



aktiv.

Bjørkebekkveien 912, 1798 AREMARK

**Frittliggende enebolig. Usjenert
beliggende i landlige omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsén

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsén@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Morten André Hansen
Kruithof

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 114/148 kvm
Tomtstr.: 1121.3 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1101250135

Frittliggende enebolig. Usjenert beliggende i landlige omgivelser.

Boligen er modernisert innvendig de senere år og fremstår som lys og trivelig.

Inneholder:

1. etg.: Entre, trappegang, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue.

2. etg.: Trappegang og 2 soverom.

Kjeller: Gang og bad/wc/vaskerom. Utvendig et det redskapsskjul/
bodplass og et eldre uthus/anneks. Overbygget platting på tomten.

Solrikt og landlig beliggende.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	68
Energiattest	72
Kommunal informasjon	76
Områdeanalyse	90
Nabolagsprofil	107
Andre vedlegg	109
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 20 m² Gang og bad

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vindfang, gang, toalettrom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 35 m² Gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Boder

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1121.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innhegnet med gjerde og hekk. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og kvikkleire.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og usjenert til på Bjørkebekk, Aremark. Området byr på naturskjønne omgivelser. Tur og fiskemuligheter i umiddelbar nærhet. Kort vei til Sverige.

Adkomst

Fra Halden, kjør Fv. 21, retning Aremark. Ta av til høyre inn på Fv 106 v/Fjell Bru. Følg denne til Bjørkebekk. Eiendommen ligger som 3. bolig på venstre side etter krysset Fv. 106/864.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Skolekrets

Aremark

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig: Bygningen har betonggrunnmur og det er utført betongpilarer på tilbygget med vindfang og toalettrom. Vegger har trekonstruksjon med stående plank iflg eier. Utvendig stående/liggende kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Lekter og sløyfer i trekonstruksjon og undertak av asfaltbasert underlagsbelegg. Taktekingen er av betongtakstein.

Uthus: Eldre uthus oppført på pilarer. Bærende konstruksjon av reisverk utvendig kledd med stående trekledning. Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.

Boder: Boder/hønsehus oppført med støpt betonggulv og ringmur. Bærende

konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier har renoverert badet nede

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Skiftet utekran og avløp i krypkjeller. Halden rørleggerservice

Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Kom vann inn i kald kjeller januar 24 tele i bakken og mye regn.

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Pipebrann i 2017, montert rør i pipe av Nordahl og sønn.

Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Mus på loftet om vinteren. Råte i 4 bjelker i gulv i første etasje, gulv har blitt forsterket av snekker.

Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Eier har koblet lamper selv.

Pkt. 14: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Tidligere eier drenerte huset i 2007.

Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier har lagt om yttertak og takrenner og nedløpsrør år 2000.

Innhold

1. etg.: Entre, trappegang, toalettrom, kjøkken, spisestue og stue. 2. etg.: Trappegang og 2 soverom. Kjeller: Gang og bad/wc/vaskerom.

Standard

Boligen fremstår som lys og trivelig. Kjøkken har hvit innredning med slette fronter. Downlights over benker. Integreert steketopp med takhengt avtrekk i rustfritt stål. Baderom i kjeller er innredet med servantskap, dusjkabinett, hjørnebadekar og toalett. Opplegg til vaskemaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige mot øst. Lekter og sløyfer i trekonstruksjon og undertak av asfaltbasert underlagsbelegg.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I forhold til besiktingen fra takfoten mot øst og fra bakkenivået er det ingen umiddelbart behov for utbedringer. Taktekker med en slik alder bør holdes under jevnlig oppsikt. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Utføre en jevnlig kontroll av taktekket, slik at evt skader og utettheter blir avdekket tidlig.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når taktekket ble skiftet i 2000 var det kun krav til snøfangere der hvor folk ferdes. Det er ikke montert snøfangere på boligen. Takrenner, nedløp og beslag har behov for vedlikehold for å bevare sin forventede levetid. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å montere snøfangere der hvor folk ferdes, slik at det ikke kan oppstå skader på personer pga nedfall av snø/is fra taket. Utføre vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag for å bevare den forventede levetiden.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har trekonstruksjon av stående plank iflg eier. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Etterisolert med 5cm og vindsperre i 2016. Trekledning på hele boligen ble skiftet samtidig. Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Det er begrenset lufting i bunn av trekledning, fremstår som det ikke har blitt utført krysslekting på den stående trekledningen på boligen. Vindskier har generelt behov for vedlikehold. Utførelsen av trekledning under økkenvinduer er ufagmessige utført. Tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette

skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende krysslekting medfører til at det ikke blir tilstrekkelig med luftsirkulasjon bak trekledningen, som medfører til større fuktbelastning på tekledning. Pga lenger uttørking tid når ttrkledning blir utsatt for fuktighet. Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men kledning må holdes under oppsikt. Utføre vedlikehold av vindksier for å bevare den forventede levetiden på vindskiene. Skal trekledning under vinduene på kjøkkenet utbedres må kledningsbord skiftes i hele lengden.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Skråtakene er ikke mulig å besikte siden disse er lukket.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er begrenset utlufting av takkonstruksjonen siden isolasjon er ført inntil bordtaket. Det er registrert sverte/fuktmerker mot gavelvegger pga tidligere fuktighet. Det er registrert en del muselort på loftet på befaringsdagen. Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Det kan oppstå kondens/fuktskader på slike takkonstruksjoner med begrenset utlufting. Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående tilstanden på bordtaket/takkonstruksjonen i skråtakene. Luftingen i skråtakene anbefales å forbedres. Det anbefales å utføre utvendig tiltak med å tette alle åpninger mus kan trenge seg inn i konstruksjonen.

Vinduer, TG2

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Ett trevindu med 2-lags isolerglass i trapp.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduet i trappegang går i anslaget ved funksjonsprøving. Vannbretten på vinduene er ikke fagmessige utført.

Tiltak: Vinduer må justeres. Justere vinduet i trappen slik at det ikke går i anslaget ved funksjonsprøving. Ingen umiddelbart behov for utbedringer av vannbrettene, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon ved inngangen til boligen. Oppført med trepilarer på betongfundamenter. Rekkverk i trekonstruksjon på 90cm. Overbygd tak med tresperrer og plastplater. Terrasse mot vest oppført med betongpilarer. Forøvrig er terrassen av trekonstruksjon. Rekkverket er utført med 97cm høyde. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverkene er under dagens krav på 1meter. Genrelt behov for vedlikehold av terrassebordene.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Siden rekkverkene var godkjente utført med minimum 90cm høyde på oppføringstidspunktet er det ikke nødvendig med tiltak. Utføre godt vedlikehold på terrassebord slik at levetiden blir bevart.

Andre utvendige forhold, TG2

Det er etablert en frittstående uteplass med overbygd tak med plastplater mot sørvest på eiendommen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe vedlikeholdsbehov, samt at takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Tiltak: Ingen umiddelbartr behov for tiltak, men det må unngås snølast på taket.

Medfører til skjevheter i konstruksjonen.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Laminat, tregulv, belegg og fliser VEGG: Trepanel, panelplater, fliser TAK:

Trepanel. Laminatgulv er skiftet i 2016/2017. Malt deler av boligen 2016/2017. Boligen innehar en normal standard.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Svikt i laminatgulv i stue, fremstår som skjøten mellom laminatbordene er ødelagt. Skade på laminatgulv på kjøkkenet. Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Skjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet på laminatgulv på hovedsoverom. Det kan i perioder oppstå mus i boligen. Tiltak: Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolert med isolasjon mot krypkjeller og kjeller. Ukjent isolering mot 2.etg. Støpt gulv i kjeller. Det er opplyst i tidligere boligsalgsrapport at kun gulvet på badet i kjeller er isolert. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I 2.etg er det målt 20mm retningsavvik på det minste soverommet og 15mm på det største.

Svank midt på gulv på det største soverommet. I stuen er det målt 15mm retningsavvik i stuen og 12mm i vindfanget. Eier opplyser om at det er noen råteskadet bjelker i krypkjeller, disse er forsterket iflg eier. Ikke mulig å besikte disse pga vindsperre i tak.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved oppussing av rommene bør det vurderes å utføre oppretting av gulvene.

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er helseskadelig og det

anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Rom Under Terreng, TG2

I gangen i kjeller har gulvet beleg. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert noe svertesopp på mur, dette oppstår pga kondensering. Det er fare for at dette kan oppstå ved høy luftfuktighet i kjeller.

Tiltak: Ha god utlufting av kjelleren, slik at den fuktige luften blir luftet ut.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret. Rekkverk på en side opp til 2.etg. Enkel tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ingen håndløper i trappen. dette gjelder begge trappene. Trappen ned til kjeller er ikke bygget for å være en internttrapp i boligen.

Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Trappene var godkjent på oppføringstidpunktet, det er derfor ikke nødvendig å utføre tiltak.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har boligen heltre innerdører med speil. Dørene i 2.etg og til toalett er fra byggeåret. Dør med glassfelt ned til kjelleren.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av de eldre dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.

Tiltak: Enkelte dører må justeres. Justere dørene som går i anslaget.

Våtrom

Kjeller - Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det har tidligere vært installert dusjvegger. Det er derfor hull i fliser som er fuget i våtsonen til dusjen. Merker i tak over dusjen.

Tiltak: Skal taket utbedres må det utføres maling.

Kjeller - Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke utført lokalt fall til sluket. Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket. på baderommet.

Tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Neste gang baderommet skal renoveres/oppusses må det utføres lokalt ihht forskriftene.

Kjeller-Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent løsning i forhold til membran.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Ukjent om det er utført membran på baderommet.

Tiltak: Det må utføres videre undersøkelser om det er utført membran på baderommet.

Siden manglende membran kan medføre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Er det kun manglende membranmansjett kan det utføres lokale utbedringer. Manglende membranmansjett kan medføre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Kjøkken

1.etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet innehar en normal standard.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Stedvis noe merker/bruksslitasje på fronter. Svellet plateskjøt på benkeplate.

Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Spesialrom

1.etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom med frittstående toalett og eldre servantinnredning. Oppvarming via panelovn. Utlufting via ventil på vegg. Skiftet toalett i 2016/2017.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik: Toalett er ikke skiftet av rørleggerfirma, så det finnes ikke dokumentasjon på arbeidet. Manglende luftespalte under dørblad.

Servantinnredning har en eldre standard.

Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet, samt luftespalte under dørblad.

Dette vil forbedre inneklimate. Få rørkoblingene kontrollert av rørleggerfirma.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Koblingene av vannrør på kjøkkenet og toalett er ikke utført av rørleggerfirma, det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørlegger arbeid i boligen.

Tiltak: Få røropplegget kontrollert av et rørleggerfirma.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Koblingene av avløpsrør på kjøkkenet og toalett er ikke utført av rørleggerfirma, det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørlegger arbeid i boligen.

Tiltak: Få røropplegget kontrollert av et rørleggerfirma.

Ventilasjon, TG2

Boligen har kun ventiler på toalettrom og bad.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler naturlig lufting på alle oppholdsrommene i boligen.

Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Utføre ventiler for å sikre et godt innneklima i boligen.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Varmepumpen innehar en eldre standard. Ikke utført service på denne i senere tid.

Tiltak: Levetiden anses som utløpet, så det må medregnes at denne må skiftes i løpet av årene fremover.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Dreneringen er fra 2007. Kun utført mot fasaden mot nord og deler av sør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Manglende toppliste på drenering og det er kun stedvis drenering er synlig over terreng.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må monteres toppliste på grunnmursplast. Samt at drengsplasten skal være synlig over terreng.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur og det er utført betongpilarer på tilbygget med vindfang og toalettrom.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis noen mindre riss på grunnmur.
Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper, TG3

Trapp oppført i trekonstruksjon ved inngangen. Betongtrapp med rekkverk på en siden på terrassen.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Manglende rekkverk på trapp ved inngangen til boligen. Manglende håndløper mot vegg på rekkverk på terrassen.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Utføre rekkverk med hensyn til sikkerhet til personer som ferdes i trappen. Det er ikke krav til oppføring av håndløper på trappen ved terrassen, siden trappen var godkjent på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg, TG3

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i trappegang. 63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 8*16A/5*10A med automatsikringer.
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Ukjent

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei

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

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

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

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

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

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

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

Kommentar: Det må utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid som er utført tidligere. Samt at detler av arbeidet ikke er utført av elektrikerfirma.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvitevarer som medfølger i dette salget er; Komfyr, steketopp og oppvaskmaskin. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Viken fiber.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

if

Polisenummer

1393709

Radonmåling

Eier har ikke utført Radonmåling. Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Diverse

Det foreligger en anmerkning (ikke avvik) på tilsyn - brannforebyggende, datert 18.06.2024: Boligen mangler godkjent sløkkeutstyr, da håndsløkke er eldre enn 10 år. Det mangler også lovpålagt røykvarsler i kjeller.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmepumpe i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 39 253

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 525 925

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 103 701

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 31 i Aremark kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Lovlighet:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ingen godkjente plantegninger på boligen. Det ble godkjent et tilbygg i 2014, men dette ble aldri utført.

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det ble meldt fasadeendring på uthuset i 1998, det er ikke fremlagt plantegninger i forhold til dette. Vinduer er endret fra tegninger til det som ble utført.

Boder

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremlagt tegninger på bodene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel. Arealformål: Nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- oppgjørshonorar kr 5.500,-, garantipremie kr. 1.500,-, markedspakke kr. 15.900,-, og søk eiendomsregister kr. 1.450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.364,-. Utleggene omfatter fotografering, kommunale opplysninger og innhenting av tgl avtaler kr. 260 pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistås av

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

10.09.2025







































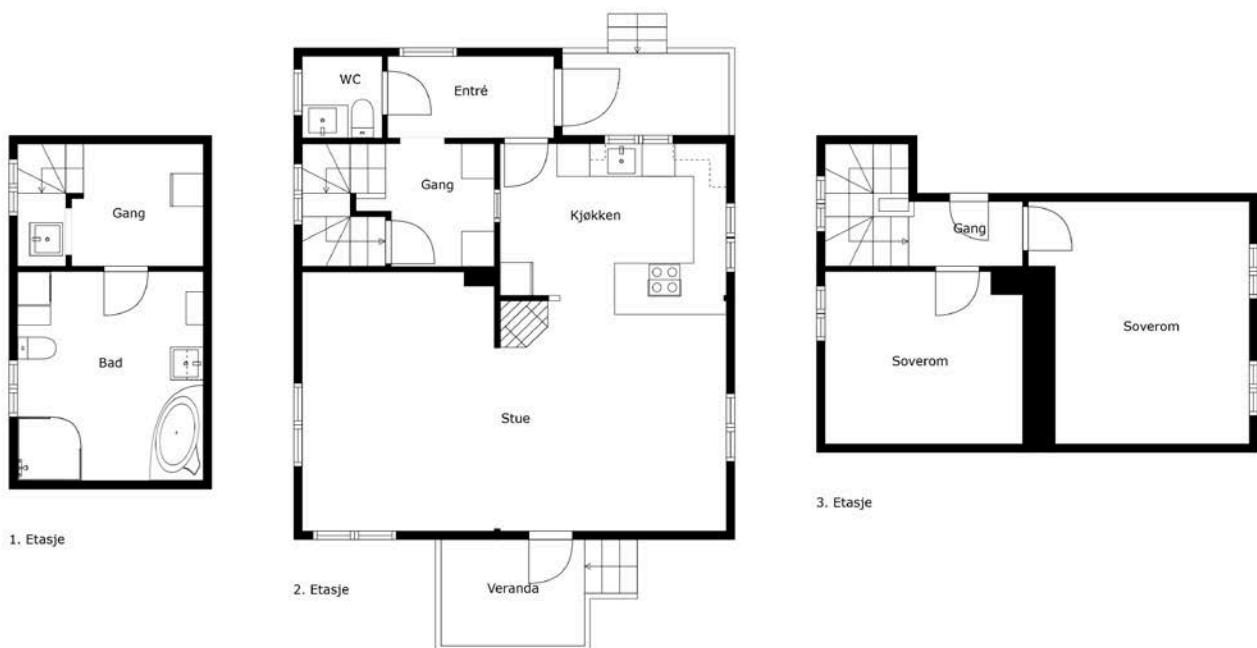


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Uthus



Bjørkebekkveien 912, 1798 AREMARK



AREMARK kommune



gnr. 37, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 19972-1868

Referansennummer: PW9189

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eenbolig over 3 plan beliggende på Bjørkebekk i Aremark kommune.

Eiet tomt i landlige omgivelser opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.

Innvendig har eier skiftet laminatgulv i 2016/2017.

Malt deler av boligen 2016/2017.

Boligen innehar en normal standard.

Kjøkkeninnredning er fra 2016.

Utvendig har trekledning og vinduer blitt skiftet i 2017. Utvendig fasader fremstår i normal stand.

Plassert frittstående uthus og boder på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av stående plank iflg eier.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vindskier av trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Ett trevindu med 2-lags isolerglass i trapp.

Isolert utgangsdør.

PVC balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon ved inngangen til boligen.

Oppført med trepilarer på betongfundamenter.

Terrasse mot vest oppført med betongpilarer.

Trapp oppført i trekonstruksjon ved inngangen.

Betongtrapp med rekkverk på en siden på terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv er skiftet i 2016/2017.

Malt deler av boligen 2016/2017.

Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Isolert med isolasjon mot krypkjeller og kjeller. Ukjent isolering mot 2.etg.

Støpt gulv i kjeller.

Boligen har mursteinspipe med to pipeløp.

Stålrør er montert i pipen i 2017.

Peisovn plassert i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er utført plast på grunnen og lufteventiler på grunnmuren.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.

Rekkverk på en side opp til 2.etg.

Enkel tretrapp ned til kjeller.

Innvendig har boligen heltre innerdører med speil.

Dørene i 2.etg og til toalett er fra byggeåret.

Dør med glassfelt ned til kjelleren.

Skyvedørsgarderobe i gang.

Åpne garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett,

badekar og opplegg for vaskemaskin.

Avløpet til badekar er direkte koblet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Det er tilluft via lufteventil på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er murvegger mot baderommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet innehar en normal standard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med frittstående toalett og eldre servantinnredning.

Oppvarming via panelovn. Utlufting via ventil på vegg.

Skiftet toalett i 2016/2017.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Boligen har kun ventiler på toalettrom og bad.

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i trappegang.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 8*16A/5*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i alle etasjer.

Brannslukningsapparat på soverom i 1.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Bygningen har betonggrunnmur og det er utført betongpilarer på tilbygget med vindfang og toalettrom.

Tomten er flat.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen godkjente plantegninger på boligen.

Det ble godkjent et tilbygg i 2014, men dette ble aldri utført.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det ble meldt fasadeendring på uthuset i 1998, det er ikke fremlagt plantegninger i forhold til dette.

Vinduer er endret fra tegninger til det som ble utført.

