



aktiv.

Svinndalveien 5, 1593 SVINNDAL

Kombinasjonseiendom.



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 13 850 000,-
Total ink omk.: Kr 13 850 000,-
Selger: Norheim Eiendom AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
:
Tomtstr.: 4614 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 13

Oppdragsnr.: 1101230032

Kombinasjonseiendom. Næringslokaler/ Bussgarasjer/Verksted/6 leiligheter.

Hovedbygget inneholder 6 leiligheter. I tillegg uthus med boder og bussgarasje inkludert lager.

Gjennomgående normal standard med forløpende påkostninger og vedlikehold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Nabolagsprofil	30
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Bussgarasje inkl lager

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Arealbeskrivelse

Hovedbygg

Bruksareal

1. etasje: 553 kvm Arealer er hentet fra vedlagte rapport utført av Multiconsult.

Boder

Bruksareal

1. etasje: 78 kvm

Bussgarasje inkl lager

Bruksareal

1. etasje: 410 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4614 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med gårdsplass og p-områder.

Tomten grenser mot kulturminne - enkeltminne: Svinndal miljøgate.

Beliggenhet

Sentralt plassert i Svinndal sentrum - med bl.a. skole og barnehage, matvarebutikk, off. transport m.m. rett i nærheten. Sentralt og samtidig med meget god eksponering til fylkesveien som går inntil.

Adkomst

Direkte fra fylkesvei, Svinndalveien.

Bygningssakkyndig

Multiconsult

Byggemåte

Hovedbygg:

Bygget er oppført med støpt plate på mark med en mindre kjellerdel. Første etasje er oppført med murte betongspareblokker og over dette et støpt dekke. Andreetasje er med bindingsverk som er utvendig kledd med stående trekledning. Saltak som er tekket med betongtakstein.

Uthus:

Bygget er enkelt fundamentert med betongringmur direkte på grunn og enkelte støpte gulvflater. Vegger i bindingsverk som er kledd med trepanel utvendig. Enkelt saltak som er tekket med stålplater.

Bussgarasje med tilbygget garasje / lager:

Støpt ringmur med plate på mark. Vegger utført med pussede betong / leca blokker. Saltak og pulttak tekket med stålplater. Tilbygget del er utført med støpt ringmur med tilhørende plate på mark. Bærende konstruksjoner i betong tekket med betongelementer med frilagt singel. Flatt betongtak utført med elementer.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte rapport.

Innhold

Hovedbygget inneholder 6 leiligheter. I tillegg uthus med boder og bussgarasje inkludert lager.

Standard

Gjennomgående normal standard med forløpende påkostninger og vedlikehold.

Parkering

Meget godt om parkering på tomten.

Diverse

Det er selskapet Norheim eiendom AS som selges. Overføring av aksjer/selskapet vil bli håndtert av eksternt advokat/regnskapsfører på oppdrag av selger

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

Energi

Oppvarming

Strøm

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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 13 850 000

Kommunale avgifter

Kr 96 052

Kommunale avgifter år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 13 i Våler kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3018/105/13:

23.06.1947 - Dokumentnr: 1615 - Bestemmelse om gjerde

03.10.1984 - Dokumentnr: 9005 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0137 Gnr:105 Bnr:28

09.01.1992 - Dokumentnr: 242 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om erverv av grunn til

gang- og sykkelvei

Rettighetshaver: Våler kommune

Med flere bestemmelser

14.05.2014 - Dokumentnr: 385942 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS

Org.nr: 979 904 371

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging,drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon

07.03.1947 - Dokumentnr: 643 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3018 Gnr:105 Bnr:2

02.09.1997 - Dokumentnr: 6752 - Grensejustering

Overført fra: Knr:0137 Gnr:105 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1997 - Dokumentnr: 6752 - Målebrev

Overført fra: Knr:0137 Gnr:105 Bnr:28

02.11.2001 - Dokumentnr: 10225 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0137 Gnr:105 Bnr:28

08.01.2002 - Dokumentnr: 134 - Grensejustering
Endsidig overføring av 78 m2 til RV 115.

08.01.2002 - Dokumentnr: 134 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 34867 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0137 Gnr:105 Bnr:13

23.06.1947 - Dokumentnr: 1615 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3018 Gnr:105 Bnr:2
Med flere bestemmelser

Vei, vann og avløp

Våler kommune opplyser at eiendommen har offentlig avløp. Privat vann. Det er vannmåler. Eiendommen ligger til fylkesvei.

Regulerings og arealplaner

Våler kommune opplyser at eiendommen følger kommuneplan Våler 2011-2023.
Kommuneplan under arbeid er Kommuneplanens arealdel 2021-2033.
Tilliggende plan er reguleringsplan G/S-veg Fosseberget-Fjellveien. (gjelder vei forbi eiendommen)

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Følgende forutsetninger legges til grunn for bud:

Eiendommen og dens tilbehør selges "as is".

Eiendomsmeglingsloven § 6 - 7, §4-4, §6-2, §6-4, §6-5, §6-7 til §6-10, og kap. 7 og 8-8 fravikes da overdragelsen gjelder salg av selskap/næringseiendom solgt som ledd i næringsvirksomhet. Oppdragstaker har foretatt de undersøkelser og den tilrettelegging og formidling av informasjon som anses formålstjenlig. Ansvar for tap som skyldes øvrige forhold enn det som fremkommer av salgsoppgaven kan ikke gjøres gjeldende mot oppdragstaker.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter. Reklamasjonstiden er derfor begrenset til 3 mnd etter overtagelsen.

Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd/reklamasjoner som medfølger tap mindre en kr. 1 promille og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 1%.

Vi opplyser om at selger besitter permer med dokumentasjon knyttet til eiendommen. Budgivere oppfordres til å gjennomgå dokumentasjonen grundig, samt å gjennomføre en grundig teknisk besiktigelse av eiendommen med fagfolk. Budgivere gjøres oppmerksom på at kjøpekontrakten bygger på at kjøper skal stå i stilling som om forsvarlige undersøkelser er gjort, uavhengig av hvilke undersøkelser kjøper faktisk har foretatt.

Prospektet er basert på opplysninger gitt av selger, av selgers rådgivere eller offentlige instanser. Det forutsettes at innholdet er korrekt, men samtidig fraskrives ansvaret for et hvert tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige. Salgsprospektet er således ikke ment å gi uttømmende og fullstendig informasjon.

Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Budgivere oppfordres til å gjennomgå aksjekjøpsavtalen som er utarbeidet for salget og som er vedlagt prospektet. Når bud inngis, vil det bli lagt til grunn at budgiver har akseptert aksjekjøpsavtalen. Dette bes hensyntatt ved avgivelse av bud. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. For øvrig vises til vedlagt budskjema og informasjon om budgivning.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Ved kjøp av aksjer påløper ikke dokumentavgift. Kjøper bærer alle sine kostnader ved overtakelse av selskapet, herunder kostnader forbundet med registrering av endringer i Brønnøysundregisteret.

Selger bærer kostnader for regnskap og revisjon frem til overtakelse.

Kjøpesummen for aksjene skal baseres på avtalt eiendomsverdi, med justering for selskapets aktiva og gjeld ut over Eiendommen, slik som nærmere beskrevet i aksjekjøpsavtalen. Når det gjelder bokførte og skattemessige verdier, vises til vedlagte årsregnskap og saldoskjema

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Følgende dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven:

- Rapport fra Multiconsult
- Kjøpekontrakt
- Kommunale opplysninger
- Leietageroversikt / leiekontrakter

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elines@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

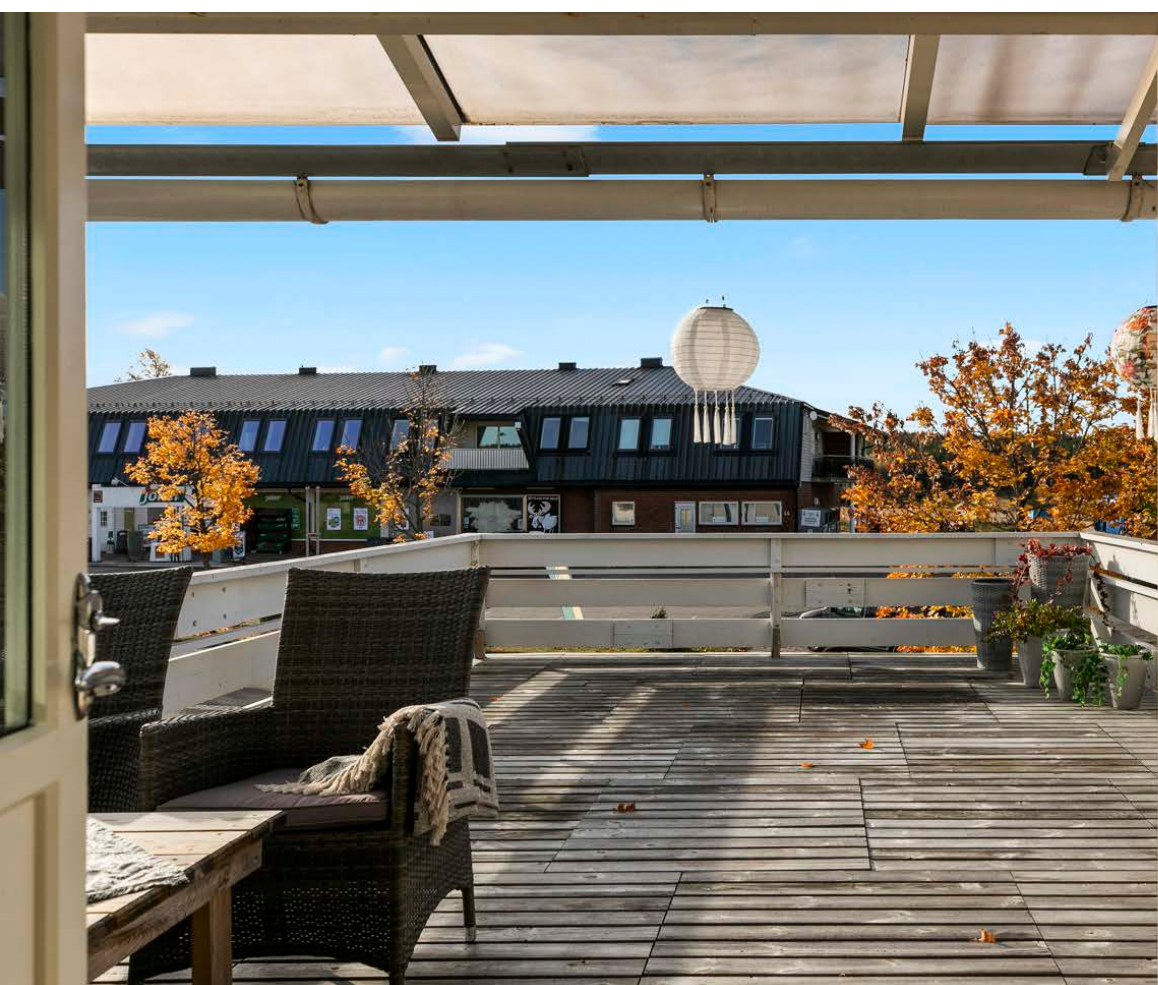
Salgsoppgavedato

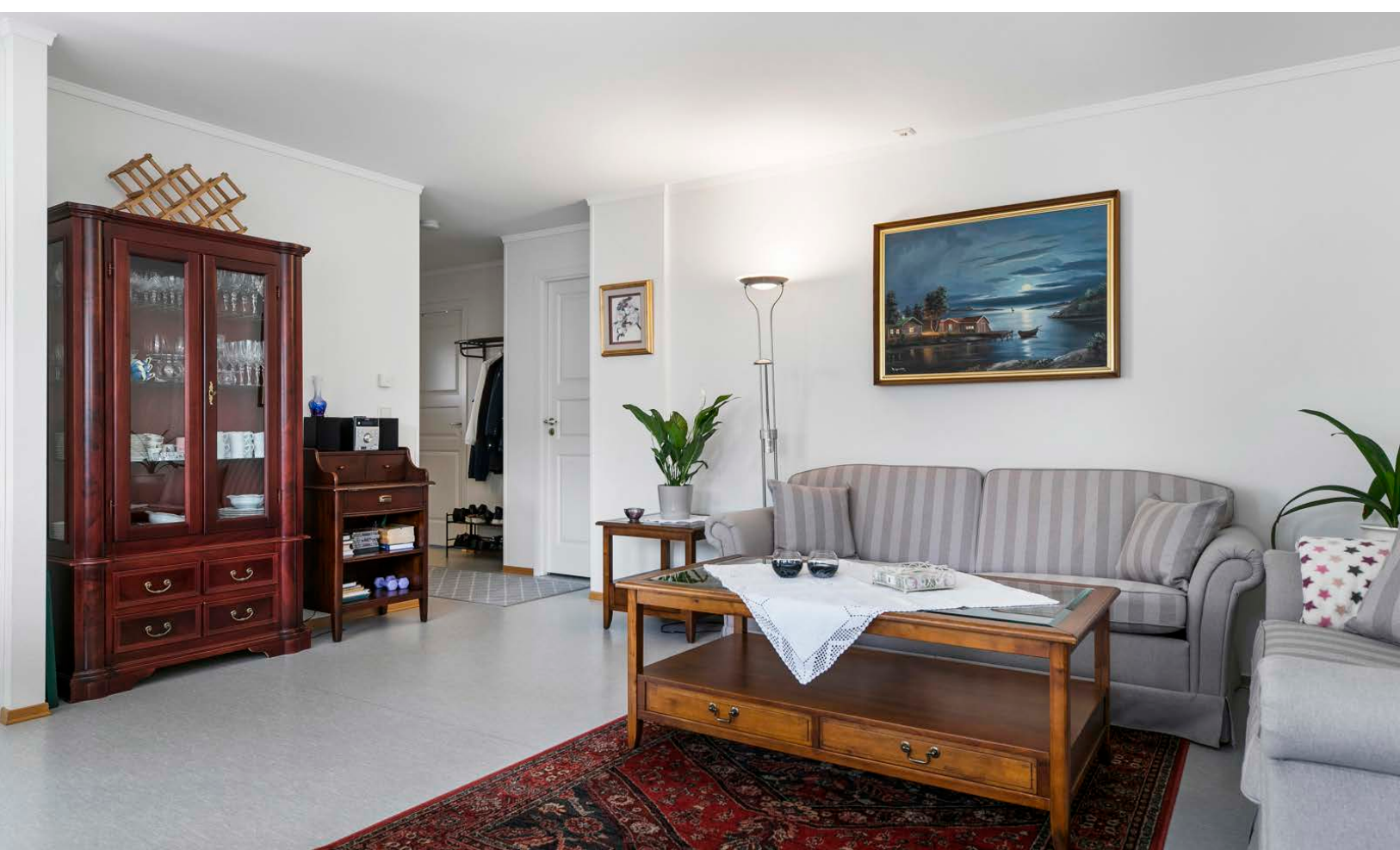
02.04.2024



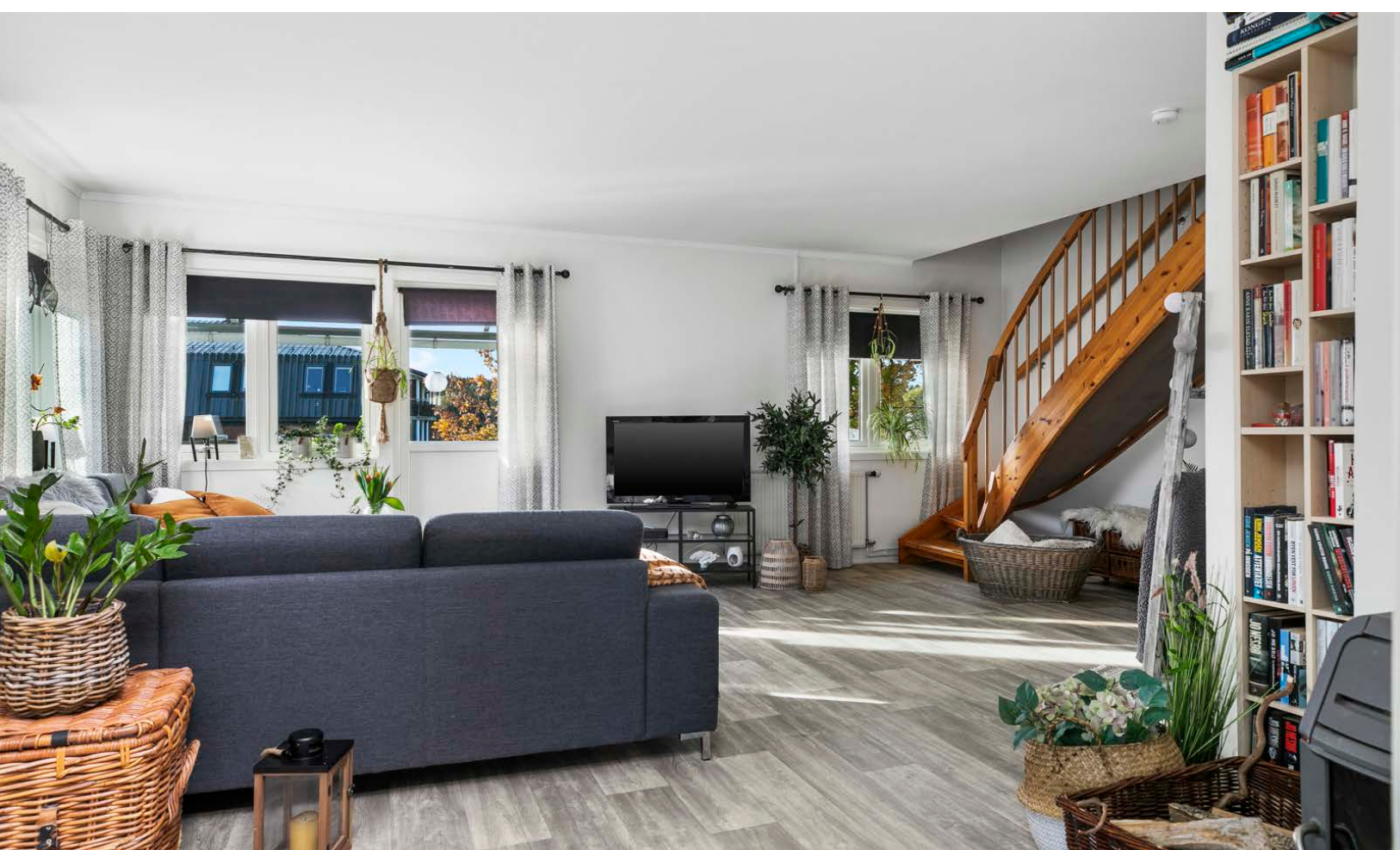












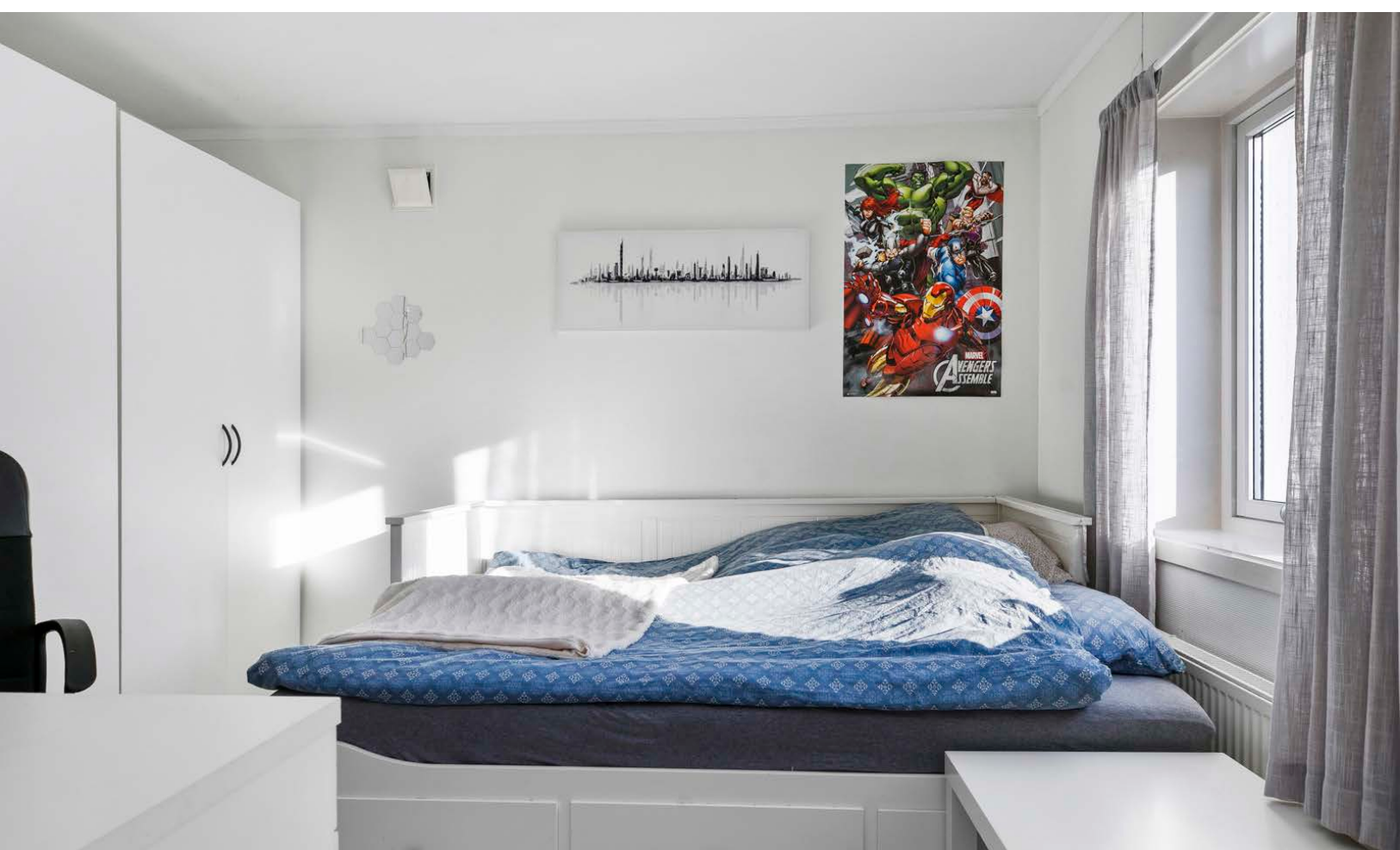


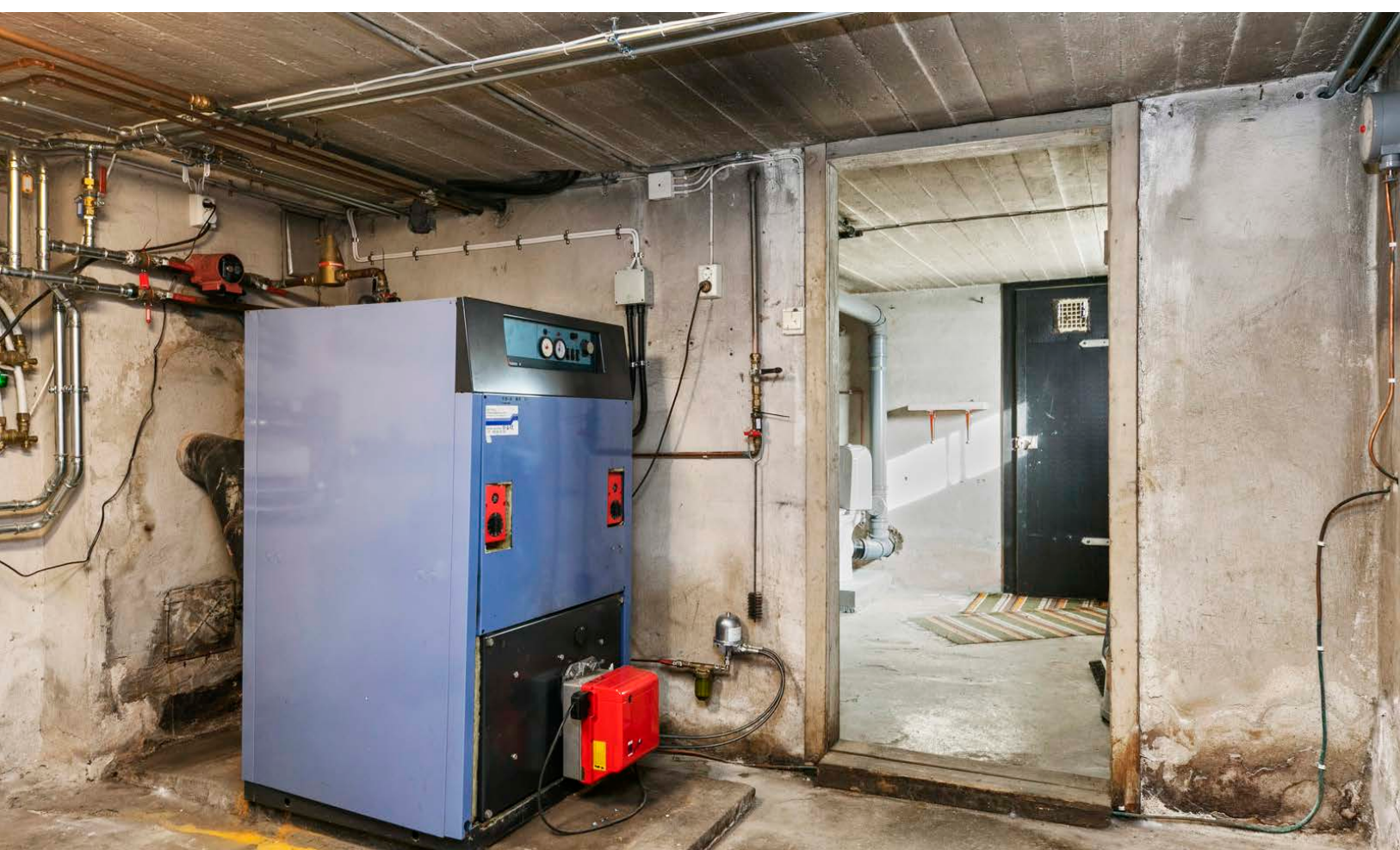














2. Etasje

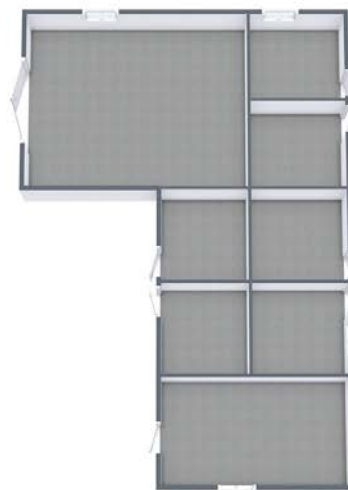


Loft



1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.



Uthus

FOTO
eternity

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Svinndalveien 5A

Lokal transport

 Svinndal Linje 620	1 min  0.1 km
 Svinndal skole Linje 620	5 min  0.4 km
 Gjerstad Linje 255, 450, 451, 620, 640	7 min  7 km
 Råde stasjon Linje RE20	19 min  16.9 km

Transport for lengre reiser

 Solli ved påkjøringsrampene til E6 Linje FB12	16 min  15.9 km
 Karlshus Esso Linje FB11, FB12	18 min  16.4 km
 Moss ferjekai Linje BF	28 min  27.9 km
 Lisleby fergeleie Linje 804	33 min  29.2 km

Ladepunkt for el-bil

 Joker Svinndal	1 min 
 Svinndal Skole Våler Kommune	5 min 



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



Kollektivtilbud

Ikke så bra 29/100

Området har blitt vurdert av 19 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Origosenteret	77
Svinndal Skole	26
Stendi AS Region Øst Bv Sæbytnet	22
Svinndal Barnehage	16
Joker Svinndal	10
Svinndal Skole SFO	8
Greensun Norge AS	2
Svinndal Familiebarnehage	2
HS Transport AS	1
Grande Trefelling	1
Ysterud Anlegg AS	1
Puritas Østfold	
Anette Olsen Safety First	
Kauterud Svein-Erik	
Hunstad Eiendom AS	

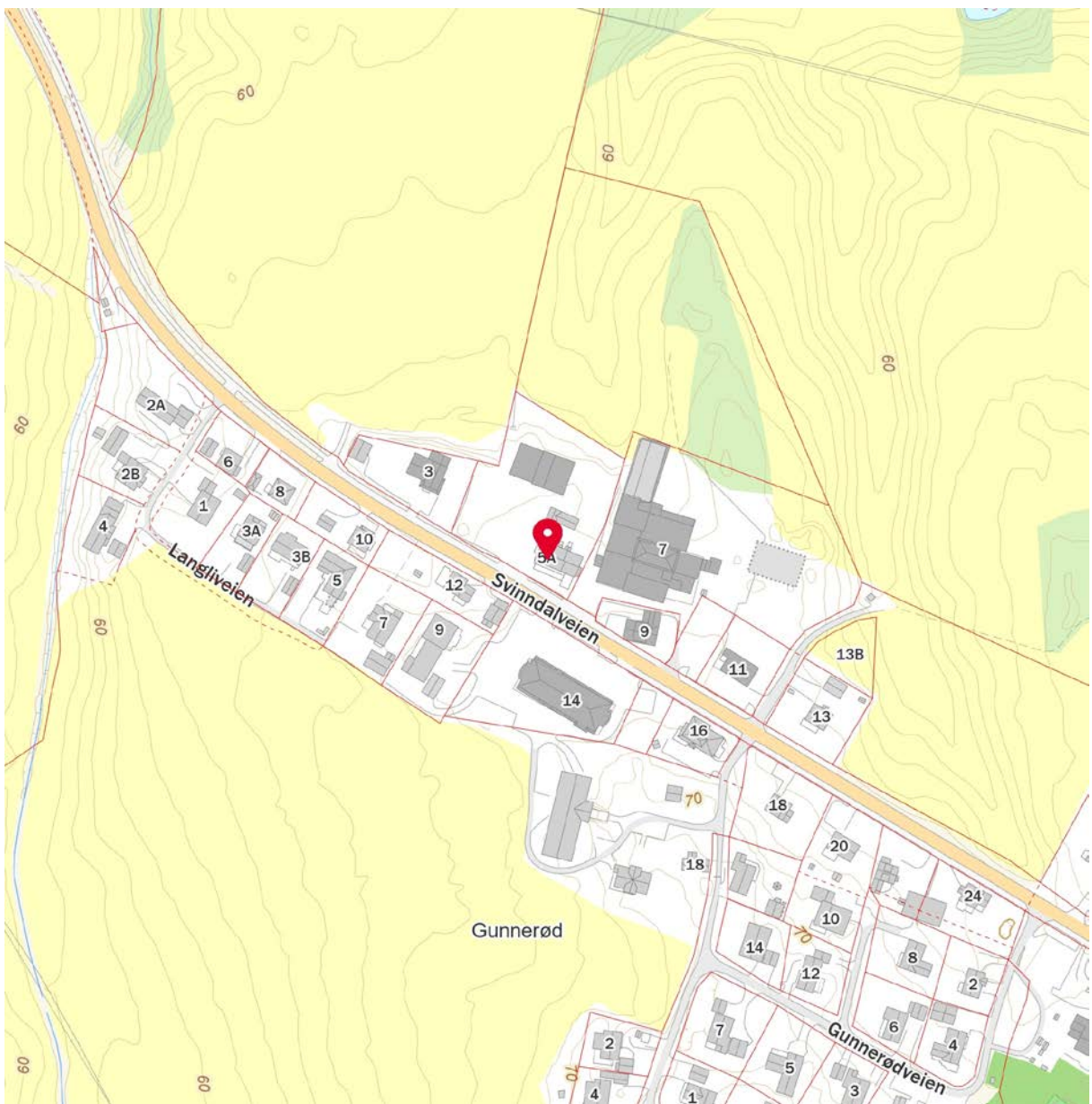
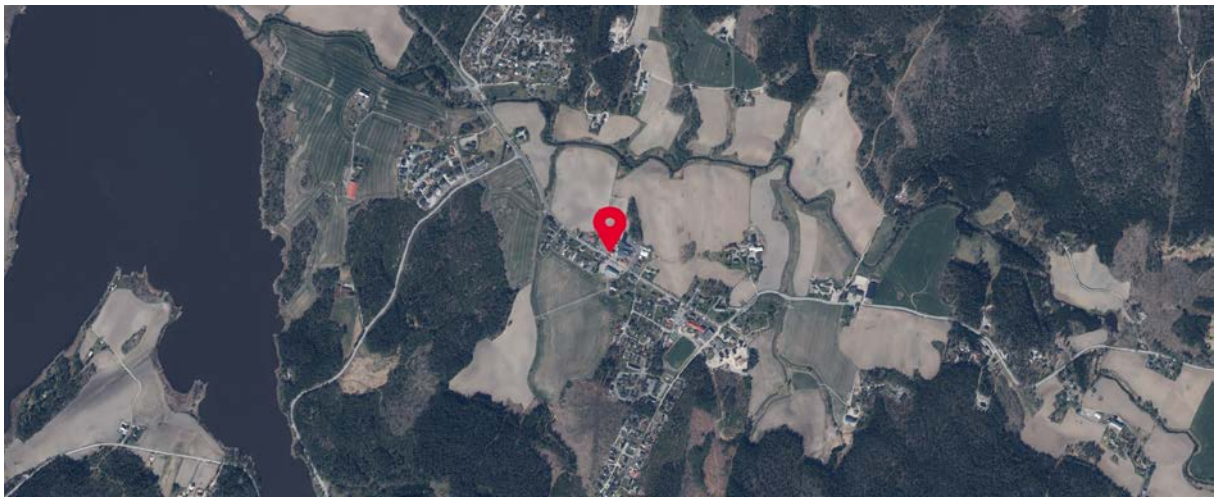
Treningssenter

 Spenst Skiptvet	13 min 
 Expressgym Råde	17 min 

Dagligvare

Joker Svinndal	1 min 
PostNord, søndagsåpent	0.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Rapport

Oppdrag: **BYGGTEKNISK TILSTANDSANALYSE**

Gnr./Bnr./Snr. **105 / 13 – Våler kommune (3018)**

Emne: **Tilstandsanalyse av bolig- og næringseiendom**

Rapport: **Byggteknisk tilstandsanalyse**

Oppdragsgiver: **Norheim Eiendom AS**

Dato: **17. november 2021**

Oppdrag- / Rapport nr. **10246471-01-RAP-001**

Tilgjengelighet **Begrenset**

Utarbeidet av: **Jan-Tore Christensen** Fag/Fagområde: **Bygg**

Kontrollert av: **Bernt Stordahl** Ansvarlig enhet: **Multiconsult Sarpsborg**

Godkjent av: Emneord: **Tilstand**



01	17.09.22	For utsendelse	11	JTC	BS	
Utg.	Dato	Tekst	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av

Innholdsfortegnelse

00 Sammendrag..... 3

20 Bygningsteknisk tilstand..... 4

00 Sammendrag
Befaringen:
Befaringen for tilstandsanalysen ble foretatt 22.08.2022. Tilstede for eier var tidligere eier Bengt Erik Havold, som kjentmann av eiendommen. Tilstede fra Multiconsult AS var Bernt Stordahl og Jan-Tore Christensen.
Vi vil bemerke at befaringen kun inkluderte 2 av de 6 leilighetene innvendig.
Generell beskrivelse:
Dette er en byggeteknisk – Tilstandsanalyse av Svinndalveien 5 i Svinndal, Våler kommune. Tekniske anlegg som VVS og elektro er ikke en del av analysen. Bakgrunnen for oppdraget er at rekvirenten skal selge eiendommen som er en del av Norheim Eiendom AS Svinndalveien 5 ble opprinnelig oppført i 1949 som rutebilstasjon med bussgarasje i 1. etasje og bolig og kontor i 2. etasje, foruten loft og en liten kjellerdel. I 2006 ble bygningen omgjort til 6 leiligheter. Hver leilighet har egen uteplass/ terrasse. Til bolighuset hører også et uthus som er inndelt med boder til hver av leilighetene, trolig oppført på samme tid som hovedbygget. Bussgarasjen består av smøre- og vaskehall samt kontorfløy med dusjrom og lager fra 1960-tallet, tilbygget med tre garasjer/ lagerdel i 1982. Hovedbygget som inneholder 6 leiligheter har et samlet bruksareal på 553 m2, uthus som inneholder boder har et samlet bruksareal på 78 m2 og bussgarasje inkludert lager har et samlet bruksareal på 410 m2. Tomten er på 4.615 m2. Historisk har det vært drevet bensinstasjon med tilhørende nedgravde tankanlegg på eiendommen. Ved en videre utvikling av eiendommen er det mulighet for å støte på forurensede masser i grunn. Historie, utvikling og ombygging av eiendomsmassen ble gitt av tidligere eier, Bengt Erik Havold, som deltok på vår befaring. Konstruksjonen til hovedbygget er i store trekk slik det ble oppført i 1949. I forbindelse med ombygging til 6 leiligheter i 2006 ble det utført en del ombygginger og oppgraderinger uten at bygningen ble løftet til gjeldende teknisk forskrift i 2006. Opprinnelig bygning med tilhørende bærende konstruksjoner er 73 år gammel og ved ombygging i 2006 ble vinduer, kledning, isolasjon og tekniske installasjoner oppgradert. Større utskiftninger vil ligge en del år frem i tid. Analysen har ikke avdekket alvorlige feil, mangler eller akutte vedlikeholdsbehov. Det er lite tiltak som anses nødvendig når det gjelder det bygningsmessig. Bygget er i normal stand med normal brukslitasje. De forhold som er avdekket er mindre skader som utbedres i forbindelse med regelmessig vedlikehold. Kostnadskonsekvenser er ikke en del av oppdraget og derfor ikke vurdert.
Status forskriftskrav:
Referansenivå for byggene er Byggeforskrift 1949, Bygningslov 1965, Byggeforskrift 1969, Byggeforskrift 1987 og Teknisk Forskrift 1997 – 2010. Byggene er ombygget og oppgradert opp gjennomårene. Endringene er ikke vurdert opp mot de forskjellige forskriftene.
Registeringer fra drift:
Kommentarer er mottatt under befaringen.
Dokumentasjon:
Tegninger av hovedbygg.

20 Bygningsteknisk tilstand				
BYGN. DEL	REGISTRERT TILSTAND/MANGEL	TG	FORSLAG TIL UTBEDRING	UTBEDRING-KOST.
20	Bygning generelt			
	Dette er en byggteknisk tilstandsanalyse av Svinndalveien 5 i Svinndal. Tekniske anlegg som VVS og elektro er ikke en del av analysen. Hovedbygg: Ble opprinnelig oppført i 1949 som et kombinasjonsbygg med bussgarasje i 1. etasje og bolig kombinert med kontor. Bygget er oppført med støpt plate på mark med en mindre kjellerdel. Første etasje er oppført med murte betongspareblokker og over dette et støpt dekke. Andre etasje er et tradisjonelt bindingsverk kledd med stående trekledning. Over 2. etasje et trebjelkelag og et saltak tekket med betongtakstein. I forbindelse med ombygging til leiligheter i 2006 er konstruksjonen tilført isolasjon i yttervegger og tak. Bygget inneholder 6 leiligheter fordelt på 2 plan og loft. Uthus: Enkelt bygg med byggeår sammenfallende med hovedbygg 1946. Enkelt fundamentert med betongringmur direkte på grunn og enkelte støpte gulvflater. Oppført med bindingsverk og kledd med trepanel utvendig. Enkelt saltak tekket med stålplater. Inneholder boder for leilighetene til hovedbygget. Bussgarasje med tilbygget garasje/ lager: Støpt ringmur med plate på mark. Inneholder vaskehall samt verksteddel med smøregrav. Vegger utført med pussede betong/ leca blokker. Saltak og pulttak tekket med stålplater. Byggeår 1965 med nyere oppgraderinger som heving av hovedtak for økt innvendig takhøyde. Tilbygget del er utført med støpt ringmur med tilhørende plate på mark. Bærende konstruksjoner i betong tekket med betongelementer med frilagt singel. flatt betongtak utført med elementer.		Ikke vurdert	
21	Grunn og fundamenter			
	Hovedbygg: Bygget er fundamentert med støpt plate på mark med støpt kjeller under en mindre del av bygget. Støpt plate på mark er opplyst tilleggsisolert i forbindelse med ombygging til leiligheter i 2006. En	TG 1		

	konstruksjon som opprinnelig er fra 1949 vil ha en del kuldebroer som vil virke negativt inn på energieffektiviteten. Mindre kjellerdel består hovedsakelig av teknisk installasjon og bio-olje fyringsanlegg. Fremstår med mindre fuktoppsug i yttervegger som er påregnelig og med lav takhøyde. Det er ingen opplysninger om grunnforhold og det er ikke opplyst om eller registrert vesentlige deformasjoner i gulv på grunn. Det er ikke registrert svikt ved byggets fundamentering. Uthus: Fundamentert i en kombinasjon av murte betongspareblokker og støpte ringmurer. Enkelte støpte gulv direkte på grunn med til dels store oppsprekninger og skader. Fundamentert direkte på stedlige masser uten frostsikring. Det må påregnes bevegelser i konstruksjonen på grunn av telehiv. Støpte trapper som har betydelig setninger. Bussgarasje med tilbygget garasje lager: Fundamentert direkte på grunn med plasstøpt ringmur og plate på mark. Gulv i bussgarasje inneholder støpt vaskerenne og smøregrav. Mindre støpt kjeller i enden av smøregrav. Det ble ikke registrert svikt ved byggets fundamentering.	TG2 TG1		
22	Bæresystemer			
	Hovedbygg: Bærende konstruksjoner over gulv på grunn er murte betong spareblokker. Inn- og utvendig er betongkonstruksjonen påforet med 5 cm mineralull. På utvendig påforing er det en luftet liggende trekledning. Konstruksjonen har begrenset isolasjonseffekt i forhold til nyere tids krav. Etasjeskille over 1. etasje er utført med plasstøpt betong og trolig et tilfarergulv over dette. Bæring av betongdekke trolig en kombinasjon av opprinnelig betongdragere og søyler. For øvrig antas brannskillende konstruksjoner murt opp mellom leilighetene. Forhold fremkommer av mottatte tegninger. Ut for leilighet nummer 3/ 5 er det et betongdekke lagt opp på 2 betongsøyler som er fundamentert på et tidligere pumpefundament. Det er tegn til fuktgjennomtrenging i betongdekke. Over 1. etasje er bærende konstruksjoner utført i bindingsverk. Yttervegger opplyst isolert med 15 cm mineralull, vindtettet, luftet og kledd med stående panel. Takverket er det opprinnelige som er tilført 2 opplett i forbindelse med ombyggingen i 2006. Opprinnelig tak er opplyst isolert med 10cm i hulrom mellom sperrer. Det ble registrert et luftesjikt mellom undertak og isolasjon. Det bemerkes at dette luftesjiktet er mindre en preakseptert som er 5 cm. Det ble registrert luftespalter i gesims på begge langvegger og lufteventiler i gavler slik at takverket	TG 1		

	er luftet, men antageligvis noe marginalt. Opplett som er tilbygget i 2006 antas utført med bedre lufting og isolasjonseffekt. Generelt er det viktig å være klar over at dette er en ombygget, tilpasset og oppgradert konstruksjon som ikke tilfredsstiller dagens krav til kuldebroer og isolasjon, selv om den er betydelig bedre enn den opprinnelige. Det er ikke registrert svikt ved bærende konstruksjoner. Uthus: Oppført i enkelt bindingsverk med utvendig stående trekledning. Takverk utført med tresperrer med åsebord tekket med profilerte stålplater. Konstruksjonen er uisolert uten vindsperre. Bussgarasje med tilbygget garasje lager: Bussgarasjen er oppført med murte blokker som er pusset. Det samme gjelder del som inneholder kontor, dusj/ wc og lager Vegger over smøre-/ vaskehall ble forhøyet i 2016. Taket ble de- og montert i forbindelse med dette. Konstruksjonen er den samme som ved byggeår 1965. Tilbygget garasje lager har bærende konstruksjon i betong. Fasader utført med betongelementer med frilagt singel. Det ble registrert noe armeringskorrosjon som har ført til avskallinger på betong. Taket er flatt og utført med betongelementer med T-profiler. Enkelt bygg med begrenset isolasjonseffekt.	TG2		
		TG2		
234	Vinduer, dører, porter			
	Hovedbygg: <u>Vinduer:</u> Vinduer med trekarm og to-lags isolerglass. Ingen spesielle skader eller punkteringer er registrert. Det bemerkes at vinduene ikke ble funksjonstestet eller kontrollert enkeltvis siden vi hadde begrenset med adgang til leilighetene. Vinduene er fra 2006 og er dermed 16 år gamle. Det er behov for normalt ettersyn og overflatebehandling. Belistning utvendig har ikke tilstrekkelig avstand til beslag slik at det er fare for oppfukning med påfølgende råteskader på utvendig utføring og belistning. <u>Ytterdører:</u> Ytterdører fra 2006. Kun behov for normalt ettersyn og eventuelt overflatebehandling. Uthus: <u>Vinduer:</u> Enkle vinduer uten isolasjonseffekt. Kun behov for normalt ettersyn og eventuelt overflatebehandling. <u>Ytterdører:</u> Dører er enkle plassbygde labankdører. Kun behov for normalt ettersyn og eventuelt overflatebehandling. <u>Porter:</u>	TG 2		
		TG2		
		TG2		
		TG2		

	Enkel vippeport. Kun behov for normalt ettersyn og eventuelt overflatebehandling. Bussgarasje med tilbygget garasje lager: <u>Vinduer:</u> I del med kontor, dusj/ wc og lager har vinduer trekarmer med isolerglass. Vinduer står for utskifting innen kort tid. Vinduer i smøre/ vaskehall har aluminiumskarm med isolerglass av nyere dato. I tilbygget garasje lager er det vinduer med trekarmer fra byggeår som står for utskifting. <u>Ytterdører:</u> Ytterdør i tre inn til kontordel. Kun behov for normalt ettersyn og eventuelt overflatebehandling. <u>Porter:</u> 2 leddporter med motor fra 2017. Tre sideveis glideporter hvorav en med gangdør i tilbygget garasje lager.	TG2/ TG3 TG2 TG1		
235	Utvendig kledning og overflate			
	Hovedbygg: Liggende malt dobbeltfalset trekledning i 1.etasje og stående tømmermannskledning over dette. Kledningen er fra tidspunkt for ombygging i 2006. Det er varierende og noen steder marginal spalte mellom trekledning og vannbrett vinduer. Det samme gjelder for utforinger og belistning på vinduer. Forholdet kan føre til fuktoppsug i endevend med råteskader og redusert levetid som resultat. Uthus: Stående malt tømmermannskledning direkte på bindingsverk. Det er en del sprekker i kledning spesielt i nedre del av vegg. En del av kledning må påregnes skiftet. Bussgarasje med tilbygget garasje lager: Opprinnelig del har pussede malte overflater. Enkelte hakk, sår og riss i overflater fra før og etter siste overflatebehandling. Fremstår i all hovedsak helhetlig. Overflater på tilbygget garasje lager er de opprinnelige med frilagt singel på betongelementene som utgjør fasaden. Enkelte sår og hakk samt noen avskallinger på grunn av armeringskorrosjon.	TG2 TG2/ TG3 TG2 TG2		
25	Innvendige overflater			
	Hovedbygg: Befaringen omfattet hovedsakelig utvendige overflater. Vi var innom 3 av leilighetene uten at disse ble befart i detalj. Generelt enkel standard i de 3 leilighetene. Strie på vegg, belegg på gulv og malte slette himlinger. Enkle vaske- og baderom med dusjkabinett og gulvmontert wc. De 3 leilighetene fremstod helhetlig i forbindelse med vår befaring. Fellesarealene har også enkel standard med en	TG2		

	kombinasjon av opprinnelige og nye overflater fra 2006. Uthus: Uthus har kun bakside utvendig panel synlig innvendig. Det samme gjelder for tak. Stedvis observert manglende undertak. Gulv er en blanding av fyllmasse og oppsprukken betong. Bussgarasje med tilbygget garasje lager: Kontor, dusj/ wc og lager har overflater vegg med panel, malt puss, panel i himling og belegg/ laminat på gulv. Overflatene fremstår helhetlig, men med brukslitasje.	TG2/ TG3 TG2		
26	Yttertak			
	Hovedbygg: Takkonstruksjonen er den opprinnelige fra byggeår med unntak av de 2 opplekkene på midten av bygget. Konstruksjonen er et sperretak i tre som er isolert i forbindelse med ombyggingen i 2006. Konstruksjonen er ikke påforet så isolasjonstykkelsen antas å være cirka 10 cm. Mellom isolasjon og undertak ble det registrert en marginal luftespalte. Det ble registrert luftespalte i begge langvegger og ventiler i gavler over hanebjelke, som vil gi en lufting av konstruksjonen. Isolasjonstykkelsen og den til dels smale luftespalten vil trolig ikke hindre smelting av snø på takoverflaten. Opplekkene fra 2006 antas utført med en tykkere isolasjon og større luftespalte. Taket er tekket med en dobbeltkrummet betongstein trolig fra 1980-tallet. Takrenner og beslag antas fra samme tidsrom. Betydelig mosegroing på skyggeside av tak. Takstein på opplekk supplert på utførelsestidspunktet. Uthus: Enkelt sperretak i tre med åsebord som er tekket med korrugerte stålplater. Takrenner på deler av bygget. Det ble registrert manglende undertak enkelte steder. Vil kunne føre til drypping fra tak i forbindelse med værromslag. Bussgarasje med tilbygget garasje lager: Tak over smøre/ vaskehall ble de- og remontert og veggene skjøttet opp i 2017. I den forbindelse nytt undertak og korrugerte stålplater. I Denne forbindelse ble det også lagt et nytt lag med korrugerte stålplater på pulttak over kontor, dusj/ wc og lager. Konstruksjonen er det opprinnelige sperretaket i tre. Taket over garasje lager er flatt med innvendige nedløp. Bærende konstruksjon i prefabrikkerte betongelementer med T-profil. Tekket på nytt i 2017 i forbindelse med heving av tilstøtende tak.	TG2 TG2/ TG3 TG1		

7.0	Utendørs, generelt			
	Tomten er hovedsakelig flat og opparbeidet med grus. Historisk har det vært drevet rutebilstasjon og bensinstasjon med tilhørende tankanlegg på tomten. Opprinnelig var bensinstasjon lokalisert til hjørne på hovedbygg med utkraget dekke opplagt på to betongsøyler. Etter avviklingen av dette var det et tankanlegg i motsatt hjørne på tomten mot Svinndalsveien. På vår befaring ble det opplyst at tanker knyttet til drivstoff er fjernet. I dag ligger det en 6000 liter oljetank for fyranlegg til hovedbygg. Videre ble det opplyst om oljeavskiller nedgravd i bakken i forbindelse med Bussgarasjen. Ved en eventuelt videre utvikling av tomten kan man støte på forurensede masser i grunn. Utskifting av forurensede masser vil være kostnadsdrivende.			
	Generelt observerte forhold			
	Det ble registrert enkelte forhold på befaringen knyttet til brann- og rømning, uten at dette er undersøkt nærmere opp mot eventuelt brannkonseptet for ombyggingen av hovedhus i 2006. • Rømning leilighet 5 via vindu 3. etasje har trolig ikke tilstrekkelig størrelse. • Trapp med tilhørende repos til leilighet 6 i 3. etasje kan være noe under minimumsmålet. • Trapp mellom 1. og 2. etasje mangler håndløper på begge sider.			



«f1»

«f3»

«f4»

«f5» «f6»

30.04.2007

Vår ref.: 04/46-16/SC(bes oppgitt ved henv.)
Deres ref.:

Arkivnr: GBR 105/013
Løpenr.: 2400/07

FERDIGATTEST FOR OMBYGGING PÅ NORHEIM EIENDOM, GBNR 105/13 I VÅLER

Igangsettingstillatelse er gitt 25.05.2004 og midlertidig brukstillatelse er gitt 25.01.2006 med forlengelse 18.08.2006.

Gjelder: Ombygging av tidl. næringsbygg til leilighetsbygg med seks leiligheter med tilhørende uteområde .

Byggested: Gbnr 105/13, Svinndalveien 5 innenfor uregulert sentrumsområde.

Tiltakshaver: Hjemmelshaver

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det gis på bakgrunn av ovennevnte, i medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr. 1, ferdigattest for tiltaket.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Susanne Colding
fagsj. bygge- og reg.saker

Tlf.: 69 28 91 31



Våler kommune (Viken)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 14.10.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Viken)

Kommunenr.	3018	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 5A, 1593 SVINNDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Avløp	55 215,84 kr
Eiendomsskatt	14 876,01 kr
Feiing	1 450,02 kr
Sum	71 541,87 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsynsavgift feiing	2 Pipeløp	740,00 kr	1/1	0 %	1 480,01 kr	1 480,01 kr
Avløpsgebyr, fast del privat	1 Stk.	2 625,00 kr	1/1	0 %	1 750,00 kr	1 750,00 kr
Vanngebyr, fast del	6 Stk.	1 500,00 kr	1/1	0 %	10 000,00 kr	10 000,00 kr
Avløpsgebyr, fast del næring	6 Stk.	2 625,00 kr	1/1	0 %	15 750,00 kr	15 750,00 kr
Avløpsgebyr, variabel del (privat)	877 Kbm.	39,90 kr	1/1	0 %	34 992,30 kr	34 992,30 kr
Vanngebyr, variabel del	877 Kbm.	22,50 kr	1/1	0 %	19 732,50 kr	19 732,50 kr
A Konto Vannavgift	875 Kbm.	22,50 kr	1/1	0 %	19 745,16 kr	19 745,16 kr
A Konto Kloakkavgift	875 Kbm.	39,90 kr	1/1	0 %	35 014,75 kr	35 014,75 kr
Forskuddsbetalt vann	-920 Kbm.	22,50 kr	1/1	0 %	-20 700,00 kr	-20 700,00 kr
Forskuddsbetalt kloakk	-917 Kbm.	39,90 kr	1/1	0 %	-36 588,30 kr	-36 588,30 kr
Eiendomsskatt	2030000 Promille	4,00 kr	1/1	0 %	8 120,01 kr	8 120,01 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - næring	1689000 Promille	4,00 kr	1/1	0 %	6 756,00 kr	6 756,00 kr
				Sum	96 052,43 kr	96 052,43 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Våler kommune (Viken)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 14.10.2022

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Viken)

Kommunenr.	3018	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 5A, 1593 SVINNDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	2 900 000,00 kr
Skatt	8 120,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	6
Dato vedtatt	17.02.2012
Eiendomsstype	Flermannsbolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

Takst	1 689 000,00 kr
Skatt	6 756,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	0
Dato vedtatt	01.01.2020
Eiendomsstype	Næring
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 14. oktober 2022 15:02
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Forespørsel elanlegg Svinndalveien 5A, 1593 Svinndal

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Adresse: Svinndalveien 5A, 1593 Svinndal Selger(e): Norheim eiendom as Matrikkel: Gnr. 105 Bnr. 13 i Våler (Viken) kommune

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

14. oktober 2022 kl. 12:51 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Vedleggene i denne emailen inneholder personopplysninger, og kan kun lastes ned via vår sikre nedlastingsportal. Du vil om kort tid motta en kode på sms eller epost. Skulle du ikke motta koden, vennligst kontakt avsender. Last ned vedlegg: <https://attachment.webmegler.no/a2fee7f1-8134-4f60-3030-08d878cb0807>

Hei

Se vedlagte forespørsel.

Tusen takk

Med vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

M (+47) 975 92 988 | www.aktiv.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0137 - VÅLER
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 13

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.05.2013 kl. 12:44
Produsert av: Knut Frammarsvik
Attestert av: Våler kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.matrikkelen.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NORDHEIM
Etableringsdato: 07.03.1947
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 105 / 13	4 645,4	Usikkert areal

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		983984762	NORHEIM EIENDOM AS		Havold 1593 SVINNDAL	1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning/grensejustering			30.05.2013	30.05.2013		knutfram
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	105/13		-116,8
			Mottaker	105/53		116,6
Annen forretningstype			03.12.2009	03.12.2009		kaaion
Kartforretning			28.11.2001			
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Mottaker	105/13		4 841,5
Arealoverføring			28.11.2001			
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	537/28		-78
			Mottaker	105/13		78
Sammenstående			05.11.2001			

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	105/28	-3 782,9	
			Mottaker	105/13	3 782,9	
Skylddeling			07.03.1947			
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	105/2	0	
			Mottaker	105/13	0	

Adresser					
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Svinndalveien	1026	5A	Grunnkrets	0103 INGULSTAD
				Valgkrets:	1 SVINNDAL
				Kirkesogn:	02040502 Svinndal
				Postnr.område:	1593 SVINNDAL
				Tettsted:	213 Svinndal
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Svinndalveien	1026	5B	Grunnkrets	0103 INGULSTAD
				Valgkrets:	1 SVINNDAL
				Kirkesogn:	02040502 Svinndal
				Postnr.område:	1593 SVINNDAL
				Tettsted:	213 Svinndal
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Svinndalveien	1026	5C	Grunnkrets	0103 INGULSTAD
				Valgkrets:	1 SVINNDAL
				Kirkesogn:	02040502 Svinndal
				Postnr.område:	1593 SVINNDAL
				Tettsted:	213 Svinndal
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Svinndalveien	1026	5D	Grunnkrets	0103 INGULSTAD
				Valgkrets:	1 SVINNDAL
				Kirkesogn:	02040502 Svinndal
				Postnr.område:	1593 SVINNDAL
				Tettsted:	213 Svinndal

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Svinndalveien	1026	5E	Grunnkrets: 0103 INGULSTAD Valgkrets: 1 SVINNDAL Kirkesogn: 02040502 Svinndal Postnr.område: 1593 SVINNDAL Tettsted: 213 Svinndal
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Svinndalveien	1026	5F	Grunnkrets: 0103 INGULSTAD Valgkrets: 1 SVINNDAL Kirkesogn: 02040502 Svinndal Postnr.område: 1593 SVINNDAL Tettsted: 213 Svinndal

Bygning og bygningsendring

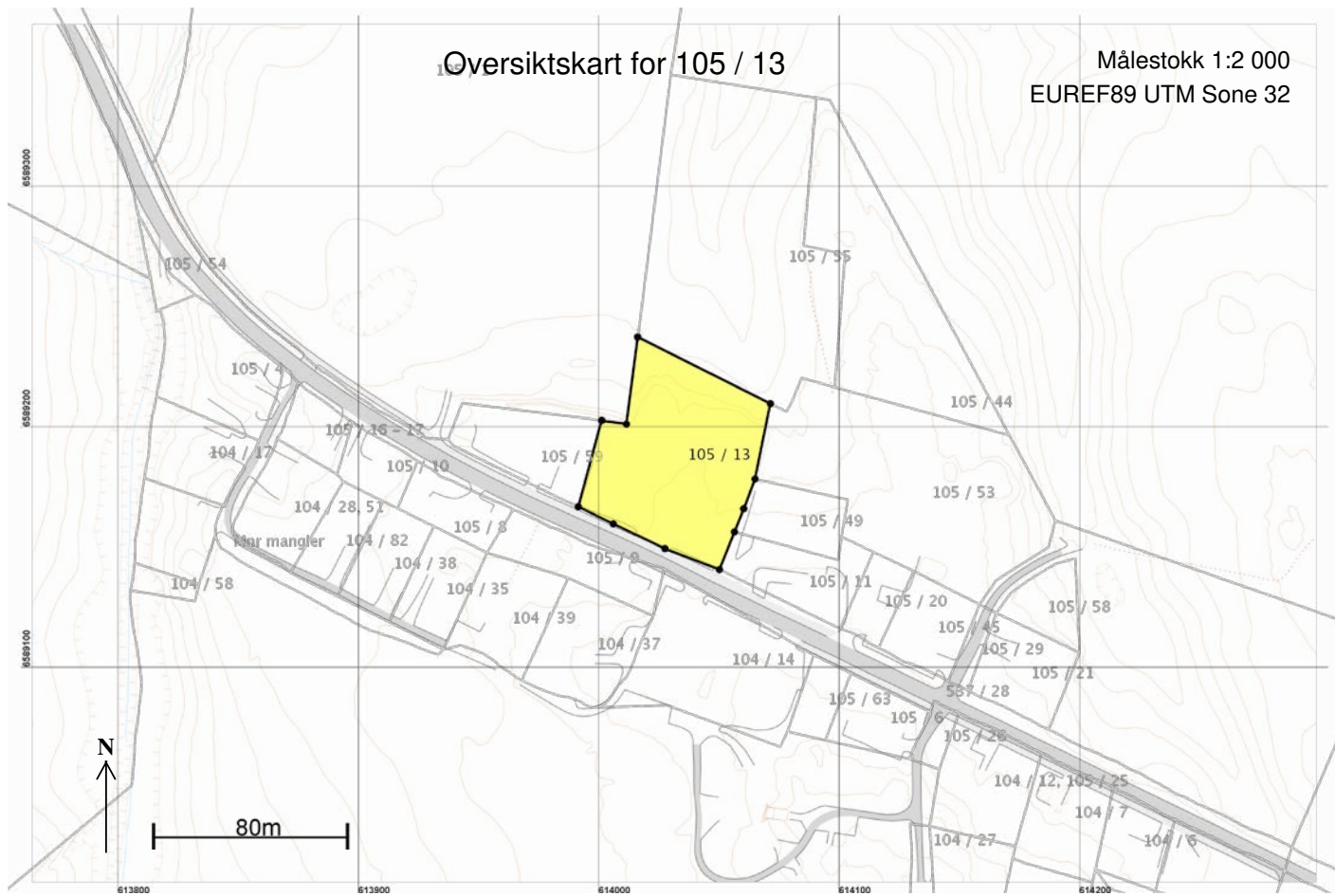
Bygningsnr: 148 549 222	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	6	Datoer:
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse: 25.05.2004
Bygningsendringskode:	BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 01.06.2004
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk: 25.01.2006
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:	Oppvarming:				

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
L01	1	0.0	0.0	0.0
H02	2	0.0	0.0	0.0
H01	3	0.0	0.0	0.0

Bruksenheter

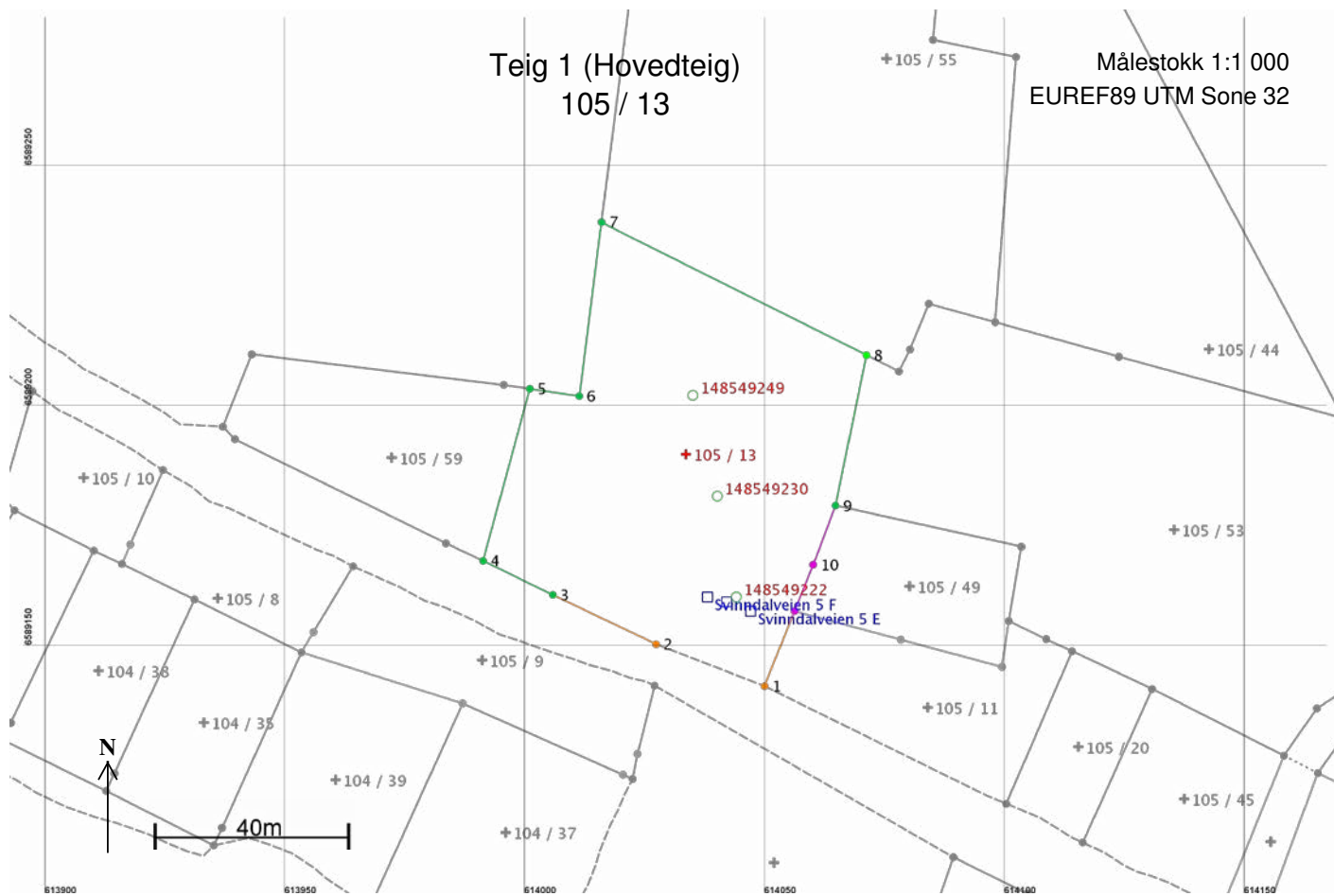
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1026 Svinndalveien 5 A	H0103	Bolig	58	2	Kjøkken	1	1	105/13
1026 Svinndalveien 5 B	H0102	Bolig	58	2	Kjøkken	1	1	105/13
1026 Svinndalveien 5 C	H0101	Bolig	85	3	Kjøkken	1	1	105/13
1026 Svinndalveien 5 D	H0202	Bolig	105	4	Kjøkken	1	1	105/13
1026 Svinndalveien 5 E	H0201	Bolig	83	3	Kjøkken	1	2	105/13
1026 Svinndalveien 5 F	L0101	Bolig	124	3	Kjøkken	1	1	105/13



30.05.2013 12.44

Matrikkelbrev for 0137 - 105 / 13

Side 6 av 8



30.05.2013 12.44

Matrikkelbrev for 0137 - 105 / 13

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 4 645,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6589191

Øst: 614034

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6589142,41	614049,90	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	60 Genererte data (interpolasjon)	500	
			24,21	Vegkant		500	
2	6589151,14	614027,32	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	60 Genererte data (interpolasjon)	500	
			23,85	Ikke hjelpelinje			
3	6589161,44	614005,81	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			16,17	Ikke hjelpelinje			
4	6589168,52	613991,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			37,12	Ikke hjelpelinje			
5	6589204,34	614001,02	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14	
			10,39	Ikke hjelpelinje			
6	6589202,83	614011,30	Ikke spesifisert	Annen detalj	10 Terrengmålt	14	
			36,48	Ikke hjelpelinje			
7	6589239,01	614015,95	Jord	Grensepåle	10 Terrengmålt	14	
			61,72	Ikke hjelpelinje			
8	6589211,33	614071,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,99	Ikke hjelpelinje			
9	6589180,00	614064,67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14	
			13,15	Ikke hjelpelinje			
10	6589167,71	614060,00	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			10,39	Ikke hjelpelinje			
11	6589158,06	614056,15	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			16,85	Ikke hjelpelinje			

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDHEIM	Beregnet areal	4614.9
Etablert dato	07.03.1947	Historisk oppgitt areal	4841,5
Oppdatert dato	30.05.2013	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	105/13
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	20.11.2013 20.11.2013	2013/1570		0137-105/53 (133,3), 105/55 (-133,3) 105/13
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	30.05.2013 30.05.2013	2013105		0137-105/53 (116,6), 105/13 (-116,8) 105/49, 105/55
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	03.12.2009 03.12.2009			0137-Mnrmangler, 0137-Mnrvannmangler, 0137-65/12, 0137-65/14, 0137-65/21, 0137-66/7, 0137-71/19, 0137-87/9, 0137-87/16, 0137-88/8, 0137-88/16, 0137-88/30, 0137-105/47, 64/2, 64/7, 65/1, 65/3, 65/4, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/15, 65/18, 65/24, 65/27, 65/29, 65/35, 66/1, 66/3, 66/4, 66/6, 67/1, 67/2, 67/4, 67/17, 70/1, 70/5, 71/1, 87/1, 87/8, 87/12, 88/1, 88/2, 88/4, 88/5, 88/6, 88/10, 88/11, 88/13, 88/15, 88/20, 88/24, 88/26, 89/1, 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 91/8, 99/1, 99/2, 99/4, 99/11, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 100/5, 100/8, 101/1, 101/2, 101/4, 101/5, 101/6, 101/8, 102/1, 102/2, 102/3, 102/4, 102/5, 102/6, 102/7, 102/10, 102/11, 102/12, 104/1, 104/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/10, 104/12, 104/14, 104/17, 104/21, 104/22, 104/27, 104/28, 104/30, 104/31, 104/35, 104/38, 104/39, 104/43, 104/49, 104/51, 104/52, 104/57, 104/82, 105/1, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/8, 105/9, 105/10, 105/11, 105/12, 105/13, 105/14, 105/15, 105/16, 105/17, 105/19, 105/20, 105/21, 105/22, 105/23, 105/25, 105/26, 105/29, 105/32, 105/33, 105/34, 105/35, 105/36, 105/37, 105/38, 105/39, 105/40, 105/41, 105/42, 105/43, 105/45, 105/46, 105/50, 105/52, 105/54, 105/59, 105/62, 105/63, 106/1, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/7, 537/28
Arealoverføring Arealoverføring	28.11.2001			105/13 (78), 537/28 (-78)
Kartforretning Kartforretning	28.11.2001	26/2001		105/13 (4841,5)
Sammenslåing Sammenslåing	05.11.2001			0137-105/28 (-3782,9), 105/13 (3782,9)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	23.06.1999 30.03.2016	037/1999		105/11, 105/13, 105/20, 537/28
Skylddeling Skylddeling	07.03.1947			105/2, 105/13

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589190.71	614033.52	0	Ja	4614.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NORHEIM EIENDOM AS S983984762	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dyreveien 114 1525 MOSS	

Adresser

Vegadresse: Svinndalveien 5 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1593 SVINNDAL	Kirkesogn	02040502 Svinndal
Grunnkrets	103 INGULSTAD	Tettsted	213 Svinndal
Valgkrets	1 SVINNDAL		

Vegadresse: Svinndalveien 5 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1593 SVINNDAL	Kirkesogn	02040502 Svinndal
Grunnkrets	103 INGULSTAD	Tettsted	213 Svinndal
Valgkrets	1 SVINNDAL		

Vegadresse: Svinndalveien 5 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1593 SVINNDAL	Kirkesogn	02040502 Svinndal
Grunnkrets	103 INGULSTAD	Tettsted	213 Svinndal
Valgkrets	1 SVINNDAL		

Vegadresse: Svinndalveien 5 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1593 SVINNDAL	Kirkesogn	02040502 Svinndal
Grunnkrets	103 INGULSTAD	Tettsted	213 Svinndal
Valgkrets	1 SVINNDAL		

Vegadresse: Svinndalveien 5 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1593 SVINNDAL	Kirkesogn	02040502 Svinndal
Grunnkrets	103 INGULSTAD	Tettsted	213 Svinndal
Valgkrets	1 SVINNDAL		

Vegadresse: Svinndalveien 5 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1593 SVINNDAL	Kirkesogn	02040502 Svinndal
Grunnkrets	103 INGULSTAD	Tettsted	213 Svinndal
Valgkrets	1 SVINNDAL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148549222		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	25.01.2006
2	148549230		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	148549249		Annen garasje-/hangarbygning (439)	Tatt i bruk (TB)	
4	148549249	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	12.05.2017

1: Bygning 148549222: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 25.01.2006

Bygningsdata

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.05.2004	11.01.2006
Igangsettingstillatelse	01.06.2004	11.01.2006
Tatt i bruk	25.01.2006	25.01.2006

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svinndalveien 5A	H0103	105/13	58	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Svinndalveien 5B	H0102	105/13	58	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Svinndalveien 5C	H0101	105/13	85	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Svinndalveien 5D	H0202	105/13	105	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Svinndalveien 5E	H0201	105/13	83	3	1	2	Kjøkken
Bolig	Svinndalveien 5F	L0101	105/13	124	3	1	1	Kjøkken

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	1	0	0	0	0	0	0
H02	2	0	0	0	0	0	0
H01	3	0	0	0	0	0	0

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.04.2006

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	105/13	-	-	-	-	-

3: Bygning 148549249: Annen garasje-/hangarbygning (439), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Svinndalveien 5A	-	105/13	-	-	-	-	-

4: Bygningsendring 148549249-1: Påbygg, Igangsettingstillatelse 12.05.2017

Bygningsdata

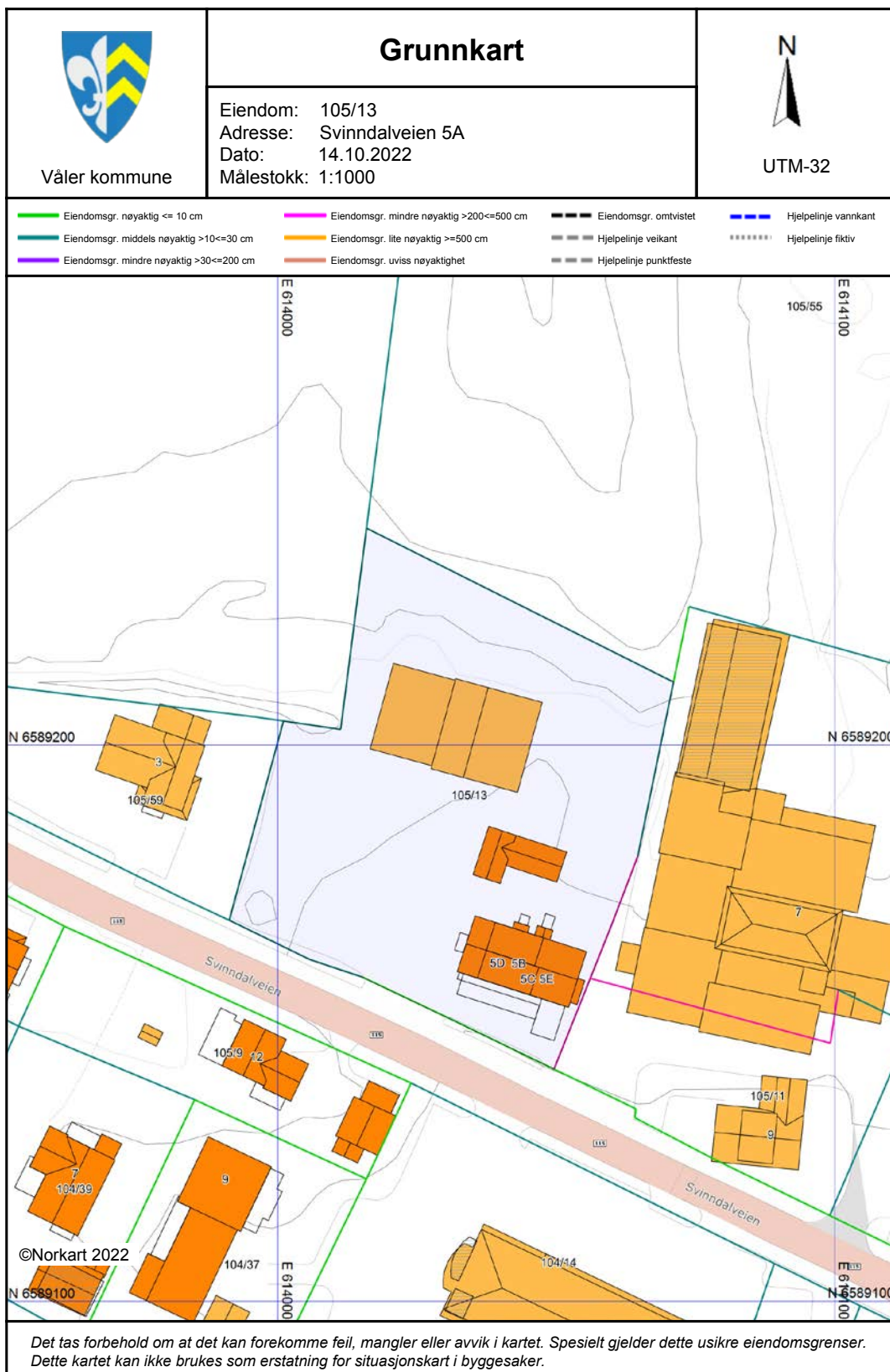
Næringsgruppe	Transport og lagring (H)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.05.2017	02.06.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	105/13	-	-	-	-	-



Kulturminnerapport

Eiendom	3018 105/13		
Utskriftsdato	14.10.2022	Antall datasett	5

1 Berørte datasett

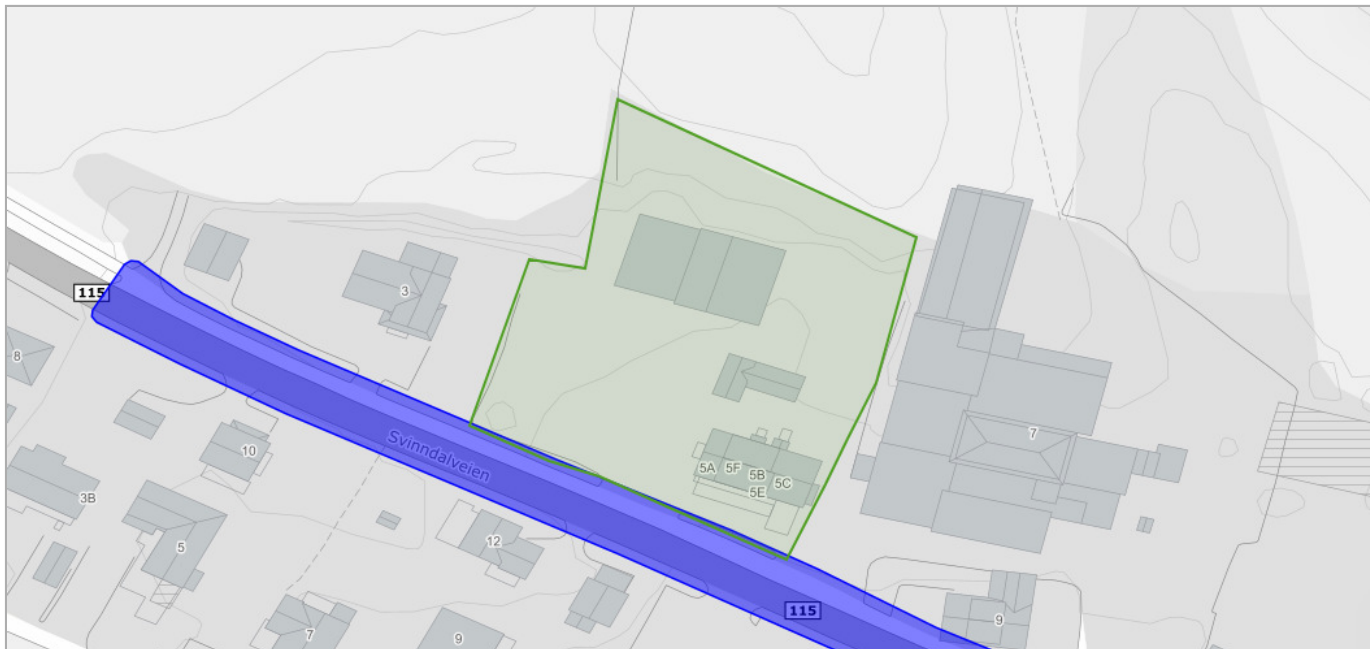
- 📌 Kulturminner - Enkeltminner

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner

Kulturminner - Enkeltminner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.07.2022
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Enkeltminnet inneholder, sammen med lokaliteten, all informasjon som er spesifikt for det enkelte objekt. Enkeltminnet kan ikke eksistere uten en lokalitet. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens alle gravhauger/gravrøyser i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner, som eksempelvis vedtaksfredete bygninger, kan lokaliteten være ett enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). Enkeltminner er kulturminner som hører naturlig sammen innenfor én og samme lokalitet. Enhver lokalitet må ha minst ett enkeltminne innenfor sin avgrensing, men kan potensielt ha et ubegrenset antall tilknyttede enkeltminner.

Tegnforklaring

Enkeltminner
■ Enkeltminner

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Svinndal miljøgate	IKKE	E-TEK



Våler kommune (Viken)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 22.11.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Viken)

Kommunenr.	3018	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 5A, 1593 SVINNDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	013701		
Navn	Kommuneplan Våler 2011 - 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.06.2011		
Delarealer	Delareal	13 m ²	
	KPHensynsonenavn	H730	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner	
Delarealer	Delareal	1 581 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal 4 615 m²

Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

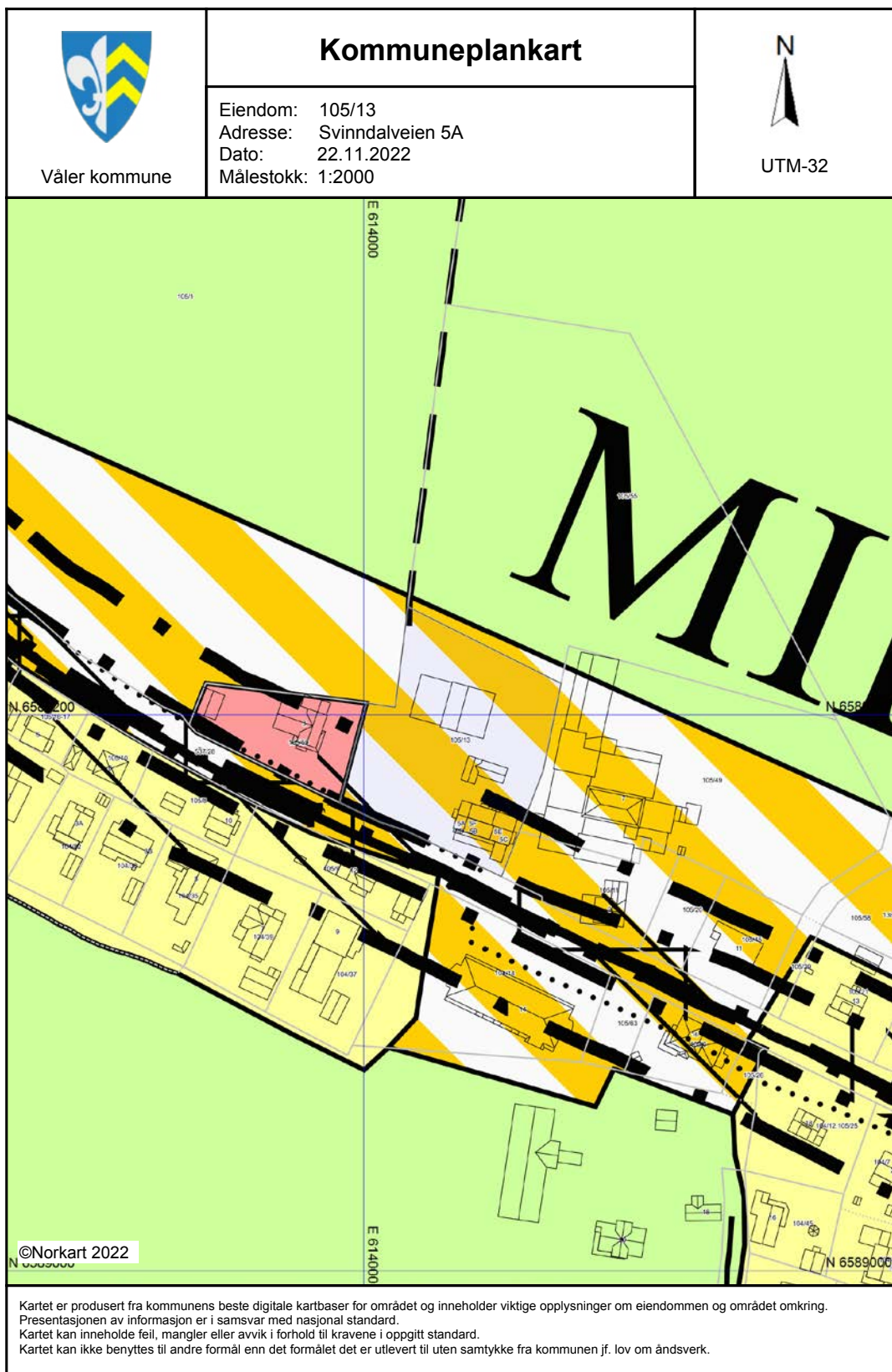
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	16
Navn	G/S-veg Fosseberget - Fjellveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.1991
Delarealer	Delareal 20 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 113 m ² Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 152 m ² Formål Annen veigrunn



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Veg - nåværende
	Parkering - nåværende
	Frrområde - nåværende
	Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reir
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Friluftsområde - nåværende
	Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

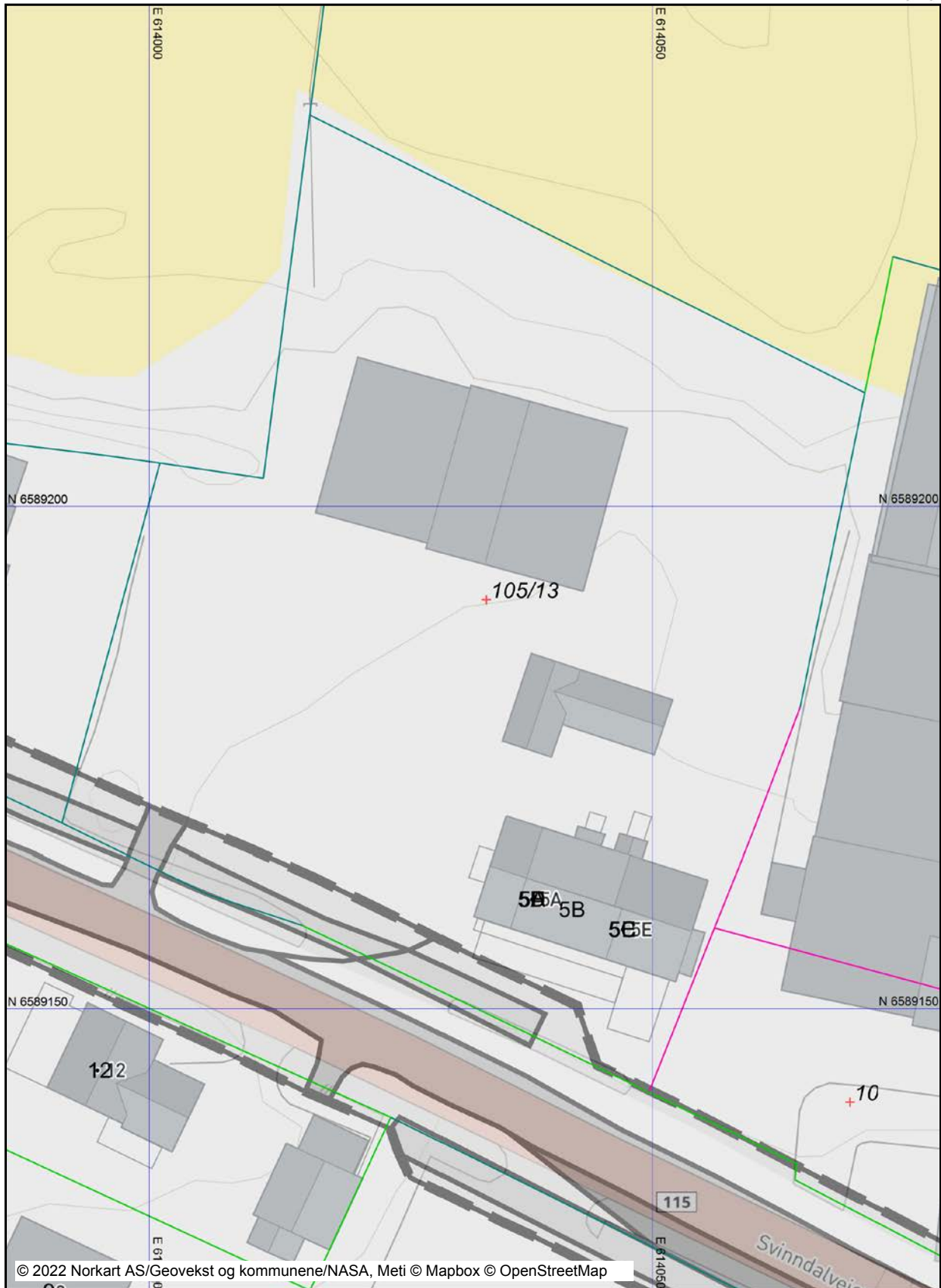


Svinndalveien 5A

Dato: 23.11.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)
	Offentlig barnehage
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Bussstoppeplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Friområder
	Annet friområde
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Parkbelte i industristøk
	Grav- og urnelund
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25,1.1ec)</i>	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Lekeplass
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 25,1.1ec)</i>	
	Gangveg/gangareal/gågate
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 500 cm



Våler kommune (Viken)

Adresse: Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Telefon: 69 28 91 00

Utskriftsdato: 14.10.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Våler kommune (Viken)

Kommunenr.	3018	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svinndalveien 5A, 1593 SVINNDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
0009303100	10241	01.12.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	114
0025036179	9002	01.12.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	763

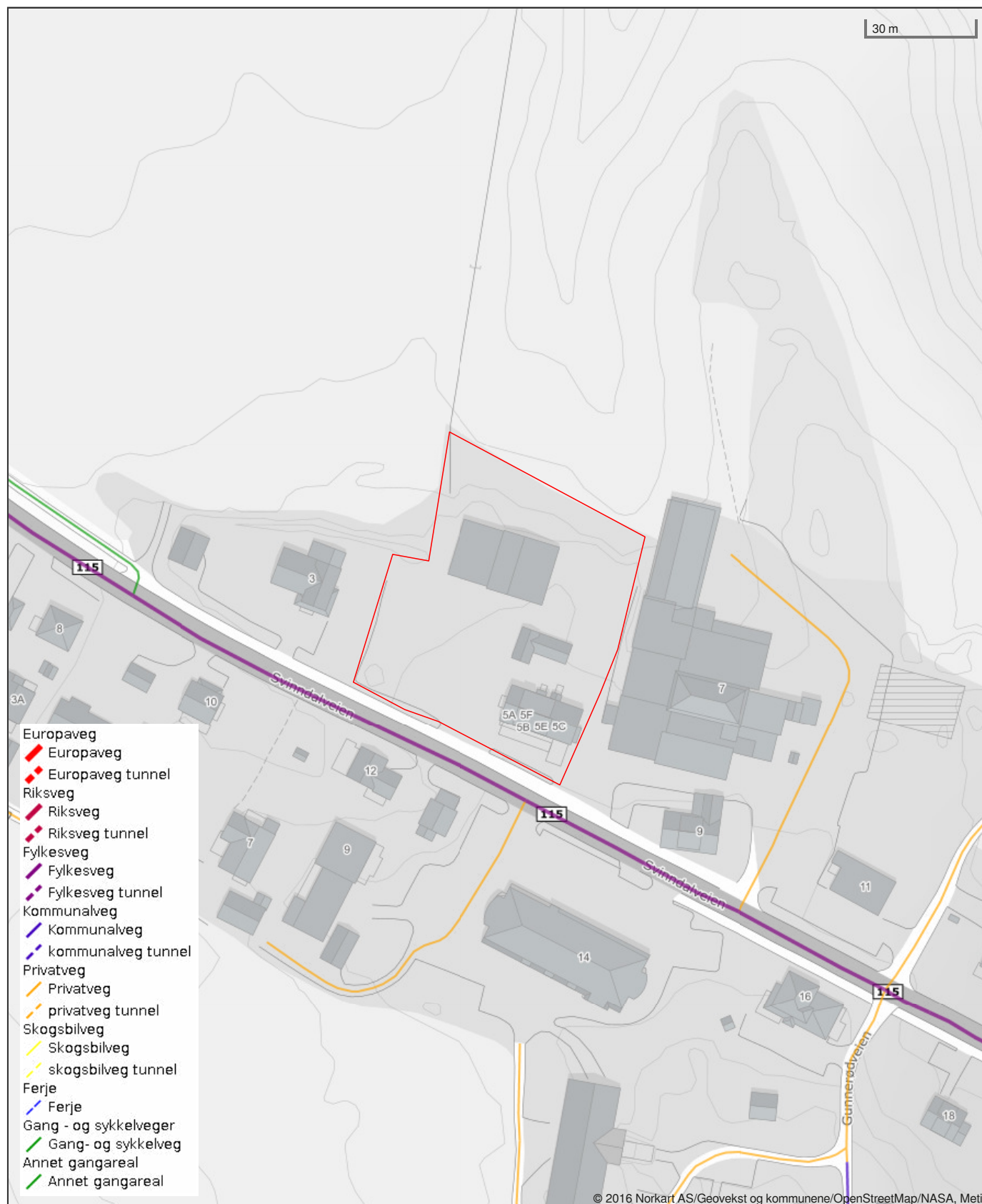
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3018 - 105/13//





GENERELLE PÅLEGG FOR VANN OG AVLØP

1. Vannforsyning

I Våler har vi ikke offentlig vannforsyning, men et privat vannverk. Våler vannverk SA, er et samvirkeforetak og eies av medlemmene. For tilknytning til vannforsyningsnettet må det derfor tegnes andeler. For mer informasjon, se <http://vaalervannverk.no>

2. Offentlig avløp - Tilknytningsplikt

Reglene om tilknytningsplikt er gitt for å sikre forsvarlig tilgang til helsemessig betryggende drikkevann. I tillegg er de gitt for å ivareta hensynet til at den offentlige vannforsyning og avløpstransport blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt.

Bygninger som ligger på en eiendom hvor offentlig vann- og avløpsledning går over eiendommen, i veg som støter til eiendommen eller over nærliggende areal, skal etter plan- og bygningslovens §§ 27-1 annet ledd og 27-2 annet ledd knyttes til de offentlige ledningene.

Septiktanker skal være sanert og ikke forekomme.

3. Privat avløp og renseanlegg

Dersom man skal legge inn vann til hus, må det søke om utslippstillatelse. Søknaden sendes inn til Våler kommune og skal være godkjent før tiltaket kan settes i gang.

Dersom det er innlagt vann, uten at det foreligger en utslippstillatelse, er dette ulovlig.

Private renseanlegg er lovpålagt slamtømming gjennom kommunal ordning. (MOVAR IKS)

Utslipp fra private avløpsanlegg er regulert gjennom Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg i Våler kommune.

Septiktanker skal ikke forekomme.

4. For hytter og fritidseiendommer:

Dersom man ønsker å legge inn vann til hytte, må man søke om utslippstillatelse for gråvann. Søknaden sendes inn til Våler kommune og skal være godkjent før tiltaket kan settes i gang.

- *Gråvannsutslipp (vask og dusj) skal tilfredstille gjeldende bestemmelser.*
- *Svartvannsløsning (Toalett) skal være avløpsfritt og av typen biologisk og svanemerket.*

NB!

Eiendomshaver(e) som har et privat renseanlegg er pliktig til å ha en gyldig serviceavtale med et godkjent servicefirma. Og ved eierskifte skal meldes inn til kommunen med ny gyldig serviceavtale.



TIPS TIL DEG SOM SKAL KJØPE HUS I VÅLER

Se også www.valer-of.kommune.no/eiendom

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsløsanlegg er kostbart. Det kan fort koste mellom kr. 200 000–300 000,-. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

NB! Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning + kr. 200 000–300 000,-



SJEKKLISTE INFRASTRUKTUR VED KJØP AV HUS

Vann og avløp:

- | | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Er de private stikkledningen for vann og avløp eldre enn 40 år | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Krysser stikkledninger naboens eiendom (foreligger det en tinglysning på det?) | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Flere eiendommer tilknyttet samme ledning (foreligger det en tinglysning på det?) | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Finnes det en stoppekran for vann (gategutt) | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Finnes det en stakekum for avløp | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Privat renseanlegg - foreligger det utslippstillatelse? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Privat renseanlegg - foreligger det en serviceavtale? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Privat renseanlegg - foreligger det en driftsinstruks? | ☐ Ja | ☐ Nei |
| Felles privat renseanlegg (foreligger det en tinglysning på det?) | ☐ Ja | ☐ Nei |

Notater:

AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Svinndalveien 5A (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2999288/19863286
Bestilling: C3 2022-10-17 40

Dato
17.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242	87	9.1.1992	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3018 VÅLER	105	13	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 242 Tinglyst: 09.01.1992 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

09. 01. 1992

MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 242

A V T A L E

Avtalen gjelder erverv av grunn til gang- og sykkelveg fra Fosseberget til Svinndal sentrum (v. Svinndal Meieri).

Avtalen er opprettet mellom Våler kommune og eier av gnr. 105, bnr. 13 og 28, i det følgende benevnt grunneieren.

1. Inntil reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret, vil grunnlaget for denne avtalen være detaljplan av okt. -90 for parsell Fosseberget - Svinndal S utarbeidet av Statens Vegvesen Østfold.

2. Avstått grunn erstattes med kr 10,- pr kvm.

Grunn som kommunen gis disposisjonsrett til, men som ikke avstås, erstattes med med kr 7,- pr kvm.

Teknisk etat setter ut merker i marka som viser hvor langt inn på eiendommen erverv og disposisjonsrett vil gå i henhold til planen.

Aktuelt område som kommunen vil disponere, er der hvor bussene må ha utkjørsel over gang- og sykkelvegen.

Som følge av at gang- og sykkelvegen kommer tett inntil bedriftens arealer, gis en samlet ulempestatning med kr 500.-.

Oppgjør iht. denne avtalen foretas innen 30 dager etter at avtalen er godkjent og undertegnet av begge parter.

Foreløpig oppgjør mht. arealavhengige erstatninger skjer iht. plangrunnlaget som fastsettes etter pkt. 1.

Endelig oppgjør foretas når arealet er oppmålt og målebrev utarbeidet. For differansebeløpet beregnes det 7 % rente fra avtaledato.

5. Alle omkostninger vedr. oppmåling, tinglysing mv. i forbindelse med denne avtalen bæres av Våler kommune.

Avtalen utstedes med ett eksemplar til hver av partene.

Dato... 2.12.91 ... Sted... Våler

Knut E. Pettersen, Hilde Pettersen

Ellen Andreassen, Thor Pettersen

Thor, Knut og Hilde Pettersen
samt Ellen Andreassen
Grunneiere 105 / 13 og 28

Oddvar Andreassen
Ordfører Våler kommune

DAGBOKFØRT

09. 01. 1992

MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 242

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 675,-
Dokument betalt i fullt
Ligning eller lign. § 11:

AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Svinndalveien 5A (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2999287/19863281
Bestilling: C3 2022-10-17 37

Dato
17.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9005	87	3.10.1984	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3018 VÅLER	105	13	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

03.08.64 9005

MOSS BYRETT

A V T A L E

Mellom undertegnede eier av eiendommen Anne Pottersson
gnr. ...105. bnr. 28...., nedenfor kalt grunneier, og Våler
kommune er idag inngått slik avtale:

1. Kloakkledningen vil bli anlagt etter den tracé som er
vist på vedlagte kart, merket
2. Skader på veger, drensledninger, rentvannsledninger, spill-
vannsledninger o.l. som blir gjort under anlegg og vedlike-
hold av kloakkledningen skal kommunen utbedre snarest uten
utgifter for grunneier.
Utbedringsarbeidene på drensledningene utføres i samråd med
grunneieren og herredsaagronomen og godkjennes av herreds-
agronomen.

3. Ved anlegg av ledningen regnes en arbeidsbredde (inkl. grav-
ing og masseplassering) på ca. 7,5 m.

Under gravingen av grøft for ledningen, skal matjord først
fjernes og legges til side. Etter at grøften er gravet og
ledningen lagt, skal grøften gjenfylles med de fjernede
masser. Utbedringen skal fåretas av kommunen snarest.

Gjenfylling foretas med tilstrekkelig synkingsmonn og mat-
jorda legges tilbake på plass. Overflødige masser plasseres
i den utstrekning grunneieren ønsker det - på annet sted på
eiendommen etter nærmere anvisning hvortil det er transport-
adgang. Ønsker ikke grunneieren å benytte seg av overflødige
masser fjernes disse av kommunen.

Kloakkledningen må over dyrket mark ikke ligge grunnere enn
1.1 m under naturlig terrenghøyde.

4. Grunneieren kan ikke oppføres eller tillate ofført
permanent bebyggelse eller anlegg av noen art over ledningen
eller nærmere denne enn 3 meter. Videre forplikter grunn-
eieren seg til ikke å foreta arbeider som kan skade led-
ningen eller gjøre denne vanskelig tilgjengelig.

forts.

Reitt kopi bekreftes
Anne-Britt Kvalvik





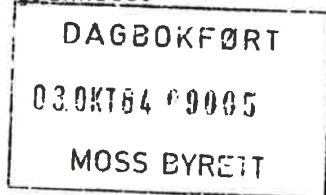
Side 2

5. Skader som oppstår under anleggsdriften, samt ved fornyelse av, tilsyn med, eller vedlikeholds- og reparasjonsarbeider på ledningen, erstattes i hvert enkelt tilfelle etter frivillig voldgift/rettslig skjønn på kommunens bekostning.
6. Erstatning for grunnavståelse til pumpestasjoner samt ulemper som påføres grunneieren p.g.a. andre installasjoner over terreng gjøres opp etter frivillig voldgift/rettslig skjønn på kommunens bekostning.
7. Individuelle avtalepunkter.
 - a)
 - b)
 - c)
8. Denne avtale blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 105... bnr. 28.... i Våler, og kan ikke avlyses uten Våler kommunes tillatelse.
9. Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav Moss Byrett har ett og partene hvert sitt.

Våler, den 26/6 1984.

Arne Pettersen.

.....
som grunneier



[Signature]

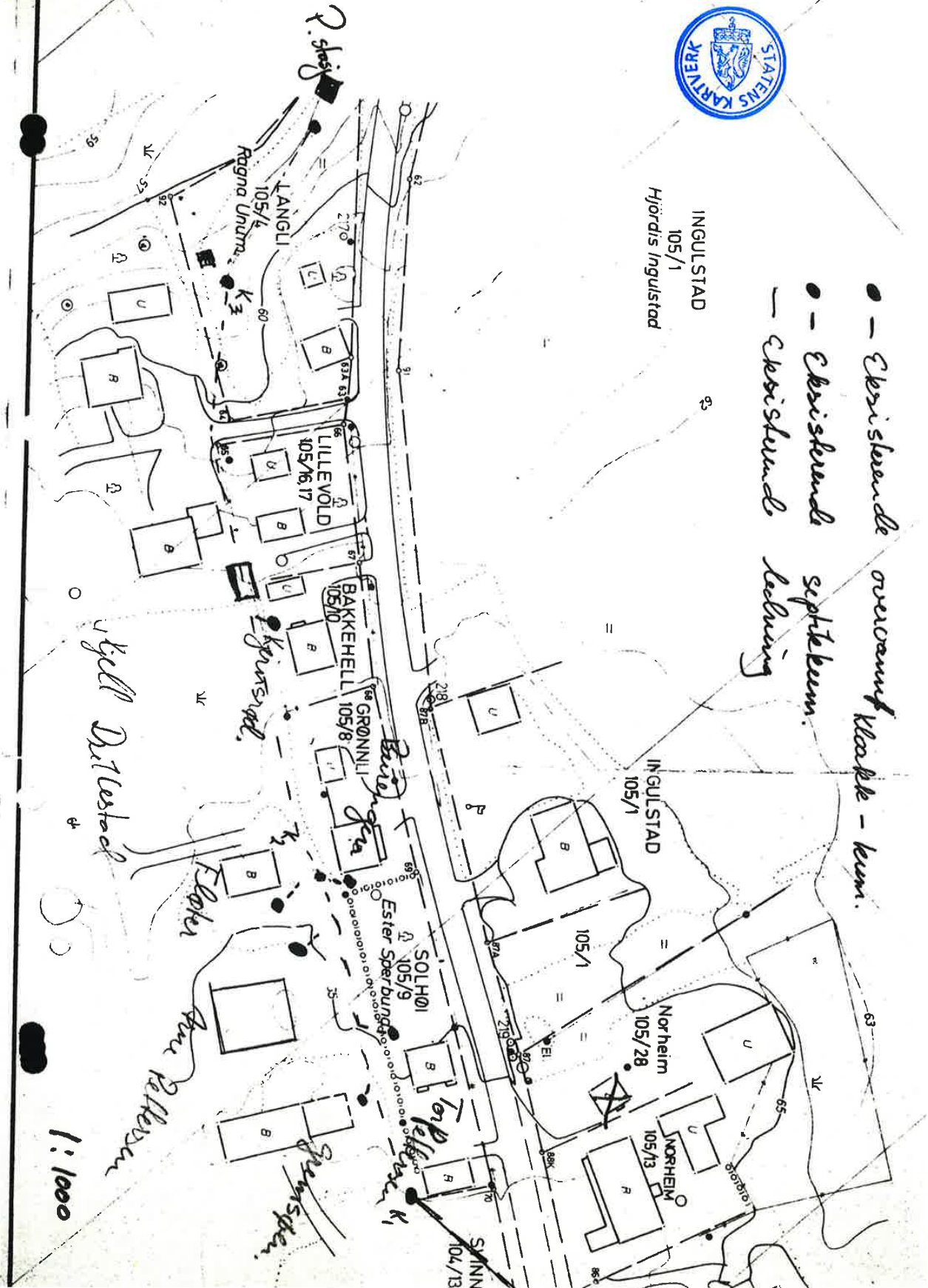
.....
for Våler kommune

11/7-84
VÅLER KOMMUNE
ORDFØRER



INGULSTAD
105/1
Hjortis Ingulstad

— Eksistende overført klasse - hem.
— Eksistende septikum.
— Eksistende ledning



AKTIV EIENDOMSMEGLING HALDEN
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Svinndalveien 5A (Cecilie Knobel Elnes)
Vår referanse: 2999289/19863291
Bestilling: C3 2022-10-17 39

Dato
17.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
385942	200	14.5.2014	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3018 VÅLER	105	13	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 385942 Tinglyst: 14.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3

AVTALE

OM



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom Fortum Distribution AS (nedenfor kalt nettselskapet) og NORHEIM EIENDOM AS som eier og hjemmelshaver av gnr 105 og bnr 13 i Våler kommune (nedenfor kalt grunneieren), er det inngått slik avtale om rettighetsserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon med adresse: Svinndalveien 5 er vist på vedlagt tegning.

Nettstasjonens grunnflate er 5,5.m²

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg"

1. NETTSELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved nettselskapet stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Nettselskapet foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for, og godkjent av bygningsmyndighetene.

Nettselskapet utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel

Nettselskapet har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.

Norheim Eiendom AS
Bengt Hovold
Grunneier

[Signature]
Fortum Distribution AS

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av nettselskapets transport eller ferdsel er nettselskapets ansvar å rette opp.

1.3 Opprydding

Nettselskapet plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Nettselskapet har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle nettselskapet, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader nettselskapet får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av nettselskapet.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom nettselskapet ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis nettselskapets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av nettselskapet.

3. ERSTATNING

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

Norheim Eiendom AS
Bengt Havold
Grunneier

Per E. R.
Fortum Distribution AS



4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnssloven § 4, som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og Tinglysingen ved Statens kartverk beholder det tredje.

Sorindal den 30/3-2014 Sørpøss den 4/4-14
1/983984762 979.904.371 MVA
 (personnr./foretaksnr.) (foretaksnr.)



Norheim Eiendom AS

Bengt Havold

Grunneier

Ed. H. L.

Fortum Distribution AS

Vidar Martinussen

Eiendom	3018 105/13		
Utskriftsdato	14.10.2022	Antall datasett	95

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.

13 Berørte datasett

- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Verneplan for vassdrag
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

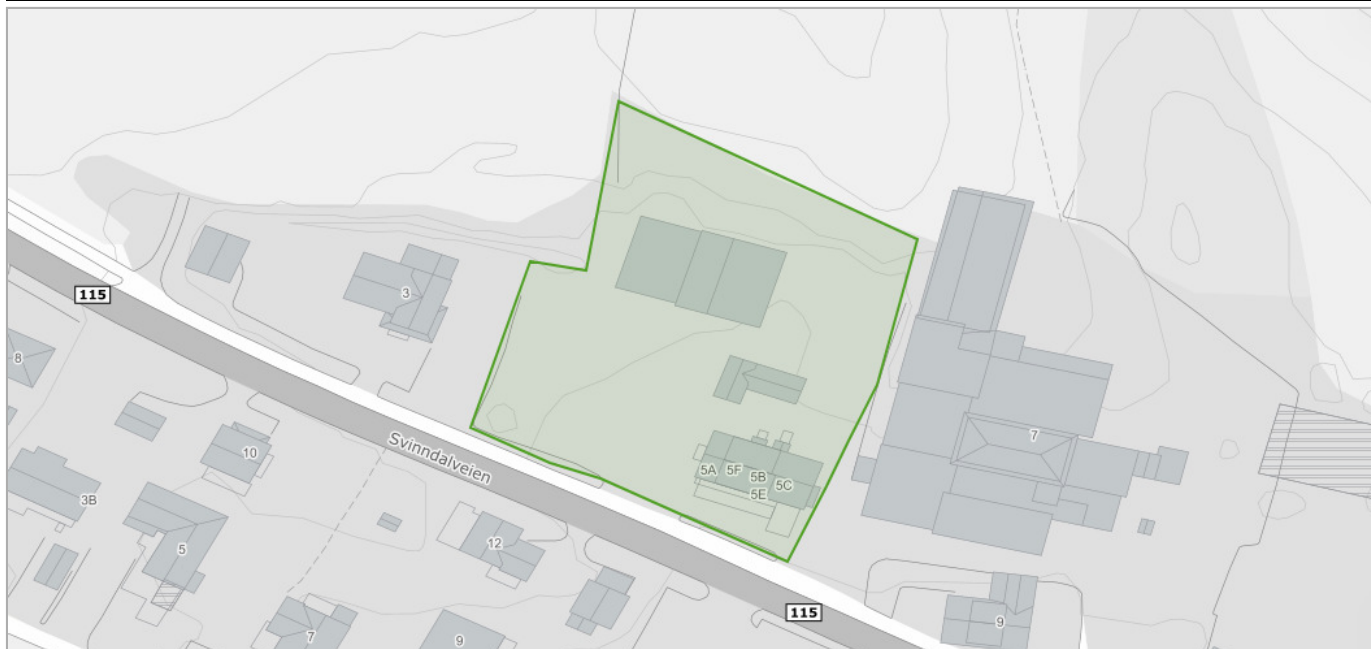
- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg

- ✔ Tilgjengelighet Friluft
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder

- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	kommunene	Versjon	03.05.2022
-------	-----------	---------	------------



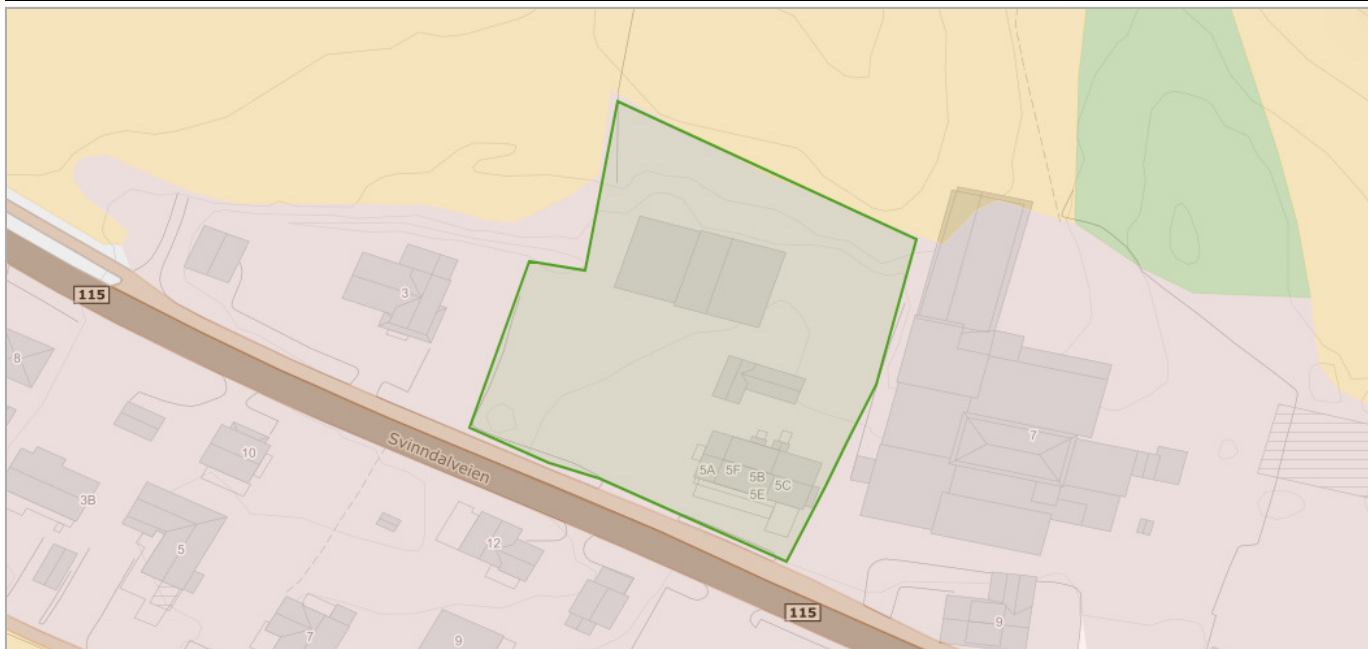
Om datasettet

Datasettet viser godkjente tiltak etter Plan - og bygningsloven.

Tegnforklaring

- Pbl tiltak omriss
- Pbl tiltak

Kilde	kommunene	Versjon	03.05.2022
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

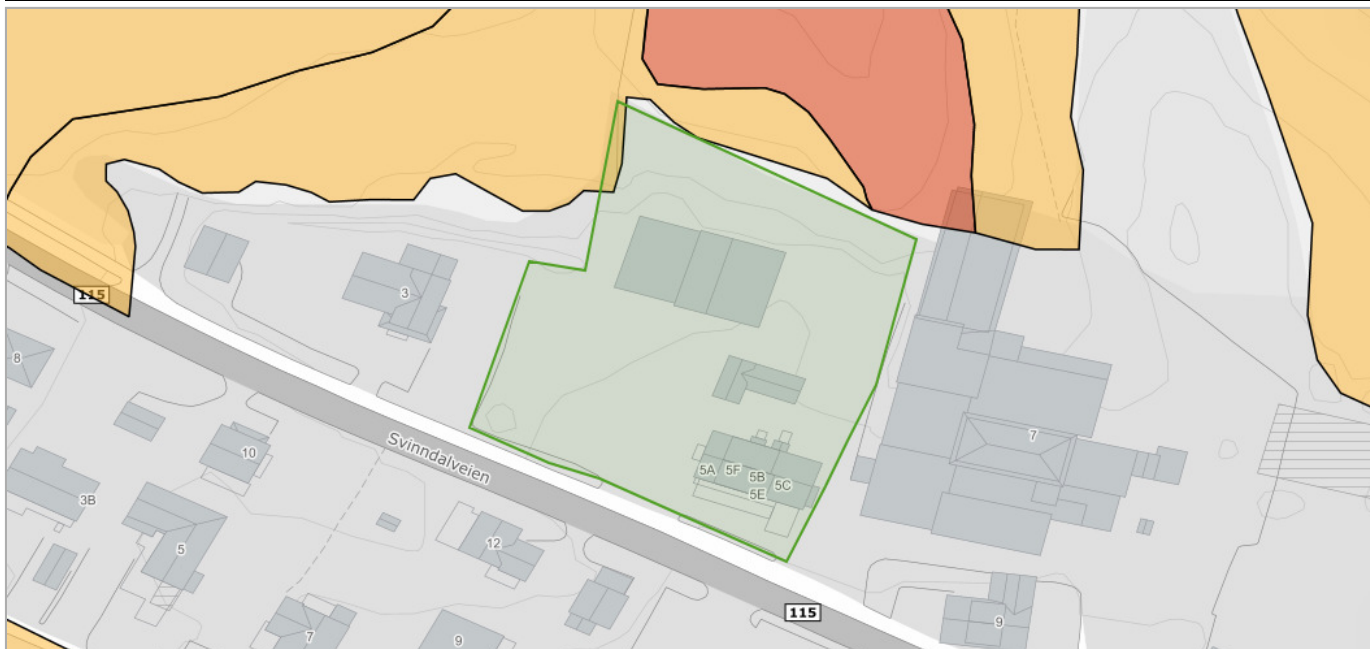
 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Jordsmonn - Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	05.09.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnsskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

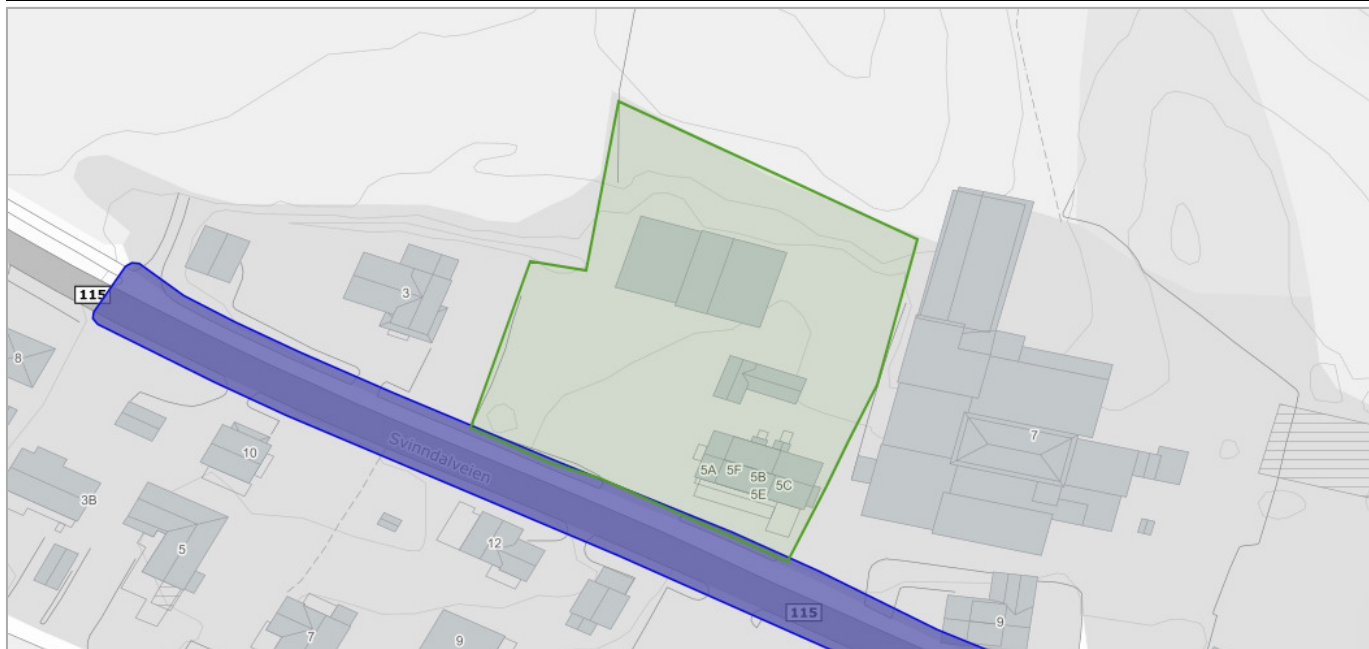
Jordkvalitet
■ Svært god jordkvalitet
■ God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet
God jordkvalitet

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	12.10.2022
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggesaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Lokalteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Enkeltminner

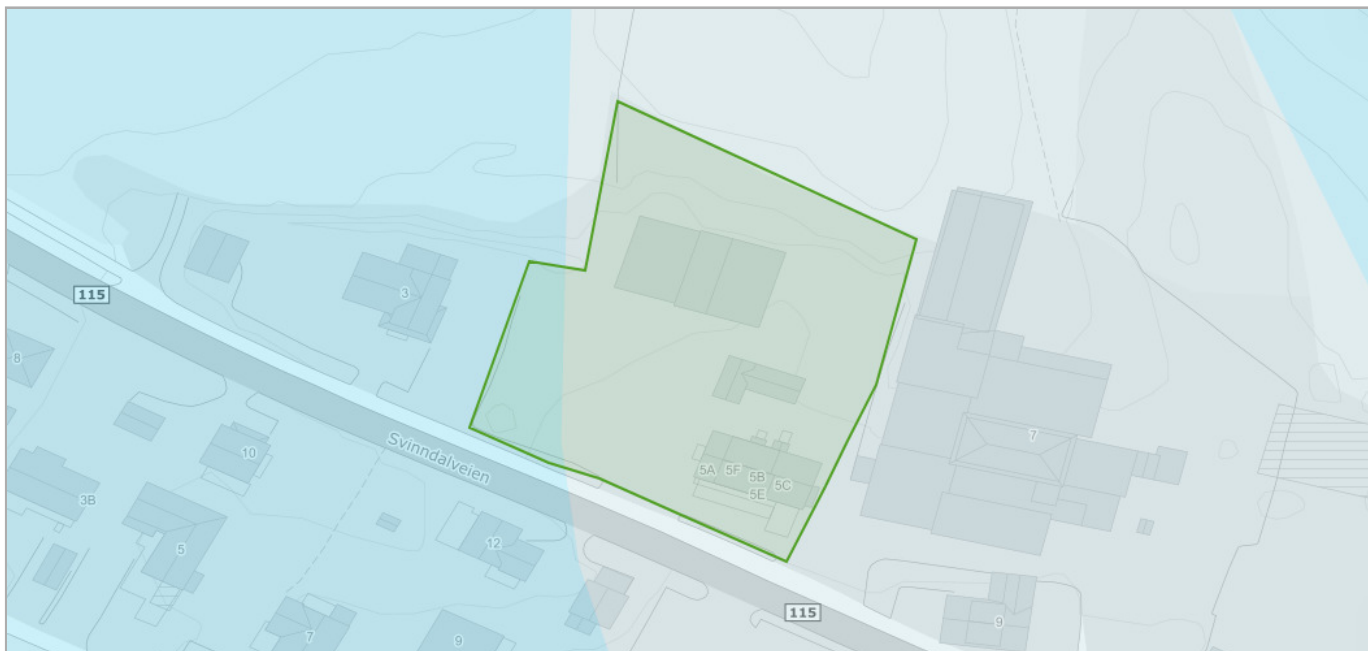
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Svinndal miljøgate	3018	176825-1	E-TEK	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/176825)

Lokalteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Svinndal miljøgate	3018	176825-1	IKKE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/176825)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.10.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250	
	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
	Hav og fjordavsetning, tynt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.09.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

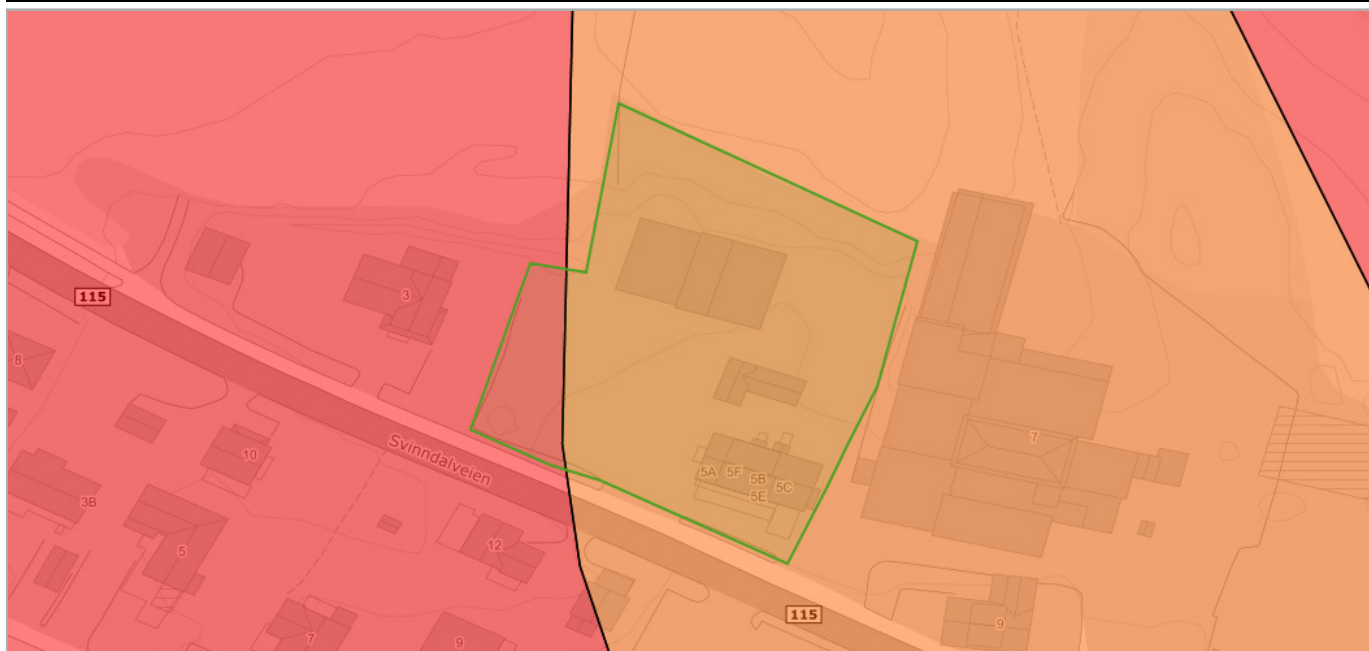
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.09.2022
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense.

Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart.

Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

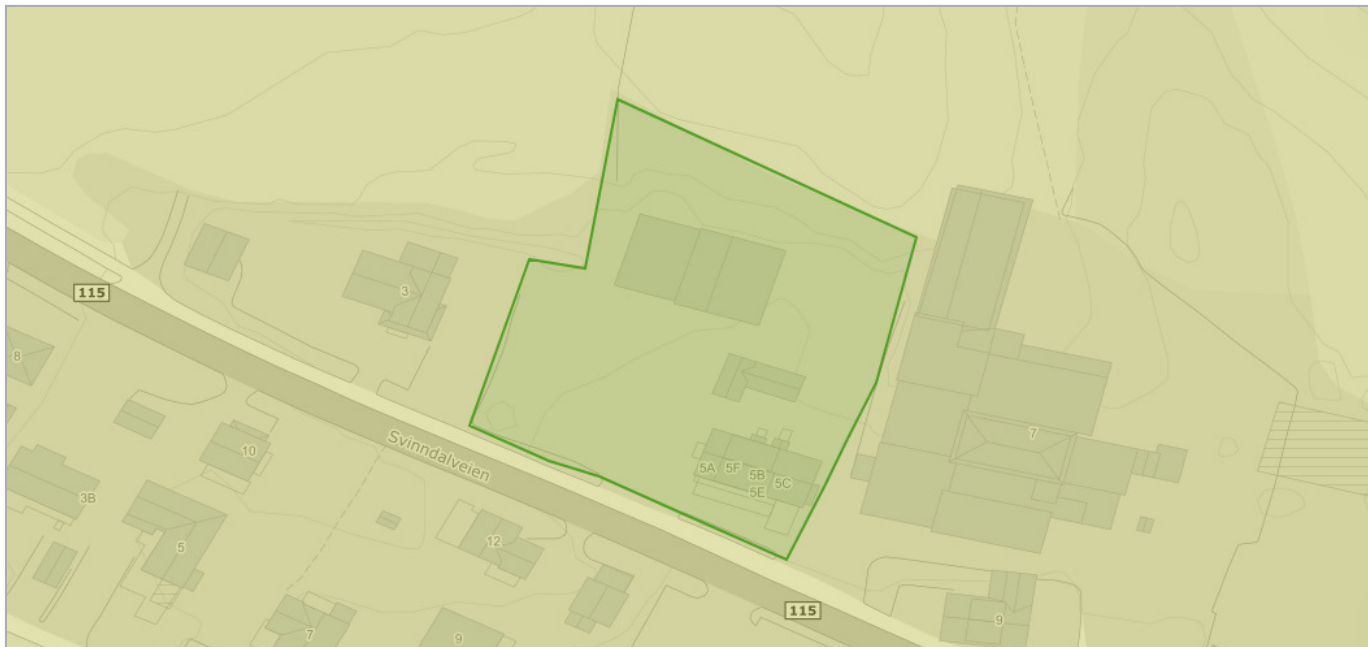
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.09.2022
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000.

Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

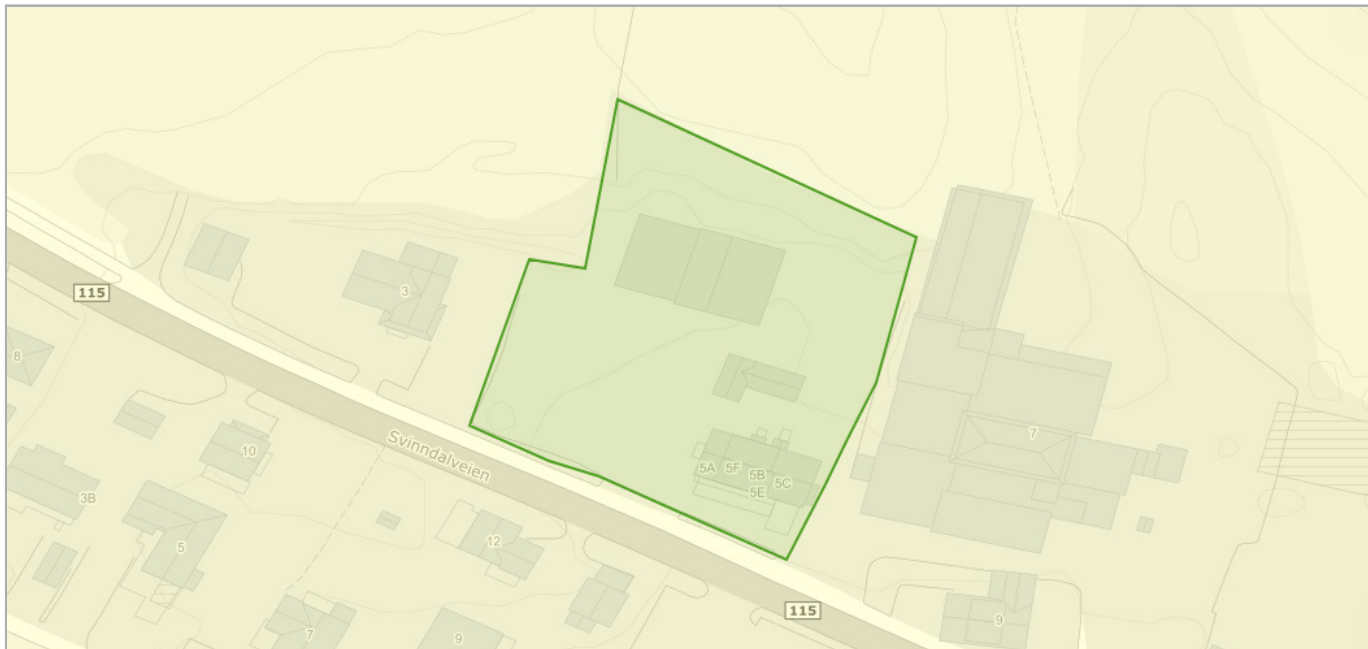
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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 NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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 kjennetegne 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 forhøyde 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.

Tegnforklaring

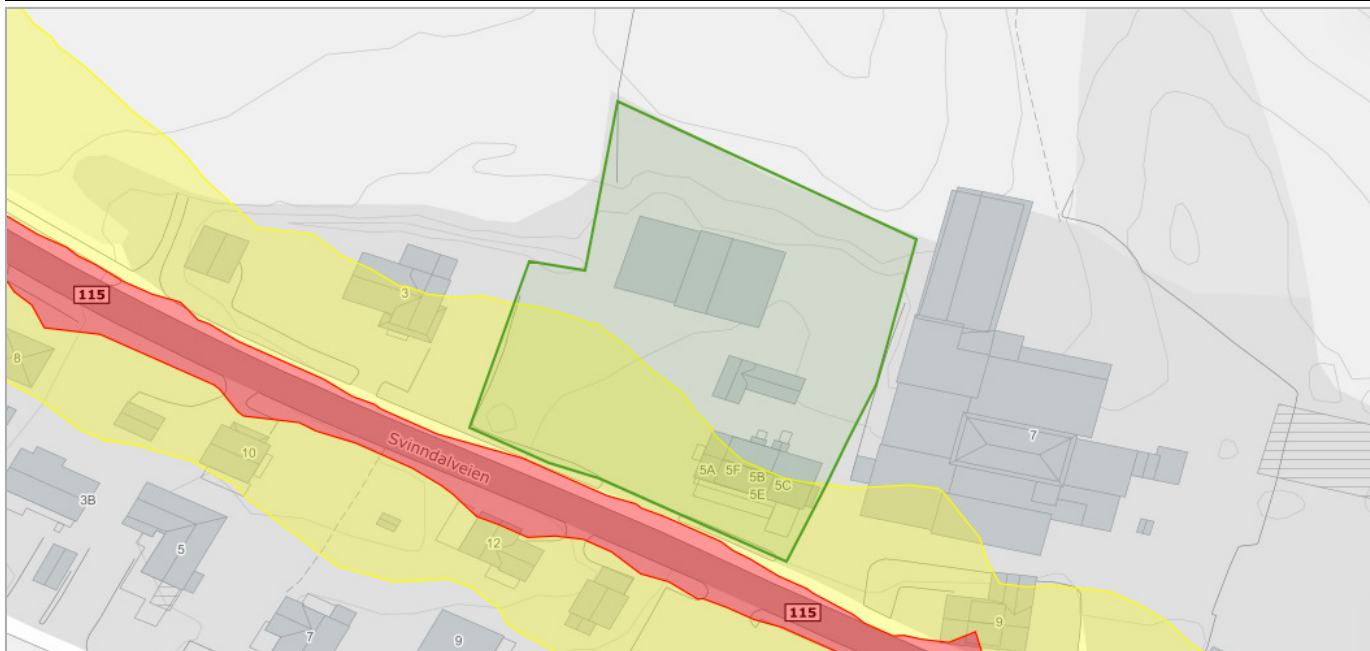
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.09.2022
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

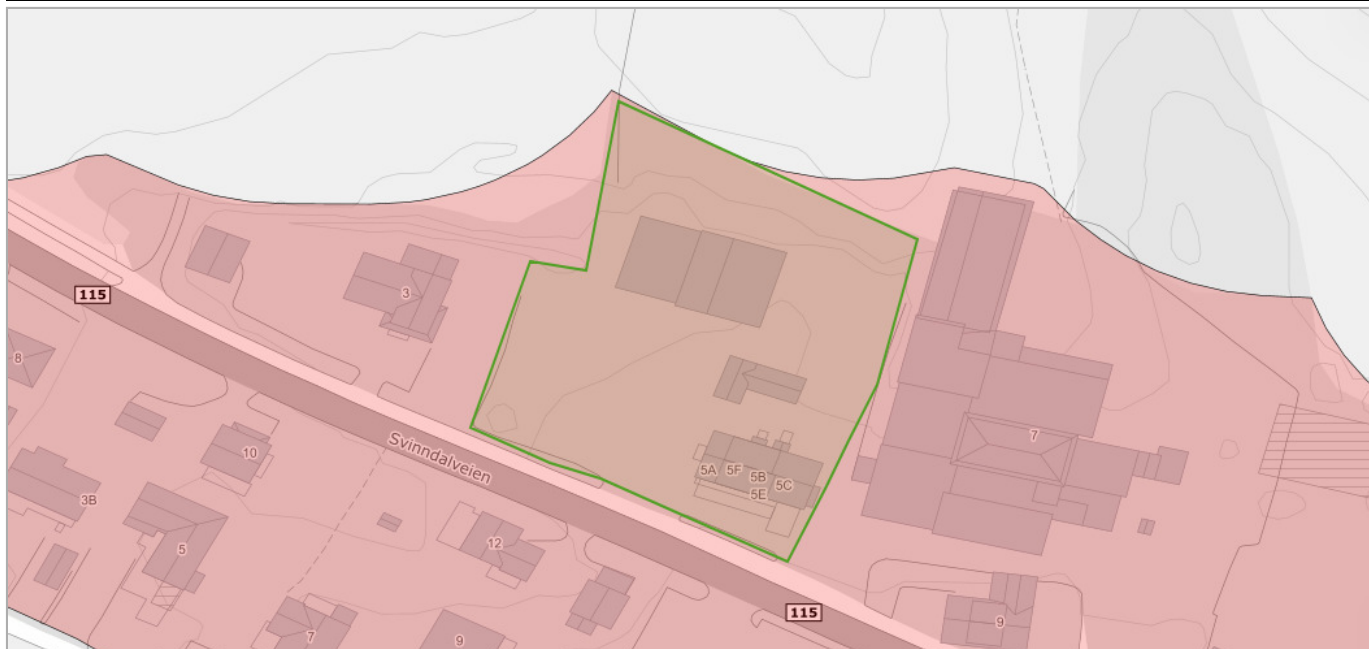
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	13.10.2022
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

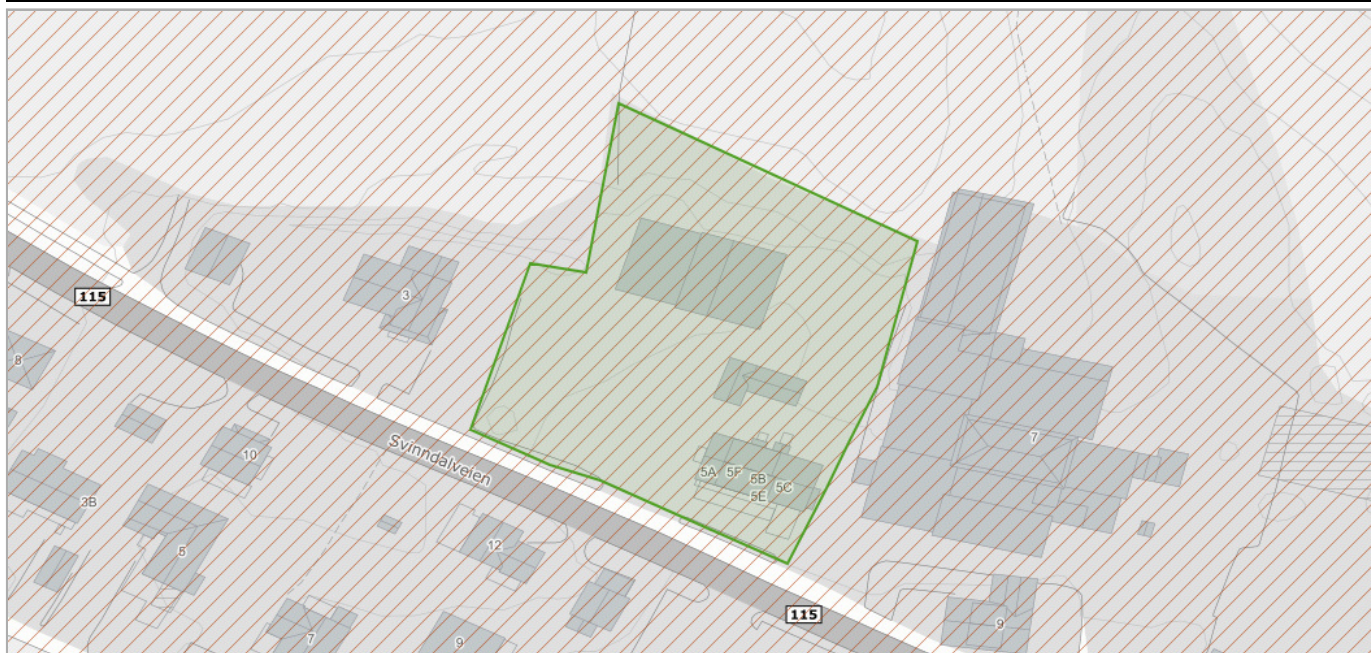
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0213	Svinndal	571	0.429462376841

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.06.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VANNSJØ	Mossefossen

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.10.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Mossevassdraget



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Svinndalveien 5
1593 SVINNDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Oppdragsnummer:** 1101230032**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. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre