

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 132 600,-
Total ink omk.: Kr 5 382 600,-
Selger: Bosse Fivel
Christin Sabine Strobel Fivel

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 75/103 kvm
Tomtstr.: 1396.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 164
Oppdragsnr.: 1101240157

Herlig landsted i Svalerødkilen. Ca.80m fra stranda! Bildei til døra

Velkommen til en landlig og sjønær idyll like opp fra sandstranda i Svalerødkilen. Innholdsrik eiendom med et godt våningshus og i tillegg romslig anneks. Her er det plass for mange! Bildei frem og godt om parkering på egen tomt.

Sjønær hytte i to etasjer. 1. etasje inneholder hall, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken med etasjeovn og trapp opp til loftsetasje, stue med peis og spisestuedel med utgang til overbygget terrasse. Loftsetasje inneholder stue, oppholdsrom, 2 soverom og bod. 2.etg. har lavere takhøyde en dagens krav for godkjent varig opphold/soverom.

I tillegg anneks med utedusj. Anneks er innredet med soverom, wc, bod og gang. Eiendommen har i dag tils. 8 sengeplasser, inkludert bruk av 2.etg og anneks.

Eiendommen holder gjennomgående tiltalende og solid standard.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	88
Nabolagsprofil	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 27 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Hall, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 9 m² Trapperom, stue, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Vindfang, bod, toalettrom, soverom.

Ikke målbare arealer

Loftetasje: ALH = 51 kvm, og GUA er 60 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1396.6 m²

Tomtebeskrivelse

Herlig sjønær, stor eiet tomt like opp fra stranden i Svalerødkilen. Terrenget heller slakt

opp fra stranden til man går inn på tunet i Vikenestrand 27. Her er det godt om parkeringsplasser på egen tomt, og en stor, barnevennlig gressplen og beplantninger, busker, bed og trær, samt naturtomt med skrånende fjell. Meget barnevennlig og med god adkomst i flatt terreng.

Eiendommen ligger kun 1 time og 15 minutter i bil fra Oslo. I tillegg er det kort vei til vårt nabolands fantastiske vestkyst med idylliske kystbyer som Strømstad, Grebbestad, Fjellbäcka m.fl.

Selger opplyser at det er mulighet for leie av båtplass på østre og vestre side av Svalerødkilen.

Tomten ligger i et område definert med stormflo med gjentakstintervall 20 år. Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for flom med gjentakstintervall nesten aldri.

Jmf vedlagte kart står naboens dukkehus delvis på denne tomten. Plassering avtalt med tidligere eier.

Beliggenhet

Vikenestrand er et naturskjønt område, kjent for sin vakre beliggenhet ved kysten. Her finner du idylliske strender, frodige skoger og gode turmuligheter. Området er populært for både bading og fiske, og det er flere stier for fotturer og sykling.

I tillegg til den naturlige skjønnheten, har Vikenestrand en koselig atmosfære med lokale kort vei bort til Sjømatrestauranten Sjøbua i Sponvika, marinaen m.m.. Det kan også være aktiviteter som båtturer og muligheter for å oppleve lokal kultur og historie. Området er ideelt for både avslapning og aktiv ferie, enten du reiser med familie eller venner. Hvalerøyene ligger rett på utsiden av Svalerødkilen og når med hurtiggående båt på kun 15-20 minutter. Det er en mengde bade- og fiskeplasser rett i nærheten.

Gjennom området går Kyststien - som strekker seg videre over til Grimsøya i Sarpsborg kommune, eller andre veien inn til Sponvika og videre til Halden sentrum.

Adkomst

Fra E6 mot Svinesund tar man avkjøringen mot Sponvika. Følg så Sponvikveien inn til avkjøringen mot Svalerødkilen (høyre). Ta inn Penlia fra krysset Korterødveien/ Mørvikveien. Følg veien rett frem og ned til badestranden. Fortsett langs med stranden og Vikenestrand kommer så opp til høyre. Nr. 27 ligger på venstre side.

Bebyggelsen

Området består av hytte- og boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse fra Sponvika.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført trolig i tømmer eller plank, mens tilbygg er oppført med isolert bindingsverk. Hele bygningen er kledd utvendig med malt stående bordkledning. Plassbygd takkonstruksjon fra byggeårene. Sutakplater på som undertak på eldre del, og Tyvek vindsperreduk på tilbygget. Tekket med eldre teglstein. Takrenner og nedløp av plast. Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Grunnmur trolig oppført i betong. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Hussopp skade i 2019.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse Renoverte hele 1 etg som nytt bad, kjøkken, innevegger, gulv. Arbeid utført av Skade-Takst-Bygg AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Helt nytt bad

2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse Skade-Takst-Bygg AS og IF via Sopp skadeforsikringen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vann og avløp til kjøkken, bad på hytten samt til utekjøkken og annekset.

Arbeid utført av Tronco AS, Skade-Takst-Bygg AS og Comfort Jørgensen Halden

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe lekk i terrasse tak

9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Spor etter muse-lort på wc anneks.

11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nye hurtig sikringer og større kapasitet i sikringsskapet, elbil lader montert. Arbeid utført av Skade-Takst-Bygg AS og Olaf Hansens Eftf og Caverion AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Caverion AS i forbindelse med nye hovedsikringer.

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: utført av Olaf Hansens Eftf.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Garasje omgjort til anneks, bod bakside av hytten, ute terrasse. Arbeid utført av Tronco AS, GjømoBygg AS, Østfold Glass As.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje omgjort til anneks, Ferdigattest Halden kommune 10.05. 2016.

18.1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje omgjort til anneks, Ferdigattest Halden kommune 10.05.2016.

Innhold

Sjønær hytte i to etasjer. 1. etasje inneholder hall, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken med etasjeovn og trapp opp til loftsetasje, stue med peis og spisestuedel med utgang til overbygget terrasse. Loftsetasje inneholder stue, oppholdsrom, 2 soverom og bod.

2.etg. har lavere takhøyde en dagens krav for godkjent varig opphold/soverom.

I tillegg anneks med utedusj. Anneks er innredet med soverom, wc, bod og gang.

Eiendommen har i dag tils. 8 sengeplasser, inkludert bruk av 2.etg og anneks.

Standard

Eiendommen holder gjennomgående tiltalende og solid standard fra fortløpende oppgraderinger og fornyelser gjennom de senere år og da i sær etter renoveringer ifbm forsikringsskaden i 2019. Det er bl.a. furugulv, eikeparkett, laminat og fliser på gulv.

Noen rom med varmekabler i gulv. Peis i stue. Godt kjøkken med moderne innredning, spisestue og salong med utgang til en stor og deilig terrasse med terrassemarkise og utekjøkken. Flislagt dusj/wc med opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser og varmekabler i gulv. Malte panelplater på vegger.

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

Opplysninger om eiendommen

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med eldre teglstein, det er benyttet su takplater på den eldre delen av bygningen som undertak og Tyvek vindspærreduk som undertak på tilbygget. Alder på undertak og takstein er ukjent på den eldste delen, undertak på tilbygget er fra 2015, men takstein er eldre. Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå da det var snø og is på befaringsdagen. Tak over terrasse er utført med glass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå på grunn av snø/is på befaringsdagen 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. Det ble registrert noen løse taksteiner i forbindelse med kilrenne på sørøst side av taket. Denne type takstein er ikke regntett og betinger at undertaket er godkjent for denne type takstein. Undertaket som er benyttet er ikke godkjent for denne typen takstein, det medfører risiko for lekkasjer på taket og redusert levetid. Lekter har for liten dimensjon, medfører for lite lufting. Sløyf lekter er ca 23mm. minstekrav er 30mm. Sperre avstand er trolig ikke på c/c 60 på den eldste delen som dagens standard, takets bæreevne bør kontrolleres. Eier opplyser at det ved mye nedbør kan dryppe litt fra taket over terrassen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taket bør undersøkes ytterligere når forholdene tillater dette. Kostnad for ytterligere kontroll og utbedring av løse steiner er medtatt. For å lukke avviket må undertaket byttes eller taksteinen byttes, kostnad for dette vil bli over 300 tusen kroner.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag,TG3

Takrenner og nedløp av plast. Takrenner og nedløp på tilbygg fra 2015 ukjent for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Taknedløp leder ikke vannet bort fra grunnmuren alle steder og det ene nedløpet har ikke kontakt med takrennen. Det er montert takstige for adkomst til pipe, men det er oppført et skjermtak under denne som gjør adkomst til takstigen vanskelig. Det er ikke krav til snøfangere på opprinnelig bygning, men da tilbygget ble oppført var det krav

om dette.

Tiltak

- For å lukke avvikene må nedløp utbedres, takstige bør flyttes til den andre siden av pipen. For å lukke avviket må det monteres snøfangere på nordside av tilbygget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon,TG2

Den eldste delen av bygningen er trolig oppført med tømmer eller plank, ukjent alder. Tilbygg er oppført med isolert bindingsverk fra 2015. Hele bygningen er kledt med malt stående bordkledning, ukjent alder på kledningen på den eldste delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Kledningen er ført helt ned på terreng enkelte steder og dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold. Kledningen er ikke kuttet skrå i nedkant. Det er enkelte kledningsbord med sprekker. Det mangler musesperre enkelte steder på veggene, medfører risiko for at mus tar seg inn i bygningen, dette var ikke mulig å kontrollere der det er oppført terrasse. Enkelte deler av veggen har lusinger bak kledningen, det er lite lufting der dette er benyttet som musesperre og det medfører økt risiko for råteskader på vegg og kledning.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Avstand fra terreng til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand og at nedkant på kledningen kuttes med skrå, samt at det blir etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen på alle vegger. Kledningsbord med sprekker må påregnes byttet på sikt. Det må monteres musesperre der dette mangler, der det er terrasse bør det demonteres noen gulvbord for å komme til for kontroll og eventuell utbedring. Kostnad for kontroll og montering av musebørster medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm på vinduene, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold, det er ikke montert beslag på vannbrettene over og under vindu, medfører økt risiko for at vann kan drive inn i bak vannbrett. Dette gjelder ikke samtlige vinduer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- For å lukke avvikene må omrammingen kuttet slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Det bør undersøkes hvordan tetting rundt vinduer for bortledning av vann er utført.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen. Balkongdør på kjøkken er 2 fløyet og har 2 lags glass og malte trekarmen. Balkongskyvedør har 2 lags glass og malte trekarmen. Alle dørene er montert nye i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ikke montert beslag på vannbrett over ytterdøren, medfører økt risiko for at vann kan drive inn bak vann brettet. Det er ikke montert beslag under ytterdørene, det medfører risiko for at det kan drive inn vann under terskel.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må monteres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Loftetasje. Det er laminat på gulv i alle rom unntatt på kott der det er belegg. På vegger er det malte plater og malt panel. I himlinger er det malt mdf panel i stue, malt panel i trapperom og malt tapet på soverommene. 1 etasje. Det er parkett på gulv i alle rom. På vegger er det malte plater i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken. I himlinger er det malt mdf panel i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken. Overflater er i hovedsak fornye/ oppusset i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er enkelte sprekker i himlinger og vegg på loftetasje, har kun kosmetisk betydning. Overflatene for øvrig har beskjedne bruks slitasje

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Sprekker må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, støpt gulv på 1 etasje tilbygget. Deler av etasjeskillet i den eldre delen på 1 etasjen er fornyet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik på 1 etasjen er små. Planavvik på trapperom på loftetasjen er store, totalt ca 55mm målt i hele rommet. Planavvik på det minste soverommet på loftetasjen

utgjør 20mm målt i hele rommet.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på. Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap. Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn og det er murt en åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er ikke montert ildfast plate på gulv under peis og ubrennbar plate under vedovn stikker ikke minst 30 cm utenfor åpning på vedovnen. Avvikene medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer. Det er anbefalt å montere ubrennbar plate på gulv under sotluke for å hindre skader på gulv på grunn av glør som kan være i sot etter feiing og i forbindelse med tømning av pipen. Ildfast stein i vedovn har sprekker. Det har ikke vært tilsyn og feiing på anlegget ut fra

opplysninger fra kommunen.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
 - Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
 - Ubrennbar plate på gulv under vedovn og peis skal stikke minst 30 cm utenfor åpning på ovnen og må utbedres. Ildfast stein i vedovn har sprekker og bør byttes. Anbefaler at anlegget blir kontrollert av fagkyndig på grunn av at det ikke har vært tilsyn på dette.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper,TG2

Innvendig trapp av trevirke som har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Retur rekkverk er lavere enn 90 cm. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm som er dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i trappen. Avvikene medfører økt risiko for fallskader.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav til utbedringer på grunn av alder på bygningen, det var ingen slike krav da den ble oppført.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er i hovedsak malte mdf plater på vegger, fliser i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er malte mdf plater på vegger i det som defineres som våtsoner. Dette medfører risiko for skader på overflatene.

Tiltak

- Vegger inntil dusjsone fungere med avviket så lenge det benyttes dusjvegger eller kabinett. Vegg ved servant må males med våtromsmaling eller det må monteres våtromsplater der for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler. Fall til sluket utenfor

dusjnisen er mindre enn 1:100 Fall i dusjnise er ca 1:100 Krav til fall er ikke i henhold til preakseptert løsninger. Høydeforskjell sluk til underkant av terskel på dør er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er lite fall til sluk i gulvet generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusjnise som utgjør 1:100 Krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj er ikke tilfredsstillt. Det er noe høydeforskjell mellom fliser på gulvet enkelte steder.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket. Det er benyttet smøremembran som tettesjikt, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran arbeidene. Membran er lagt utenpå veggplater med utfresede spor i overflaten, dette er ikke en fagmessig god utførelse. Veggplatene burde vært kuttet opp på veggen slik at membran og sokkelflis ble montert under vegg platen. Membran rundt rørgjennomføringer i gulv er vanskelig å få tette slik rørene er plassert helt inntil vegger, dette medfører at det kan være utett rundt rørene.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremvises dokumentasjon på membran og membranen må legges opp bak veggplater.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag, ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, koketopp og kjølfryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er noe sprekker i benkeplaten. Det er ikke montert vannstoppesystem, men det

var ikke krav til dette da bygningen ble oppført, men i forbindelse med renovering etter skade i 2019 var det krav om dette.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må det installeres vannstoppesystem.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er ikke laget drenering fra fordelerskapet og rørkurser er ikke merket. Manglende drenering fra fordelerskapet medfører risiko for at vann i skapet vil kunne renne inn i veggene før det blir oppdaget at det er en lekkasje. Manglende merking av rørkurser kan medføre ekstra kostnader om det skal gjøres utbedringer på anlegget.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, men det kan stakes fra sluket på badet, det kan også bli nødvendig å demontere toalettet for å stake om anlegget går tett. Det ble ikke funnet lufting på avløpsanlegget, dette kan medføre at det blir vakuum i anlegget og dårlig funksjon.

Tiltak

- For å lukke avvikene må det etableres stakepunkt og lufting på anlegget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG3

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig innneklima.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert på badet, 145 liter, 1999 modell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG3

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 20A, 4 stk 16A og 3 stk 10A kurser.

Kommentar: Det er ingen åpenbare alvorlige feil på anlegget, men på grunn av lite informasjon om anlegget og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er oppført i betong ut fra det som er synlig på utsiden. Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen generelt, men det er opplyst at det på vestsiden ble lagt drenering i 2019.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er enkelte sprekker i muren, trolig på grunn av lite armering.

Tiltak

- Sprekker bør tettes slik at det ikke driver inn vann i disse, det vil kunne medføre at sprekken blir større.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold,TG2

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette kan tidvis medføre stor vanntilførsel ned mot bygningene. Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Stormflo vil kunne få betydning for adkomst til eiendommen ut fra aktsomhets kart.

Terrenget på nordvest side medfører tidvis stor tilførsel av vann inn mot grunnmuren. Dette utgjør et større problem/risiko på annekset enn på boligen, det bør gjøres tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren. Eier opplyser at det er lagt drenering langs vegg mot nordvest (mot fjell) på boligen og at det ikke har vært noe problem med vannansamlinger der.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Godt med parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

1284760

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Selger opplyser om at de har ved styrtregn opplevd ved ett tilfelle fukt på betonggulvet i boden i annekset.

Byggets opprinnelige byggeår - i alle fall den eldste del, antas å være eldre en oppgitt byggeår 1934. Siste tilbygg er fra 2015.

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er montert vedovn og det er murt en åpen peis i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 250 000

Kommunale avgifter

Kr 11 006

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet for 2024 er avregning for tidligere år og i følge selger stemmer prognosen for 2025 ganske bra med faktisk beløp/forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 4 031

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 337 500

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 164 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/23/164:

01.03.1967 - Dokumentnr: 604 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1997 - Dokumentnr: 116 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2002 - Dokumentnr: 1707 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:256

Rettsforlik i sak 01-522A

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2002 - Dokumentnr: 1730 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:21

Med flere bestemmelser .

jfr.rechtsforlik av 08.04.02 i sak 01-00522A.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2002 - Dokumentnr: 1897 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:291

Med flere bestemmelser

jf rettsforlik av 08.04.02 i sak 01-00522A

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36013 - Jordskifte

Sak: 0100-2011-0016 og Sak: 2100-2013-0002 Vikenestrand

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1984 - Dokumentnr: 2231 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:157

27.10.1995 - Dokumentnr: 3940 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:157

Rett til vann til vanlig husholdning.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Bygge er ukjent og eiendommen kan være bygget på en tid da det ikke var vanlig med byggesøknad / utstedelse av brukstillatelser.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig med et BRA på 22 kvm og et BYA på 25 kvm. Riving av tilbygg på 6kvm. Bruksendring av deler av garasje (15 kvm BRA) til anneks.

Informasjon fra tilstandsrapport vedr lovlighet:

Fritidsbolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

- Det er montert inn et ekstra vindu på vestvegg og ytterdøren er flyttet noe i forhold til på tegningen.
- På sørvegg er vinduet ikke plassert slik det er på tegningen.
- Terrasse er bygd større enn det som er vist på tegningen og det er oppført et skjermtak over denne som ikke er vist på tegninger.
- På tegninger har takkonstruksjonen halv valm, dette stemmer ikke med slik konstruksjonen er oppført. Endringene er søknads pliktige da de utgjør fasadeendring.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Vinduer på loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til sikker rømning.
- Etasjehøyde på 1 etasje i tilbygg 2,17m.
- Etasjehøyde på opprinnelig bygning i 1 etasje 2,3m.
- Det meste av loftetasjen har høyde som medfører at arealene ikke er målbare, disse er beskrevet som areal med lav høyde.

Anneks - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.
 - Vindu på nordøst side er ikke inntegnet og taket er ikke bygd med halv valm slik det er vist på tegningene.
- Endringene er søknads pliktige da dette utgjør fasadeendringer.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

- Etasjehøyde på soverom 2,26m
- Etasjehøyde på øvrige rom 2,35m

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er 9 eiendommer som deler på vedlikeholdskostnadene. Det er ikke fastsatt noe fast beløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger i hensynsone H320_2 flomfare og strandssone - Oslofjorden.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

132 600 (Omkostninger totalt)

148 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 382 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 398 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 401 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,38% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

10.07.2025



























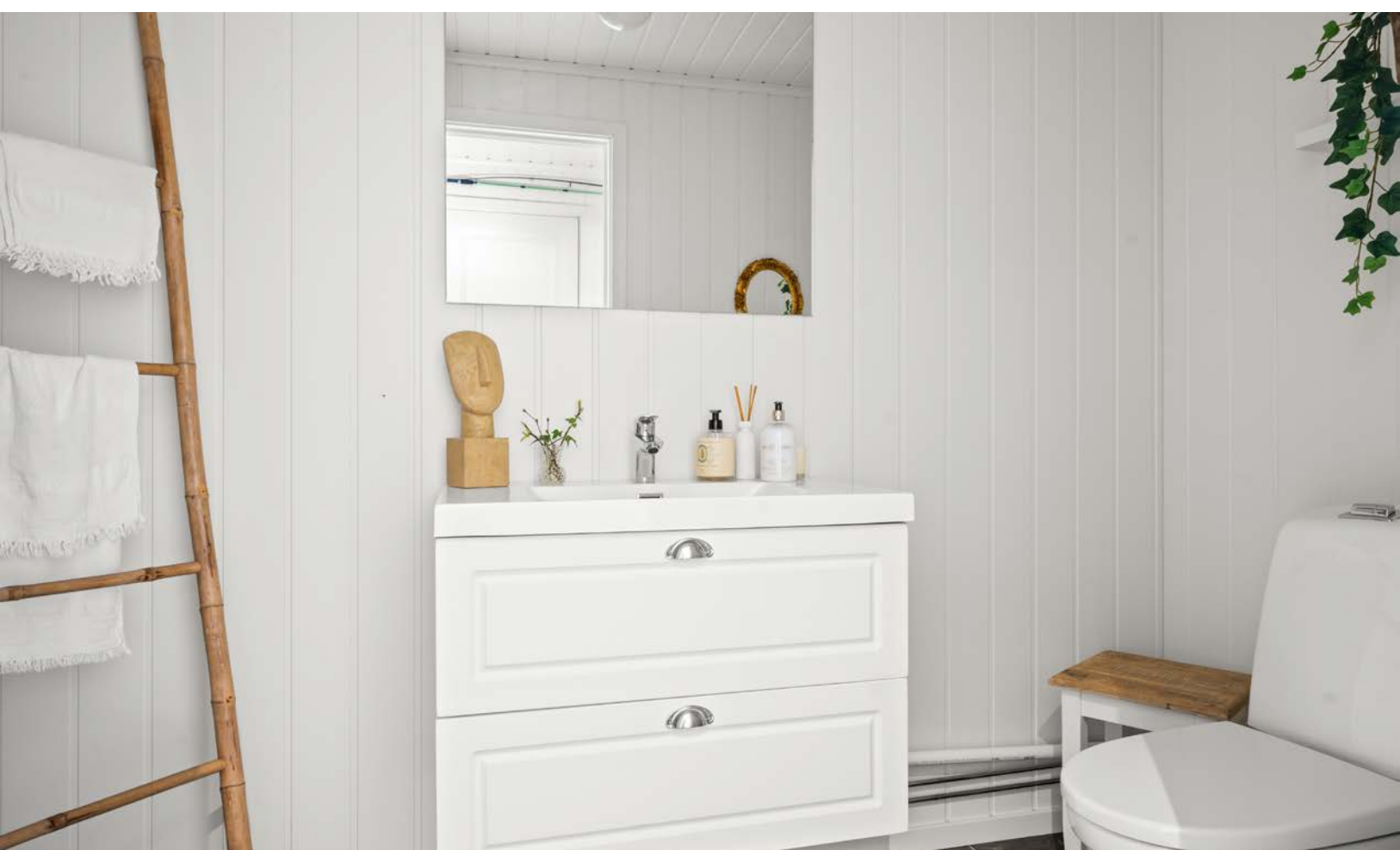






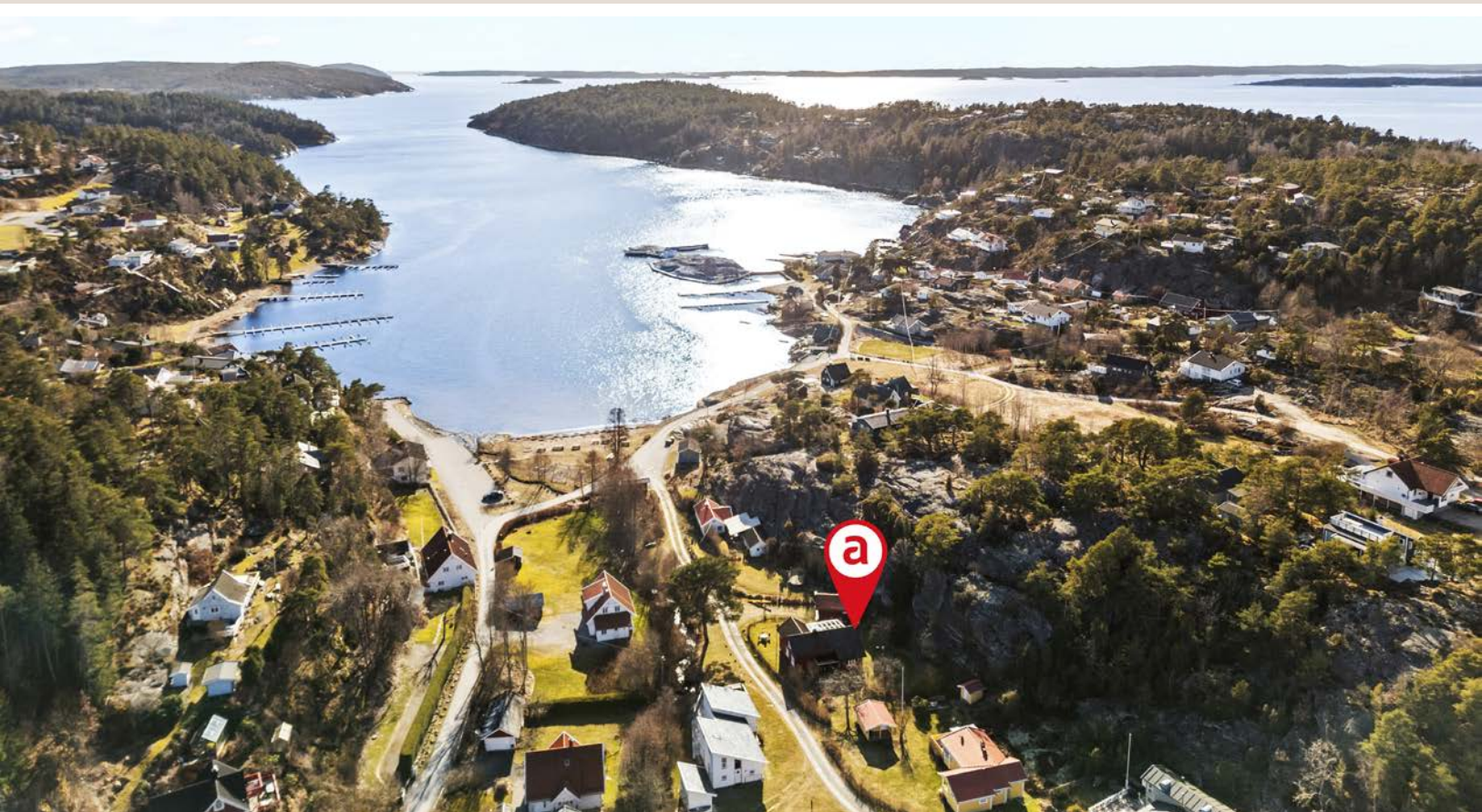






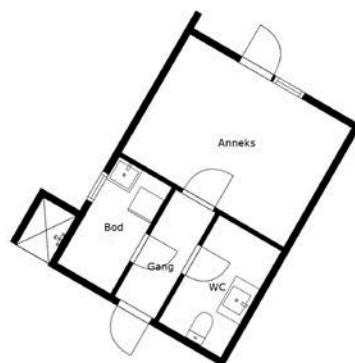


Områdebilde





1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etectora

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA
 HALDEN kommune
 gnr. 23, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 11.01.2025

Rapportdato: 11.01.2025

Oppdragsnr.: 13324-1543

Referansenummer: WS1077

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har opplyst om at det har vært skader i bygningen på grunn av hussopp i 2019. Skaden ble utbedret av Skade-Takst-Bygg AS og IF via Sopp skadeforsikringen.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med eldre teglstein, det er benyttet su takplater på den eldre delen av bygningen som undertak og Tyvek vindspærreduk som undertak på tilbygget.

Alder på undertak og takstein er ukjent på den eldste delen, undertak på tilbygget er fra 2015, men takstein er eldre.

Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå da det var snø og is på befaringsdagen.

Tak over terrasse er utført med glass.

Takrenner og nedløp av plast.

Takrenner og nedløp på tilbygg fra 2015 ukjent for øvrig.

Den eldste delen av bygningen er trolig oppført med tømmer eller plank, ukjent alder.

Tilbygg er oppført med isolert bindingsverk fra 2015.

Hele bygningen er kledt med malt stående bordkledning, ukjent alder på kledningen på den eldste delen av bygningen.

Plassbygd takkonstruksjon fra byggeårene.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmar.

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmar.

Balkongdør på kjøkken er 2 fløyet og har 2 lags glass og malte trekarmar.

Balkongskyvedør har 2 lags glass og malte trekarmar.

Alle dørene er montert nye i 2015.

Terrasse med takoverbygg, gulv er utført med impregnerte materialer. Rakkverk har malte overflater og tak er utført med malt trekonstruksjon og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Løftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt på kott der det er beleg.

På vegger er det malte plater og malt panel.

I himlinger er det malt mdf panel i stue, malt panel i trapperom og malt tapet på soverommene.

1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom.

På vegger er det malte plater i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

I himlinger er det malt mdf panel i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

Overflater er i hovedsak fornye/ oppusset i 2015.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, støpt gulv på 1 etasje i tilbygget.

Deler av etasjeskillet i den eldre delen på 1 etasje er fornyet i 2015.

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

Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn og det er murt en åpen peis i stuen.

Bygningen har krypekjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen av bygningen.

Arealet er ikke tilgjengelig.

Innvendig trapp av trevirke som har malte overflater.

Innvendige dører har malte overflater, i tilbygget er det slette dørblad og på løftetasjen er det malte fyllingsdører, dør mellom soverommene har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom er oppført nytt i 2019, gjeldende forskrift er 2017.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er i hovedsak malte mdf plater på vegger, fliser i dusjnisen.

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler.

Fall til sluket utenfor dusjnisen er mindre enn 1:100 Fall i dusjnise er ca 1:100

Krav til fall er ikke i henhold til preakseptert løsninger. Høydeforskjell sluk til underkant av terskel på dør er 25mm.

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er benyttet smøremembran som tetteskikt, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette arbeidet.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom under blandedbatteri for dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag, ett greps blandedbatteri. Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt og kjøøl/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Varmtvannsbereider er plassert på badet, 145 liter, 1999 modell.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 40A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 20A, 4 stk 16A og 3 stk 10A kurser.

Det er montert røykvarsler og slukkeutstyr blir innkjøpt nytt da det var for gammelt.

Lader for elbil er montert på vegg på annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur er oppført i betong ut fra det som er synlig på utsiden.

Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen.

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette kan tidvis medføre stor vanntilførsel ned mot bygningene.

Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.

Ukjent alder, trolig etablert i 2000 samtidig som naboeiendommen,

Beskrivelse av eiendommen

men det kan ikke bekreftes.
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Det er montert inn et ekstra vindu på vestvegg og ytterdøren er flyttet noe i forhold til på tegningen.

På sørvegg er vinduet ikke plassert slik det er på tegningen.

Terrasse er bygd større enn det som er vist på tegningen og det er oppført et skjermtak over denne som ikke er vist på tegninger.

På tegninger har takkonstruksjonen halv valm, dette stemmer ikke med slik konstruksjonen er oppført.

Endringene er søknads pliktige da de utgjør fasadeendring.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

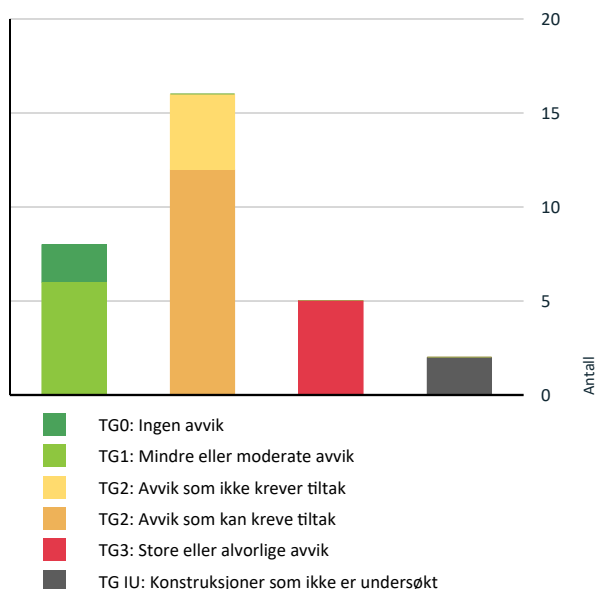
Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Vindu på nordøst side er ikke inntegnet og taket er ikke bygd med halv valm slik det er vist på tegningene.

Endringene er søknads pliktige da dette utgjør fasadeendringer.

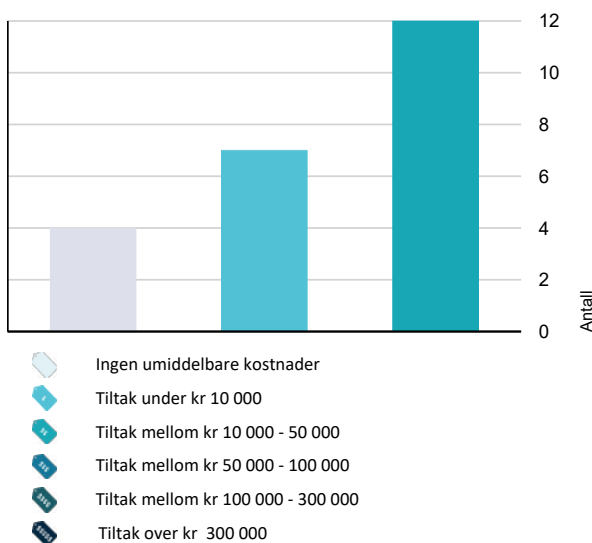
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befarung er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.
Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.
Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Kommentar

Ukjent byggeår, påbygd i 2015

Standard

Bygningen har en normal god standard for alder og formål.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Modernisering/reparasjoner i eldre del på grunn av hussopp med blant annet nytt kjøkken og nye gulv i deler av opprinnelig bygningens 1 etasje.
2015	Tilbygg	Tilbygg med nytt bad, gang og soverom på 1 etasje samt loftstue oppført. Alle vinduer byttet og montert nye balkongdører.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med eldre teglstein, det er benyttet su takplater på den eldre delen av bygningen som undertak og Tyvek vindspærreduk som undertak på tilbygget.

Alder på undertak og takstein er ukjent på den eldste delen, undertak på tilbygget er fra 2015, men takstein er eldre.

Taket ble kun besiktiget fra bakkenivå da det var snø og is på befaringsdagen.

Tak over terrasse er utført med glass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå på grunn av snø/is på befaringsdagen 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.

Det ble registrert noen løse taksteiner i forbindelse med kilrenne på sørøst side av taket.

Denne type takstein er ikke regntett og betinger at undertaket er godkjent for denne type takstein. Undertaket som er benyttet er ikke godkjent for denne typen takstein, det medfører risiko for lekkasjer på taket og redusert levetid. Lekter har for liten dimensjon, medfører for lite lufting. Sløyf lekter er ca 23mm. minstekrav er 30mm.

Sperre avstand er trolig ikke på c/c 60 på den eldste delen som dagens standard, takets bæreevne bør kontrolleres.

Eier opplyser at det ved mye nedbør kan dryppe litt fra taket over terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør undersøkes ytterligere når forholdene tillater dette.

Kostnad for ytterligere kontroll og utbedring av løse steiner er medtatt.

For å lukke avviket må undertaket byttes eller taksteinen byttes, kostnad for dette vil bli over 300 tusen kroner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løse steiner.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Takrenner og nedløp på tilbygg fra 2015 ukjent for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp leder ikke vannet bort fra grunnmuren alle steder og det ene nedløpet har ikke kontakt med takrennen.

Det er montert takstige for adkomst til pipe, men det er oppført et skjermtak under denne som gjør adkomst til takstigen vanskelig.

Det er ikke krav til snøfangere på opprinnelig bygning, men da tilbygget ble oppført var det krav om dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må nedløp utbedres, takstige bør flyttes til den andre siden av pipen.

For å lukke avviket må det monteres snøfangere på nordside av tilbygget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



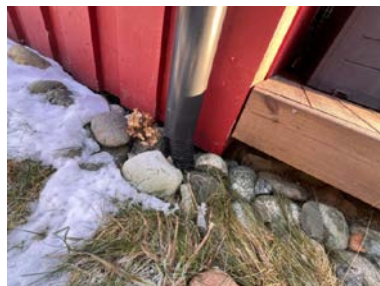
Vanskelig adkomst til takstige.
Mangler snøfangere på tilbygget.



Takstige bør flyttes til andre siden av pipen.



Nedløp har ikke kontakt med takrenne.