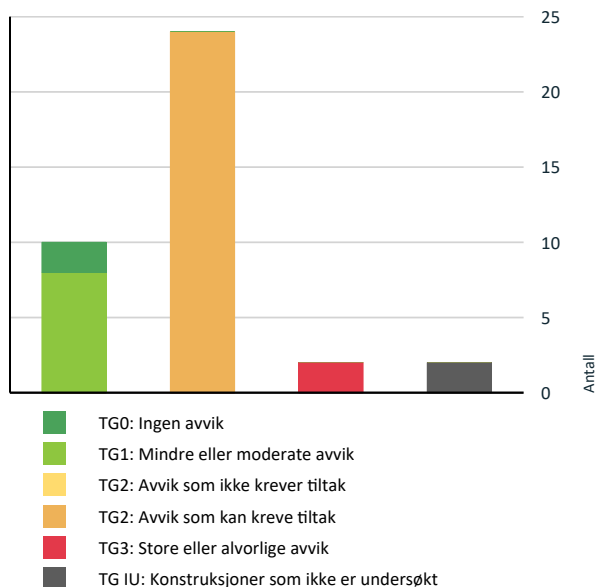
Boder

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på bodene.

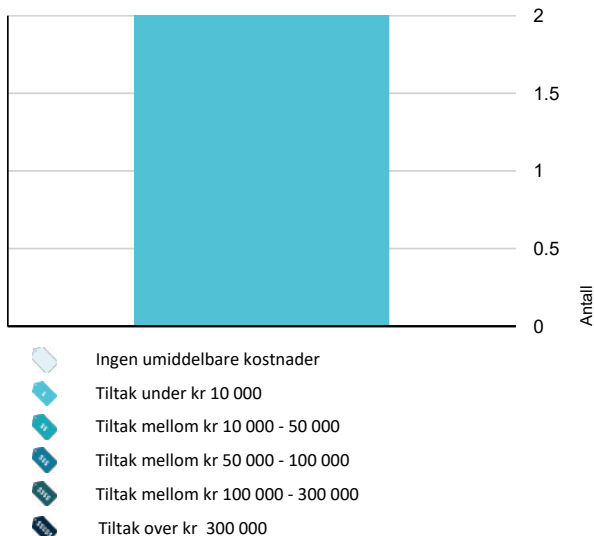
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1913

Standard
Boligen innehar en normal standard.

Vedlikehold
Fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige mot øst.

Lekter og sløyfer i trekonstruksjon og undertak av asfaltbasert underlagsbelegg.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

I forhold til besiktingen fra takfoten mot øst og fra bakkenivået er det ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Taktekker med en slik alder bør holdes under jevnlig oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utføre en jevnlig kontroll av taktekket, slik at evt skader og utettheter blir avdekket tidlig.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Når taktekket ble skiftet i 2000 var det kun krav til snøfangere der hvor folk ferdes.

Det er ikke montert snøfangere på boligen.

Takrenner, nedløp og beslag har behov for vedlikehold for å bevare sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å montere snøfangere der hvor folk ferdes, slik at det ikke kan oppstå skader på personer pga nedfall av snø/is fra taket.

Utføre vedlikehold av takrenner, nedløp og beslag for å bevare den forventede levetiden.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av stående plank iflg eier. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Etterisolert med 5cm og vindsperre i 2016

Trekledning på hele boligen ble skiftet samtidig.

Vindskier av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting i bunn av trekledning, fremstår som det ikke har blitt utført krysslekting på den stående trekledningen på boligen.

Vindskier har generelt behov for vedlikehold.

Utførelsen av trekledning under økkenvinduer er ufagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende krysslekting medfører til at det ikke blir tilstrekkelig med luftsirkulasjon bak trekledningen, som medfører til større fuktbelastning på tekledning.

Pga lenger uttørking tid når ttrkledning blir utsatt for fuktighet. Ingen umiddelbart behov for utbedringer, men kledning må holdes under oppsikt.

Utføre vedlikehold av vindskier for å bevare den forventede levetiden på vindskiene.

Skal trekledning under vinduene på kjøkkenet utbedres må kledningsbord skiftes i hele lengden.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordtak. Skråtakene er ikke mulig å besikte siden disse er lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er begrenset utlufting av takkonstruksjonen siden isolasjon er ført inntil bordtaket.
- Det er registrert sverte/fuktmerker mot gavelvegger pga tidligere fuktighet.

Det er registrert en del muselort på loftet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det kan oppstå kondens/fuktskader på slike takkonstruksjoner med begrenset utlufting.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående tilstanden på bordtaket/takkonstruksjonen i skråtakene.

Luftingen i skråtakene anbefales å forbedres.

Det anbefales å utføre utvendig tiltak med å tette alle åpninger mus kan trenge seg inn i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Ett trevindu med 2-lags isolerglass i trapp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduet i trappegang går i anslaget ved funksjonsprøving. Vannbretten på vinduene er ikke fagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Justere vinduet i trappen slik at det ikke går i anslaget ved funksjonsprøving.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer av vannbrettene, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.



TG 1 Dører

Isolert utgangsdør.
PVC balkongdør med brystning og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse oppført med imp.trekonstruksjon ved inngangen til boligen.
Oppført med trepilarer på betongfundamenter.
Rekkverk i trekonstruksjon på 90cm.
Overbygd tak med tresperrer og plastplater.

Terrasse mot vest oppført med betongpilarer.
Forøvrig er terrassen av trekonstruksjon. Rekkverket er utført med 97cm høyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverkene er under dagens krav på 1meter.
Genrelt behov for vedlikehold av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Siden rekkverkene var godkjente utført med minimum 90cm høyde på oppføringstidspunktet er det ikke nødvendig med tiltak.

Utføre godt vedlikehold på terrassebord slik at levetiden blir bevart.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp oppført i trekonstruksjon ved inngangen.

Betongtrapp med rekkverk på en siden på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk på trapp ved inngangen til boligen.
Manglende håndløper mot vegg på rekkverk på terrassen.

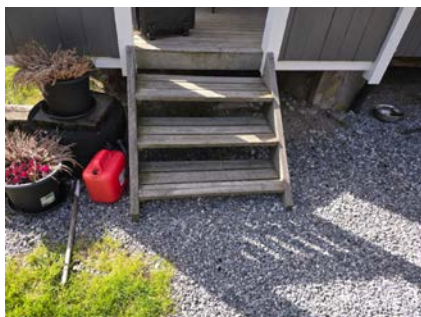
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utføre rekkverk med hensyn til sikkerhet til personer som ferdes i trappen.

Det er ikke krav til oppføring av håndløper på trappen ved terrassen, siden trappen var godkjent på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert en frittstående uteplass med overbygd tak med plastplater mot sørvest på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe vedlikeholdsbehov, samt at takkonstruksjonen er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbar behov for tiltak, men det må unngås snølast på taket.

Medfører til skjevheter i konstruksjonen.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Laminat, tregulv, belegg og fliser

VEGG: Trepanel, panelplater, fliser

TAK: Trepanel.

Laminatgulv er skiftet i 2016/2017.

Malt deler av boligen 2016/2017.

Boligen innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svikt i laminatgulv i stue, fremstår som skjøten mellom laminatbordene er ødelagt.

Skade på laminatgulv på kjøkkenet.

Stedvis noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Skjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet på laminatgulv på hovedsoverom.

Det kan i perioder oppstå mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Isolert med isolasjon mot krypkjeller og kjeller. Ukjent isolering mot 2.etg.

Støpt gulv i kjeller. Det er opplyst i tidligere boligsalgsrapport at kun gulvet på badet i kjeller er isolert.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

I 2.etg er det målt 20mm retningsavvik på det minste soverommet og 15mm på det største.

Svank midt på gulv på det største soverommet.

I stuen er det målt 15mm retningsavvik i stuen og 12mm i vindfanget.

Eier opplyser om at det er noen råteskadet bjelker i krypkjeller, disse er forsterket iflg eier.

Ikke mulig å besikte disse pga vindspærre i tak.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av rommene bør det vurderes å utføre oppretting av gulvene.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med to pipeløp.

Stålrør er montert i pipen i 2017. Det andre pipeløpet er ikke i bruk lenger.

Peisovn plassert i stue.

Sotluken på baderommet i kjeller er ikke lenger i bruk.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I gangen i kjeller har gulvet beleg. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svertesopp på mur, dette oppstår pga kondensering.

Det er fare for at dette kan oppstå ved høy luftfuktighet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ha god utlufting av kjelleren, slik at den fuktige luften blir luftet ut.



! TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er utført plast på grunnen og lufteventiler på grunnmuren.

Krypkjelleren fremsto i normal stand på befæringsdagen.



! TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret.
Rekkverk på en side opp til 2.etg.

Enkel tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dt er ingen håndløper i trappen. dette gjelder begge trappene.

Trappen ned til kjeller er ikke bygget for å være en internttrapp i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trappene var godkjent på oppføringstidspunktet, det er derfor ikke nødvendig å utføre tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen heltre innerdører med speil.
Dørene i 2.etg og til toalett er fra byggeåret.
Dør med glassfelt ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

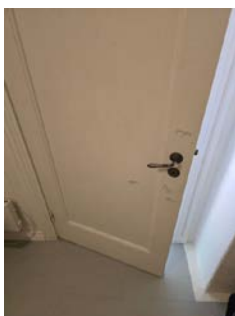
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av de eldre dørene går i anslaget ved funksjonsprøving.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justere dørene som går i anslaget.



TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i gang.

Åpne garderober på hovedsoverom.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært installert dusjvegger.

Det er derfor hull i fliser som er fuget i våtsonen til dusjen.

Merker i tak over dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal taket utbedres må det utføres maling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke utført lokalt fall til sluket.

Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluket. på baderommet.

Konsekvens/tiltak

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

Neste gang baderommet skal renoveres/oppusses må det utføres lokalt iht forskriftene.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent løsning i forhold til membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlig membran eller membranmansjett i sluket.

