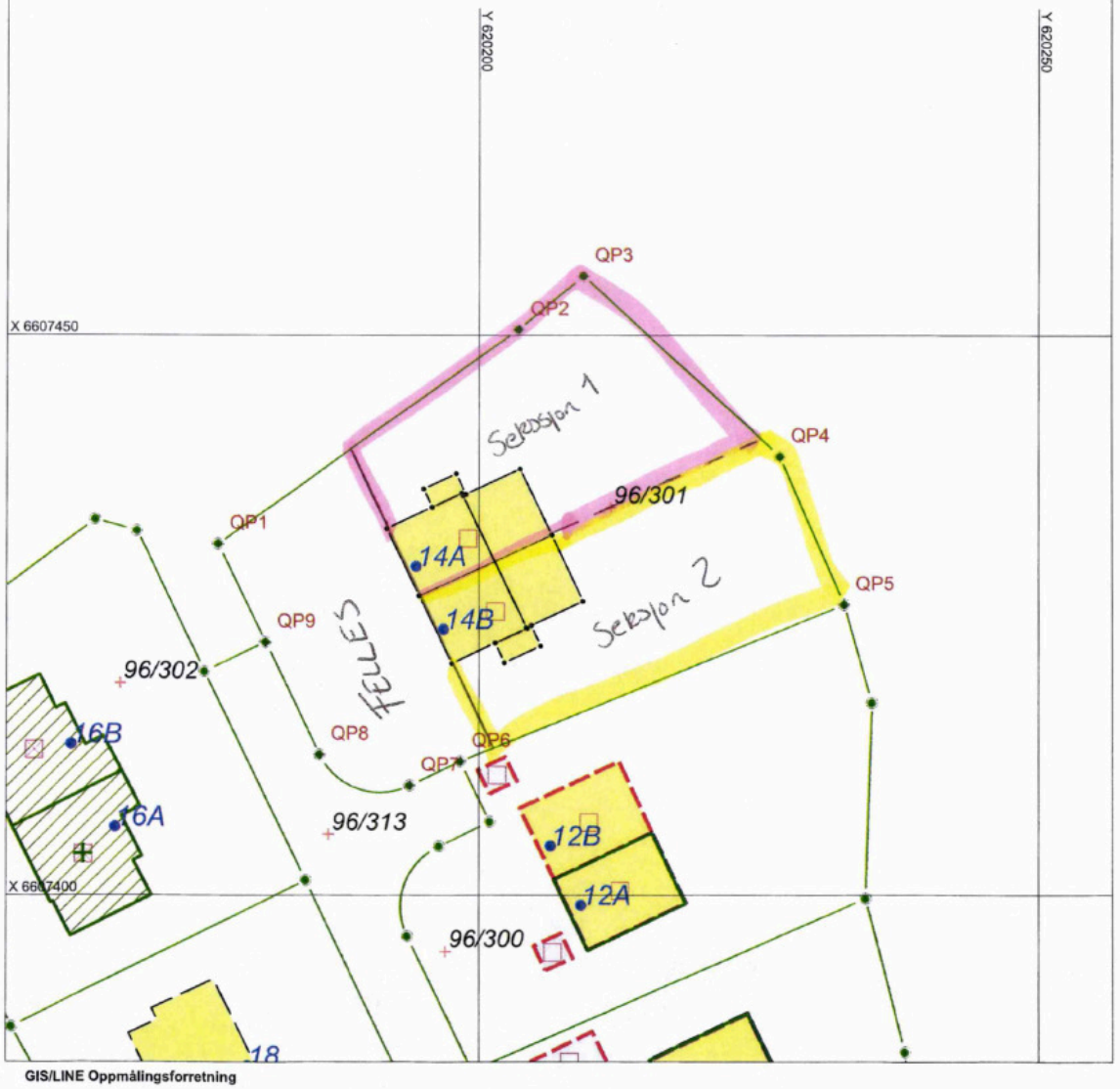
Forretningsdato

Landmåler
Petter Solli Aaserud

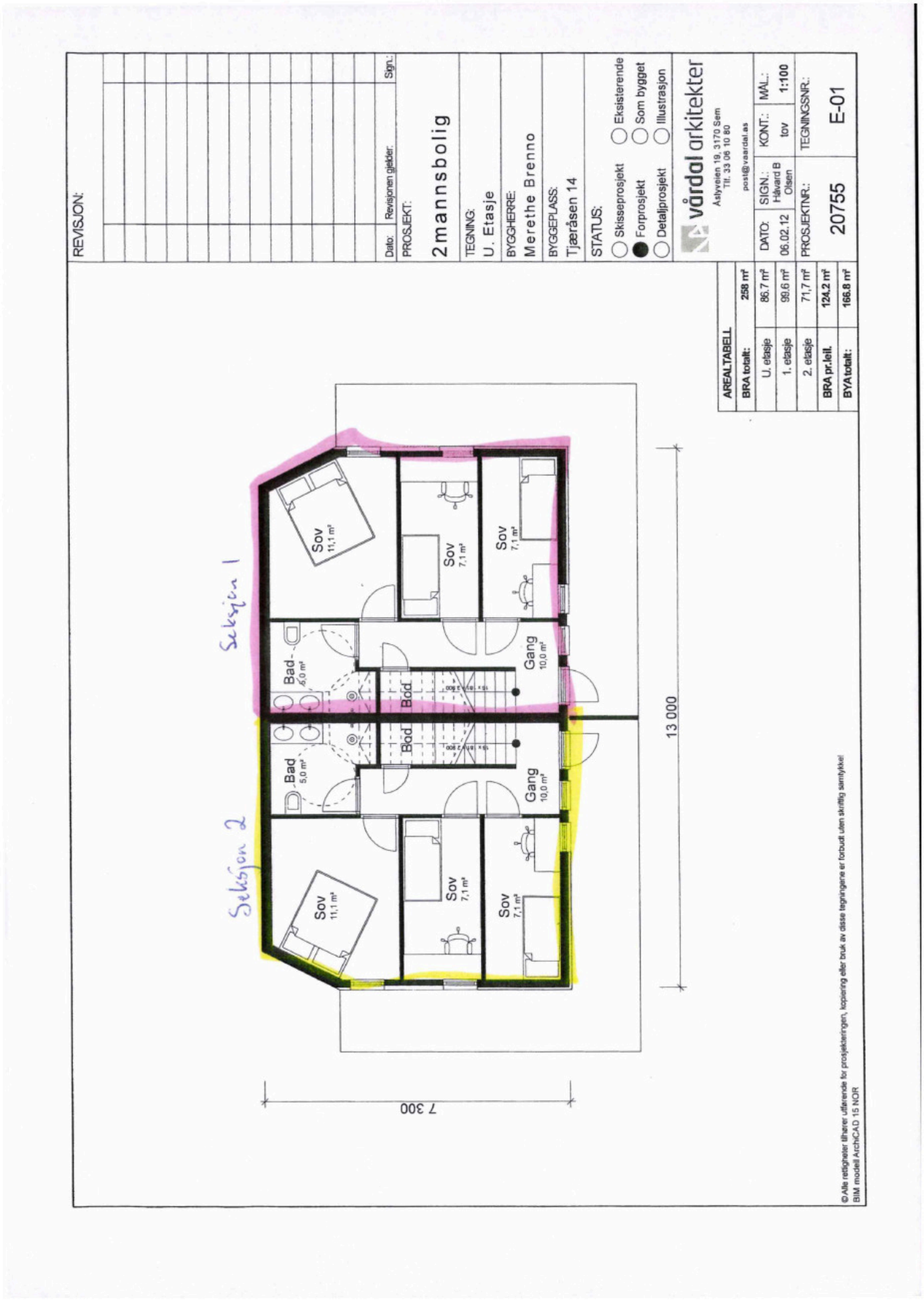
Rekvirent

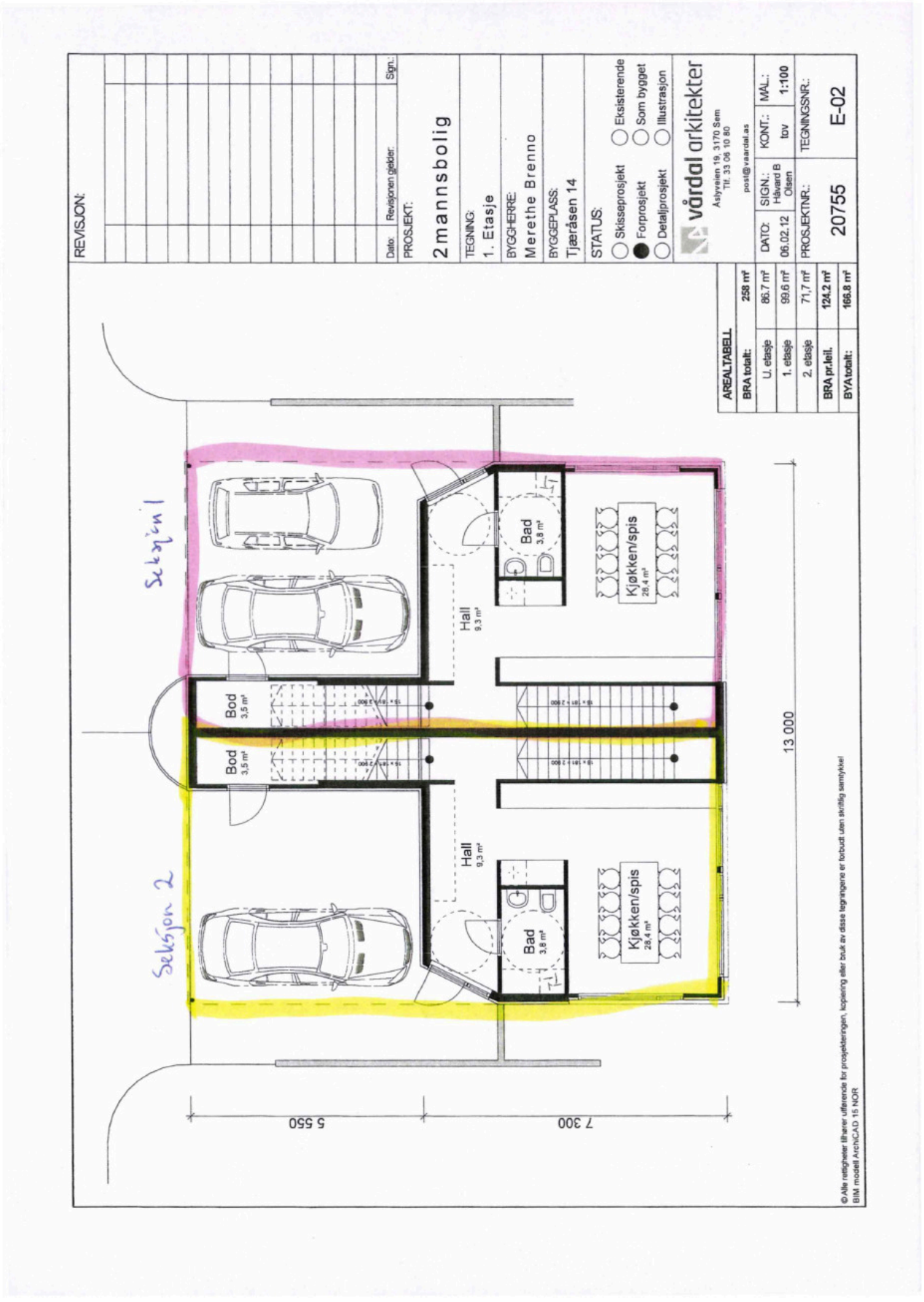
Målestokk 1:500
0 5 10 15 20 m

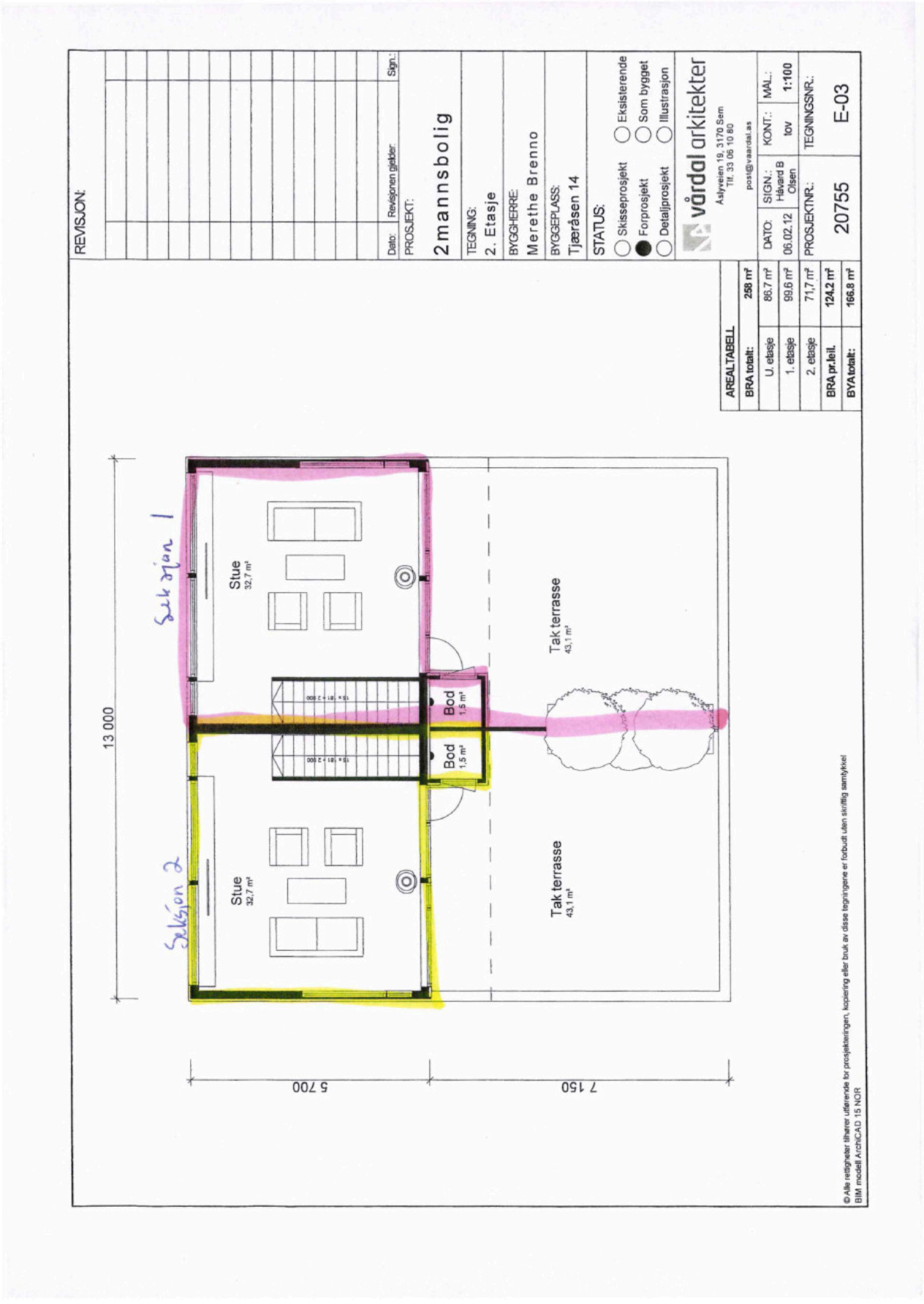