Rør fra grunn må tilkobles taknedløpet riktig.

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Den eldste delen av bygningen er trolig oppført med tømmer eller plank, ukjent alder.

Tilbygg er oppført med isolert bindingsverk fra 2015.

Hele bygningen er kledd med malt stående bordkledning, ukjent alder på kledningen på den eldste delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er ført helt ned på terreng enkelte steder og dette medfører økt risiko for råteskader og økt behov for vedlikehold. Kledningen er ikke kuttet skrå i nedkant.

Det er enkelte kledningsbord med sprekker.

Det mangler musesperre enkelte steder på veggene, medfører risiko for at mus tar seg inn i bygningen, dette var ikke mulig å kontrollere der det er oppført terrasse.

Enkelte deler av veggen har lusinger bak kledningen, det er lite lufting der dette er benyttet som musesperre og det medfører økt risiko for råteskader på vegg og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avstand fra terreng til underkant av kledningen medfører økt behov for vedlikehold. Ved utskifting av bordkledning, påse at det blir etablert større avstand og at nedkant på kledningen kuttet med skrå, samt at det blir etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen på alle vegger.

Kledningsbord med sprekker må påregnes byttet på sikt.

Det må monteres musesperre der dette mangler, der det er terrasse bør det demonteres noen gulvbord for å komme til for kontroll og eventuell utbedring.

Kostnad for kontroll og montering av musebørster medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning med kort avstand til terreng.



Mangler musesperre.



Kledning ned til terreng, kledningen er ikke kuttet med skrå for bedre vann avrenning.



enkelte kledningsbord er sprukket.

! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd takkonstruksjon fra byggeårene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konstruksjonen vurderes å ha normale skjevheter ut fra alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnad for ytterligere kontroll estimert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vannbrett er montert helt opp under vinduskarm på vinduene, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold, det er ikke montert beslag på vannbrettene over og under vindu, medfører økt risiko for at vann kan drive inn i bak vannbrett.

Dette gjelder ikke samtlige vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm. Det bør undersøkes hvordan tetting rundt vinduer for bortledning av vann er utført.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler beslag, spalte mellom omramming og under vindu.



Mangler beslag og spalte mellom kledning og vannbrett.

TG 2 Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer.

Balkongdør på kjøkken er 2 fløyet og har 2 lags glass og malte trekarmer.

Balkongskyvedør har 2 lags glass og malte trekarmer.

Alle dørene er montert nye i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag på vannbrett over ytterdøren, medfører økt risiko for at vann kan drive inn bak vann brettet.

Det er ikke montert beslag under ytterdørene, det medfører risiko for at det kan drive inn vann under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag må monteres for å lukke avvikene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke spalte mellom vannbrett og kledning, ikke montert beslag på vannbrett.



Ikke montert beslag under ytterdør.



Ikke synlig beslag under balkongdør.



Ikke synlig beslag under balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med takoverbygg, gulv er utført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater og tak er utført med malt trekonstruksjon og glass.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Løftetasje.

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt på kott der det er beleg.

På vegger er det malte plater og malt panel.

I himlinger er det malt mdf panel i stue, malt panel i trapperom og malt tapet på soverommene. 1 etasje.

Det er parkett på gulv i alle rom.

På vegger er det malte plater i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

I himlinger er det malt mdf panel i tilbygget og malt panel på stue og kjøkken.

Overflater er i hovedsak fornye/ oppusset i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte sprekker i himlinger og vegg på løftetasje, har kun kosmetisk betydning.

Overflatene for øvrig har beskjedne bruks slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekker må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, støpt gulv på 1 etasje tilbygget.
Deler av etasjeskillet i den eldre delen på 1 etasjen er fornyet i 2015.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik på 1 etasjen er små.

Planavvik på trapperom på loftetasjen er store, totalt ca 55mm målt i hele rommet.

Planavvik på det minste soverommet på loftetasjen utgjør 20mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er ikke mulig å fastsette kostnaden ved undersøkelser, da dette avhenger av årsak til skjevhetene og omfanget av dette. En innledende undersøkelse kan koste mellom kr 20 000 og 50 000 og avhenger av hvem som utfører oppdraget og hva oppdraget går ut på.

Konsekvens ved såpass store skjevheter er at det kan merkes ved at møbler ikke står rolig/plant og det kan gjøre det vanskelig å benytte skyvedører for eksempel på garderobeskap.

Om det skal legges nye gulvoverflater anbefales det å avrette gulvene først.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med teglstein, det er montert vedovn og det er murt en åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke montert ildfast plate på gulv under peis og ubrennbar plate under vedovn stikker ikke minst 30 cm utenfor åpning på vedovnen. Avvikene medfører risiko for brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Det er anbefalt å montere ubrennbar plate på gulv under sotluke for å hindre skader på gulv på grunn av glør som kan være i sot etter feiing og i forbindelse med tømning av pipen.

Ildfast stein i vedovn har sprekker.

Det har ikke vært tilsyn og feiing på anlegget ut fra opplysninger fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ubrennbar plate på gulv under vedovn og peis skal stikke minst 30 cm utenfor åpning på ovnen og må utbedres.

Ildfast stein i vedovn har sprekker og bør byttes.

Anbefaler at anlegget blir kontrollert av fagkyndig på grunn av at det ikke har vært tilsyn på dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke.



Sprekk i ildfast stein i vedovn.



Det er ikke montert ubrennbar plate på gulv under peis.



Ubrennbar plate på gulv under vedovn er litt for liten.

Tilstandsrapport

TG 1U Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på den eldste delen av bygningen. Arealet er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Kryp kjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon, det er montert noen lufte ventiler i muren. Det er ofte skader i forbindelse med slike konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av trevirke som har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Retur rekkverk er lavere enn 90 cm.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn 10 cm som er dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i trappen.

Avvikene medfører økt risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav til utbedringer på grunn av alder på bygningen, det var ingen slike krav da den ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte overflater, i tilbygget er det slette dørblad og på loftetasjen er det malte fyllingsdører, dør mellom soverommene har glassfelt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom er oppført nytt i 2019, gjeldende forskrift er 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er i hovedsak malte mdf plater på vegger, fliser i dusjnisen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malte mdf plater på vegger i det som defineres som våtsoner.
Dette medfører risiko for skader på overflatene.

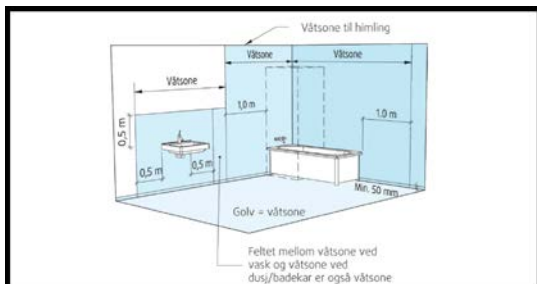
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vegger inntil dusjsone fungere med avviket så lenge det benyttes dusjvegger eller kabinett.
Vegg ved servant må males med våtromsmaling eller det må monteres våtromsplater der for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Omfang våtzone.



Malte mdf plater på vegg i våtzone.



Malte mdf plater på vegg i våtzone.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på betong underlag med varmekabler.

Fall til sluket utenfor dusjnisen er mindre enn 1:100 Fall i dusjnise er ca 1:100

Krav til fall er ikke i henhold til preakseptert løsninger. Høydeforskjell sluk til underkant av terskel på dør er 25mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lite fall til sluk i gulvet generelt under 1:100, det er lokalt fall i dusjnise som utgjør 1:100

Krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj er ikke tilfredsstillende.

Det er noe høydeforskjell mellom fliser på gulvet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Høydeforskjell på fliser.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Det er benyttet smøremembran som tettesjikt, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på dette arbeidet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran arbeidene.

Membran er lagt utenpå veggplater med utfresede spor i overflaten, dette er ikke en fagmessig god utførelse. Veggplatene burde vært kuttet opp på veggen slik at membran og sokkelflis ble montert under vegg platen.

Membran rundt rørgjennomføringer i gulv er vanskelig å få tette slik rørene er plassert helt inntil vegger, dette medfører at det kan være utett rundt rørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremvises dokumentasjon på membran og membranen må legges opp bak veggplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Membran og fliser montert på utside av veggplater.



Rør opp av gulv er plassert helt inntil vegger, det er vanskelig å få til en skikkelig tetting rundt rørene når det er plassert slik.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, servant med heldekkende porselens plate på skapinnredning med malte fronter og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg, tilluft under dør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebeholder for dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, eik benkeplate med rustfritt benkebeslag, ett greps blandebatteri. Det er installert stekeovn, koketopp, komfyrvakt og kjøl/frysenskap.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er noe sprekker i benkeplaten.

Det er ikke montert vannstoppesystem, det var ikke krav til dette da bygningen ble oppført, men i forbindelse med renovering etter skade i 2019 var det krav om dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det installeres vannstoppesystem.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade/sprekk i benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke laget drenering fra fordelerskapet og rørkurser er ikke merket.

Manglende drenering fra fordelerskapet medfører risiko for at vann i skapet vil kunne renne inn i veggen før det blir oppdaget at det er en lekkasje. Manglende merking av rørkurser kan medføre ekstra kostnader om det skal gjøres utbedringer på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig stoppekran og vannmåler.



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakepunkt på anlegget, men det kan stakes fra sluket på badet, det kan også bli nødvendig å demontere toalettet for å stake om anlegget går tett.

Det ble ikke funnet lufting på avløpsanlegget, dette kan medføre at det blir vakuum i anlegget og dårlig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må det etableres stakepunkt og lufting på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventiler utover åpning av vindu.

Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig innelima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet, 145 liter, 1999 modell.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 9 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 20A, 4 stk 16A og 3 stk 10A kurser.

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.
Det er ikke kjent når anlegget ble installert i hele bygningen, det meste er trolig byttet i forbindelse med renoveringen etter skade i 2019, men deler av anlegget er eldre enn dette på de deler av bygningen som ikke ble omfattet av renoveringen. Siste dokumenterte arbeider ble utført i 2022 med ombygging til 3 fase og montering av ny 40A hovedsikring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja I nåværende eiers tid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Siste dokumenterte arbeider ble utført i 2022 med ombygging til 3 fase og montering av ny 40A hovedsikring.

Det er fremvist samsvarserklæring på dette.

Lader for elbil montert 2024, fremvist samsvarserklæring

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE 23.7.1986

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Det er ingen åpenbare alvorlige feil på anlegget, men på grunn av lite informasjon om anlegget og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Hull i skap er ikke tettet.



Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i betong ut fra det som er synlig på utsiden.

Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen generelt, men det er opplyst at det på vestsiden ble lagt drenering i 2019.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekker i muren, trolig på grunn av lite armering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør tettes slik at det ikke driver inn vann i disse, det vil kunne medføre at sprekken blir større.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrenghforhold

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette kan tidvis medføre stor vanntilførsel ned mot bygningene. Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Stormflo vil kunne få betydning for adkomst til eiendommen ut fra aktsomhets kart.

Terrenget på nordvest side medfører tidvis stor tilførsel av vann inn mot grunnmuren.

Dette utgjør et større problem/risiko på annekset enn på boligen, det bør gjøres tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren. Eier opplyser at det er lagt drenering langs vegg mot nordvest (mot fjell) på boligen og at det ikke har vært noe problem med vannansamlinger der.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg er utført med plastrør.

Ukjent alder, trolig etablert i 2000 samtidig som naboeiendommen, men det kan ikke bekreftes.

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Det er ukjent byggeår for garasjen, det ble påbygd i 1984 og ombygd/bruks endret i 2015

Standard

Bygningen har en normal standard for formålet anneks.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygningen er oppført på ringmur og har støpt gulv, vegger er oppført med isolert bindingsverk og kledt med stående malt bordkledning.

Plassbygd tak konstruksjon som er tekket med eldre teglstein på sørvest side og nyere stein på nordøst side, renner og nedløp av plast.

Ytterdør har malt dørblad i teak med glass og malte trekarmner, vindu har 1 lags glass og malte trekarmner, både ytterdør og vindu er gamle.

Balkongdør er 2 fløyet og har 2 lags glass om malte trekarmner, montert da bygningen ble bruks endret fra garasje til anneks i 2015.

Bygningen er innredet med soverom, vindfang, toalettrom og en bod, det er fliser på gulv i vindfang og toalettrom, varmekabler på toalettrom. Betong overflater på gulv på bod og laminat på gulv på soverom. På vegger er det malte plater, malt MDF panel i himlinger.

Ytterdør har uttett pakning og et uisolert dørblad og vindu har kun enkelt glass, dette medfører varmetap og bør utbedres.

Eier opplyser at mus tar seg inn på toalettrommet, dette er oppvarmet på vinterstid.

Lader for elbil er plassert på veggen på annekset.

Bygningen har noe behov for vedlikehold/utbedringer.

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

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Bygningen ble modernisert og bruks endret fra garasje til anneks.
2015	Modernisering	Bygningen ble modernisert og bruks endret fra garasje til anneks.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 050 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

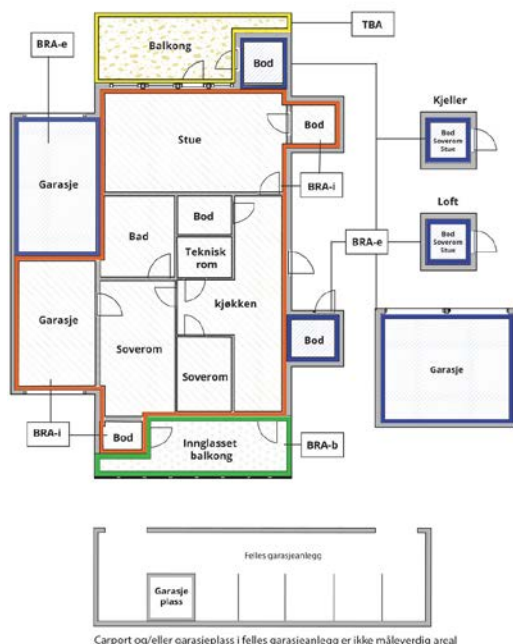
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft etasje	9			9		51	60
1 Etasje	66			66	27		66
SUM	75				27	51	126
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Trapperom, Stue, Soverom, Soverom 2		
1 Etasje	Hall, Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.
Det er montert inn et ekstra vindu på vestvegg og ytterdøren er flyttet noe i forhold til på tegningen.
På sørvegg er vinduet ikke plassert slik det er på tegningen.
Terrasse er bygd større enn det som er vist på tegningen og det er oppført et skjermtak over denne som ikke er vist på tegninger.
På tegninger har takkonstruksjonen halv valm, dette stemmer ikke med slik konstruksjonen er oppført.
Endringene er søknads pliktige da de utgjør fasadeendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på loftetasjen tilfredsstiller ikke krav til sikker rømning.
Etasjehøyde på 1 etasje i tilbygg 2,17m.
Etasjehøyde på opprinnelig bygning i 1 etasje 2,3m.
Det meste av loftetasjen har høyde som medfører at arealene ikke er målbare, disse er beskrevet som areal med lav høyde.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang, Bod, Toalettrom, Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Vindu på nordøst side er ikke inntegnet og taket er ikke bygd med halv valm slik det er vist på tegningene.

Endringene er søknads pliktige da dette utgjør fasadeendringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde på soverom 2,26m
Etasjehøyde på øvrige rom 2,35m

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	75	0
Anneks	23	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bosse Fivel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	164		0	1396.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikenestrand 27

Hjemmelshaver

Fivel Bosse, Fivel Christin Sabine Strobel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Svalerødkilen like ved den offentlige badestranden. På utsiden av Svalerødkilen finner man innfallsporten til Østfolds og Strømstads rikholdige skjærgård. Med hurtiggående båt er det kun ca. 15 minutter til Hvalerøyene, 30 minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med etablert veilag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel, gjeldende fra 16.2.2023. Områdenavn i planen er BFR9. Formål i planen er fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er stor og består av noe vei grunn, tomten inntil bygningene er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, det er plantet hekk mot veien og mot nabo eiendommer 25 og 29. Nordvest for bygningene består tomten av bratt fjell. Nord på tomten er et uthus som tilhører nabo oppført delvis inne på denne tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser på eiendommen som gjelder vei, vann og avløpsanlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 342 800	2024	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Vann- og avløpsverk	13.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Elvia	13.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	07.12.2023		Gjennomgått	60	Nei
Ferdigattest tilbygg og anneks	24.05.2016		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	19.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	13.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkel rapport	13.12.2024		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	15.07.2015		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	28.06.1984		Gjennomgått	1	Nei
Brannforebyggende enhet	13.12.2024	Det har ikke vært ført tilsyn på fyringsanlegget av feier/brannvesen.	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse.	07.06.2021		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.02.2025	
2	11.01.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WS1077>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240157	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christin Sabine Strobel Fivel	Bosse Fivel
Gateadresse	
Vikenestrand 27	
Poststed	Postnr
SPONVIKA	1794
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	1284760

Document reference: 1101240157

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hussopp skade i 2019.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renoverte hele 1 etg som nytt bad, kjøkken, inne vegger, gulv

Arbeid utført av

Skade-Takst-Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skade-Takst-Bygg AS og IF via Sopp skadeforsikringen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vann og avløp til kjøkken, bad på hytten samt til utekjøkken og annekset.

Arbeid utført av

Tronco AS, Skade-Takst-Bygg AS og Comfort Jørgensen Halden

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe lekk i terrasse tak

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Spor etter muse-lorrt på wc anneks.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye hurtig sikringer og større kapasitet i sikringsskapet, elbil lader montert

Arbeid utført av

Skade-Takst-Bygg AS og Olaf Hansens Eftf og Caverion AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Caverion AS i forbindelse med nye hovedsikringer

Document reference: 1101240157

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utført av Olaf Hansens Eftf.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Garasje omgjort til anneks, bod bakside av hytten, ute terrasse

Arbeid utført av

Tronco AS, GjømoBygg AS, Østfold Glass As

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje omgjort til anneks, Ferdigattest Halden kommune 10.05. 2016.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje omgjort til anneks, Ferdigattest Halden kommune 10.05.2016

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101240157

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christin Fivel	eccffa3707a3431c9fcb4f1 9a34d94311dd4b6b2	09.07.2025 12:10:41 UTC	Signer authenticated by One time code

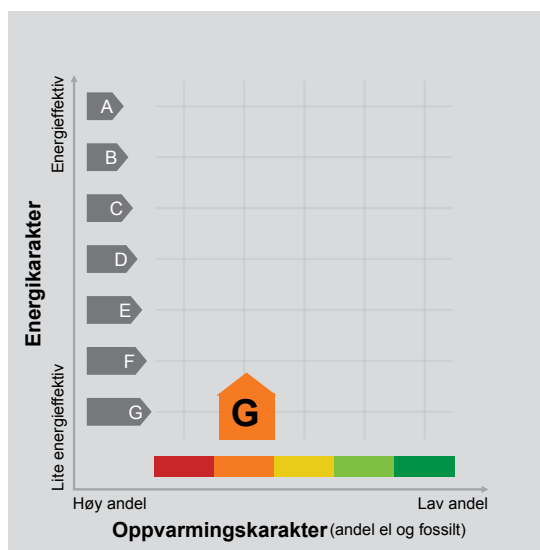
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bosse Fivel	2fcf6b1012fd009a1d6a9a 67f58b65da5c661e5c	09.07.2025 10:39:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101240157

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vikenestrand 27
Postnummer	1794
Sted	SPONVIKA
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145000858
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-60410
Dato	16.12.2024



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

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

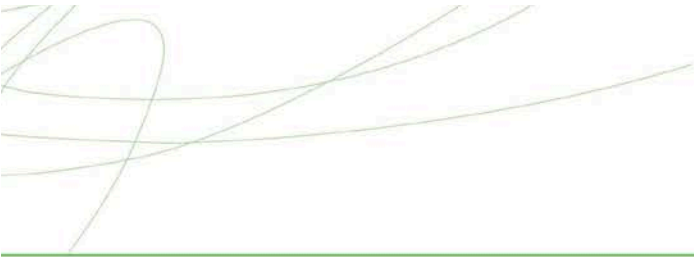
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

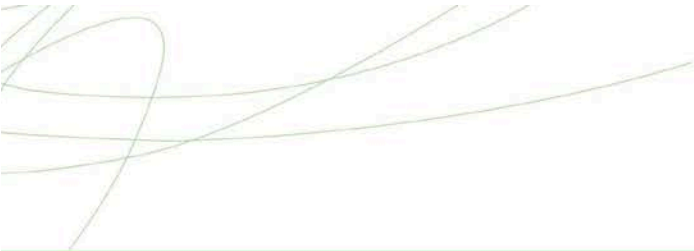
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1934
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 92
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

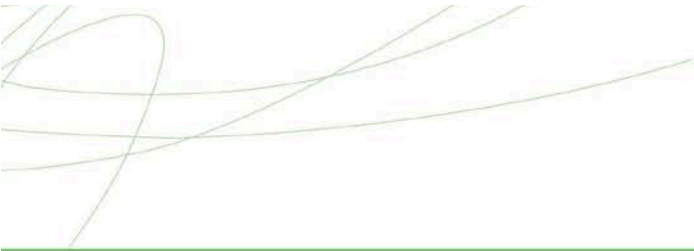
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøle- 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

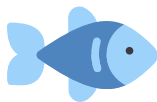
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Vikenestrand 27

Avstand til sjø

133 m



Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	18 min 12.4 km
Svalerødkilen Linje 305	3 min 0.3 km

Avstand til byer

Halden	16 min
Sarpsborg	23 min
Fredrikstad	32 min
Oslo	1 t 25 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Svinesund	7 min
Recharge Esso Svinesundparken Øst	7 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Svalerødkilen badeplass	3 min
Pina badeplass	9 min
Grønnbukt badeplass	10 min

Sport

Sponvika balløkke Ballspill	6 min 2.3 km
Berg stadion Fotball	7 min 5.5 km
Nivå Trening	15 min
Spenst Halden avd. Høvleriet	15 min

Dagligvare

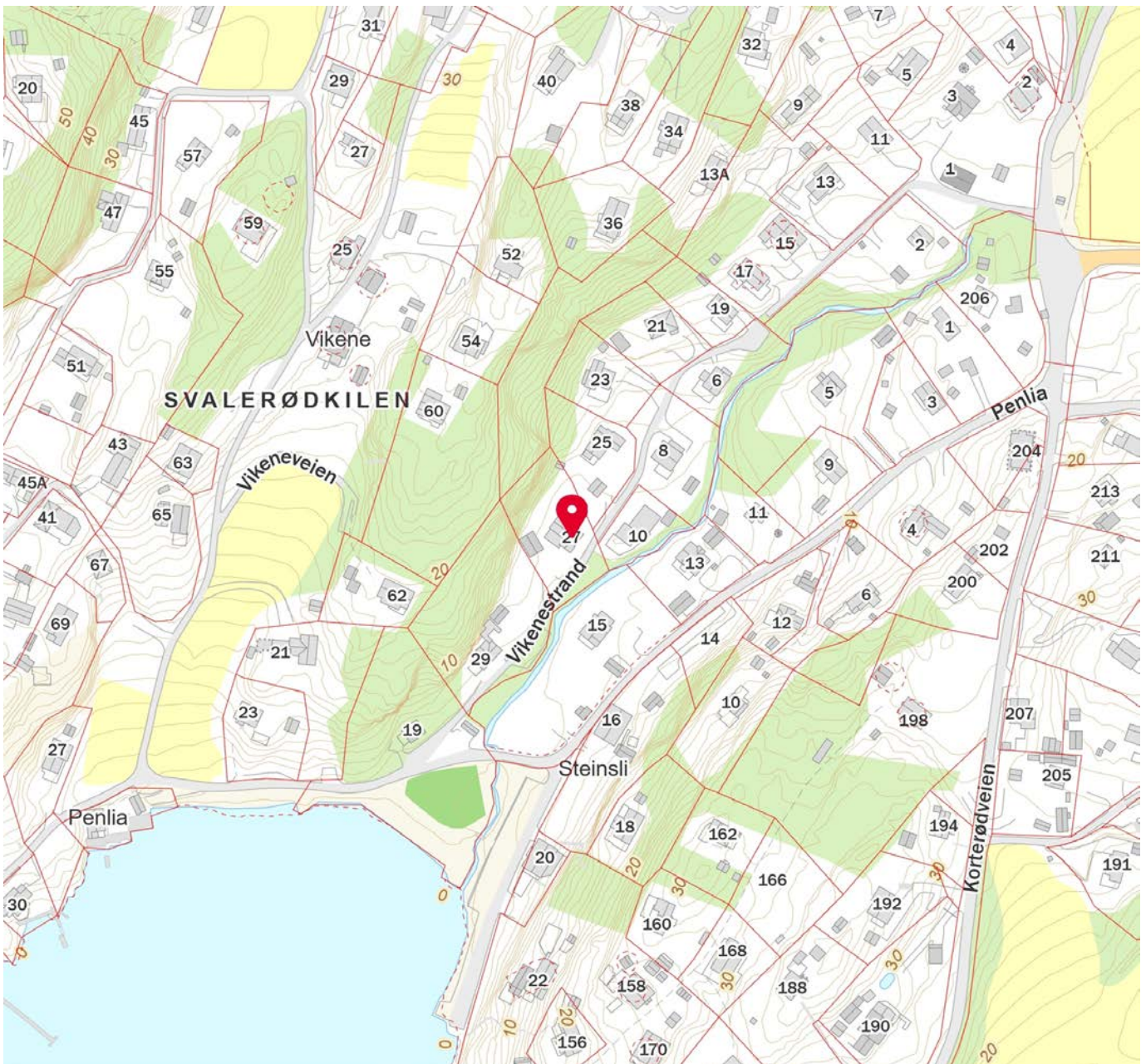
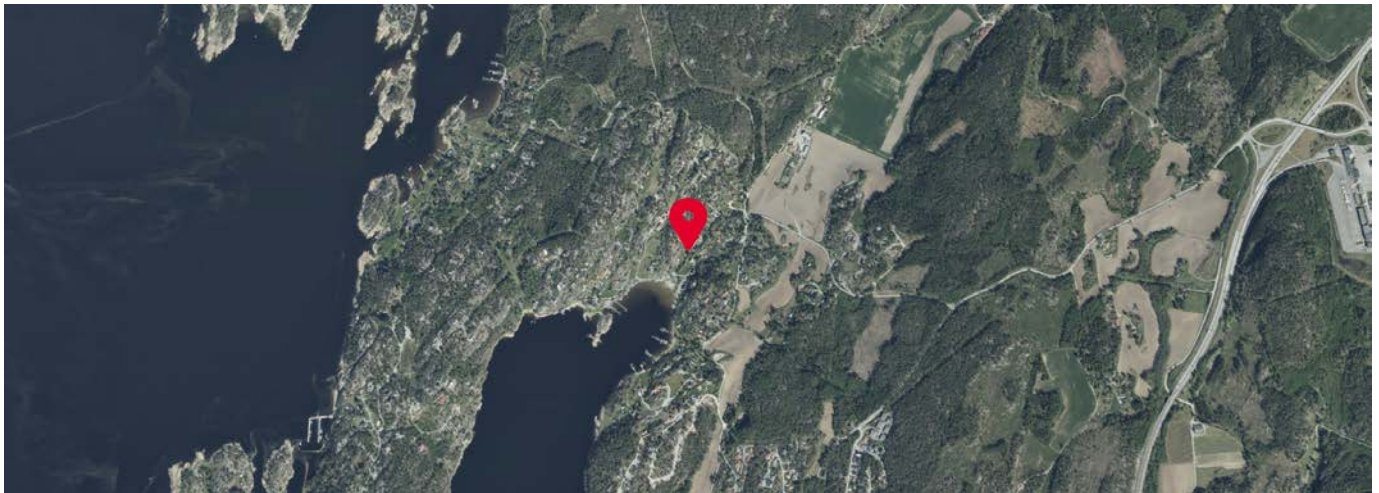
Rema 1000 Svinesundparken	7 min
Kiwi Svinesundsveien PostNord	9 min 6.7 km

Varer/Tjenester

Tista Senter	15 min
--------------	--------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 13. desember 2024 16:17
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Vikenestrand 27 (1101240157) (gjelder saksnummer 5437959)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Vikenestrand 27, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Bosse Fivel
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 23.07.1986

Med vennlig hilsen

Omexom Elsikkerhet AS

Sakkyndig selskap

Tor Knudsen

Elsikkerhetsingeniør

13. desember 2024 kl. 10:20 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 11.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 352,41 kr
Eiendomsskatt	4 031,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	2 192,72 kr
Vann	8 002,35 kr
Sum	25 067,81 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-hytte	1343800 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 031,00 kr	1 007,75 kr
Hytterrenovasjon	1 Hytte	2 192,68 kr	1/1	0 %	2 192,68 kr	548,18 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Fjorårets vannforbruk	29 m3	29,18 kr	1/1	0 %	846,08 kr	846,08 kr
A kto vann innev. år	29 m3	29,18 kr	1/1	0 %	846,08 kr	211,53 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd vann	-95 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-2 771,63 kr	-2 771,65 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Fjorårets avløpsmengde	29 m3	47,53 kr	1/1	0 %	1 378,22 kr	1 378,22 kr
A kto. avløp innev. år	29 m3	47,53 kr	1/1	0 %	1 378,22 kr	344,56 kr
Innbet. forskudd avløp	-94.99 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-4 514,40 kr	-4 514,30 kr
				Sum	11 006,25 kr	-1 044,63 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Halden kommune

Byggesak

TRONCO AS
Pilestredet 75 c
0354 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2015/5363-9	023/0164	Julia Larion, 47 47 61 21	24.05.2016

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 10.5.16 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA	23	164		

Tiltakets art

Tilbygg til fritidsbolig med et BRA på 22 m² og et BYA på 24 m²
Riving av tilbygg på 6 m²
Bruksendring av deler av garasje (15 m² BRA) til anneks

Det er foretatt noen små endringer ift. gitt tillatelse. Det er satt inn et nytt vindu på sydfasaden. Vinduet har en størrelse på 60 * 120 cm.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 25.11.15, vedtaksnr: 2015/282.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang:

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
Fagleder

Julia Larion
Byggesaksbehandler

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Siri Lindberg
Elisabeth Svendsen
Mona Bech
Marit Nilsen
Willy Elders
Mona Øraas

Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning
Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning
Miljø og landbruk
Geodata



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.12.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
29092991	270	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	95

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

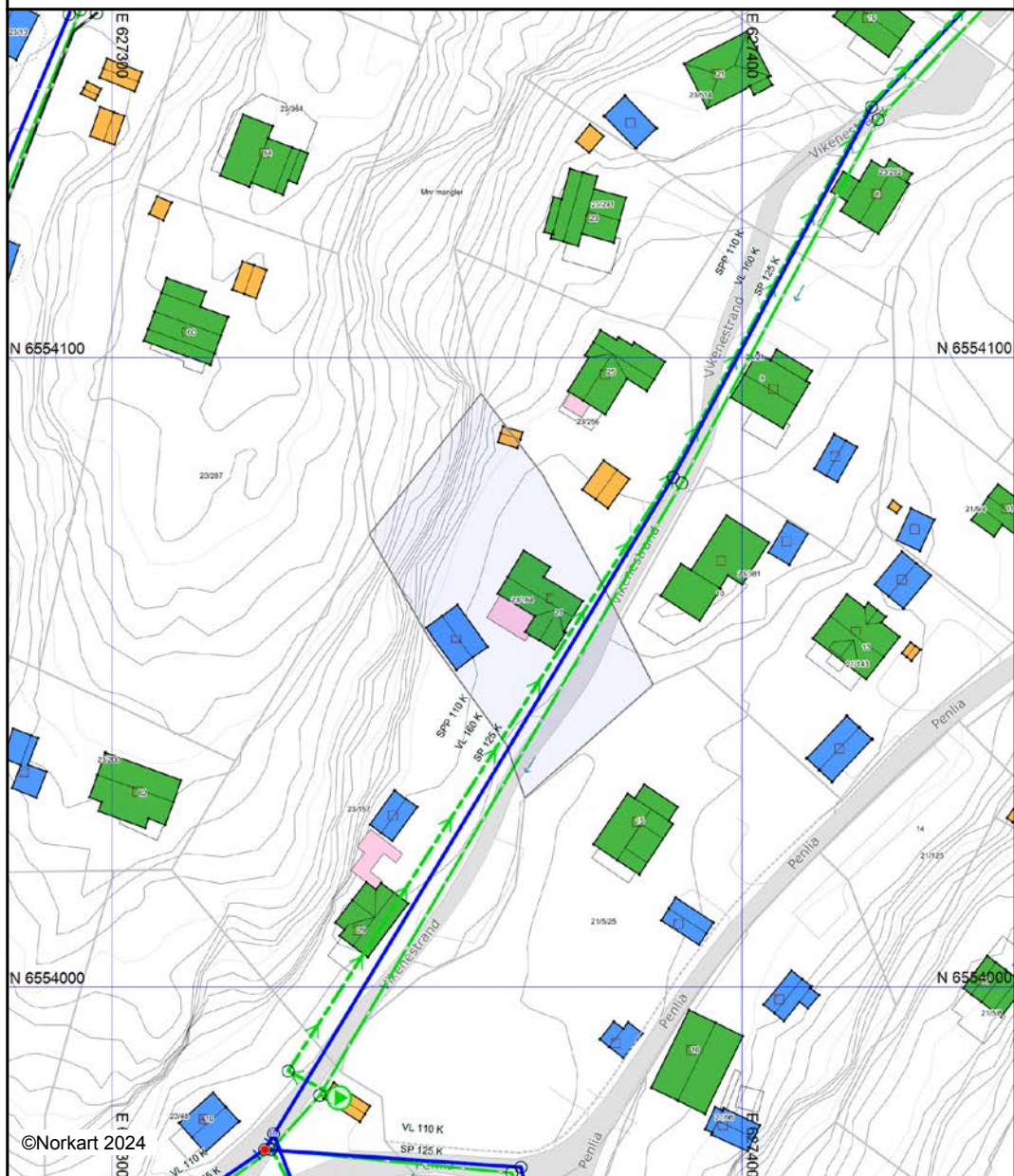


Eiendom: 23/164
Adresse: Vikenestrand 27
Dato: 13.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

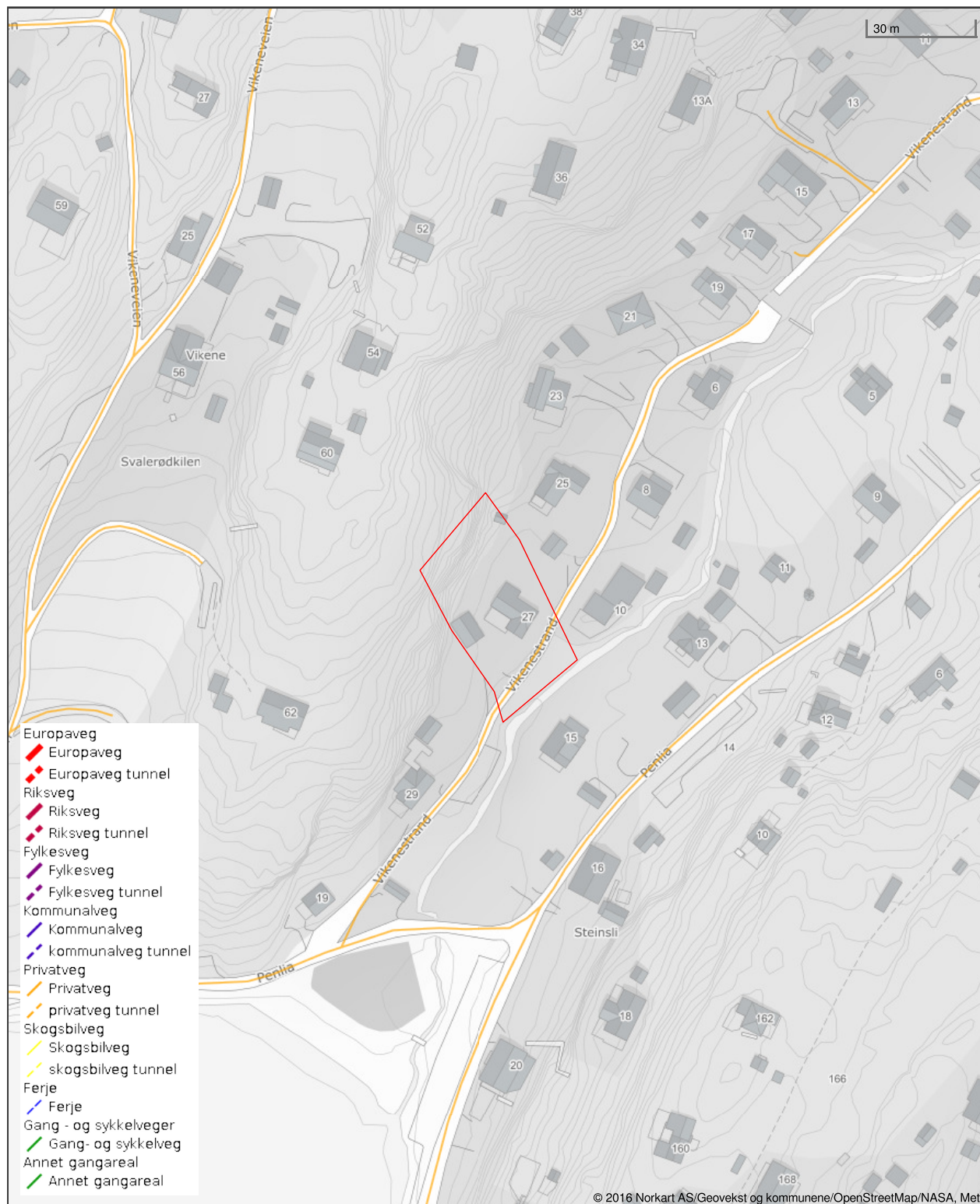
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 23/164//



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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	164	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA								

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

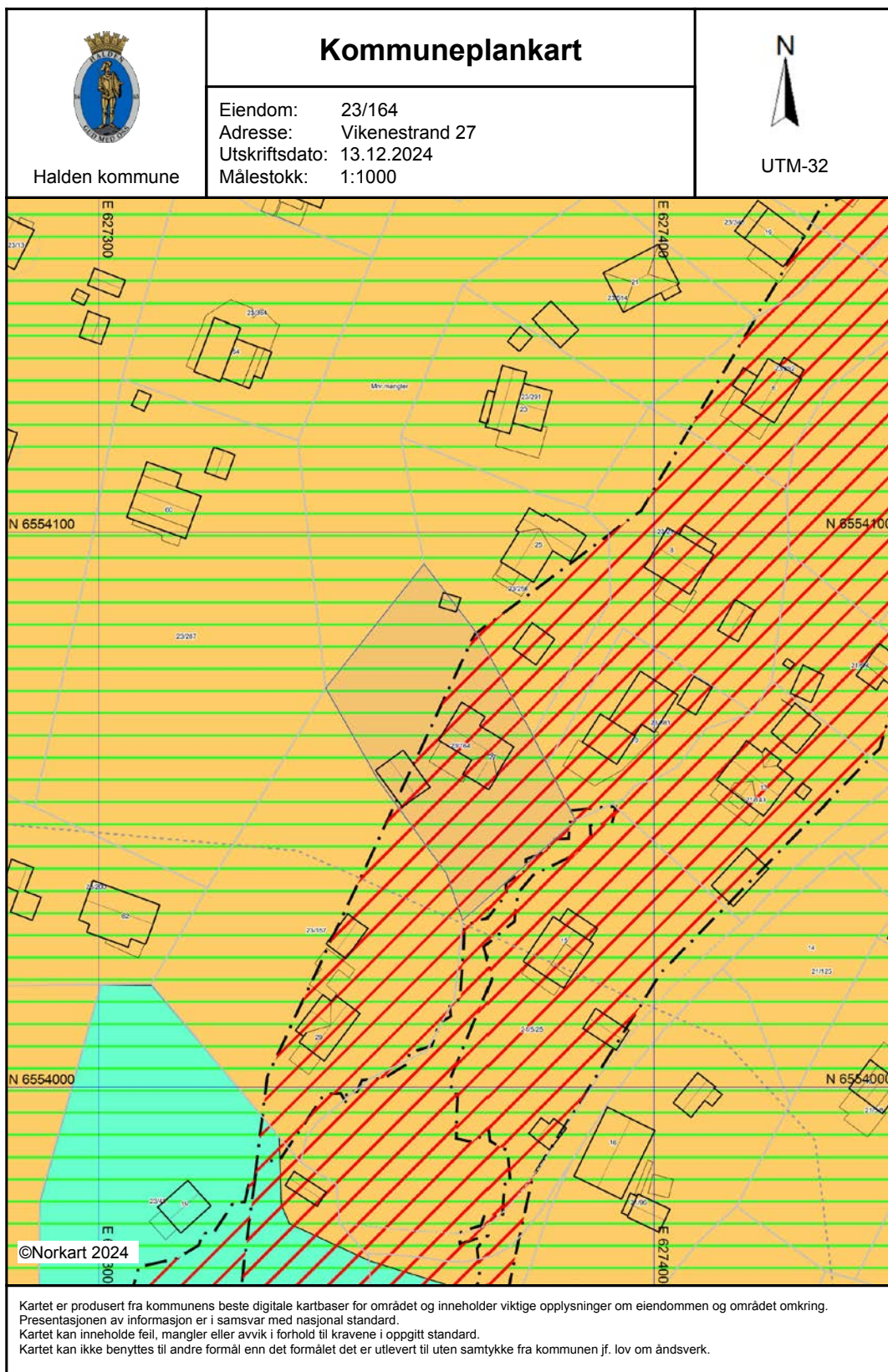
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	835 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_2	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 397 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR9	
	Delareal	1 397 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Grense for retningslinjeområde
-  Nye retningslinjeområder SOSI 4.0

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 164	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	502 Svalerød - Røsnæs
Veiadresse:	Vikenestrand 27, gatenr 7310	Valgkrets:	4 Berg
	1794 Sponvika	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjeldly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 396,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/23/164	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/23/164	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 10.10.2011 Matrikkelført: 10.10.2011		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0101/21/1/9	0,0
			Berørt	3101/21/5/3	0,0
			Berørt	3101/21/5/4	0,0
			Berørt	3101/21/5/25	0,0
			Berørt	3101/23/21	0,0
			Berørt	3101/23/164	0,0
			Berørt	3101/23/381	0,0
Feilretting	Forretning: 20.08.2009 Matrikkelført: 20.08.2009		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/21/5/25	0,0
			Berørt	3101/23/164	0,0
			Berørt	3101/23/256	0,0
Feilretting	Forretning: 20.08.2009 Matrikkelført: 20.08.2009		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/21/5/4	0,0
			Berørt	3101/21/5/25	0,0
			Berørt	3101/23/21	0,0
			Berørt	3101/23/164	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 07.07.2009 Matrikkelført: 20.08.2009		Avgiver	3101/23/21	-606,4
			Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/21/5/25	0,0
			Berørt	3101/23/164	0,0
			Mottaker	3101/23/381	606,5
Feilretting	Forretning: 12.03.2009 Matrikkelført: 12.03.2009		Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/21/5/25	0,0
			Berørt	3101/23/48	0,0
			Berørt	3101/23/164	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 09.10.1980 Matrikkelført:		Avgiver	3101/23/21	-1 070,0
			Mottaker	3101/23/164	1 070,0
Planlagt fradeling	Forretning: 09.10.1980 Matrikkelført:		Avgiver	3101/23/164	-330,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikenestrand 27	Fritidsbolig	22,0		1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	95,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	95,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	95,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145000858			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0				
H02				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	32,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.09.2020	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300824209			Antall etasjer:		1

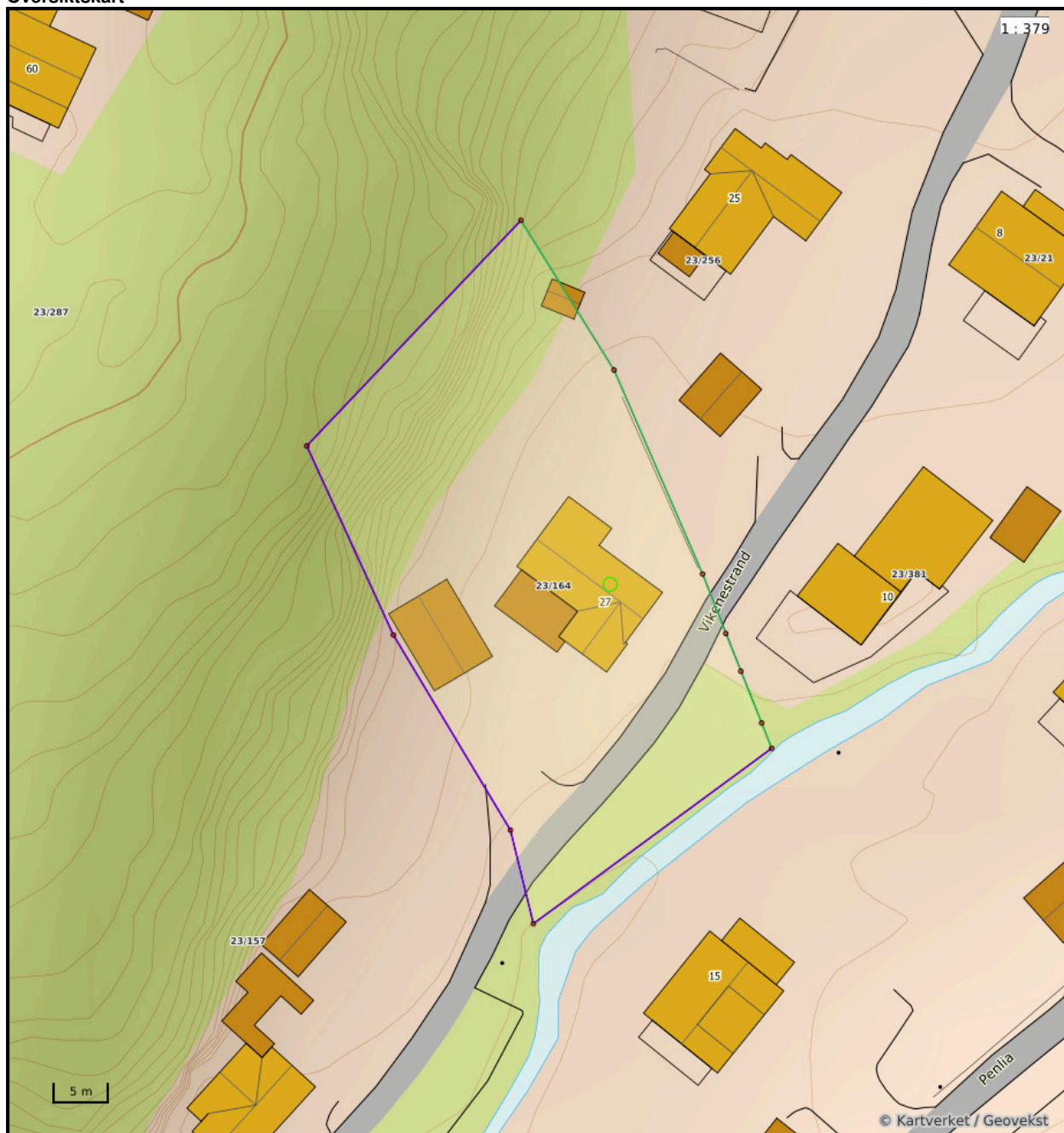
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

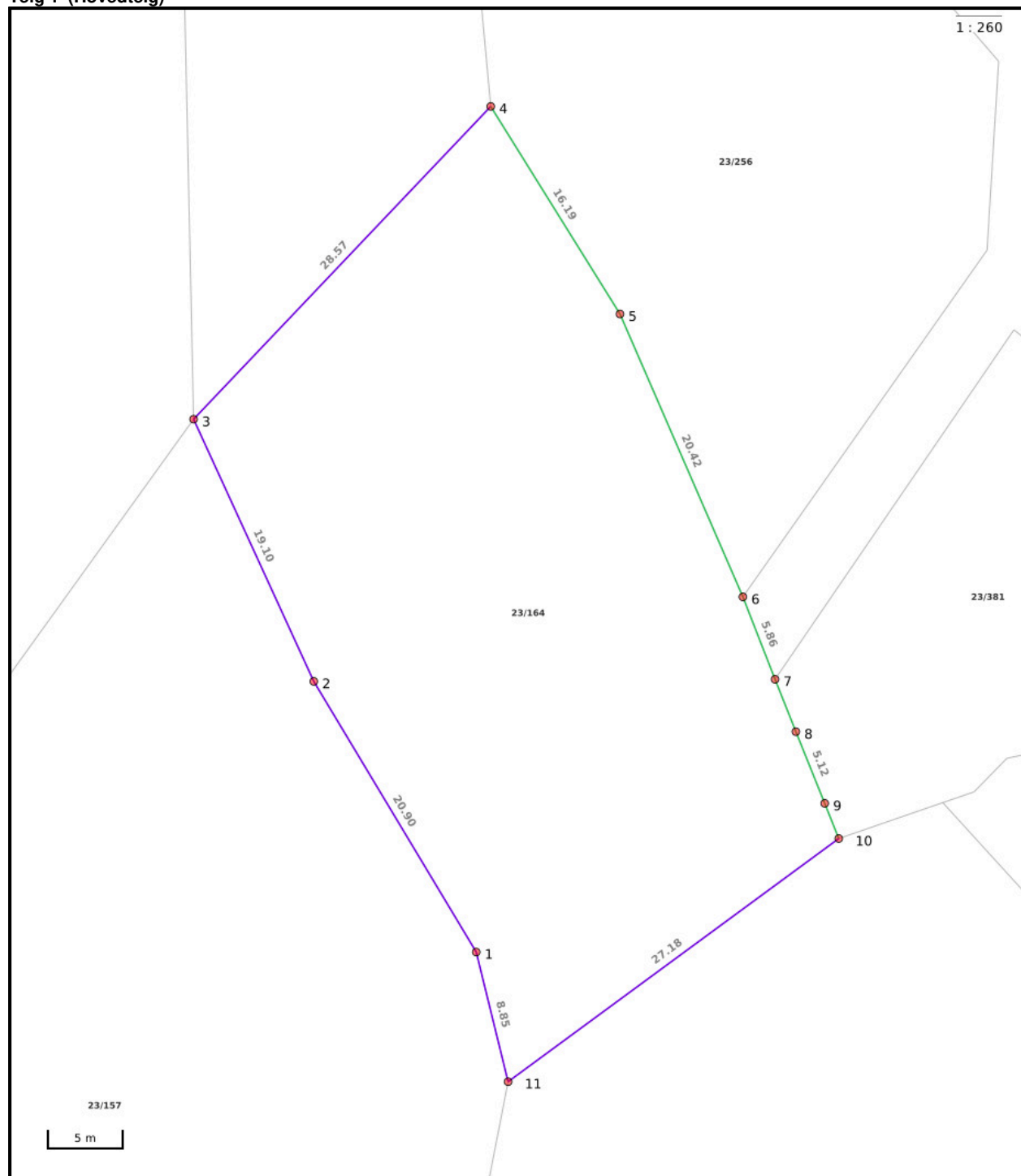
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

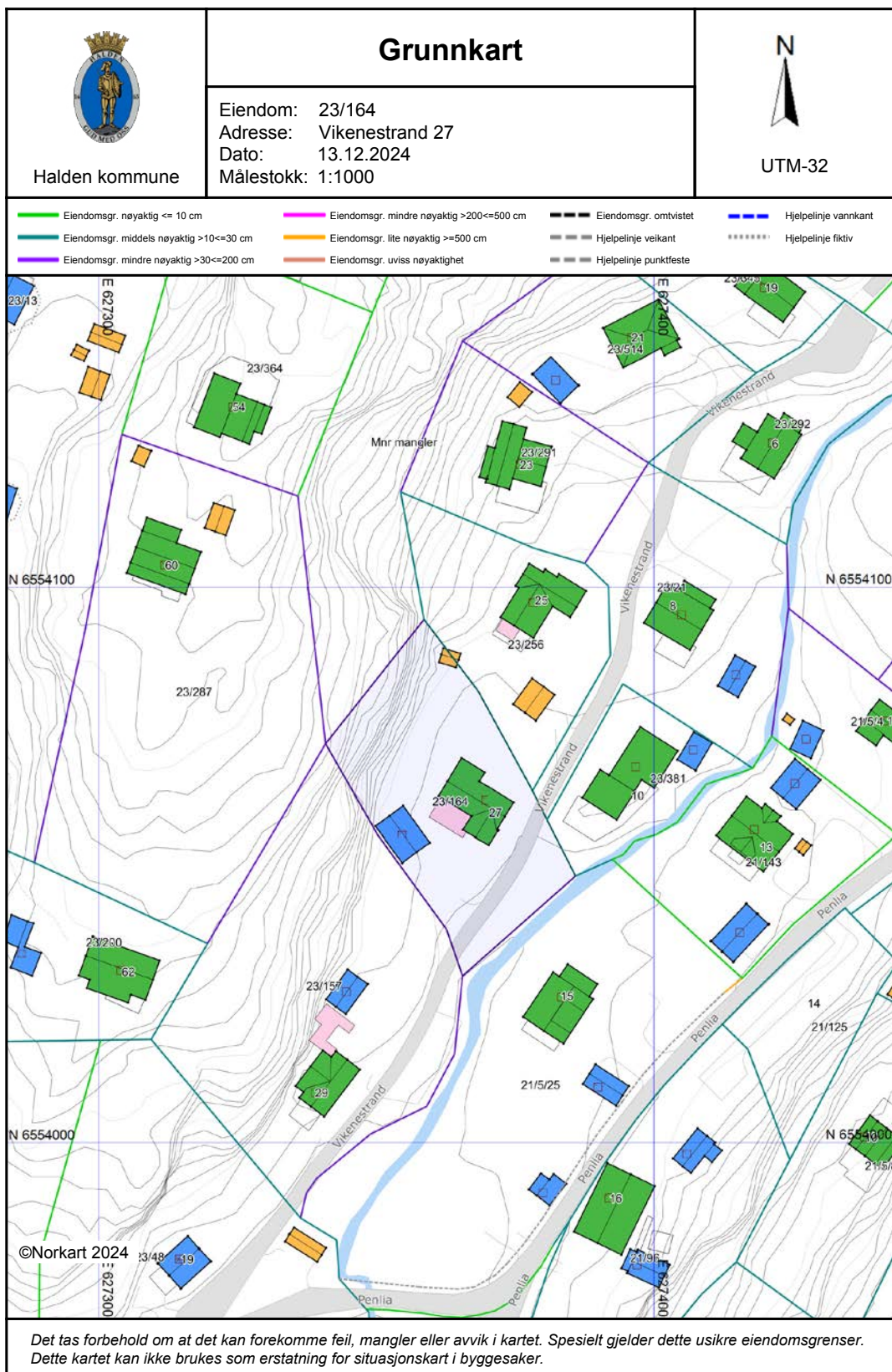
Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 396,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 038,39	627 362,71	20,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 055,27	627 350,39	19,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 554 071,85	627 340,90	28,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 094,24	627 358,64	16,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 554 081,32	627 368,39	20,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 554 063,40	627 378,18	5,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 554 058,15	627 380,79	3,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 554 054,82	627 382,47	5,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 554 050,26	627 384,80	2,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 554 048,03	627 385,94	27,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
11	6 554 030,02	627 365,58	8,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-23/164, Vikenestrand 27, 1794 SPONVIKA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Stormflo	04.07.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	02.12.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.12.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	163.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	02.12.2024	Ikke funnet	3 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.12.2024	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.12.2024	Ikke funnet	0.72 km
Kvikkleire	04.12.2024	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	02.12.2024	Ikke funnet	123.3 km
Støysoner	02.12.2024	Ikke funnet	0.19 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	02.12.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Stormflo

Sist sjekket: 04.07.2024

Gjentaksintervall for stormflo

Nesten aldri

1000 år

200 år

20 år



Tegnforklaring

Middelflo

Stormflo - gjentaksintervall 20 år

Stormflo - gjentaksintervall 200 år

Stormflo - gjentaksintervall 1000 år

Beskrivelse

Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen og for framskrivninger av havnivå i 2050 og 2090 basert på det anbefalte klimapåslaget fra DSBs veileder. Framskrivingene tar hensyn til landhevning og andre prosesser som påvirker havnivå lokalt.

Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne.

Kilde: Statens Kartverk/Geonorge

Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.12.2024

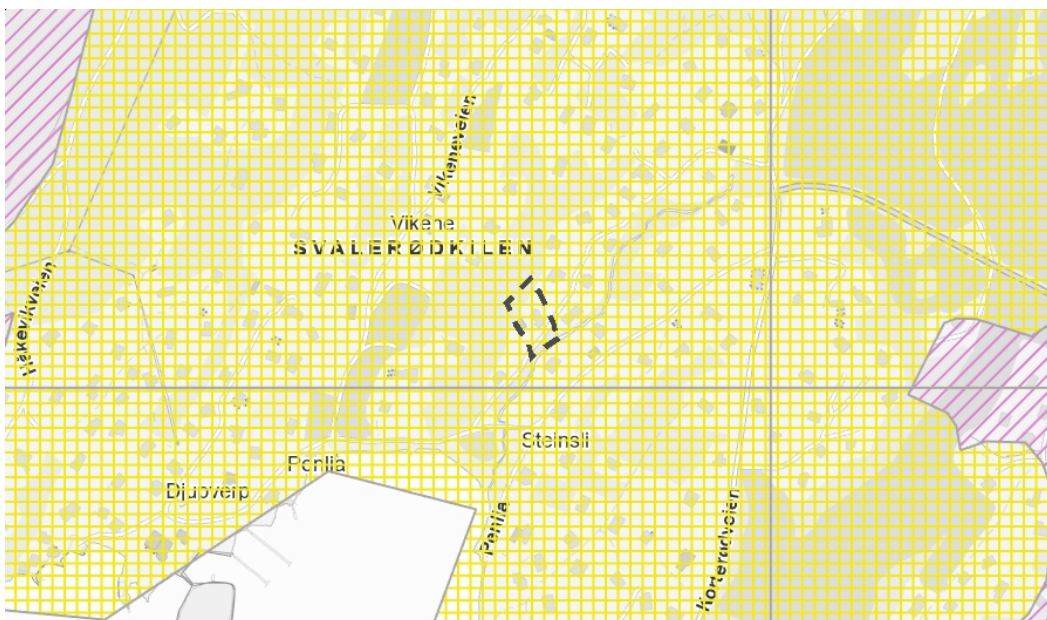
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004167	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident

1995/3940/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring

TINGLYST

27 OKT. 1995

SØRENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR. 3940

Undertegete iere av gnr. 23,
brnr. 157 i Berg - Ragnar Thorleiv
Eriksen, 31.03.21 - [redacted] & Thordild
Margith Eriksen, 20.12.19 - [redacted] -
gir gnr. 23, brnr. 164 rett til å pinte
vann til vanlig tushending fra
brunn på brnr 157. Retten gjelder
ikke vanning av plan og flomster.

Sarpsborg den 26. okt. 1995.

Thordild Eriksen

Ragnar Eriksen

Jeg bekrefter at Thordild Eriksen og
Ragnar Eriksen har undertegnet oven-
stående erklæring i mitt nærvær.

Sarpsborg den 26/10. 95.

K. F. Myrland
h.v.arkat.



Doknr: 3940 Tinglyst: 27.10.1995 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004160	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident

1967/604/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dokument nr. 604 1967 1/3
Halden Sørenskriverembete

U T S K R I F T

av jordskifterettsbok nr. 25 for Østfold jordskiftesokn,
Idd og Marker domssokn, forsåvidt angår grensesak nr. 52/1965,
vedkommende grensene for gnr. 21, bnr. 1 og 5 og gnr. 23,
bnr. 21 og 48 i Berg herred.
Slutta den 4. oktober 1966.

oooo0000oooo

År 1966 den 4. oktober ble jordskifterett
holdt i hytta til Erik Skaug på Svaleröd i
Berg herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer H. Holtan.

Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Öivind Mo, Rokke.

2. --"--- Sophus Sörensen, Rokke.
Begge fra Berg herred.

Förer av rettsboka: Jordskiftetekniker A. Lönvik.

Sak nr. 52/1965.

Saksöker: Erik Skaug, Sponvika pr. Halden, leier av tomt nr.
25 av gnr. 21, bnr. 5 i Berg herred.

Saksökt: 1. Erling Hugo Svaleröd, Sponvika pr. Halden, eier av
Svaleröd, gnr. 21, bnr. 1 og 5 i Berg herred.

2. Elna og John Löken, Enerhaugt. 7, Oslo, leier av
tomt nr. 9 av gnr. 21, bnr. 1 i Berg herred.

3. Ågot Andersen, Storgt. 28, V, oppgang 3, Oslo, eier
av Rösnes, gnr. 23, bnr. 21 i Berg herred.

4. Per Fjeld, Sponvika pr. Halden, eier av Rösnes, gnr.
23, bnr. 48 i Berg herred.

5. Leif Strand, Maribogt. 14, Oslo, eier av tomt nr. 3
av gnr. 23, bnr. 21 i Berg herred.

- 2 -

Lovlig varslet, men ikke møtt: Ågot Andersen som opplyses å være syk.

Det bemerkes at jordskiftemann Sörensen møter som 1. varamann for jordskiftemann Solheim som har meldt forfall.

Rettens formann leste opp domstollovens §§ 106 - 108. Hverken partene eller jordskiftemennene kjente til forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer ugilde.

På forespørsel framkom ingen merknad mot rettens sammensetning. Begge jordskiftemennene har tidligere avgitt forsikring som jordskiftemenn.

Rettens formann la fram:

1. Sakskravet fra Erik Skaug, dat. 12/11-65.
 2. Gjenpart innkalling til møtet i dag, dat. 9. september 1966, vedheftet postverkets kvittering av samme dato.
 3. Utskrift av rettsbok for Halden herredsrett vedrørende dom av 1/10-1964 i sak mellom Erik Skaug og Erling Svalerød.
- Dokument nr. 1 og 2 ble opplest samt slutningen i dok. nr. 3. Partene fikk deretter ordet etter tur for å gi en kort forklaring om hva saka gjelder.

Erik Skaug opplyste at det gjelder å få fastsatt grensene for leietomten Svalerødstranden under gnr. 21, bnr. 5. Disse grenser er mangelfullt oppmerket og beskrevet.

De øvrige frammøtte parter erklarte på forespørsel fra rettens formann at de ikke har noe i mot at saka fremmes, da også de er interessert i å få oppmerkede grenser.

Rettens formann leste opp jordskiftelovens § 100 vedrørende bruksrettshavers rett til å kreve grensegang for alltidvarende bruksrett.

Retten og partene foretok deretter befaring i marka. Etter en del meningsutveksling mellom partene viste det seg at det ikke var nevneverdig tvist om grensa, men at denne var dårlig av-

- 3 -

i nordøstre hjørne og går langs vestre kant av Penligata i retning omlag SVtV i en lengde av ca. 73 m til nedrammet jernskinne (1), videre med retning V i rett linje 2,6 m til nedrammet rør (2) og videre går grensa mot gnr. 21, bnr. 5, eier Erling Svalerød, med retning VtN $\frac{1}{2}$ N, i rett linje 24,5 m til nedrammet jernspett (3) ca. 1,- m innpå vestre bekkekant.

Herfra fortsetter grensa videre mot gnr. 23, Røsnes, bnr. 48, eier Per Fjeld, med retning NVtV, 7,6 m til nedrammet vinkeljern (4).

Herfra fortsetter grensa mot uskylddelt tomt under gnr. 23, bnr. 48, tilhørende Leif Strand og deretter mot tomt nr. 3 av gnr. 23, bnr. 21, tilhørende Leif Strand, først med retning NOtN, 11,3 m til nedrammet vinkeljern (5), deretter med retning NOtO $\frac{1}{2}$ O, 8,2 m til nedrammet vinkeljern (6), deretter med retning ONO, 13,2 m til nedrammet vinkeljern (7) og videre i samme retning ca. 1,5 m til midt i en bekk, som grensa deretter følger videre etter midtlinja, først med retning omlag NNO, 13,5 m, deretter med retning omlag O $\frac{1}{2}$ N, 8,3 m, deretter med retning omlag NO $\frac{1}{2}$ N, 27,0 m til et punkt hvor gnr. 23, bnr. 21, eier Ågot Andersen tilstøter.

Mot sistnevnte eiendom fortsetter grensa videre midt etter bekken i retning O $\frac{1}{2}$ N, ca. 6,0 m til et punkt hvor grensa forlater bekken og går nå mot tomt nr. 9 av gnr. 21, bnr. 1 eiere Elna og John Löken, med retning SO, i rett linje først ca. 2,0 m til nedrammet vinkeljern (9) og videre 30,4 m til et skille i muren langs vestre kant av Penligata ved den søndre av to nærvarandre stående vinkeljernsstolper (10), hvor beskrivelsen begynte.

2. Erik Skaug skal hugge og fjerne 10 stk. blinkede oretrær på strekningen mellom grensemerkene 4 - 7. Trærne skal være hugget og fjernet innen 1. mai 1967.

Trærne kan stubbes i gjerdehövde.

- 4 -

Tinglyst utskrift av saka nedlegges hos leieren av tomt nr. 25 av gnr. 21, bnr. 5 til felles avbenyttelse for partene.

Omkostninger.

Sum kr. 264,80

Som etter jordskifterettens skjønn ble fordelt slik:

Samtlige omkostninger ble betalt og jordskiftemennene fikk utbetalt sitt tilgodehavende.

Ikrafttreden.

Forran beskrevne grensegangssak vedrørende Svaleröd, gnr. 21, bnr. 5, tomt nr. 25 av gnr. 21, bnr. 5, tomt nr. 9 av gnr. 21, bnr. 1, Rösnes, gnr. 23, bnr. 21 og 48, samt tomt nr. 3 av gnr. 23, bnr. 21 i Berg herred trer i kraft den 4. desember 1966.

Kunngjøring av saka fant sted ved at rettsboka ble lest opp for de samme parter som innført forran.

Rettens formann ga opplysninger om reglene for anke og opplyste at ankefristen er 2 - to - måneder fra i dag.

På forespørsel framkom ingen merknad mot forhandlingene eller føringa av rettsboka.

Retten hevet.

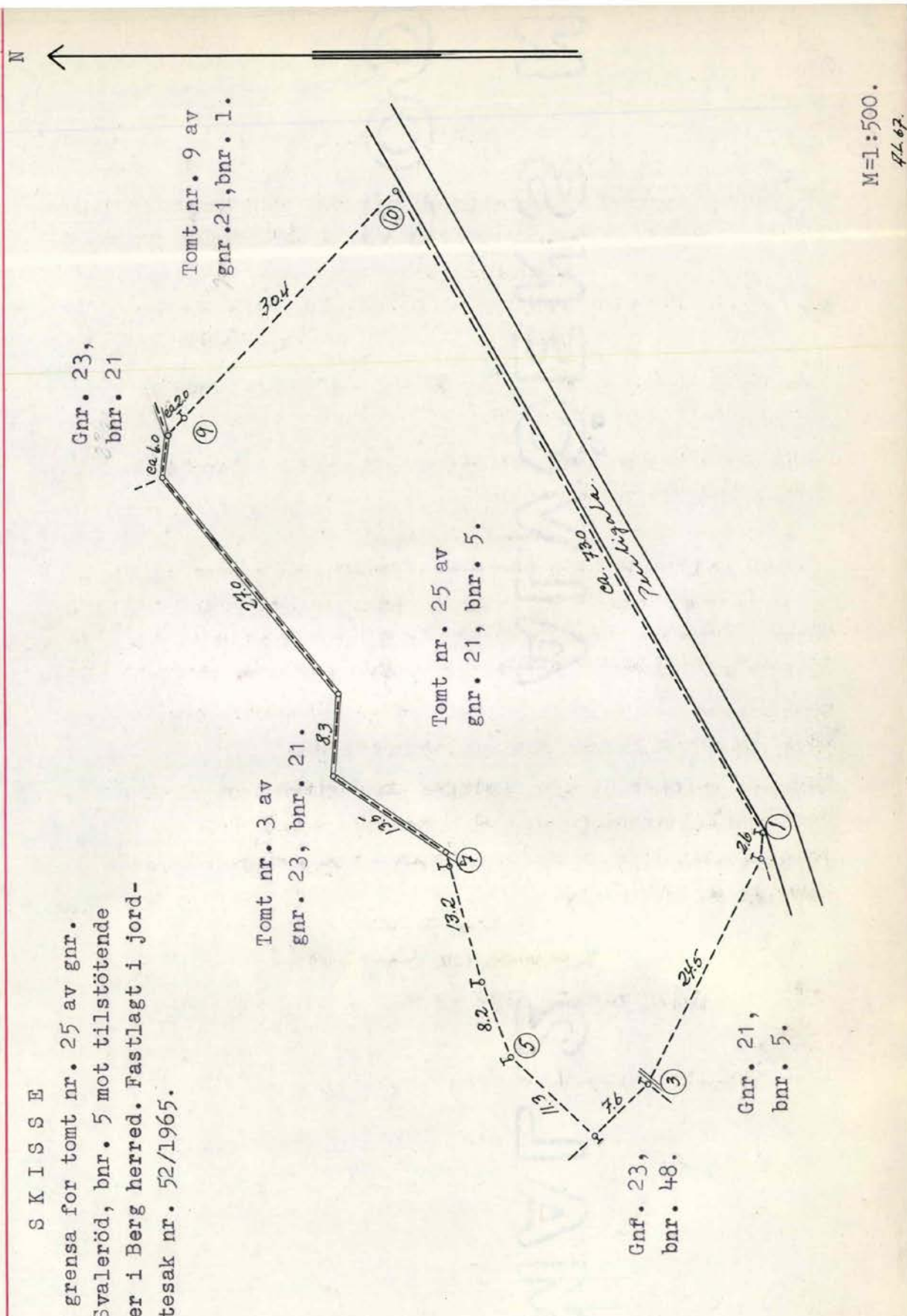
Svaleröd den 4/10-1966.

Harald Holtan. Öivind Mo. Sophus Sörensen.

Rett avskrift bekreftes:

H. Holtan
H. Holtan.





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004166	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident

1984/2231/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

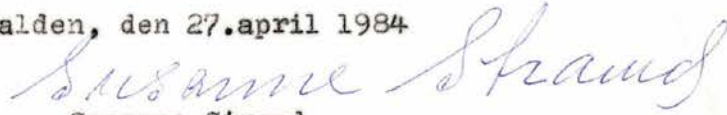
DAGBOKFØRT

22.05.84 02231

SØRENSKRIVEREN I
HALDENErklæring om veirett

Undertegnede, Susanne Strand, f. 18/03.1899 416 11 - som eier eiendommen Vikenestrand III, gnr. 23, bnr. 157 i Berg, Halden, gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Fjelly, gnr. 23, bnr. 164 i Berg, Halden, rett til bilvei over min eiendom.

Halden, den 27.april 1984



Susanne Strand

Rett gjenpart:


Erling Svendsen

Advokat Erling Svendsen
Storgt. 10, 1750 Halden
Tlf. 86 428



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004165	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident

2014/36013/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 36013 Tinglyst: 14.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglyst samordnet utdrag av rettsbøkene for

Østfold jordskifterett

Sak: 0100-2011-0016
Påbegynt: 26.10.2011
Avsluttet: 24.09.2012**og**

Eidsivating jordskifteoverrett

Sak: 2100-2013-0002
Påbegynt: 27.08.2013
Avsluttet: 05.09.2013

Vikenestrand

**Gnr. 23/21, m.fl. i
Halden kommune**

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

RETTSMØTE

Rettsmøtedag: 26.10.2011.
Sted: Møterom 1 i Gamle Halden rådhus i Halden.
Sak nr.: 0100-2011-0016 Vikenestrand.

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2c og e.

Rettens leder: Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

Meddommere: Inger Johanne Sikkeland, Sikkelandsveien 168, 1730 ISE
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG

Protokollfører: Gry Sacco Jensen.

Saken er krevd av: Knut Strand-Andersen.

Til behandling: Hovedforhandling i tvist.

Parter: 1. Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO
eier av gnr. 23/381
2. Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743
KLAVESTADHAUGEN
eier av gnr. 23/157, 23/164

Prosessfullmektig:
Advokat Marius Gjetnes
Advokatfirma Raugland as
Hausmannsgt. 17
0182 OSLO

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Knut Strand-Andersen med kone og foreldre, Anne Strand-Andersen,
Nils Einar Andersen, Haugerudveien 10 0674 Oslo, Randi Andersen,
Frank Leo Eriksen, Sønn til Torild Eriksen med fullmakt.

.....

Jordskifteretten mente å ha fått fylldig redegjørelse for veiproblematikken. Etter samtaler mellom retten og partene krevde revirenten at saken videreføres med ordning eventuelt sams tiltak i følge §§ 2 c og 2 e i jordskifteloven. Retten vil nå ta stilling til veiretten og eventuelt vurdere muligheten for sams tiltak og/eller ordning av veibruken.

Retten hevet.
Halden, 26.10.2011

Inger Johanne Sikkeland

Arne P. Kynningrød

Øivind Talberg

RETTSMOTE

Rettsmøtedag: 10.11.2011.
Sted: Rettens kontor.
Sak nr.: 0100-2011-0016 Vikenestrand.

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e.

Rettens leder: Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

Meddommere: Inger Johanne Sikkeland, Sikkelandeveien 168, 1730 ISE
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG.

Protokollfører: Gry Sacco Jensen.

Saken er krevd av: Knut Strand-Andersen.

Til behandling: Avgjørelse av fremming og eksistens av veirett.

Parter: 1. Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO
eier av gnr. 23/381
2. Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743
KLAVESTADHAUGEN
eier av gnr. 23/157, 23/164

Prosessfullmektig:
Advokat Marius Gjetnes
Advokatfirma Raugland as
Hausmannsgt. 17
0182 OSLO

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Retten

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

.....
Det ble avsagt følgende

dom:

.....
Det ble avsagt følgende

slutning:

Eiendommen gnr. 23/381 har veirett over gnr. 23/157 og 164

Denne avgjørelsen settes til forhånds påanke.

Ankefristen er fire uker fra forkynning. Reglene for anke følger vedlagt.

Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet.
Sarpsborg, 10.11.2011

Inger Johanne Sikkeland
(sign.)

Arne P. Kynningrød
(sign.)

Øivind Talberg
(sign.)

RETSMOTE

Rettsmøtedag: 06.08.2012.
Sted: Rettens kontor.
Sak nr.: 0100-2011-0016 Vikenestrand.
Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e.
Rettens leder: Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.
Meddommere: Inger Johanne Sikkeland, Sikkelsandsveien 168, 1730 ISE
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG
Protokollfører: Jordskiftedommeren.
Saken er krevd av: Knut Strand-Andersen.

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Til behandling:

- Fremming av saken.
- Utkast til regulerende vedtak.

Parter:

1. Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO
2. Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 KLAVESTADHAUGEN
3. Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784 HALDEN
4. Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12, 1792 TISTEDAL
5. Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborg, Ryesvei 33, 1738 BORGENHAUGEN
6. Eier av gnr. 23/21, Nils E. Andersen, Haugerudveien 10, 0674 OSLO
7. Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050 JESSHEIM
8. Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47, 2010 STRØMMEN

Prosessfullmektig:

Advokat Marius Gjetnes, Advokatfirma Raugland as, Hausmannsgt. 17, 0182 OSLO
Representerer Torild Margith Eriksen.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede:

Retten

.....
Det ble gjort slikt

fremmingsvedtak:

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

.....

Jordskifteretten er etter dette kommet til slik

slutning:

- Bruksordningssak etter jordskifteloven § 2 bokstav c blir å fremme for den private veistrekningen fra stranda i Svalerødkilen og opp til gnr. 23/345, en strekning på ca. 200 meter.
-

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Sarpsborg, 06.08.2012.

Inger Johanne Sikkeland
(sign.)

Arne P. Kynningrød
(sign.)

Øivind Talberg
(sign.)

RETSMOTE

Rettsmøtedag: 24.09.2012.
Sted: Rettens kontor.
Sak nr.: 0100-2011-0016 Vikenestrand.

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e.

Rettens leder: Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

Meddommere: Inger Johanne Sikkeland, Sikkellandsveien 168, 1730 ISE
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Saken er krevd av: Knut Strand-Andersen.

Til behandling:

- Regulerende vedtak.
- Avslutning av saken.

Parter: 1. Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

OSLO

2. Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 KLAVESTADHAUGEN

3. Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784 HALDEN

4. Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12, 1792 TISTEDAL

5. Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborg, Ryesvei 33, 1738 BORGENHAUGEN

6. Eier av gnr. 23/21, Nils E. Andersen, Haugerudveien 10, 0674 OSLO

7. Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050 JESSHEIM

8. Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47, 2010 STRØMMEN

Prosessfullmektig:

Advokat Marius Gjetnes, Advokatfirma Raugland as, Hausmannsgt. 17, 0182 OSLO,
Representerer Torild Margith Eriksen.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Retten

.....
Jordskifteretten er etter dette kommet til følgende regulerende

vedtak:**I. VEDTEKTER FOR VIKENE-STRAND VEILAG****§ 1. VEIEN**

Veien som behandles i disse vedtektene, omfatter veistrekningen fra stranda i Svalerødkilen og opp til gnr. 23/345, en veistrekning på ca. 200 meter.

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veilagets formål er å vedlikeholde og sørge for en tilstrekkelig veistandard. Veien skal på tidsmessig måte tjene interessene innenfor veiens dekningsområde.

Laget er et eierlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. VEIRETT OG ANDELER

Følgende eiendommer, alle utskilt fra gnr. 23/21 i Halden kommune, har veirett i veien med slike andeler:

Gnr./Bnr.	Fnr.	Eier	Bruk av grunn	Andel %
23/21		Nils E. Andersen	Fritidsbolig	12
23/21	2	Trond Reidar Bukholm	Fritidsbolig	13
23/157		Torhild Margith Eriksen v/Frank-Leo Eriksen	Fritidsbolig	6
23/164		Torhild Margith Eriksen v/Frank-Leo Eriksen	Fritidsbolig	8
23/256		Jonny A. Gundersen	Fritidsbolig	10
23/291		Wenche Bukholm Hansen	Fritidsbolig	13
23/292		Inger Lene og Christian Lie	Fritidsbolig	14
23/345		Frank Charles Lilleborg	Fritidsbolig	14
23/381		Knut Strand-Andersen	Fritidsbolig	10
SUM				100

Eier av eiendom som har veirett er med i veilaget. Andelen og medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Andelene i høyre kolonne omfatter ansvar for driften av veien.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget. Andelsfordelingen endres slik at ny parsell tillegges en andel tilsvarende den aktuelle og påregnelige bruk.

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE*1. Konstituering*

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes i midten av august hvert år. Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med minst fire ukers varsel. Sakslisten skal følge innkallingen. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må innsendes skriftlig og være mottatt av styret innen 1. juli.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Ved avstemning og valg har hver eiendom en stemme.

Dersom ett medlem krever det, kan avstemning skje skriftlig.

Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort ved loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har lederen dobbeltstemme.

2. Flertallsvedtak

Flertallsvedtak må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertall og mindretall. Flertallsvedtak må ikke påføre noen som har veirett større kostnader og ulemper enn nytte. Flertallsvedtak må ha felleskapets vel for øye og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge revisor med vararepresentant for ett år.
- Vedta innbetaling av nødvendige midler til drift og vedlikehold.
- Vedta retningslinjer for vedlikeholdet og vilkår for tildelingen av dette.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av eiendommene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallingen. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

§ 7. STYRET**1. Sammensetning**

Laget blir ledet av et styre på tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved økonomiske vedtak skal kassereren delta. Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Styret velger selv kasserer blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer – etter loddtrekning – står på valg etter første året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret (ikke uttømmende):

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for foregående år og forslag til budsjett og arbeidsplan for kommende år.
- Lede driften av veien.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veien og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Følge opp inndriving av manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer. Medlemmer kan få tilsendt kopi av protokollen etter henvendelse til styret.

§ 8. DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av veien skal utlignes på hver enkelt eiendom i forhold til andelen i veien etter § 3 og kreves inn forskuddsvis.

§ 9. BRUK AV VEIEN

Eiere av eiendommer som har veirett, har rett til å benytte veien til slik bruk som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene. De som benytter veien plikter å

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

yte vederlag til vedlikeholdet slik det framgår av disse bruksordningsreglene og slik årsmøtet for veilaget bestemmer.

§ 10. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Styret i veilaget sørger for at det løpende sommer- og vintervedlikeholdet blir gjennomført, slik dette er vedtatt eller lagt til grunn på årsmøtet. Vedlikeholdet må kun skje innenfor det som er veiareal, inklusiv veibane, skjæringer og fyllinger.

Det må ikke etableres tiltak i veiarealet som hindrer bruken av veien innenfor veibanen.

§ 11. EKSTRAORDINÆR SKADE

Den som forårsaker skade på veien, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i veilaget.

Dersom utbedring ikke skjer, vil § 12 bli gjort gjeldende.

§ 12. ANSVAR FOR EKSTRAORDINÆR SKADE

Alle som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører veien. Dette gjelder skader som påføres uaktsomhet eller forsett. Dersom slike skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medlemmets regning. Skader som påføres veien av tredjemann reguleres av alminnelige erstatningsrettslige regler, jf. Lov om skadeserstatning.

§ 13. OVER- OG UNDERSKUDD

Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskudd skal gå til drift av laget.

§ 14. INVESTERINGER

Anleggskostnader og andre kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i veien og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget kan bare i særlige tilfeller oppta lån. Lånet må knyttes til et konkret prosjekt og må være særskilt behandlet og godkjent på årsmøtet.

§ 15. UTMELDING

Det er ikke lov å melde seg ut av laget. Medlemskapet er knyttet til den enkelte eiendom og kan ikke skilles fra denne. Ved salg av eiendom følger medlemskapet eiendommen, og selger har ikke krav på å få tilbake innbetalt andel eller del av veilagets formue. Dette overføres til ny eier.

§ 16. ENDRINGER

For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertall av de frammøtte. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig. Unntak er §§ 2, 15, 16 og 17

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

som ikke kan endres.

Endringer av andeler etter § 3 kan gjøres som bestemt i paragrafen.

Annen endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av veien, bygging eller opptak av nye sideveier og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endringen skal i tilfelle stå i forhold til nytteverdien etter omleggingen/forlengelsen av veien. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bl.a. løses ved utenrettslig mekling, frivillig voldgift, de alminnelige domstoler eller jordskifteretten etter jordskifteloven § 4.

§ 17. TVANGSFULLBYRDELSE

Det som bestemmes i vedtektene er, når saken er rettskraftig, direkte tvangsgrunnlag. For den som evt. ikke etterlever vedtektenes innhold, vil de avgjørelser som er gjort i denne saken være grunnlag for tvangsinndrivning av økonomiske utestående fordringer til veilaget. Det vises til jordskifteloven § 91 og Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven).

.....

Tinglysing

Jordskifteretten vil sende saken til Tinglysing. Saken tinglyses på:

Gnr.: 23/21, 23/21/2, 23/157, 23/164, 23/256, 23/291, 23/292, 23/345, 23/381 i Halden kommune.

Retten hevet.
Sarpsborg, 24.09.2012.

Inger Johanne Sikkeland
(sign.)

Arne P. Kynningrød
(sign.)

Øivind Talberg
(sign.)

JORDSKIFTEOVERRETTSMØTE

Rettsmøtedag: 27.08.2013 klokka 10.00
Sted: Halden kommunehus, Halden
Sak nr.: 2100-2013-0002 Vikenestrand

Saken gjelder: Anke over sak 0100-2011-0016 Vikenestrand ved Østfold jordskifterett

Rettsleder: Jordskifteoverdommer Ranveig Finnanger
Meddommere: Walter André Skjelin, Stenholts vei 20 B, 1738 BORGENHAUGEN
Liv Karin Tveter, Prestegårdsbakken 38, 1746 SKJEBERG
Anne Kristin Syverstad, Helgerud, 1892 DEGERNES
Jan Kåre Lie, Bergli, 1892 DEGERNES

Protokollfører: Jan Erik Bustnes

Til behandling: Ankebehandling

Ankepart: Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Representert ved prosessfullmektig Adv. Marius Gjetnes

Ankemotparter: Eier av gnr. 23/21, Randi Miriam Andersen, Haugerudveien 10, 0674 OSLO
Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784 HALDEN
Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12, 1792 TISTEDAL
Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47, 1410 KOLBOTN
Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborgen, Ryesvei 33, 1738 BORGENHAUGEN
Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO
Representert ved prosessfullmektig Adv. Per Slinde

Til stede: Frank Leo Eriksen, Astrid Grue, Randi Miriam Andersen, Trond Reidar Bukholm, Jonny A. Gundersen, Dag Hansen, Inger Lene og Christian Lie, Knut Strand-Andersen, adv. Marius Gjetnes, adv. Per Slinde

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

.....
Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Saken utsettes inntil videre.

Ranveig Finnanger
Jordskifteoverrettsleder

Jan Erik Bustnes
Protokollfører

VEDTAK

Rettsmøtedag: 05.09.2013 klokka 10.00
Sted: Statens hus Hamar
Sak nr.: 2100-2013-0002 Vikenestrand - utsatt fra 27.08.2013.

Saken gjelder: Anke over jordskiftesak 0100-2011-0016

Rettsleder: Jordskifteoverdommer Ranveig Finnanger
Meddommere: Walter André Skjelin, Stenholts vei 20 B, 1738 BORGENHAUGEN
Liv Karin Tveter, Prestegårdsbakken 38, 1746 SKJEBERG
Anne Kristin Syverstad, Helgerud, 1892 DEGERNES
Jan Kåre Lie, Bergli, 1892 DEGERNES

Protokollfører: Jan Erik Bustnes og rettens leder

Til behandling: Avsluttende vedtak

Ankepart: Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Representert ved prosessfullmektig Adv. Marius Gjetnes

Ankemotparter: Eier av gnr. 23/21, Randi Miriam Andersen, Haugerudveien 10, 0674 OSLO
Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784 HALDEN
Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12, 1792 TISTEDAL
Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47, 1410 KOLBOTN
Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborgen, Ryesvei 33, 1738 BORGENHAUGEN
Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO

Representert ved prosessfullmektig Adv. Per Slinde

Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

Til stede: Rettens medlemmer. Ingen av partene var innkalt til møtet

.....
Etter interne drøftinger kom jordskifteoverretten til slik enstemmig

vedtak:

.....
slutning:

1. Overjordskiftet fremmes.
2. Østfold jordskifteretts vedtak av 24.09.2012 stadfestes.
3. Ankende part erstatter ankemotpartene sakskostnader ved jordskifteoverretten med 76.716,- –syttisekstusensjuhundreogseksten– kroner innen 2 –to– uker fra vedtakets forkynnelse.
4. Ankende part dekker jordskiftekostnader på kr 9.063,30 – nitusenogsekstirekronerogtredveøre- innen 2 –to– uker fra vedtakets forkynnelse.

.....
Tinglysing

Saken skal tinglyses på

Gnr 23/21, 23/21/2, 23/157, 23/164, 23/256, 23/291, 23/292, 23/345 og 23/381 i Halden kommune.

Retten hevet
Halden 05.09.2013

Ranveig Finnanger

Walter André Skjelin

Liv Karin Tveter

Anne Kristin Syverstad

Jan Kåre Lie



Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

**EIDSIVATING
JORDSKIFTEOVERRETT**

Rett kopi bekreftes:

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HønefossSaksnummer
2100-2013-0002Vår referanse
26/2014Vår dato
13.01.2014**Tinglysing av rettsbok**

Vi sender med dette to samordnede utdrag av rettsboka i sak 2100-2013-0002 Vikenestrand, anke over sak 0100-2011-0016 ved Østfold jordskifterett, til tinglysing.

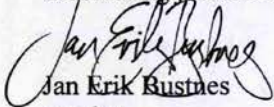
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gnr
23/21,
23/21/2,
23/157,
23/164,
23/256,
23/291,
23/292,
23/345 og
23/381
i Halden kommune.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det stemplede utdraget.

Med hilsen
Eidsivating jordskifteoverrett


Jan Erik Bustnes
utreder

Tlf. direkte innvalg: 62 78 23 36
E-post: jan.erik.bustnes@domstol.no

Vedlegg:
- Tinglysingsutdrag

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004164	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident
2002/1897/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 1897 Tinglyst: 16.04.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KOPI

RETTSBOK

for

Halden tingrett**HOVEDFORHANDLING I SIVIL SAK**

År 2002, den 8. april ble rett holdt i tingrettens lokaler
i Halden.

Dommer: Dfm Bjørn Larsen m/ alm fullmakt

Protokollfører: Dommeren

Sak nr: 01-00522 A

Saksøker nr. 1: Frank Charles Lilleborgen

Saksøker nr. 2: Nils Andersen

Saksøker nr. 3: Trond-Reidar Bukholm

Saksøker nr. 4: Arne Bukholm

Saksøker nr. 5: Jonny A. Gundersen

Prosessfullmektig: Advokat Elisabeth S. Schøning

Saksøkt: Ragnar Eriksen

Prosessfullmektig: Advokat Kjell Ove Langbakk

Saken gjelder: Tvist om rett til adkomstvei

Til stede: Partene og deres prosessfullmektiger

*Retter
Wenche
Bukholm Hansen*

4

TINGLYST

16 APR. 2002

HALDEN TINGRETT

DAGBOKNR.: 1897

Det ble deretter inngått slikt

r e t t s f o r l i k :

1. Frank Charles Lilleborg, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 1, Nils Andersen, som eier av gnr. 23 bnr. 21, Trond-Reidar Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 2, Arne Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 8 og Jonny A. Gundersen, som eier av gnr. 23 bnr. 256, alle i Halden kommune, har bruksrett til eksisterende vei over eiendommene gnr. 23 bnr. 157 og gnr. 23 bnr. 164, begge i Halden kommune, tilhørende Ragnar Eriksen.

Bruksretten omfatter vanlig bruk av veien som adkomstvei, herunder med bruk av bil til eiendommene for hjemmelshaverne/festerne selv og for besøkende.

Veiretten følger i fremtiden de respektive eiendommene/festetomtene.

2. Saksøkerne og saksøkte må ikke bruke rådigheten over eiendommen slik at det urimelig eller uhensiktsmessig er til skade eller ulempe for den andre, jf. servituttloven § 2.
3. Det skal anlegges 3 -tre- fartsdumper i vegbanen etter nærmere anvisning fra saksøkte eller den han gir fullmakt. Fartsdumpene skal anrettes slik at hastighet med vanlig personbil, mest hensiktsmessig ikke kan overstige ca 20 km/t. Fartsdumpene anlegges og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være anlagt innen 1. august 2003.
4. Følgende skilt skal settes opp langs vegbanen:
 - Skilt som angir blindvei.
 - Skilt som angir fartsgrense på 20 km/t.
 - Skilt som angir at barn leker og at kjørende skal vise hensyn.

Skiltene skal oppsettes og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være satt opp innen 1. august 2003.

5. Den subbus som i dag ligger i vegbanen skal fjernes så langt dette er praktisk gjennomførbart. Denne erstattes med pukk/singel med max. størrelse 12-14 mm i hjulsporene. I midten anlegges matjord som tilsåes.
6. Veglaget fremsetter krav mot Halden kommune om dekning av utgifter til arbeid som nevnt i pkt. 5.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004162	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident

2002/1707/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

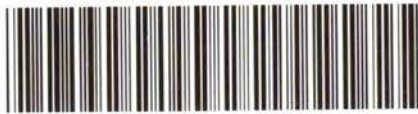
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr. 1707 Tinglyst: 09.04.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4

TINGLYST

- 9 APR. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1707.

Det ble deretter inngått slikt

r e t t s f o r l i k :

1. Frank Charles Lilleborg, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 1, Nils Andersen, som eier av gnr. 23 bnr. 21, Trond-Reidar Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 2, Arne Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 8 og Jonny A. Gundersen, som eier av gnr. 23 bnr. 256, alle i Halden kommune, har bruksrett til eksisterende vei over eiendommene gnr. 23 bnr. 157 og gnr. 23 bnr. 164, begge i Halden kommune, tilhørende Ragnar Eriksen.

Bruksretten omfatter vanlig bruk av veien som adkomstvei, herunder med bruk av bil til eiendommene for hjemmelshaverne/festerne selv og for besøkende.

Veiretten følger i fremtiden de respektive eiendommene/festetomtene.

2. Saksøkerne og saksøkte må ikke bruke rådigheten over eiendommen slik at det urimelig eller uhensiktsmessig er til skade eller ulempe for den andre, jf. servituttloven § 2.
3. Det skal anlegges 3 -tre- fartsdumper i vegbanen etter nærmere anvisning fra saksøkte eller den han gir fullmakt. Fartsdumpene skal anrettes slik at hastighet med vanlig personbil, mest hensiktsmessig ikke kan overstige ca 20 km/t. Fartsdumpene anlegges og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være anlagt innen 1. august 2003.
4. Følgende skilt skal settes opp langs vegbanen:
 - Skilt som angir blindvei.
 - Skilt som angir fartsgrense på 20 km/t.
 - Skilt som angir at barn leker og at kjørende skal vise hensyn.

Skiltene skal oppsettes og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være satt opp innen 1. august 2003.

5. Den subbus som i dag ligger i vegbanen skal fjernes så langt dette er praktisk gjennomførbart. Denne erstattes med puk/singel med max. størrelse 12-14 mm i hjulsporene. I midten anlegges matjord som tilsåes.
6. Veglaget fremsetter krav mot Halden kommune om dekning av utgifter til arbeid som nevnt i pkt. 5.

KOPI



RETTSBOK

for

Halden tingrett

HOVEDFORHANDLING I SIVIL SAK

År 2002, den 8. april ble rett holdt i tingrettens lokaler
i Halden.

Dommer: Dfm Bjørn Larsen m/ alm fullmakt

Protokollfører: Dommeren

Sak nr: 01-00522 A

Saksøker nr. 1: Frank Charles Lilleborgen

Saksøker nr. 2: Nils Andersen

Saksøker nr. 3: Trond-Reidar Bukholm

Saksøker nr. 4: Arne Bukholm

Saksøker nr. 5: Jonny A. Gundersen

Prosessfullmektig: Advokat Elisabeth S. Schøning

Saksøkt: Ragnar Eriksen

Prosessfullmektig: Advokat Kjell Ove Langbakk

Saken gjelder: Tvist om rett til adkomstvei

Til stede: Partene og deres prosessfullmektige

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004163	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident
2002/1730/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 1730 Tinglyst: 10.04.2002 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4

TINGLYST

10 APR. 2002

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1730

Det ble deretter inngått slikt

r e t t s f o r l i k :

1. Frank Charles Lilleborgen, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 1, Nils Andersen, som eier av gnr. 23 bnr. 21, Trond-Reidar Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 2, Arne Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 8 og Jonny A. Gundersen, som eier av gnr. 23 bnr. 256, alle i Halden kommune, har bruksrett til eksisterende vei over eiendommene gnr. 23 bnr. 157 og gnr. 23 bnr. 164, begge i Halden kommune, tilhørende Ragnar Eriksen.

Bruksretten omfatter vanlig bruk av veien som adkomstvei, herunder med bruk av bil til eiendommene for hjemmelshaverne/festerne selv og for besøkende.

Veiretten følger i fremtiden de respektive eiendommene/festetomtene.

2. Saksøkerne og saksøkte må ikke bruke rådigheten over eiendommen slik at det urimelig eller uhensiktsmessig er til skade eller ulempe for den andre, jf. servituttloven § 2.
3. Det skal anlegges 3 -tre- fartsdumper i vegbanen etter nærmere anvisning fra saksøkte eller den han gir fullmakt. Fartsdumpene skal anrettes slik at hastighet med vanlig personbil, mest hensiktsmessig ikke kan overstige ca 20 km/t. Fartsdumpene anlegges og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være anlagt innen 1. august 2003.
4. Følgende skilt skal settes opp langs vegbanen:
 - Skilt som angir blindvei.
 - Skilt som angir fartsgrense på 20 km/t.
 - Skilt som angir at barn leker og at kjørende skal vise hensyn.

Skiltene skal oppsettes og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være satt opp innen 1. august 2003.

5. Den subbus som i dag ligger i vegbanen skal fjernes så langt dette er praktisk gjennomførbart. Denne erstattes med pukk/singel med max. størrelse 12-14 mm i hjulsporene. I midten anlegges matjord som tilsåes.
6. Veglaget fremsetter krav mot Halden kommune om dekning av utgifter til arbeid som nevnt i pkt. 5.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00004161	13.12.2024	1101240157

Om dokumentet

Ident

1997/116/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



TINGLYST

10 JAN. 1997

SØRENSWILDE I HALDEN

DAGSBLAD 116

Doknr: 116 Tinglyst: 10.01.1997 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**RETTSBOK**

for

Østfold jordskifterett

År 1996, den 5. juli ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen, Storgt. 8 i Halden.

Rettens formann:

Saksoppnevnt jordskiftedommer Sigmund Pedersen.

Jordskiftemeddommere:

1. Gårdbruker Torstein Voldberg, 1798 AREMARK.
2. Gårdbruker Johan Rive, 1798 AREMARK.

Protokollfører:

Avd. ing. Olav Aaseng.

Sak nr.:

17/1995.

Parter:

1. Ragnar og Thorild Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 Klavestadhaugen, eiere av 23/157 og 23/164 i Halden.
2. Nils Andersen, Haugerudvn. 10, 0674 OSLO, eier av 23/21 i Halden.

Saken gjelder:

Grensegangssak i h.h. til iordskiftelovens § 88.

2

I stede:

Ragnar Eriksen sammen med sin far Frank-Leo Eriksen som møter for Thorild Eriksen med skriftlig fullmakt.

Nils Andersen sammen med sin ektefelle Randi Andersen.

De faglige jordskiftedommere har tidligere gjort tjeneste som meddommere. Rettens formann orienterte om habilitetsreglene i domstolslovens §§ 106 - 108. På forespørsel visste ingen om ugildhetsgrunner overfor noen av rettens medlemmer. Ingen hadde noe å bemerke til rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

Krav om grensegang m/vedlegg fra Ragnar og Thorild Eriksen, dat. 4.10.95.

Innkalling til Østfold jordskifterett, dat. 7.06.96.

Skjøte dat. 14.12.61, hvor Leif Strand, Ragnar Strand og Jenny Ausland overdrar sin del av eiendommen 23/21 til Ågot Andersen.

Kopi av utskrift av jordskiftesak nr. 52/1965, slutta 4.10.66.

Kopi av midl. forretning, oppmålingsmynd.h. i Halden, dat. 21.11.84.

Saksgang ved innløsning av 23/21, fnr. 3, kartforretn. over 23/164.

Kart i målestokk 1:1000.

Is Andersen la fram:

Leiekontrakt, dat. 1.02.34, der eier av gården Strand, gnr. 23 bnr. 21 bortleier et stykke jord til tomt for hytte for 99 år.

Ragnar Eriksen la fram:

Fullmakt fra Thorild Eriksen til Frank-Leo Eriksen, dat. 5.07.96.

Dokumentene ble gjennomgått.

Rettens formann orienterte litt generelt om denne typen saker. Forlik vil først bli prøvet. Lykkes ikke dette vil tvisten bli avgjort ved dom. Dom som ender i tvist om grense kan ankes til lagmannsrett.

Partene fikk deretter ordet forklarte om saken.

Ragnar Eriksen forklarte at hans forgjenger Leif Strand eide til bekken.

Ansvarsmannen skulle ordne opp i dette, men døde. Etterat Leif Strands hustru Susanne

3

Strand var død kom han over jordskiftesaken. Denne burde være kjent også for Nils Andersen. I denne saken er tomta inntegnet som nabo på vestsida av bekken. En som var part i denne saken, Erik Skaug kan bekrefte at tomta går til bekken. Ragnar Eriksen mente arealet ikke kan bebygges, og det fremstår i dag som ustelt og brannfarlig.

Nils Andersen forklarte at tomta er gammel, og sikkert er den som er omtalt i dok. nr. 8, fra 1934. Her går tomtegrensa etter gjerdet ved vegen.

Jordskiftesaken omhandlet en annen tvist, og gjaldt ikke tomt nr. 3.

På midten av 80-tallet gikk han med på å selge et areal ved vegen til Eriksen.

Leif Strand brukte arealet mellom vegen og bekken til poteter, men dette var tillatt bruk etter avtale (tålt bruk.) På tomta ovenfor var det et tilsvarende forhold.

Retten fikk deretter avklart et spørsmål om midlertidig kartforretning i 1980, og et par spørsmål vedrørende tinglysing.

Retten, sammen med partene, dro deretter på befarings til Svalerødkilen.

Etter en del forhandlinger ble partene enige om å inngå forlik.

I dag, den 5. juli 1996, ble det inngått følgende

r e t t s f o r l i k :

Eier av 23/21, Nils Andersen og eiere av 23/164 og 23/157 Ragnar og Thorild Eriksen, er enige om følgende:

1. Eiere av 23/164 og 23/157 overtar arealet mellom vegen og bekken.
2. Eiere av 23/164 og 23/157 kan ikke bebygge, beplante skog eller ha innretninger på arealet mellom vegen og bekken.
3. Eier av 23/21 kan bygge på sin eiendom uten innsigelser for eierne av 23/164 og 157, inntil 4 m fra grensa.
4. Sakskostnadene skal betales av eierne av 23/157 og 23/164.

Opplest og vedtatt.

Halden, 5.07.96.

Nils Andersen (s)

Ragnar Eriksen (s)

Frank-Leo Eriksen (s)

Rettsforliket blir lagt ved som vedlegg til rettsboken, og blir framlagt som dok. nr. 10.

Det blir nødvendig med noe grenseavmerking og måling i saken. Dette arbeidet vil bli ledet av avd. ing. Olav Aaseng. De nye grenser vil bli koordinatberegnet og kart over grensene vil følge saken. Saken vil deretter bli sluttet ~~her~~ på kontoret uten innkalling av parter og meddommere.

Retten hevet.

Halden. 5.07.96.

4

År 1996, den 27. august ble jordskifterett holdt
på rettens kontor i Moss.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer
Sigmund Pedersen.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr.: 17/1995 - utsatt fra 05.07.96.

Parter: Se foran.

Saken gjelder: Avslutning av sak nr. 17 - 1995.

Til stede: Ingen var innkalt, og ingen møtte.

De nye grenser er nå varig avmerket i marka.

Kostnadene med saken:

Møtet 5. juli 1996	kr. 2076.70
Grunngebyr:	kr. 1940.-
Tilleggsgebyr:	kr. 1940.-
Grensemerker m.m.	<u>kr. 175.-</u>
Sum:	<u>kr. 6131.70.-</u>

Disse kostnader skal betales, innen 15 - femten dager etter forkynning.

Kostnadene skal jfr. rettsforliket betales av Ragnar og Thorild Eriksen.

Ragnar Eriksen har tidligere betalt kr. 1940.-.

Ragnar og Thorild Eriksen skal nå betale kr. 4191.70.

Her gis slik

5

GRENSEBESKRIVELSE

Grense:

mellom Gnr.23,bnr.157 og 164 Eiere: Thorild Eriksen og
Ragnar Th. Eriksen

På sørvestre side

og Gnr.23,bnr.21 Eier: Nils Andersen

På nordøstre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
-------	---	---	--------	-------	-------------

Grensa går ut fra før nedsatt grensemerke av kommunen mellom ovennevnte eiendommer, grensemerke nr.1. Videre er også nr.2 tidligere nedsatt av kommunen og omforent av partene.

1	123310.08	28976.85			Jsv bolt i fjell
2	123296.88	28986.24	16.20	160.6	Jsv jordmerke
3	123278.78	28995.54	20.34	169.8	Jsv jordmerke
4	123270.05	28999.67	9.66	171.7	Jsv jordmerke
5	123265.43	29001.88	5.12	171.7	Jsv jordmerke

Herfra går grensa videre i samme retning ca 2,5 meter til midten av bekken. Her ender grensa.

Ved beregningen er polygonpunktene 400,500 og 800 brukt.

6

Tinglysing.

Tinglyst utskrift av saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 23, bnr. 157 og 164.

Ikrafttreden:

Denne saka, som berører gnr. 23, bnr. 21, 157 og 164 i Halden kommune, trer i kraft når saka er rettskraftig.

Forkynning:

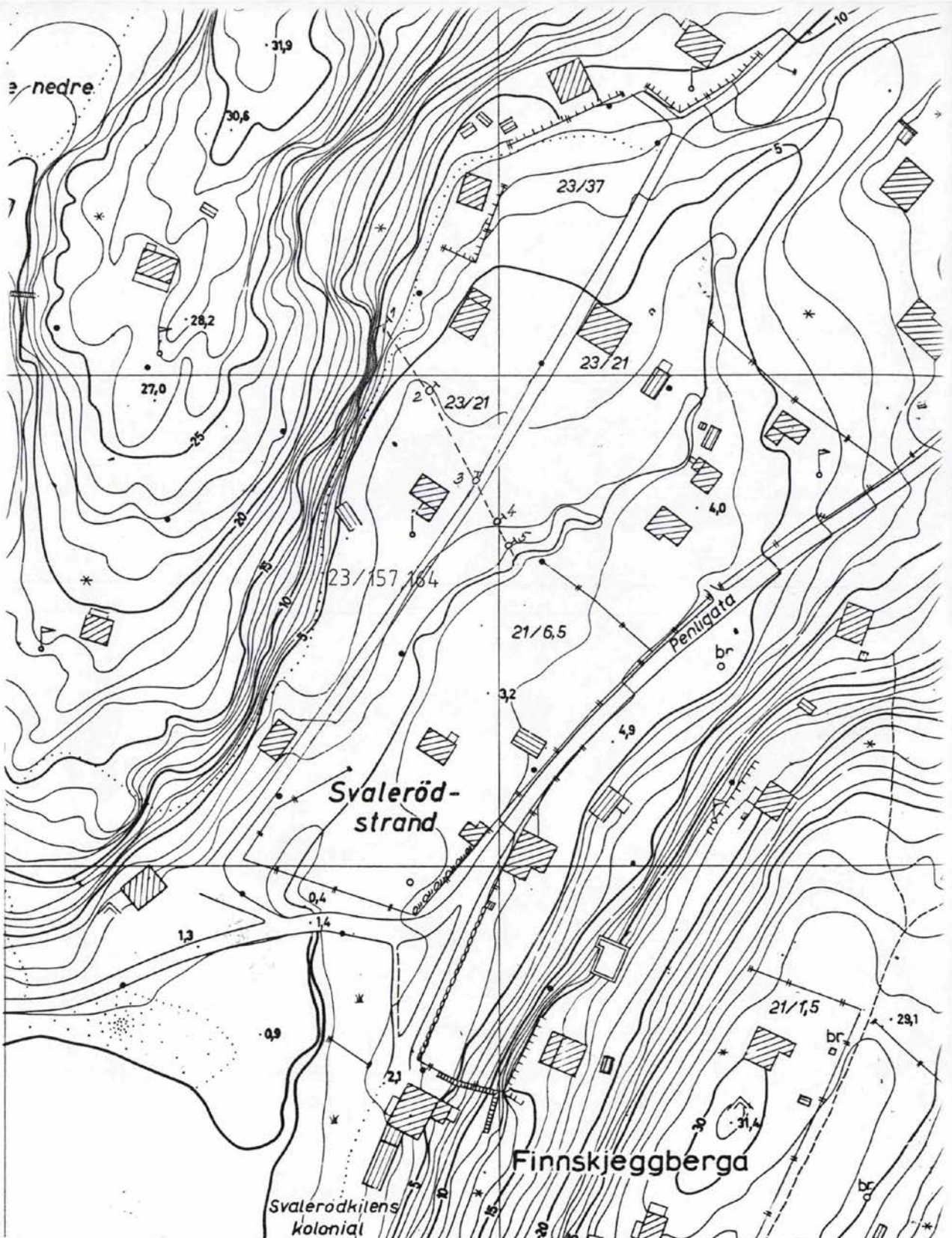
Saka forkynnes for partene ved at kopi av rettsboka sendes i rek. brev. Ankefristen er 2 - to - måneder fra forkynning.

Retten hevet.

Moss, den 27. august 1996.

Sigmund Pedersen





ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

SAK NR. 1578 1578 1578

BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYOPP GAVE
MÅLESTOKK	KARTLEGG. ÅR	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Vikenestrand 27, 1794 Sponvika
gnr. 23, bnr. 164 i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101240157

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809

E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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, finansierungsplan, 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.

aktiv.
Tar deg videre