Ukjent om det er utført membran på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres videre undersøkelser om det er utført membran på baderommet.
Siden manglende membran kan medføre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Er det kun manglende membranmansjett kan det utføres lokale utbedringer.
Manglende membranmansjett kan medføre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Avløpet til badekar er direkte koblet.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er tilluft via lufteventil på vegg.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger mot baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet innehar en normal standard.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe merker/bruksslitasje på fronter.
Svellet plateskjøt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med frittstående toalett og eldre servantinnredning.
Oppvarming via panelovn. Utlufting via ventil på vegg.
Skiftet toalett i 2016/2017.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Toalett er ikke skiftet av rørleggerfirma, så det finnes ikke dokumentasjon på arbeidet.
Manglende luftespalte under dørblad.
Servantinnredning har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet, samt luftespalte under dørblad.
Dette vil forbedre innneklimaet.
Få rørbolingene kontrollert av rørleggerfirma.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingene av vannrør på kjøkkenet og toalett er ikke utført av rørleggerfirma, det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørlegger arbeid i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få røropplegget kontrollert av et rørleggerfirma.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblingene av avløpsrør på kjøkkenet og toalett er ikke utført av rørleggerfirma, det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere rørlegger arbeid i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få røropplegget kontrollert av et rørleggerfirma.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun ventiler på toalettrom og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler naturlig lufting på alle oppholdsrommene i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre ventiler for å sikre et godt innneklima i boligen.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen innehar en eldre standard.

Ikke utført service på denne i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Levetiden anses som utløpet, så det må medregnes at denne må skiftes i løpet av årene fremover.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert i trappegang.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 8*16A/5*10A med automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det må utføres el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på alt arbeid som er utført tidligere. Samt at detler av arbeidet ikke er utført av elektrikerfirma.

Generell kommentar

Kursoversikten stemmer ikke med kursene i el.skapet.

Oppgitt prisestimat er for å utføre en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat på soverom i 1.etg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Kun utført mot fasaden mot nord og deler av sør

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Manglende topplst på drenering og det er kun stedvis drenering er synlig over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må monteres topplst på grunnmursplast.

Samt at drensplasten skal være synlig over terreng.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og det er utført betongpilarer på tilbygget med vindfang og toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noen mindre riss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1913

Kommentar

Standard

Uthuset innehar en enkel eldre standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Eldre uthus oppført på pilarer.

Bærendekonstruksjon av reisverk utvendig kledd med stående trekledning.

Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.

Tredører og vinduer med isolerglass.

Det er oppført en innhegning for høner på den ene siden og et overbygd skjul på den andre siden.

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Eldre uinnredet standard innvendig.

Store skjevheter i konstruksjonen.

Boder



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer

Beskrivelse

Boder/hønsehus oppført med støpt betonggulv og ringmur.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående kledning.
Saltak oppført med tresperrer utvendig tekket med betongtakstein.
Boddør i trekonstruksjon.

Den ene delen er isolert, de øvrige har har spalte kledning

Behov for vedlikehold og utbedringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

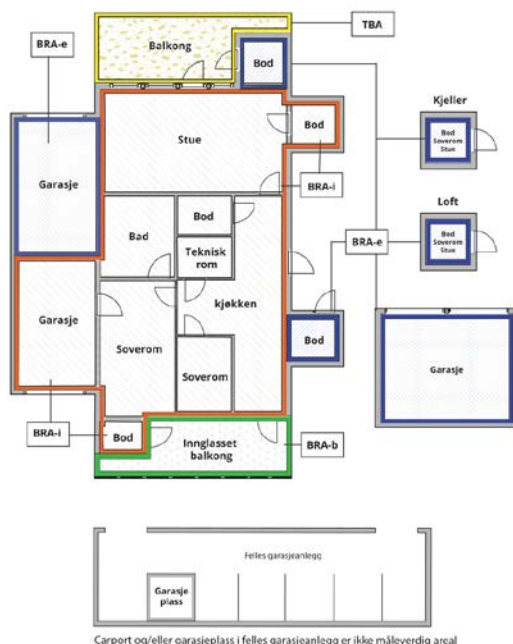
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	35			35	
1.etasje	59			59	11
Kjeller	20			20	
SUM	114				11
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Gang, Soverom, Soverom 2		
1.etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Gang, Bad		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen godkjente plantegninger på boligen.

Det ble godkjent et tilbygg i 2014, men dette ble aldri utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det ble meldt fasadeendring på uthuset i 1998, det er ikke fremlagt plantegninger i forhold til dette.
Vinduer er endret fra tegninger til det som ble utført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på bodene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	114	0
Uthus	0	22
Boder	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Morten André Kruithof	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	37	31		0	1121.3 m ²	Matrikkelkart	Eiet

Adresse

Bjørkebekkveien 912

Hjemmelshaver

Morten Andre Hansen Kruithof

Kommentar

Grensene fra matrikkelkart stemmer ikke med opparbeidelsen av tomten, deler av uteplass og opparbeidelse mot sør og øst er derfor utført utenfor grensen på det kommunale kartet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Bjørkebekk i Aremark kommune.

Området består av spredt boligbebyggelse, skog og natur.

Kort vei til badeplasser og turterreng.

25 km til Halden sentrum

1 km til grenseovergang på Bjørkebekk.

33km til E6 ved Svinesundparken

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen via privat vei fra fylkesveien.

Det er ikke fremlagt noe veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2021-2032 er derfor gjeldende.

Avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Faresone - Ras-/skredfare og flomfare

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse, gressplen og gjerde.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
525 925	2023	Primærbolig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Formueverdi	15.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Fasadendring bolig	22.03.1990		Ikke gjennomgått	1	Nei
Fasadeendring uthus	24.11.1998		Gjennomgått	6	Nei
Kommunale opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW9189>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250135	

Selger 1 navn
Morten André Hansen Kruithof

Gateadresse	
Bjørkebekkveien 912	

Poststed	Postnr
AREMARK	1798

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MAHK

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier har renover badet nede

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet utekran og avløp i krypkjeller

Arbeid utført av

Halden rørleggerservice

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kom vann inn i kald kjeller januar 24 tele i bakken og mye regn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipebrann i 2017, montert rør i pipe av Nordahl og sønn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loftet om vinteren. Råte i 4 bjelker i gulv i første etasje, gulv har blitt forsterket av snekker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Eier har koblet lamper selv

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier drenerte huset i 2007

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier har lagt om yttertak og takrenner og nedløpsrør år 2000

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250135

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Kruithof	3ed464c4c1253fcb356814 a83fcccfc1e9e51033	03.09.2025 16:09:14 UTC	Signer authenticated by One time code

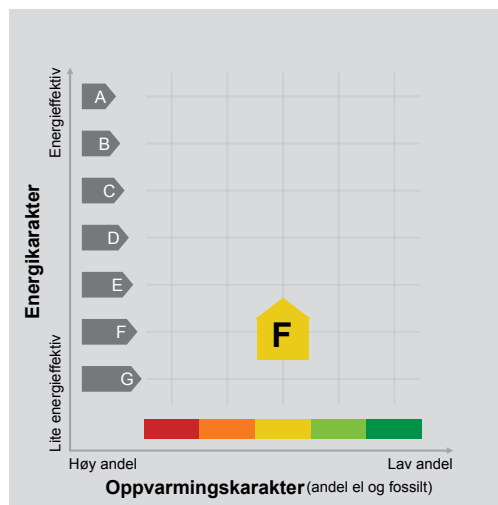
Document reference: 1101250135

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørkebekkveien 912
Postnummer	1798
Sted	AREMARK
Kommunenavn	Aremark
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147040105
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166309
Dato	09.09.2025



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

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

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

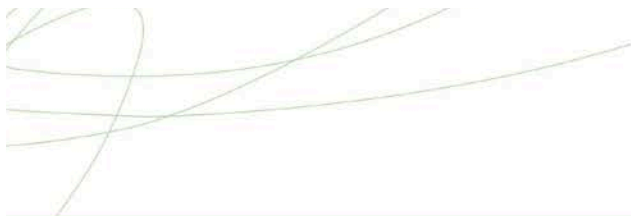
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 18 316 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 482 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning

- Vask med fulle maskiner

- Luft kort og effektivt

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 115
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>) Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Ambita AS

Aremark, 19.08.2025

Deres ref.: 1101250135

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 37 bnr. 31 i Aremark. Adresse: Bjørkebekkveien 912. Eier: Morten A Hansen Kruithof.

1. **Matrikkelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen ble opprettet ved skylddeling 27.09.1937, se vedlegg 2.
3. **Plangrunnlag:** Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel. Arealformål: Nåværende boligbebyggelse. Plankart i vedlegg 3 og planbestemmelser i vedlegg 4.
4. **Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt - 2025:** 12 terminer. M.mva.

Feiing og tilsyn	588,-
Renovasjon 270L	2413,-
Vann – fast gebyr	3759,12,-
Vann u/måler (beregnes til 200m ³)	9636,08,-
Avløp – fast gebyr	5428,92,-
Avløp u/måler (beregnes til 200m ³)	15 175,40,-
Eiendomsskatt	2254,-

5. **Restanse:** 3271,22,- forfall 20.08.2025.
Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks.ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokument:** Finner ingen dokumenter knyttet til oppføring av boligen.
 - Vedlegg 5: godkjent søknad om bytting av vinduer fra 1990.
 - Vedlegg 6: melding om fullført byggearbeid, melding om igangsetting, byggetillatelse og godkjente tegninger fra 1998.
 - Vedlegg 7: byggetillatelse og godkjente tegninger for et tilbygg på boligen fra 2014.
7. **Vei:** Privat til området, finner ingenting i grunnboka for tomte om veirett til denne. Kan være inngått private avtaler kommunen ikke har innsyn i.
8. **Andre påvirkninger:** Kommunen tilbyr både 4 terminer og 12 terminer på de kommunale gebyrene. Ta kontakt med kommunen dersom det er ønskelig å endre fra 12 terminer.
9. **Brann/feiing:** se vedlegg 8 for detaljer etter utført tilsyn 18.06.2024.
10. **VA:** boligen er knyttet til kommunalt vann og avløp. Har ingen opplysninger om at det er montert vannmåler.