Beskrivelser/avtaler:



GIS/LINE Oppmålingsforretning


REVISJON:
Dato: Revisjonen gjelder: Sign.:
PROSJEKT: 2mannsbolig
TEGNING: U. Etasje
BYGGHERRE: Merethe Brenno
BYGGEPLASS: Tjæråsen 14
STATUS: Skisseprosjekt Forprosjekt Detaljprosjekt Eksisterende Som bygget Illustrasjon
vårdal arkitekter
Åslyvelen 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as
AREALTABELL
BRA totalt: 258 m²
U. etasje 86.7 m²
1. etasje 99.6 m²
2. etasje 71.7 m²
BRA pr.leil. 124.2 m²
BYA totalt: 166.8 m²
DATO: 06.02.12
SIGN.: Håvard B Olsen
KONT.: tov
MÅL.: 1:100
PROSJEKTNR.: 20755
TEGNINGSNR.: E-01
Seksjon 1
Seksjon 2
Sov 11,1 m²
Sov 7,1 m²
Sov 7,1 m²
Bad 6,0 m²
Bod
Gang 10,0 m²
Bad 5,0 m²
Bod
Gang 10,0 m²
Sov 11,1 m²
Sov 7,1 m²
Sov 7,1 m²
13 000
7 300
©Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR


REVISJON:
Dato: Revisjonen gjelder: Sign.:
PROSJEKT:
2 mannsbolig
TEGNING:
1. Etasje
BYGGHERRE:
Merethe Brenno
BYGGEPLASS:
Tjæråsen 14
STATUS:
Skisseprosjekt
Forprosjekt
Detaljprosjekt
Eksisterende
Som bygget
Illustrasjon
vårdal arkitekter
Asbyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as
AREALTABELL
BRA totalt: 258 m²
U. etasje 86.7 m²
1. etasje 99.6 m²
2. etasje 71.7 m²
BRA pr.leil. 124.2 m²
BYA totalt: 166.8 m²
DATO: 06.02.12
SIGN.: Håvard B Olsen
KONT.: tov
MÅL.: 1:100
PROSJEKTNR.: 20755
TEGNINGSNR.: E-02
Seksjon 1
Seksjon 2
Bod 3,5 m²
Bod 3,5 m²
Hall 9,3 m²
Hall 9,3 m²
Bad 3,8 m²
Bad 3,8 m²
Kjøkken/spis 28,4 m²
Kjøkken/spis 28,4 m²
13 000
5 550
7 300
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR


REVISJON:
Dato: Revisjonen gjelder: Sign.:
PROSJEKT:
2mannsbolig
TEGNING:
2. Etasje
BYGGHERRE:
Merethe Brenno
BYGGEPLASS:
Tjærås en 14
STATUS:
Skisseprosjekt
Forprosjekt
Detaljprosjekt
Eksisterende
Som bygget
Illustrasjon
vårdal arkitekter
Asbyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as
AREALTABELL
BRA totalt: 258 m²
U. etasje 86.7 m²
1. etasje 99.6 m²
2. etasje 71.7 m²
BRA pr.leil. 124.2 m²
BYA totalt: 166.8 m²
DATO: 06.02.12
SIGN.: Håvard B Olsen
KONT.: tov
MÅL.: 1:100
PROSJEKTNR.: 20755
TEGNINGSNR.: E-03
13 000
Stue 32,7 m²
Stue 32,7 m²
Bod 1,5 m²
Bod 1,5 m²
Tak terrasse 43,1 m²
Tak terrasse 43,1 m²
5 700
7 150
Soknen 1
Soknen 2
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
BIM modell ArchiCAD 15 NOR

Kommune 124, ASKIM

Doknr: 362320 Tinglyst: 06.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES PÅ GNR. 96 BNR. 295 - 312 (TJÆRÅSEN) I ASKIM KOMMUNE

1. Tomten skal kun benyttes som boligeiendom, og til eget bruk.

2. Askim kommune, org. 840894312, har rett til innløsing av tomten om ikke byggearbeidet er igangsatt innen 2 år. Likeledes har Askim kommune forkjøpsrett dersom tomten videreselges innen 2 år etter overdragelse. Tomten skal da overdras tilbake til Askim kommune for samme sum den ble overdratt for. Fristen regnes fra overtagelsesdato. Ved eventuell slik innløsing av eiendommen, skal Askim kommune tilbakebetale til kjøper netto kjøpesum i henhold til skjøte med tillegg av renter etter satsene for vanlig 3 måneders sparevilkår, regnet fra kjøpers innbetaling til returoppgjør har funnet sted. Ved innløsing foretas korreksjon i oppgjøret for eventuell verdi eller ulempe av betydning, som kjøper har tilført eiendommen.

3. Grunneiere av GNR. 96 BNR. 295 – 312 er forpliktet til å danne og delta i velforening som skal stiftes i Frydenlund boligområde.

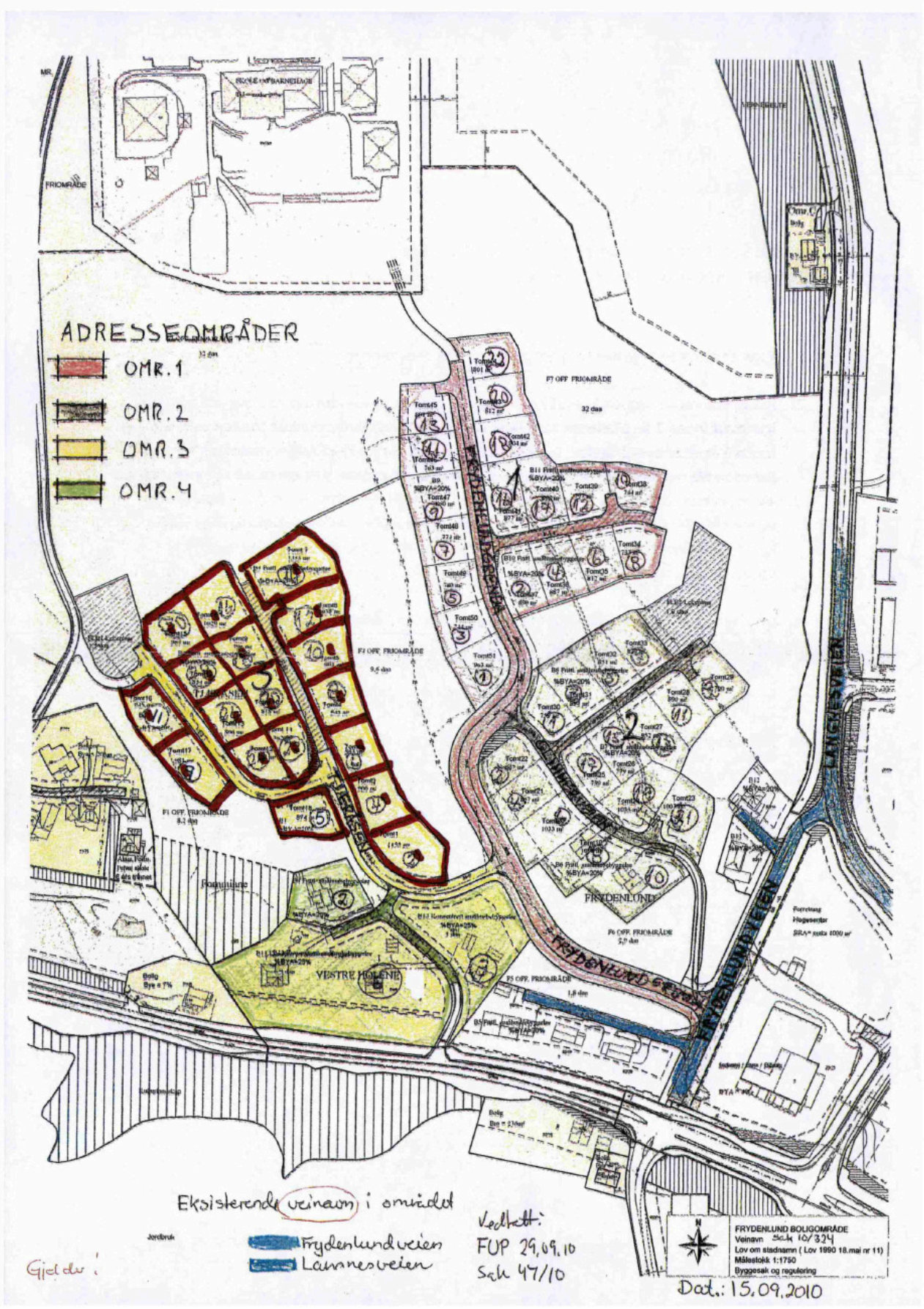
4. Grunneiere skal ved utbygging ta hensyn til alle kommunaltekniske anlegg. Grunneier som ikke setter anlegg tilbake i den stand det var, løper risikoen med at Askim kommune gjør jobben på grunneiers regning. Frist for å sette anlegg i stand er 6 mnd. Etter innflytting.

Disse heftelser kan bare avlyses med godkjenning fra Askim kommune. Se kart på baksiden.

Askim, dato: 4 April 2013 Thor Hals

ORDFØRER

For Askim kommune NO 840894312
Thor Hals
Ordfører

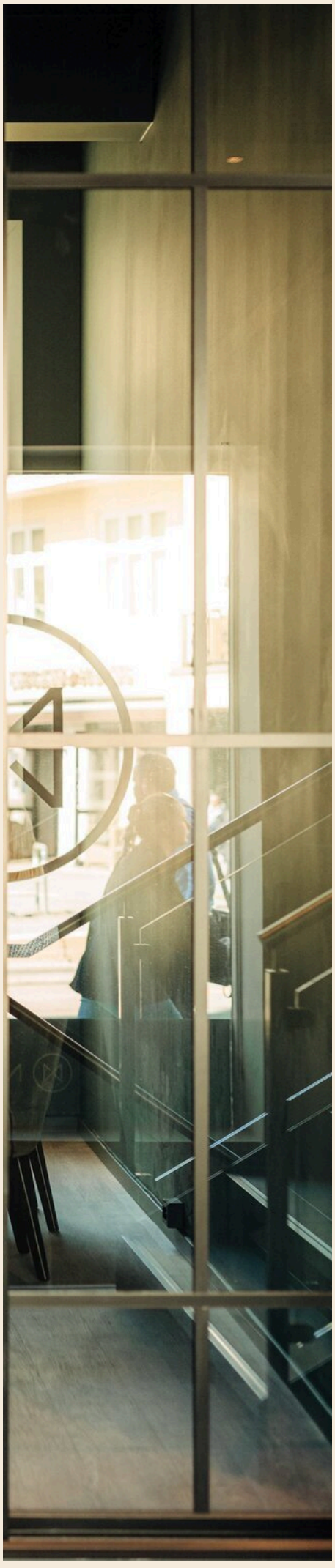

ADRESSEOMRÅDER
OMR.1
OMR.2
OMR.3
OMR.4
FRYDENLUNDVEIEN
LANNESVEIEN
FRYDENLUNDSKRÅEN
FRYDENLUND
VESTRE HOLENE
Eksisterende veinavn i området
Frydenlundveien
Lannesveien
Gjeldende!
Vedtatt:
FUP 29.09.10
Sak 47/10
FRYDENLUND BOLIGOMRÅDE
Veinavn Sak 10/324
Lov om stadnamn (Lov 1990 18.mai nr 11)
Målestokk 1:1750
Byggesak og regulering
Dat.: 15.09.2010

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

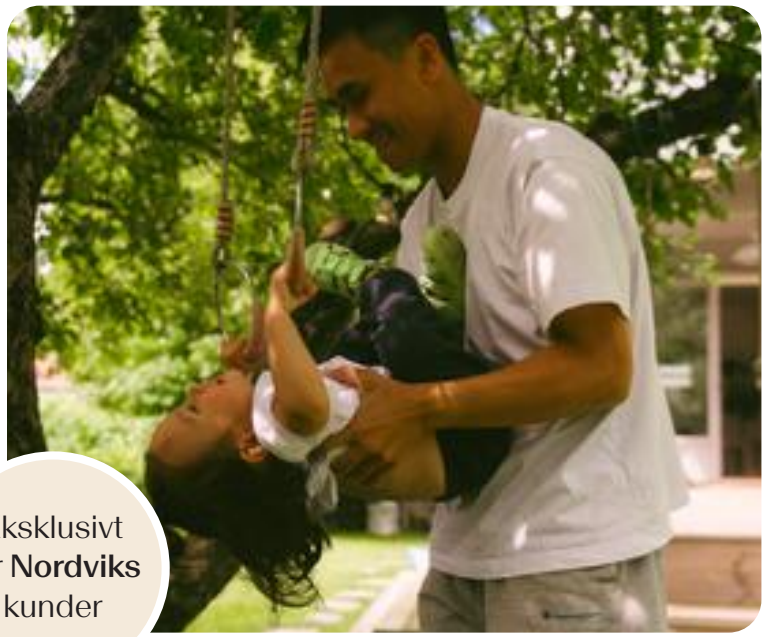


Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tjæråsen 14A 1815 ASKIM
Matrikkel: Gnr 96, bnr 301, snr 1 i Indre Østfold kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150