Vedlagte opplysninger er hentet fra kommunens arkiv og tilgjengelige registre, det tas forbehold om evt. feil eller mangler.

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3124 - AREMARK
Gårdsnummer: 37
Bruksnummer: 31

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.08.2025 kl. 12:27
Produsert av: Line Dalene
Attestert av: Aremark 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.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BEKKEVOLD
Etableringsdato:	27.09.1937
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 37 / 31	1 121,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		281193	KRUIHOF MORTEN A HANSEN		BJØRKEBEKKVEIEN 912 1798 AREMARK	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6559363	657987		1 121,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024		Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
					Omnummerert til:	3124 - 37/31				
					Omnummerert fra:	3012 - 37/31				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020		Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
					Omnummerert til:	3012 - 37/31				
					Omnummerert fra:	0118 - 37/31				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	27.09.1937				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0118 - 37/24	0	
		Mottaker	0118 - 37/31	0	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Bjørkebekkveien	2100	912		Grunnkrets: 0104 Bjørkebekk		Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 1 AREMARK		
			6559368	657991	Kirkesokn: 02030203 Aremark		
					Postnr.område: 1798 AREMARK		
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr: 147 040 105		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 1		<u>Datoer</u>				
Løpenr:		Bruksareal bolig: 0		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
Nord: 6559368 Øst: 657991		Bruksareal totalt: 0		Avløp:		Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:						
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt: 0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0								
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0								
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2100 Bjørkebekkveien 912	H0101		Bolig		0	0		0	0	37/31

Bygningsnr: 147 040 105 Bebygd areal: 44 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 40 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse: 13.05.2014
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 13.05.2014
 Nord: 6559369 Øst: 657984 Bruksareal totalt: 40 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendningskode: Tilbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

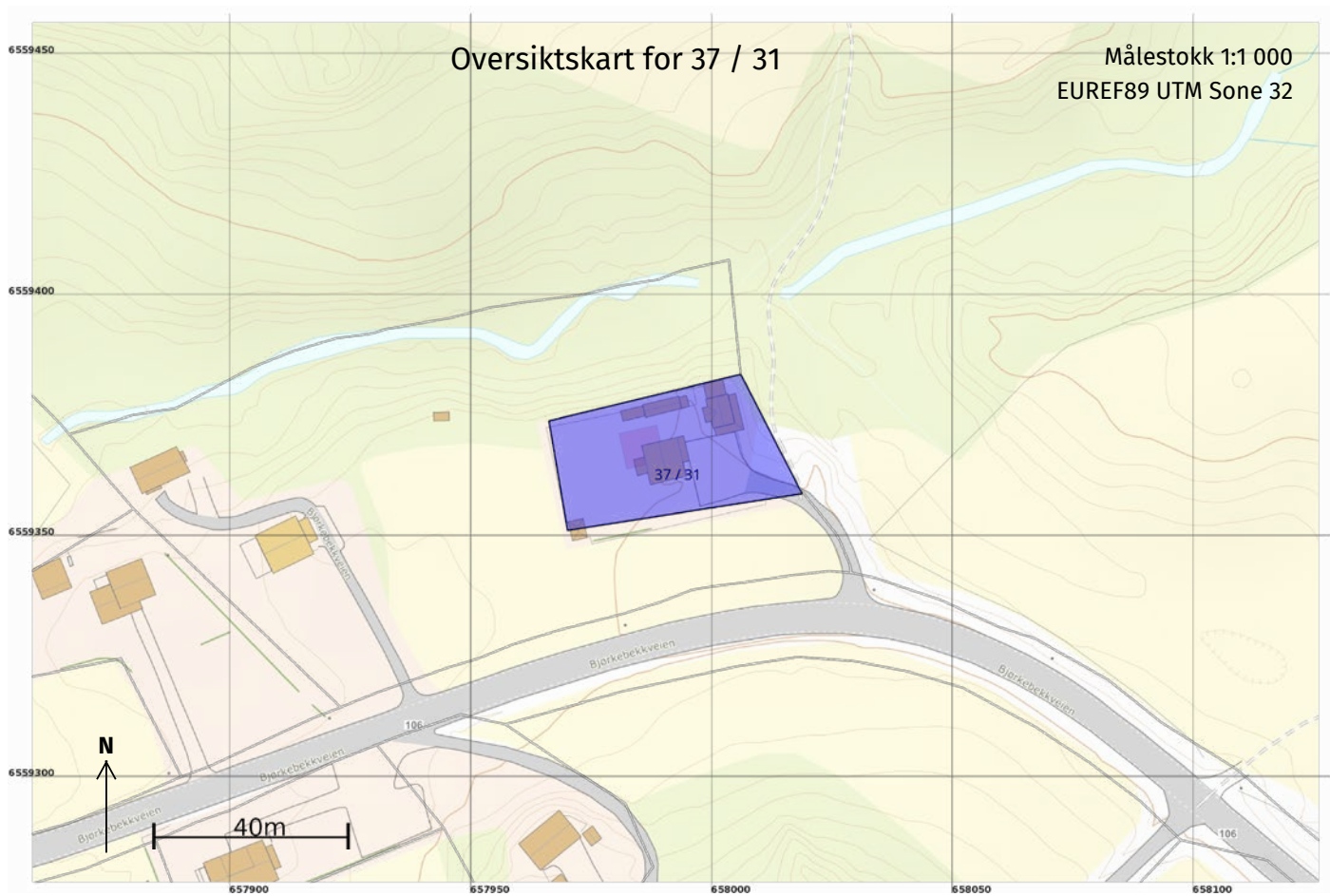
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	40	0	40	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	37/31

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		David Osenbroch		Bekkevold 1798 AREMARK

Bygningsnr: 147 040 113 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Nord: 6559378 Øst: 658002 Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendningskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal annet: Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

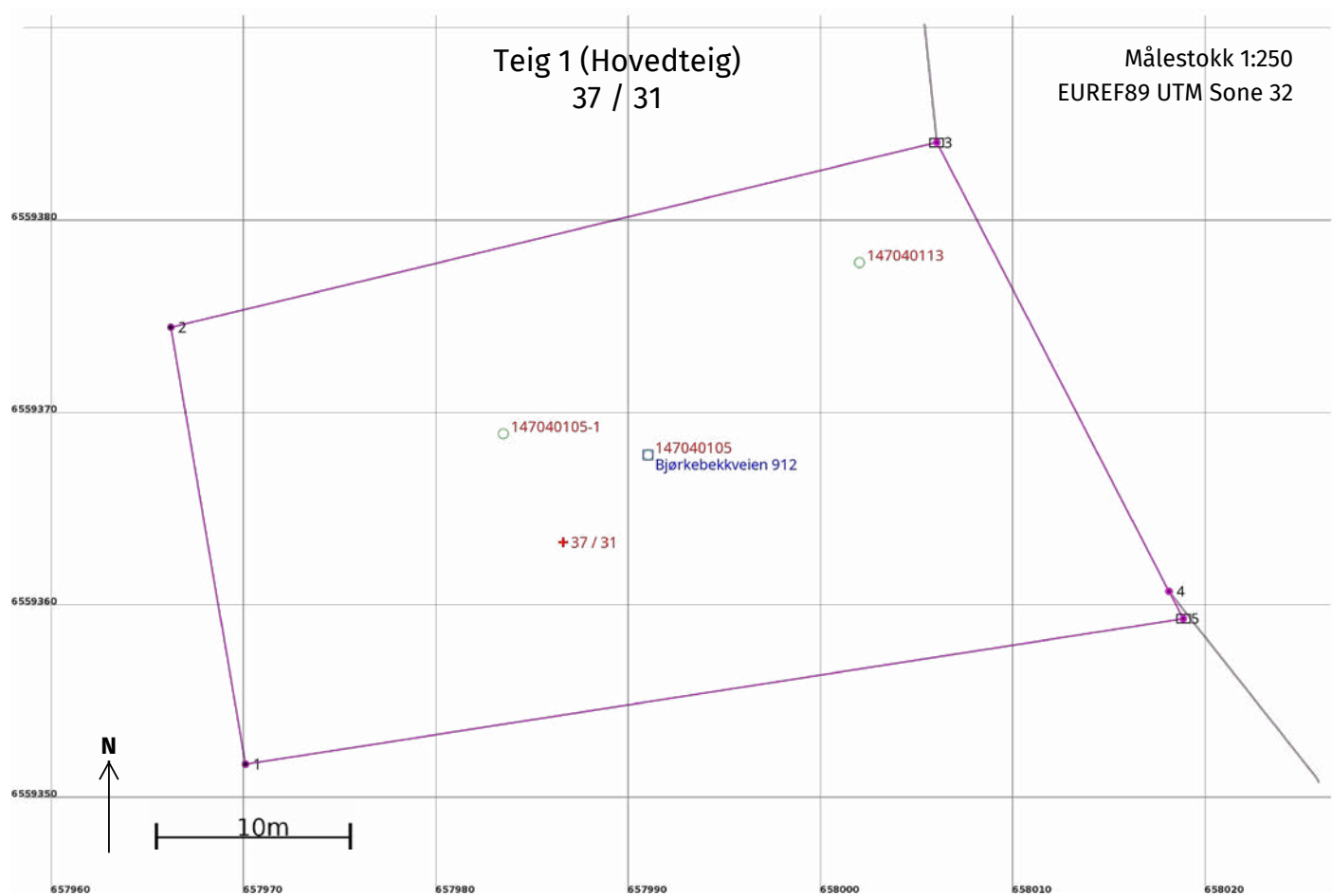
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	37/31



18.08.2025 12:27

Matrikelbrev for 3124 - 37 / 31

Side 5 av 7



18.08.2025 12:27

Matrikkelbrev for 3124 - 37 / 31

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 121,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6559363 Øst: 657987

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6559351,94	657970,10		Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			23,03				
2	6559374,64	657966,22		Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			40,93				
3	6559384,24	658006,01		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			26,26				
4	6559360,92	658018,08		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			1,60				
5	6559359,50	658018,82		Jord Stein med kors og vitner	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			49,30				

Nr. 531.

Haraldsen, Baardsen & Co., Halden. 1,5-11-34.
Godkjent av Buskerud Fylkes lensmannsforening.

Avskrift av dagbok nr. 995 19 37

Vedlegg til

Idd og Marker sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Finansdepartementets formular.

Skylddelingsforretning.

År 1937 den 25. september avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Store Bjørkeblekk*
g.nr. 37 br.nr. 24 av skyld mark 2.93 i *humark*
herred tilhørende *Hans Rønnes*
i anledning av, at der er solgt 1 parsell av gården til *Johan Kolstun*

Mennsopnevne vedlegges. Av mennene har

Andrus Løkka *Henn. Hansens Holmgren*
Trondt Voldberg

avlagt ed som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte:¹⁾

Hans Rønnes og Johan Kolstun

Mennene valgte til formann

Tr. Voldberg

Over de *n* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:²⁾

Delat har sin begyndelse ved veien til
Kolstun med rås og går i vestlig retning
49 m. m. rås og går derefter i retning mot nord
24 m. ^{m/rås} videre i retning øst 40 m. ^{m/rås}
deretter 14.75 m i sydlig retning med rås og
videre i sydøstlig retning 12.75 m. til
tilgangepunktet

1) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer *ikke* møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort, at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? *Ja*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? *—*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del blev bestemt til *3 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *2.90*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Bakkvold*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:³⁾

1) Det som ikke passer overstrykes.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn, og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2, § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed¹⁾

Vi har bestemt at
skal besørge forretningen innlevert (innsent) til tinglysning.

Johan Kolstun

Thorlief Voldberg

H. Hansen Holmgild

Anders Jensen Löhke

Antatt til tinglysning

279 — 1937.

Tinglyst ved

De n fraskilte del har fått g.nr. 37. br.nr. 31.

1) Det som ikke passer overstrykes.

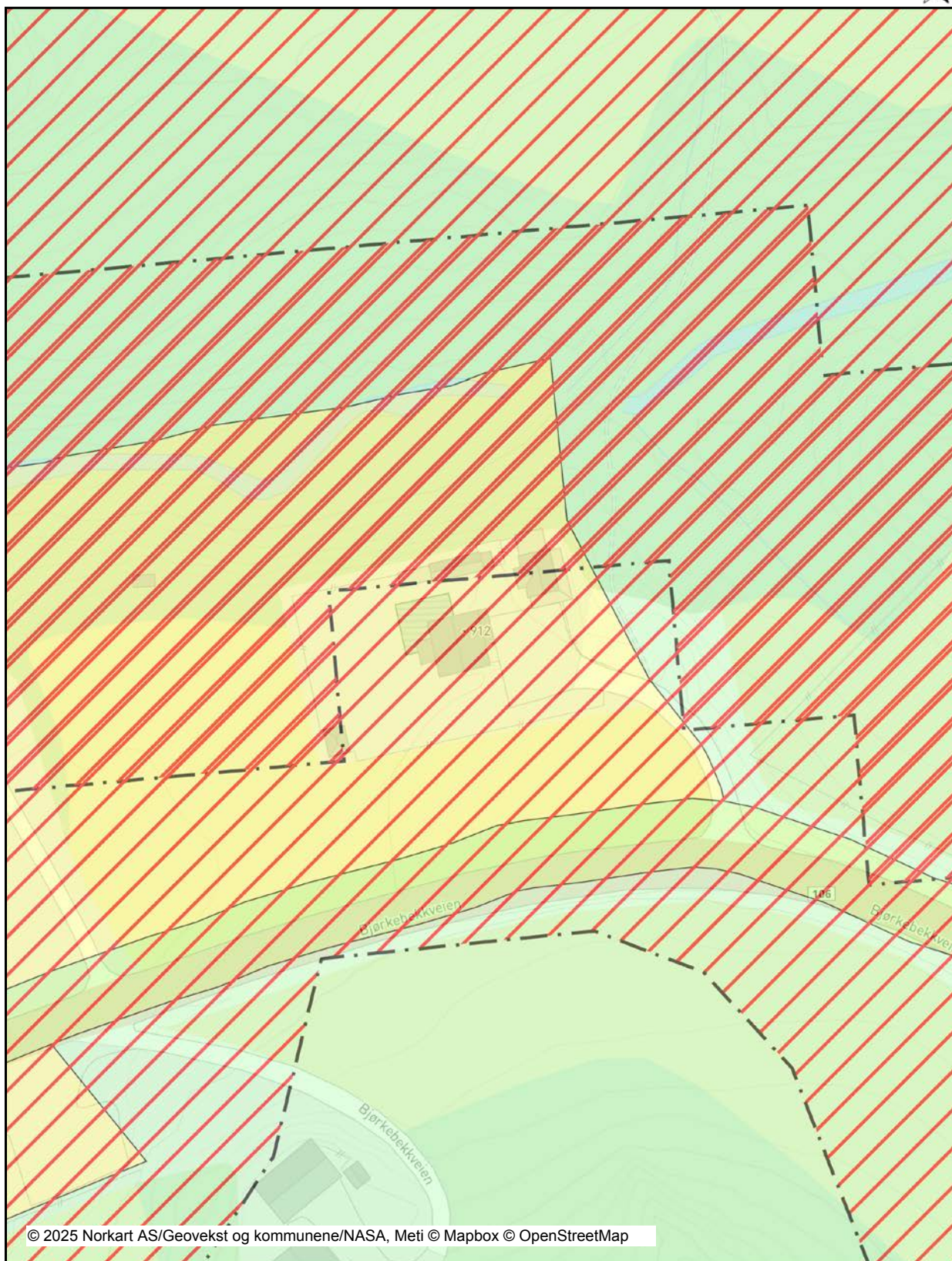


37/31

Dato: 18.08.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3124-37/31, Bjørkebekkveien 912, 1798 AREMARK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	04.08.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	04.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	04.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.96 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.4 km
Forurenset grunn	04.08.2025	Ikke funnet	6.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.81 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	114.3 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	20.1 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 04.08.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

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

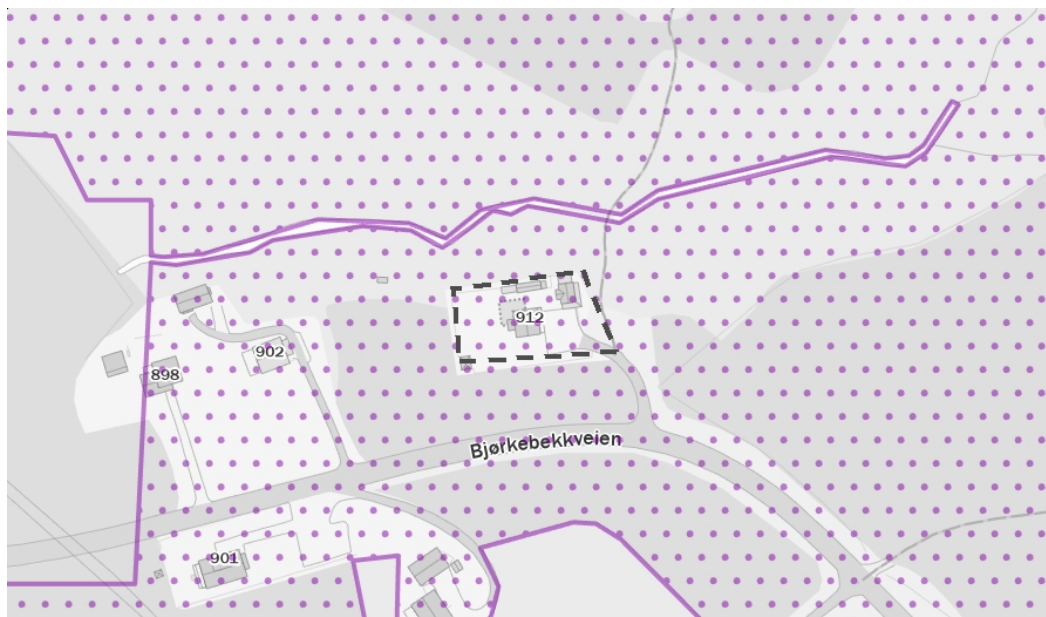
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 04.08.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.08.2025

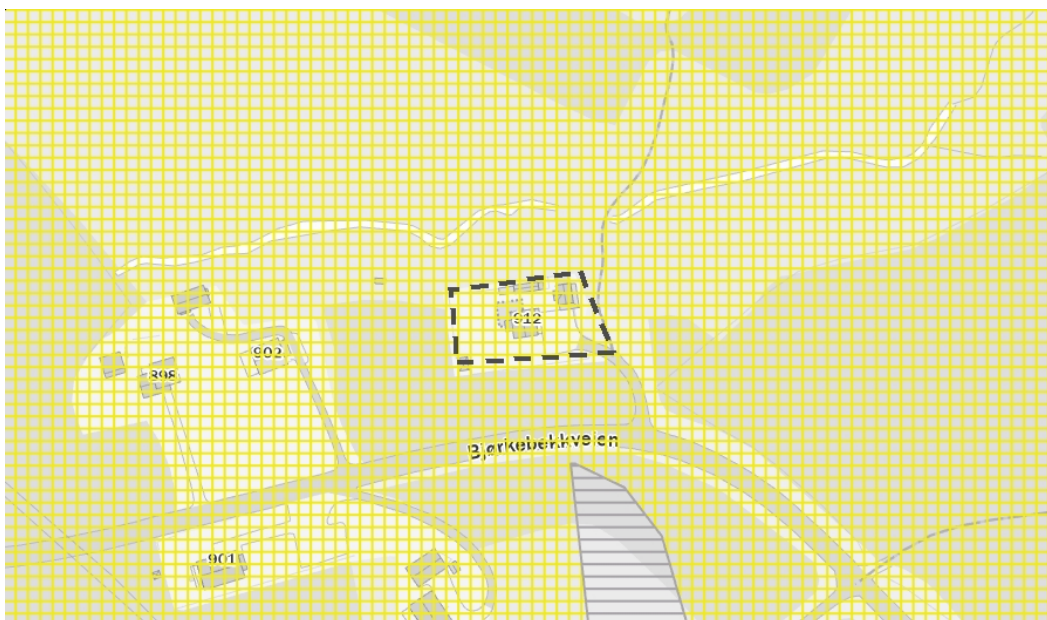
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

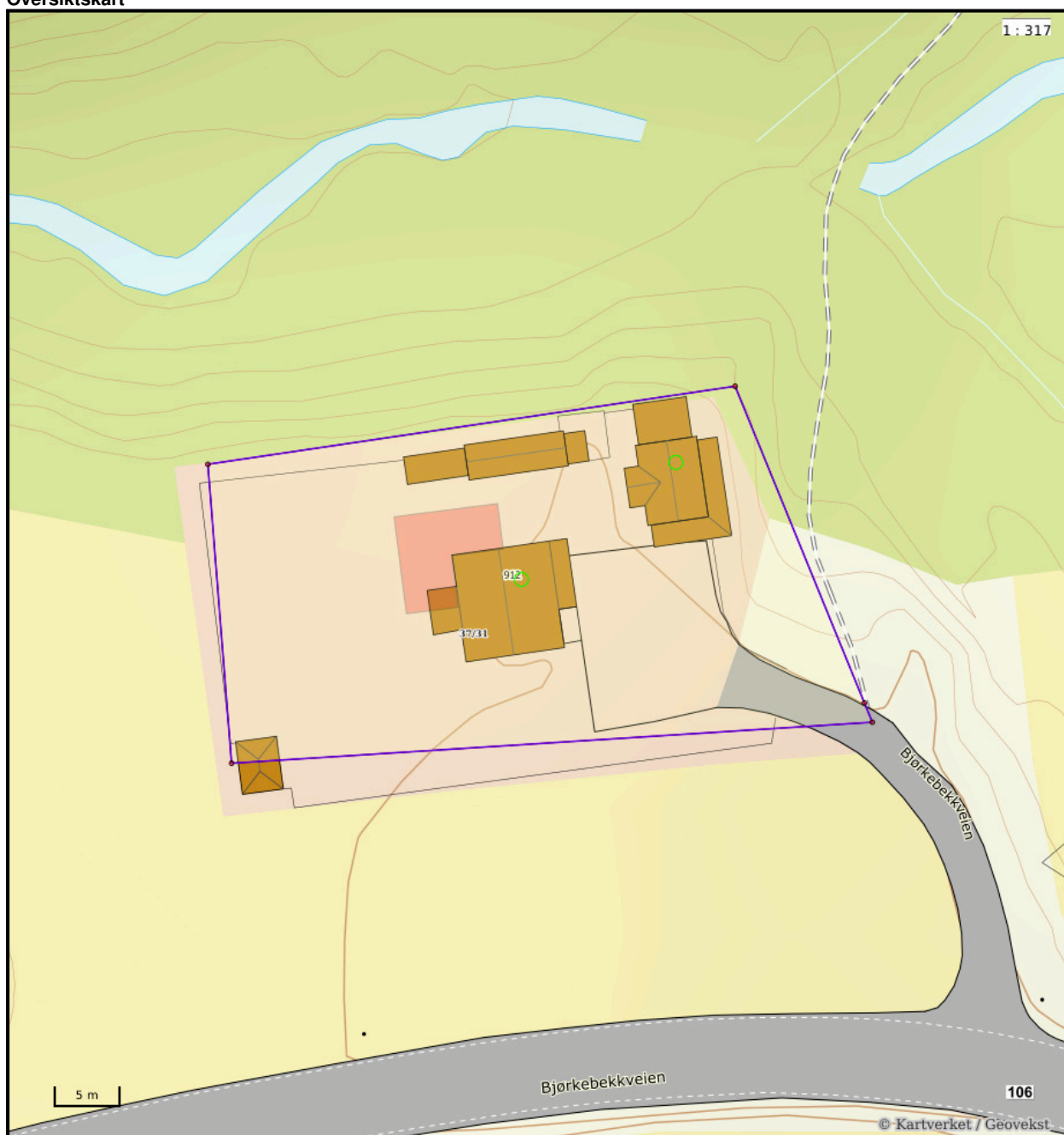
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Aremark 3124 - 37 / 31 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

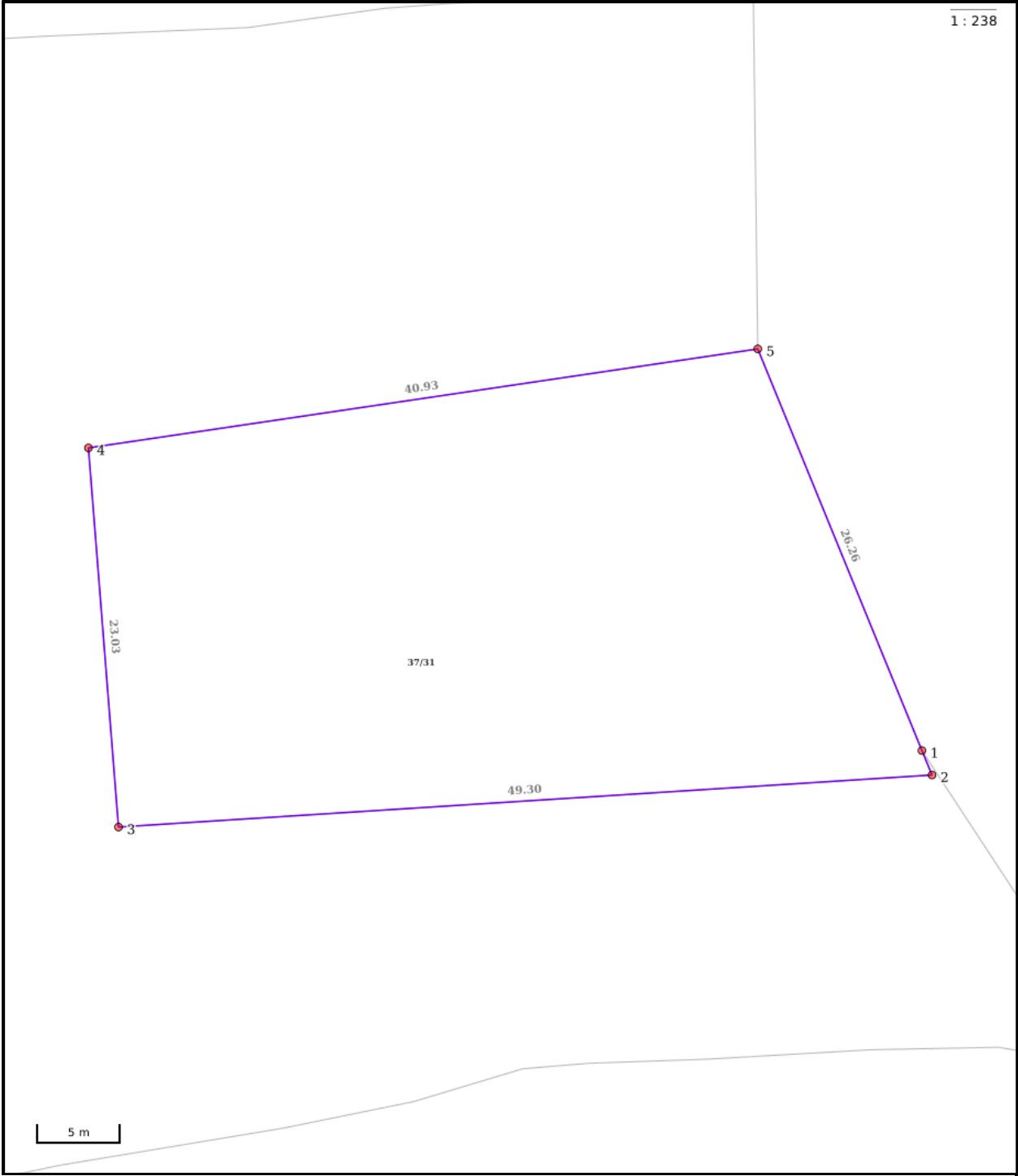
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 121,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 559 360,92	658 018,08	1,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 559 359,50	658 018,82	49,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
3	6 559 351,94	657 970,10	23,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
4	6 559 374,64	657 966,22	40,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 559 384,24	658 006,01	26,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

147040113

Til Aremark bygningsråd
1770 Aremark

MELDING OM FULLFØRT BYGGEGARBEID:

Byggetillatelse j.nr./sak nr. 98/01034 98/0027 del

Byggherrens navn: Ingar Larsen

Eiendommens navn: Bakkevoll g.nr. 37 b.nr. 31 f.nr.

Jeg meddeler herved at byggearbeidet ble avsluttet den 10. / 09. 19. 99

Dato..... 24 / 09. 19. 99.

Ingar Larsen.
(underskrift)

NB! Meldingen må sendes kommunen så snart bygget blir tatt i bruk.

147040113

Til Aremark Bygningsråd
1770 Aremark

MELDING OM IGANGSETTING AV BYGGEARBEID

Byggetillatelse j.nr./sak nr. 98/01084 98/0027 del
Byggherrens navn: Ingar Larsen
Eiendommens navn: Bakkevold g.nr. 37 b.nr. 81 f.nr.

Jeg meddeler herved at byggearbeidet på min/mitt uthus
ble/blir påbegynt den 05/07 19. 99...

Dato 24/10 19. 99.

Ingar Larsen
(underskrift)

AREMARK KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

For Teknisk sjef
I møte den 24.11.98

Sak nr. 98/0027

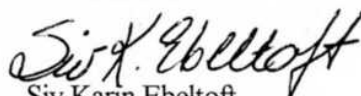
**SØKNAD OM OVERBYGG PÅ INNGANG PÅ UTHUS "BAKKEVOLD"
GNR.37 BNR.31 - INGAR LARSEN**

Teknisk sjefs vedtak:

Meldingen om byggarbeider tatt til etterretning.

Aremark 24. november 1998

Rett utskrift:


Siv Karin Ebeltoft

AREMARK KOMMUNE**SAKSFRAMLEGG**

Styre/råd/utvalg	Sak nr.	Arkiv	Jour.nr	Dato
Teknisk sjef	98/0027	/L42/	98/01034	24.11.98

Sektor: Teknisk

Saksbehandler: JYG

Sak nr. 98/0027

SØKNAD OM OVERBYGG PÅ INNGANG PÅ UTHUS "BAKKEVOLD"
GNR.37 BNR.31 - INGAR LARSEN

Teknisk sjefs vedtak:

Meldingen om byggearbeider tatt til etterretning.

Vedlegg:

Melding om arbeid.

Tegninger.

Nabovarsel.

Saksopplysninger:

Det meldes om mindre byggearbeider for uthus til fritidseiendommen "Bakkevold", G.nr. 37, B.nr. 31 i Bjørkebekk.

Uthuset er på 28 m² og skal restaureres samt bygges til et overbygd inngangsparti.

Naboene er varslet, ingen innvendinger er mottatt.





Syd



Vest

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 24/11 2018 SAK NR 48 10027 del

1:50



HALDEN KOMMUNE

Deres ref.:/deres dato:

Vår ref.:

Ole Willy Røstadli

Dato: 18.06.2024

KRUIHOF MORTEN A HANSEN
BJØRKEBEKKVEIEN 912
1798 AREMARK

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Bjørkebekkveien 912-H0101

Gårds- og bruksnr: 3124-37/31

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 18.06.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (1)

1.
Dato: 18.06.2024
Gjelder: Bruksenhet
Saksbehandler: Ole Willy Røstadli
Beskrivelse: Boligen mangler godkjent slukkeutstyr, da håndslokker er eldre enn 10 år. Det mangler også lovpålagt røykvarsler i kjeller.

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no

Med hilsen
Halden Brannvesen

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Nabolagsprofil

Bjørkebekkveien 912

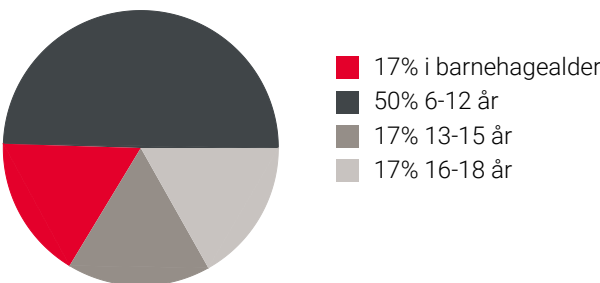
Offentlig transport

🚶 Bjørkebekk Linje 307	7 min 🚶 0.6 km
🚆 Halden stasjon Linje RE20	22 min 🚆 24.8 km
✈ Oslo Gardermoen	2 t 7 min 🚆

Skoler

Aremark skole (1-10 kl.) 128 elever, 9 klasser	10 min 🚶 11.7 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	21 min 🚶 23.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	21 min 🚶 24.5 km

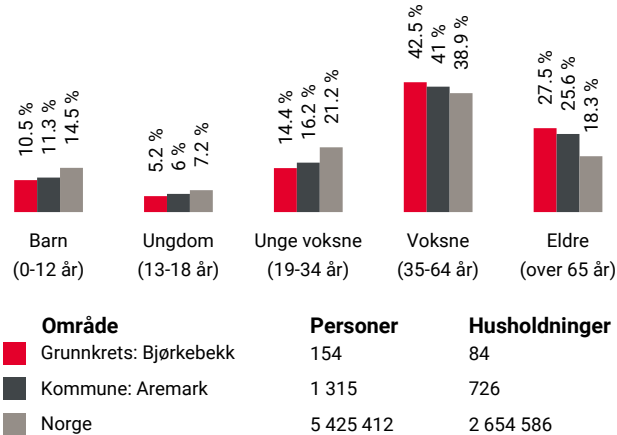
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

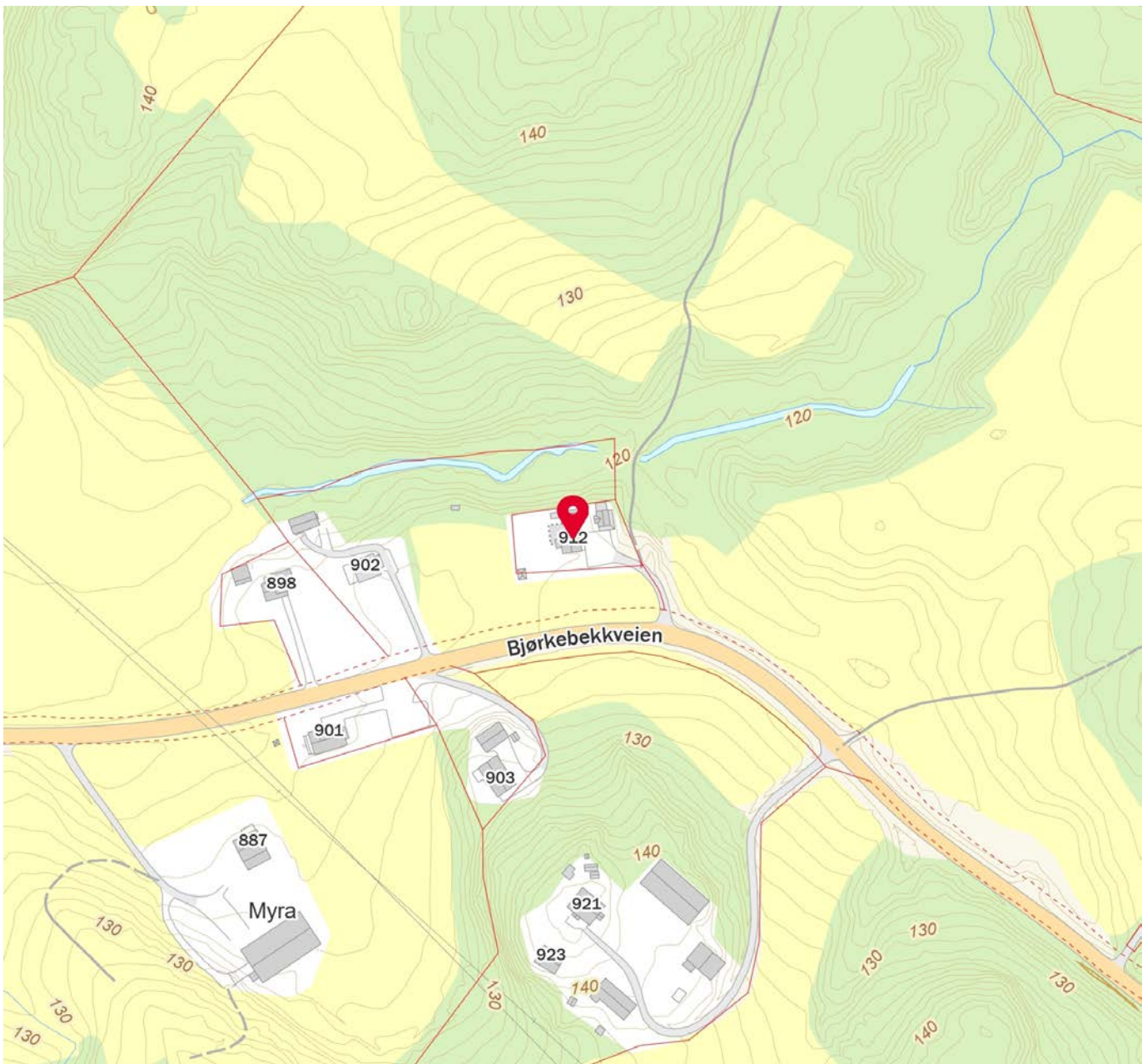
Aremark barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min 🚶 11.5 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år) 80 barn	20 min 🚶 22.8 km
Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 54 barn	20 min 🚶 23 km

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 11.5 km
Rema 1000 Tistedal	16 min 🚶

Sport

🏃 Bjørkebekk idrettsplass - balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.9 km
🏊 SKY Fitness Halden	22 min 🚶
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	23 min 🚶



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

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 15. august 2025 10:12
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101250135 (gjelder saksnummer 5480713)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Morten André Hansen Kruithof
Anleggsadresse: Bjørkebekkveien 912, 1798 AREMARK
Målernummer: 7359992905985921

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 01.juni 2012
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

14. august 2025 kl. 11:13 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei,

Se vedlegg.

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørkebekkveien 912
1798 AREMARK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre