

aktiv.



Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD

**Lettstelt og moderne del av  
2-mannsbolig. 2 plan. 3 soverom.**



Eiendomsmegler MNEF

## Geir-Frode Wroldsen

**Mobil** 907 78 853

**E-post** geir-frode.wroldsen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 99 440,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 499 440,-  
**Selger:** Eva Kristin Wister

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total:** 97/102 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 89 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 141  
**Snr.** 4

**Oppdragsnr.:** 1101240045

# Lettstelt og moderne del av 2-mannsbolig. 2 plan. 3 soverom.

Moderne halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig. Praktisk planløsning med 3 soverom. Flott og romslig bad i 1. etg.

Fine uteplasser på solrik og barnevennlig tomt. Kort vei til badeplasser i Sponvika samt grøntområder i umiddelbar nærhet.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Bilder .....            | 20  |
| Egenerklæring .....     | 60  |
| Energiattest .....      | 65  |
| Nabolagsprofil .....    | 69  |
| Andre vedlegg .....     | 71  |
| Budskjema .....         | 132 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 97 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Soverom , Stue , Kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m<sup>2</sup>

2. etasje

27 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Det er 18 m<sup>2</sup> av de 50m<sup>2</sup> uteplass i 1.etg som er overbygd.

Samt at det er en carport på 16m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

89 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og terrasse. Pga. manglende tomte pinner ved påbegynnelse av bygging terrasse bak huset, er tomte grensen oversteget med 1-2 m. Det er benyttet ca. 17 kvm inn i et grøntarealet i form av en



terrasse. Dette er varslet kommunen for fire år siden, men ingenting er skjedd enda. Man skal være oppmerksom på at det kan kreves tilbakesettelse av eventuelle endringer utover egen tomt. Tomten er seksjonert, slik at seksjonen har ca 89 kvm. Arealet i fremkant av boligene er fellesareal ihht seksjonering.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger landlig til mellom Sponvika og Hellekleiva. Enkel adkomst til Sverige og E-6. Kort vei til handelsområder på Svinesund (svensk side) og Svinesundparken (Norsk side). Ca. 10 min kjøring til Halden sentrum. Det er omkringliggende, fine turområder. Kort avstand til flotte badeplasser i Sponvika.

### **Adkomst**

Kjør opp Hellekleiva, retning gamle svinesundbroen. Innkjøring til høyre før avkjøring til Sponvika.

### **Bebyggelsen**

Eksisterende bebyggelse i området består hovedsakelig av nyere småhusbebyggelse, næring og landbrukseiendommer.

### **Skolekrets**

Berg / Rødsberg

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærhet til bussholdeplass.

### **Bygningssakkyndig**

Håvard Hoff-Hansen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Saltak oppført med takstoler og bordtak. Taktekkingen er av takpapp. Takrenner, nedløp og beslag av aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med stort glassfelt av 2-lags isolerglass. Isolert boddør til utvendig bod. Terrasse over carport utført med imp.trekonstruksjon. Etablert er pergola med stålkonstruksjon og skyvbart duk som tak på terrassen. Det er utført en mark terrasse mot vest med ett overbygg. Overbygd uteplass oppført med bindingsverk av trekonstruksjon.

### **Innhold**

1.etg. har hall med trapp, 2 soverom, badrom med dusj/wc, og et separat vaskerom.

2.etg. inneholder soverom, stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken og utgang til stor terrasse. Det er i den senere tid utvidet terrassen i bakkant av boligen. Delvis overbygget.

### **Standard**

Boligen har en moderne og fornuftig planløsning. Smakfullt innredet bad og kjøkken. Det er montert varmepumpe i senere tid. Vedovn i stuen. Gjennomgående pene, tidsriktige farger.

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:

Del av en vertikaldelt tomannsbolig.

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent taktekkeløsning over utvendig bod, det er kun synlig at det er utført stålplater mellom trebjelker til gulvet til terrassen.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Stålplater mellom trebjelker er ikke en helt vanntett konstruksjon, siden trebjelker trekker fuktighet.

Tiltak

Dette kan medføre til utettheter i taket over carport. Ukjent om det også er utført annet undertak over utvendig bod. Dette anbefales å kontrolleres nærmere.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende trekledning. Boligen er malt to strøk i 2018.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er behov for å male omramming rundt vindu og balkongdør mot terrassen.

Tiltak

Utføre maling av omrammingen for å bevare levetiden.

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak oppført med takstoler og bordtak. Kaldtloft med lufting i raftene. Isolert med innblåst isolasjon.

#### Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert områder hvor det ikke er tilstrekkelig med isolasjon over avtrekksrør til ventilator.

#### Tiltak:

Fare for kondensering, må derfor utføres tilstrekkelig med isolasjon over avtrekksrør.

#### Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert merker etter husdyr på foringen til det ene vinduet i stue.

#### Tiltak:

Utføre sparkling og maling for å utbedre dette.

#### Dører, TG2

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med stort glassfelt av 2-lags isolerglass. Isolert boddør til utvendig bod.

#### Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert at foringer til balkongdør har vært noe fuktutsatt i bunn. Oppstått pga balkongdør har stått på gløtt ved nedbør.

#### Tiltak

Kan utbedres ved skraping/maling.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse over carport utført med imp.trekonstruksjon. Rekkverk i trekonstruksjon. Dette er en lukket konstruksjon men det er synlig at det utført stålplater mellom trebjelkene. Ukjent om det er utført noen annet taktekke under dette. Etablert er pergola med stålkonstruksjon og skyvbart duk som tak på terrassen. Det er utført en mark terrasse mot vest med ett overbygg. Dette er fundamentert på pukkfylling på mark. Utført med imp.trekonstruksjon. Det er etablert blomsterkasser og benkeplater som rekkverk på terrassen. Overbygd uteplass oppført med bindingsverk av trekonstruksjon. Utvendig kledd med stående trekledning. Pulttak oppbygd med tresperrer og bordtak. Utvendig tekket med takpapp. Takrenner og nedløp av stål.

Liggende trekledning innvendig i overbygd uteplass.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Stålblater mellom trebjelker er ikke en helt vanntett konstruksjon, det bør derfor kontrolleres om det er noe annen fuktsikring under disse stålblatene. Behov for å beise rekkverk/terrassebord. Terrassen og blomsterkasser har behov for vedlikehold/beising. Takkonstruksjonen er underdimensjonert med hensyn til spennvidde.

Tiltak:

Gjør nærmere undersøkelser angående taktekke/stålblater. Utføre vedlikehold av terrassegulv, blomsterkasser og benkeplater. Det anbefales å inngå avtale med grunneier av nabo grunn eller så må det medregnes at uteplassen og overbygd terrasse. Som er plassert på naboens grunn må fjernes. Underdimensjonerin medfører til nedbøyning, ikke nødvendig med tiltak.

Utvendige trapper, TG2

Utvendig trapp i imp.trevirke mot vest. Rekkverk er utført med høyde under 90cm.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Rekkverket skulle vært utført med min 90cm høyde. Inntrinn er kun utført på 19cm, skulle vært utført på min 25cm.

Tiltak

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tiltak:

Det anbefales å endre løsning på trappen.

Innvendig

Overflater ,TG2

GULV: Parkett og fliser. VEGG: Malte slette vegger, trespiler og fliser. TAK: Malte slette himlinger. Boligen har en standard fra byggeåret. Malt soverom i 1.etg i 2019.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Stedvis noe riss ved utvendig hjørne i tak. Skade på parkett ved balkongdør på kjøkkenet.



Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utskiftninger.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert betonggulv i 1.etg. Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er i stuen målt 10mm retningsavvik på gulvene i stue og soverom. I u.etg er det målt retningsavvik på 6 - 8mm i gang og soverommene. Registrert knirk i gulvkonstruksjonen på flere steder 2.etg. Oppstår pga lokale ujvnheter

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.

Radon, TG2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Det er synlig radonsperre ved ringmur på boden.

Vurdering av avvik:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige dører, TG2

Slette innerdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert skade i bunn på innerdøren til det ene soverom i 1.etg.

Tiltak:

Dørbladet kan skiftes hvis avviket skal utbedres.

Våtrom

1.etasje Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er utført lokalt fallforhold på

16mm i en radius på 80cm fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

Fallforholdet er ikke jevnt i det lokale området til sluket på 80cm. Vanntett terskel er kun hevet 23mm over topp sluk, skulle vært ført 25mm over topp sluk.

Tiltak

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vanntett terskel anbefales å heves til 25mm høyde over sluk.

1.etasje Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.etasje Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Baderommet er innredet med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Drensåpning under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Merke på vasken til den ene servanten.

Tiltak

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.etasje Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt

membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kjøkken

2.etasje Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved platetopp. Innredning har en normal standard.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert svellet benkeplate ved skjøter på benkeplatene. Registrert noe svellet dekkside ved oppvaskmaskin. Foring på vindu bak kum har noe synlig merker etter fukt.

Tiltak:

Skal dette utbedres må benkeplater skiftes. Ingen umiddelbart behov for utbedring av dekkside og foring.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon, TG2

Boligen har balansert ventilasjon i boligen. Aggregat er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Feil med termostat til aggregat.

Tiltak:

Det opplyses om at dette skal utbedres før salg.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2021.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ikke utført service på denne etter montering.

Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

Del av en vertikaldelt tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Vinduene i 1.etg tilfredstiller ikke kravet til rømning pga manglende fri høyde på 60cm ved åpning.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor.

### **Parkering**

Carport ved inngangspartiet.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhet.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e



(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn i stuen. Balansert ventilasjon.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

### Kommunale avgifter

Kr 31 867

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt (4.216,-) og er basert på årsprognose for 2024.

### Formuesverdi primær

Kr 680 643

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 586 442

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**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.

## Boenheten

**Eierbrøk**  
100/600

**Felleskostnader inkluderer**  
Det er p.t. ikke avtalt fellesutgifter i sameiet.

**Kommentar fellesgjeld**  
Det er p.t. ikke fellesgjeld i sameiet.

## Sameiet

**Sameienavn**  
Kongefaret

**Om sameiet**  
Sameiet består av 6 seksjoner fordelt på 3 vertikaldelte tomannsboliger. Se vedlagt seksjoneringsbegjæring.

**Vedtekter/husordensregler**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**  
Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 4, bruksnummer 141, seksjonsnummer 4 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

23.02.2017 - Dokumentnr: 167395 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 100/600

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for (definer hvilke bygninger eller bygningsdeler det gjelder) datert 31.08.2020.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.08.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan PlanidentifikasjonG-620. Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Området mellom Kongefaret og Gamle Svinesundsvei er regulert til Forretning, kontor og industri. Det må påregnes at arealet mellom Kongefaret og Gamle Svinesundsvei blir bebygget i henhold til reguleringsplan.

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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](http://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](http://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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 400 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

85 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 400 000,00))

99 440,- (Omkostninger totalt)

3 499 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 99 440

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 500,-, markeds pakke kr. 15 900,-, digitalt søk/signering kr. 1 450,- og oppgjørshonorar kr 5 500,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 107,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunal informasjon og tinglyste avtaler. 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.

### **Oppdragsansvarlig**

Geir-Frode Wroldsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[geir-frode.wroldsen@aktiv.no](mailto:geir-frode.wroldsen@aktiv.no)  
Tlf: 907 78 853

Rita Eng Furuseth  
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF  
[rita.eng@aktiv.no](mailto:rita.eng@aktiv.no)  
Tlf: 950 75 158

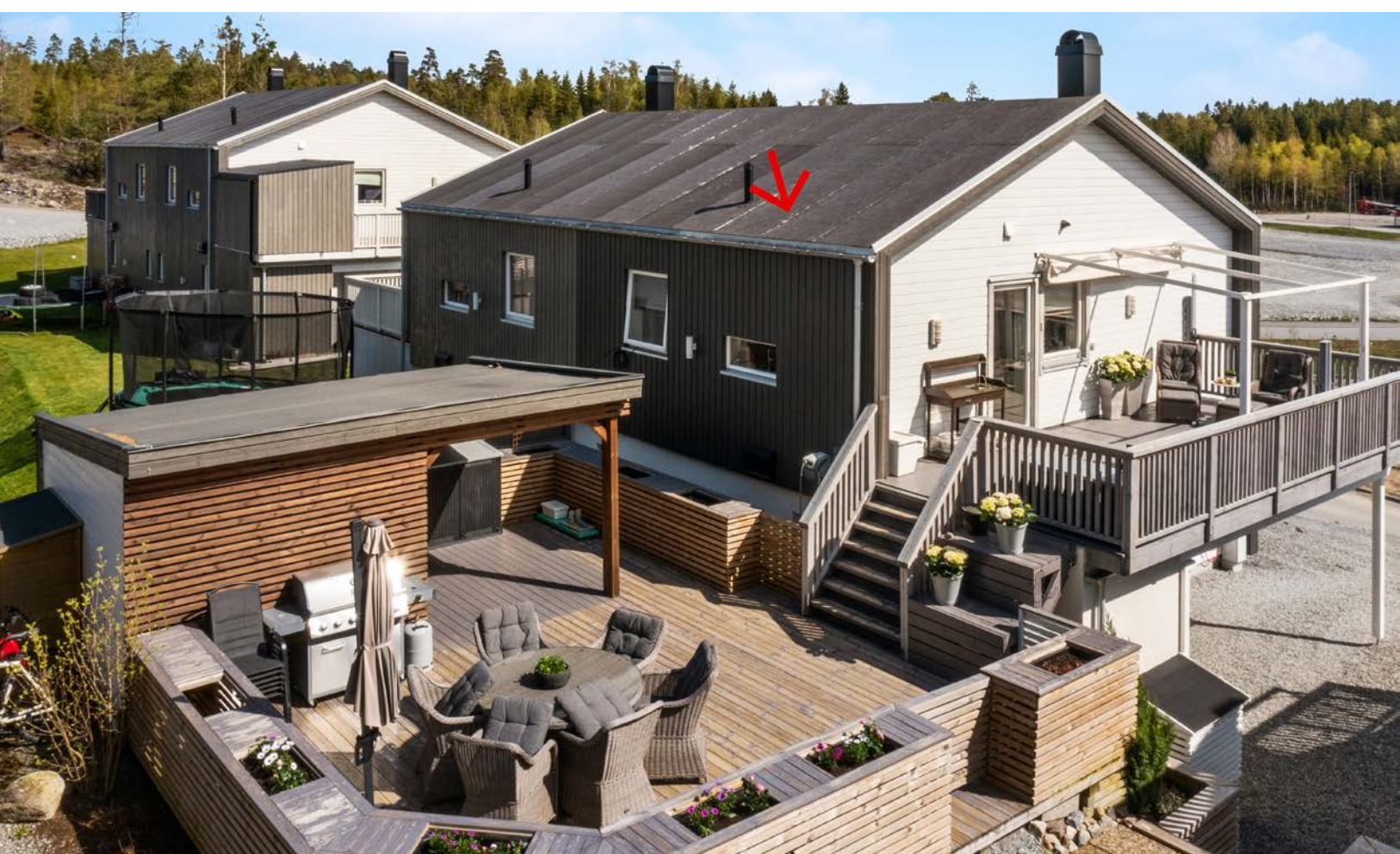
### **Ansvarlig megler**

Geir-Frode Wroldsen  
Eiendomsmegler MNEF  
[geir-frode.wroldsen@aktiv.no](mailto:geir-frode.wroldsen@aktiv.no)  
Tlf: 907 78 853

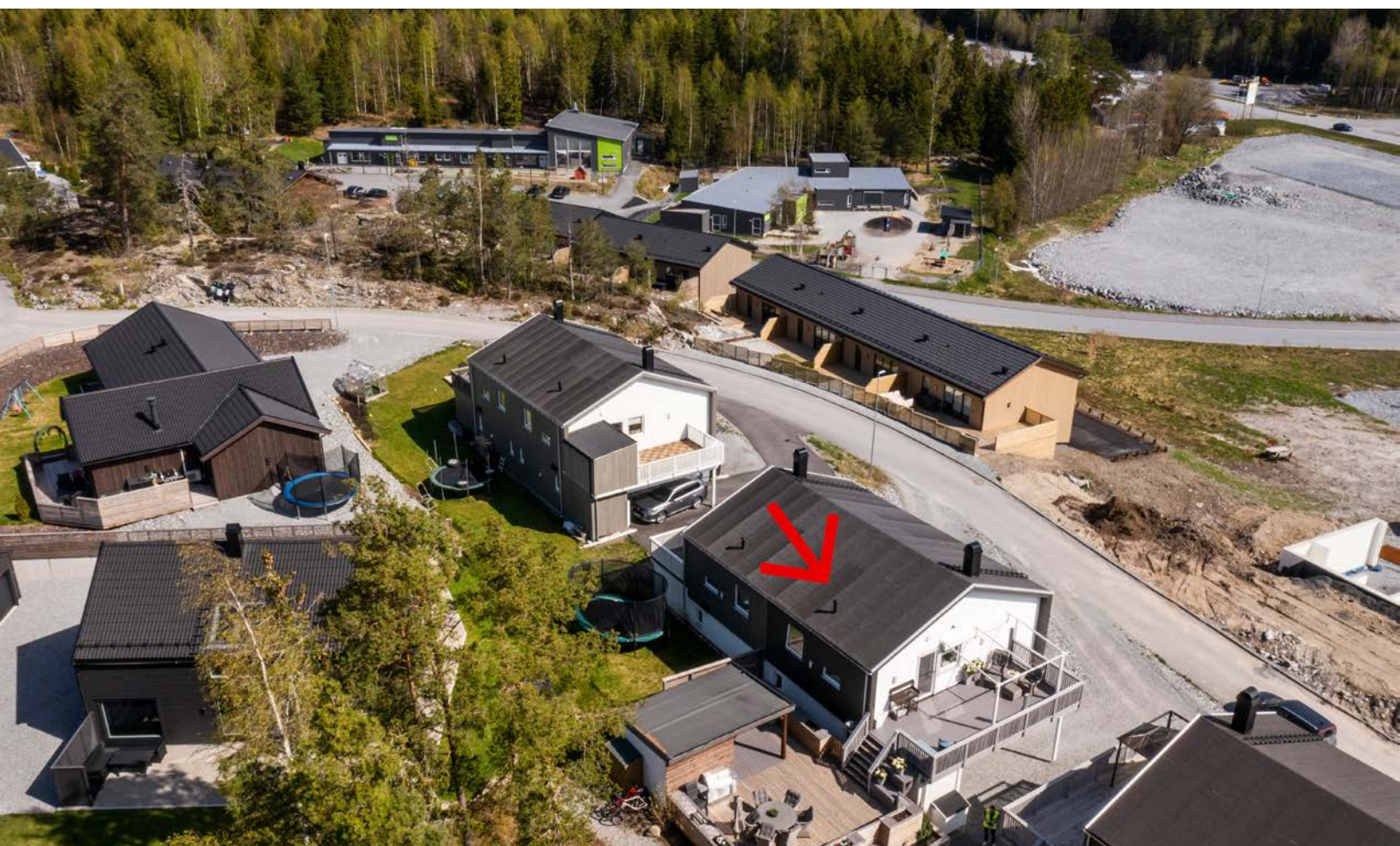
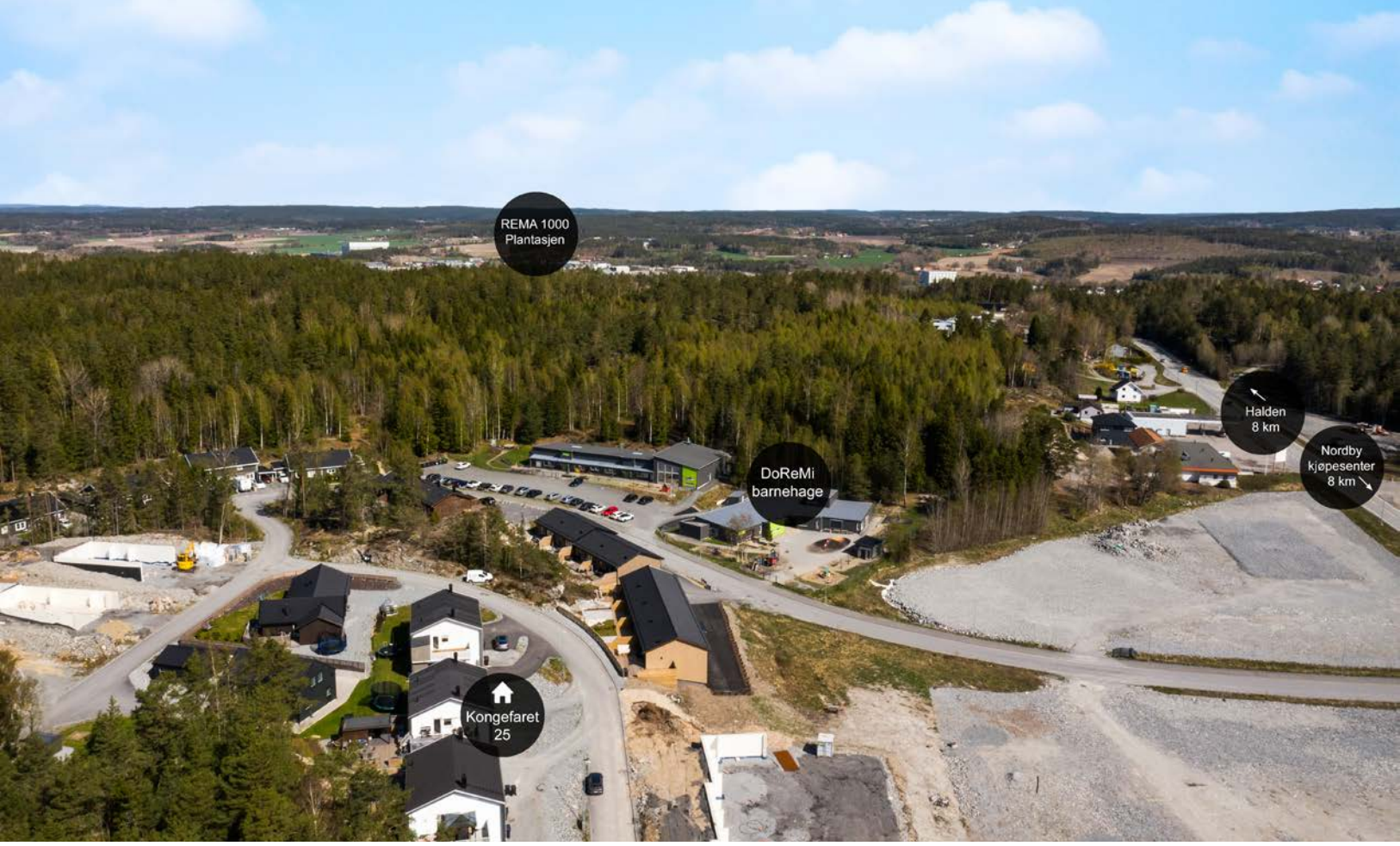
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10  
1771 Halden  
Tlf: 692 11 950

**Salgsoppgavedato 13.05.2024**

























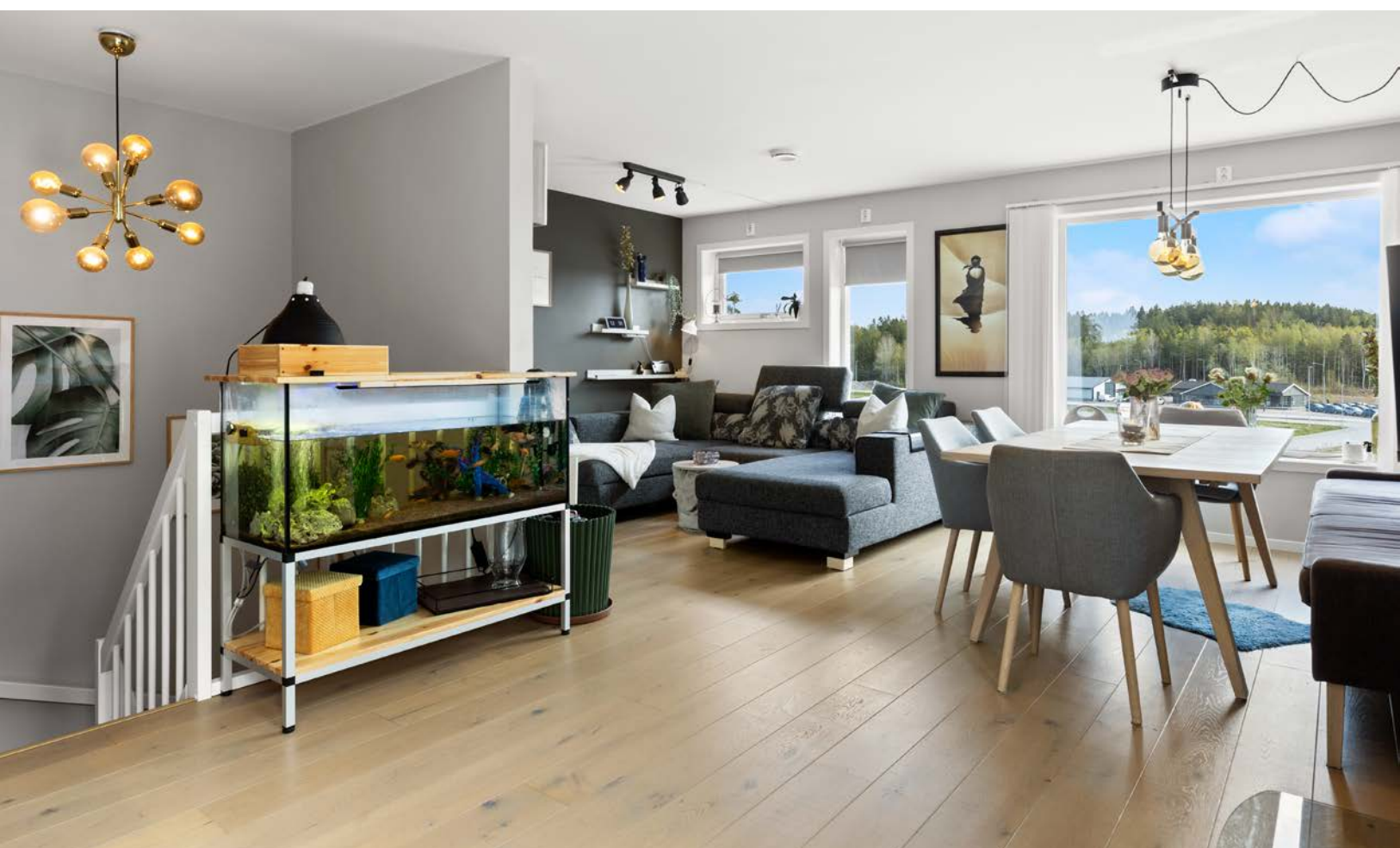




























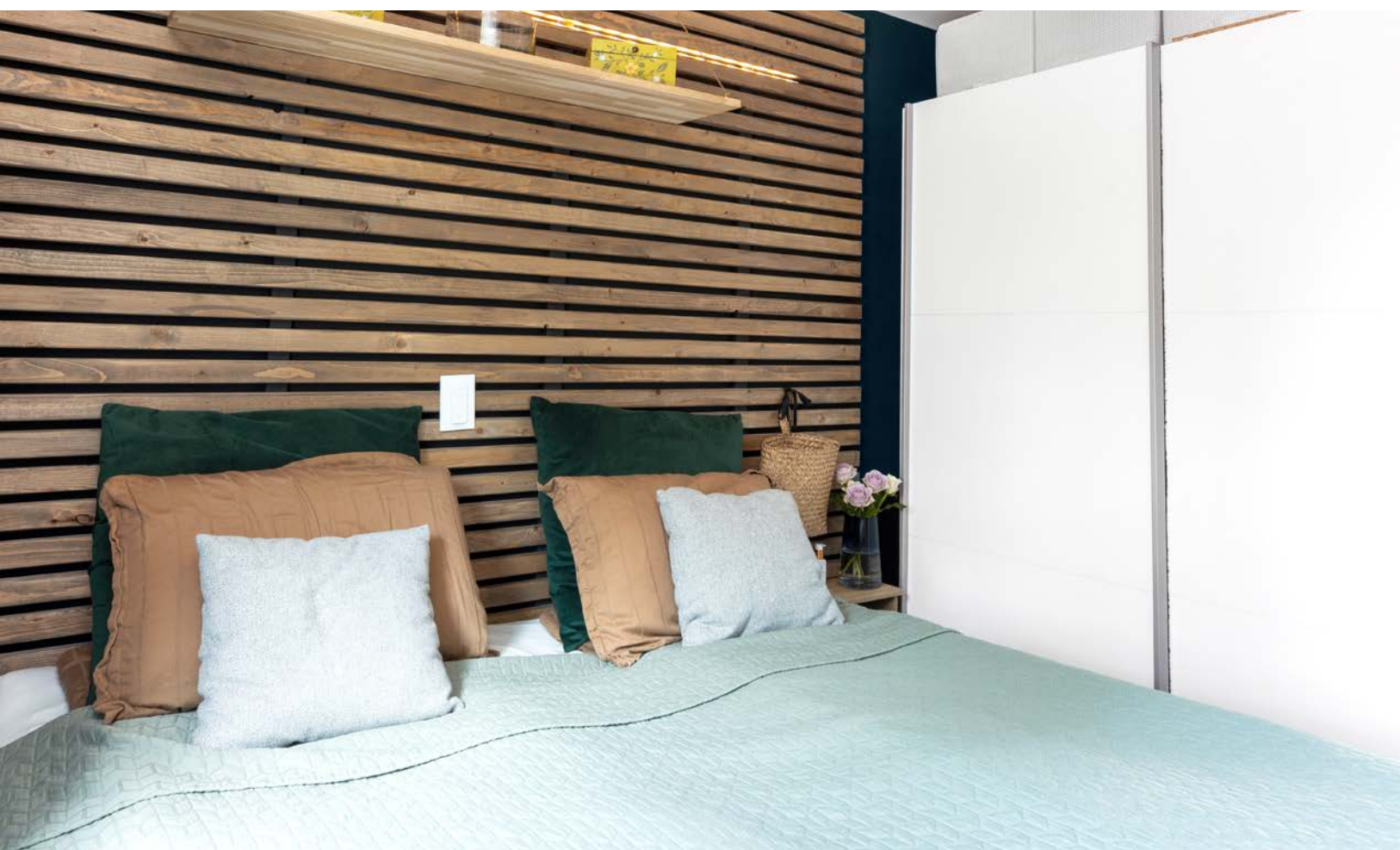














**FOTO**  
*etetera*





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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Del av en vertikaldelt tomannsbolig
-  Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD
-  HALDEN kommune
-  # gnr. 4, bnr. 141, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 19972-1547

Referansenummer: WL5270

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Kongefaret 25 er en del av en vertikaldelt tomannsbolig beliggende mellom isebakke og Sponvika i Halden kommune. Eiet felles tomt med enerett på deler av arealet ihht vedtekter. Opparbeidet med gruset gårdsplass, gressplen og mark terrasse.

Innvendig er det en normal standard fra 2017. Ikke utført noe vesentlig innvendig oppussing etter byggeåret. Bruksslitasjen anses som forventet med hensyn til alder.

Utvendig fasader er fra byggeåret. Eier har oppgradert med mark terrasser og overbygd uteplass i senere tid. Generelt behov for vedlikehold av terrasser, forøvrigt fremstår utvendig i normal stand/vedlikeholdt.

## Del av en vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak oppført med takstoler og bordtak. Taktekkingen er av takpapp. Takrenner, nedløp og beslag av aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med stort glassfelt av 2-lags isolerglass. Isolert boddør til utvendig bod.

Terrasse over carport utført med imp.trekonstruksjon. Etablert er pergola med stålkonstruksjon og skyvbart duk som tak på terrassen.

Det er utført en mark terrasse mot vest med ett overbygg. Overbygd uteplass oppført med bindingsverk av trekonstruksjon.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har en standard fra byggeåret. Malt soverom i 1.etg i 2019. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt isolert betonggulv i 1.etg.

Boligen har isolert stålpipe. Peisovn er plassert i stue.

Malt åpen tretrapp i boligen. Slette innerdører i leiligheten. Garderobeskap på soverommene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Baderommet er innredet med servanttinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Ingen utslag på skadelig fukt.

#### Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler. Innredet med benkeinnredning med underskap, høyskap og benkeplate. Montert utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Montert overskap i 2022. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg ved platetopp. Innredning har en normal standard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.  
Stoppekran er plassert på vaskerom.  
Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på vaskerommet.

Boligen har balansert ventilasjon i boligen.  
Luft-til-luft varmepumpe montert i 2021.

Boligen har skjult elektrikanlegg.  
El.skap er plassert vaskerom.  
63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 25A/12\*15A med automatsikringer.

Røykvarslere i begge etasjer.  
Brannslukningsapparat er plassert

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fylte masser på fjellgrunn.  
Synlig topplist og drensplast på vestsiden av boligen.  
Ringmur av thermomur med armert betongkjerne fundamentert direkte på fylte masser.  
Grunnmur av antatt thermomur på vestsiden av boligen.  
Tomten er både flat og skrående.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger av plast.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

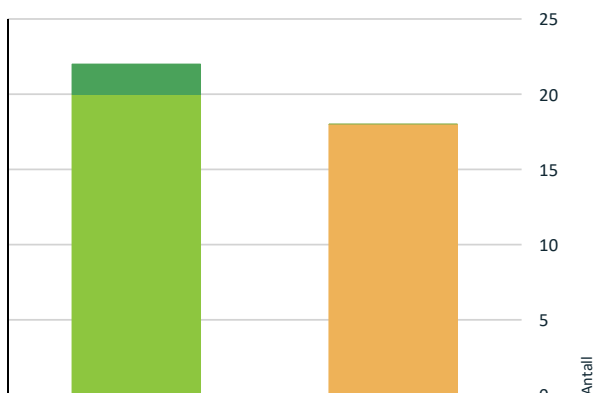
[Gå til side](#)

### Del av en vertikaldelt tomannsbolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Del av en vertikaldelt tomannsbolig

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## DEL AV EN VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2017

**Standard**  
Boligne har standard fra byggeåret

**Vedlikehold**  
Fremstår som normal vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av takpapp.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ukjent taktekke løsning over utvendig bod, det er kun synlig at det er utført stålplater mellom trebjelker til gulvet til terrassen.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Stålplater mellom trebjelker er ikke en helt vanntett konstruksjon, siden trebjelker trekker fuktighet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Det kan medføre til utettheter i taket over carport.  
Ukjent om det også er utført annet undertak over utvendig bod.  
Det anbefales å kontrolleres nærmere.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av aluminium.  
Med hensyn til taktekke og fall på taket er det ikke nødvendig med snøfangere.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående og liggende trekledning.  
Boligen er malt to strøk i 2018.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er behov for å male omramming rundt vindu og balkongdør mot terrassen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Utføre maling av omrammingen for å bevare levetiden.

### Takkonstruksjon/Loft

Saltak oppført med takstoler og bordtak.  
Kaldtloft med lufting i raftene.  
Isolert med innblåst isolasjon.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er registrert områder hvor det ikke er tilstrekkelig med isolasjon over avtrekksrør til ventilator.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Fare for kondensering, må derfor utføres tilstrekkelig med isolasjon over avtrekksrør.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er registrert merker etter husdyr på foringen til det ene vinduet i stue.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Utføre sparkling og maling for å utbedre dette.

### Dører

Isolert utgangsdør med 2-lags isolerglass.  
Balkongdør i tre med stort glassfelt av 2-lags isolerglass.  
Isolert boddør til utvendig bod.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er registrert at foringer til balkongdør har vært noe fuktutsatt i bunn.  
Oppstått pga balkongdør har stått på gløtt ved nedbør.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Kan utbedres ved skraping/maling.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Terrasse over carport utført med imp.trekonstruksjon.  
Rekkverk i trekonstruksjon.  
Dette er en lukket konstruksjon men det er synlig at det utført stålplater mellom trebjelkene.  
Ukjent om det er utført noen annet taktekke under dette.  
Etablert er pergola med stålkonstruksjon og skyvbart duk som tak på terrassen.

Det er utført en mark terrasse mot vest med ett overbygg.  
Dette er fundamentert på pukkfylling på mark.  
Utført med imp.trekonstruksjon.  
Det er etablert blomsterkasser og benkeplater som rekkverk på terrassen.

Overbygd uteplass oppført med bindingsverk av trekonstruksjon.  
Utvendig kledd med stående trekledning.  
Pulttak oppbygd med tresperrer og bordtak.  
Utvendig teknet med takpapp. Takrenner og nedløp av stål.  
Liggende trekledning innvendig i overbygd uteplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålplater mellom trebjelker er ikke en helt vanntett konstruksjon, det bør derfor kontrolleres om det er noe annen fuktsikring under disse stålplatene.

Behov for å beise rekkverk/terrassebord.

Terrassen og blomsterkasser har behov for vedlikehold/beising.

Takkonstruksjonen er underdimensjonert med hensyn til spennvidde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjør nærmere undersøkelser angående taktekke/stålplater.

Utføre vedlikehold av terrasegulv, blomsterkasser og benkeplater.

Det anbefales å inngå avtale med grunneier av nabo grunn eller så må det medregnes at uteplassen og overbygd terrasse.  
Som er plassert på naboens grunn må fjernes.

Underdimensjonerin medfører til nedbøyning, ikke nødvendig med tiltak.

#### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i imp.trevirke mot vest.  
Rekkverk er utført med høyde under 90cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverket skulle vært utført med min 90cm høyde.

Inntrinn er kun utført på 19cm, skulle vært utført på min 25cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Tiltak:

Det anbefales å endre løsning på trappen.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser.  
VEGG: Malte slette vegger, trespiler og fliser.  
TAK: Malte slette himlinger.  
Boligen har en standard fra byggeåret.  
Malt soverom i 1.etg i 2019.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe riss ved utvendig hjørne i tak.  
Skade på parkett ved balkongdør på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utskiftninger.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt isolert betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i stuen målt 10mm retningsavvik på gulvene i stue og soverom.  
I u.etg er det målt retningsavvik på 6 - 8mm i gang og soverommene.  
Registrert knirk i gulvkonstruksjonen på flere steder 2.etg. Oppstår pga lokale ujevnheter

#### 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.

### TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er synlig radonsperre ved ringmur på boden.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.  
Peisovn er plassert i stue.



# Tilstandsrapport

## TO 1 Innvendige trapper

Malt åpen tretrapp i boligen.  
Utført med rekkverk på en side og håndløper mot vegg.  
Lysåpninger under 10cm og rekkverkshøyde på over 90cm.

Trappen har noe brukslitasje, men fremstår i normal stand med hensyn til alder.

## TO 2 Innvendige dører

Slette innerdører i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skade i bunn på innerdøren til det ene soverom i 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørbladet kan skiftes hvis avviket skal utbedres.

## TO 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er utført lokalt fallforhold på 16mm i en radius på 80cm fra sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Fallforholdet er ikke jevnt i det lokale området til sluket på 80cm.  
Vanntett terskel er kun hevet 23mm over topp sluk, skulle vært ført 25mm over topp sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vanntett terskel anbefales å heves til 25mm høyde over sluk.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Synlig klemt membranmansjett i sluket.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med servantinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Drensåpning under vegghengt toalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merke på vasken til den ene servanten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet.  
Tilluft via luftespalte under dørblad.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.  
Ingen utslag på skadelig fukt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er utført lokalt fall på 1:100 til sluket.  
Vannnett terskel er hevet over 2,5cm over topp sluk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Synlig klemt membranmansjett i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med benkeinnredning med underskap, høyskap og benkeplate.  
Montert utlgaskum og opplegg for vaskemaskin.  
Montert overskap i 2022.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil på baderommet.  
Tilluft via luftespalte under dørblad.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom.  
Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Glassplate på vegg ved platetopp.  
Innredning har en normal standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svullet benkeplate ved skjøter på benkeplatene.  
Registrert noe svullet dekkside ved oppvaskmaskin.  
Foring på vindu bak kum har noe synlig merker etter fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal dette utbedres må benkeplater skiftes.  
Ingen umiddelbart behov for utbedring av dekkside og foring.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap.  
Stoppekran er plassert på vaskerom.  
Det er montert automatisk vannstopper i benkeskap på kjøkkenet.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i boligen.  
Aggregat er plassert på vaskerommet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feil med termostat til aggregat.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det opplyses om at dette skal utbedres før salg.

## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på vaskerommet.

## TO 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2021.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke utført service på denne etter montering.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre service på varmepumpen.

## TO 1 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 bygningsakkyndig 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.*

Boligen har skjult elektriskanlegg.  
El.skap er plassert vaskerom.

63A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 25A/12\*15A med automatsikringer.

Det er opplyst om at det er utført el.kontroll i 2021/2022.  
Dette har blitt utbedret.

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

## Spørsmål til eier

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

## Generell kommentar

En løs stikkontakt på soverom i 1.etg.

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer.  
Brannslukningsapparat er plassert

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på fylte masser på fjellgrunn.

## TO 1 Drenering

Synlig topplis og drencplast på vestsiden av boligen.

Tilstandsgrad satt med hensyn til alder.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av thermomur med armert betongkjerne fundamentert direkte på fylte masser.  
Grunnmur av antatt thermomur på vestsiden av boligen.

## ! TG 0 Terrengforhold

Tomten er både flat og skrående.

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2017.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2017. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# 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?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod |
| 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

## Del av en vertikaldelt tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.etasje       | 48                            | 5                           |                            | 53  | 50                              |                             | 53              |
| 2.etasje       | 49                            |                             |                            | 49  | 27                              |                             | 49              |
| <b>SUM</b>     | <b>97</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>77</b>                       |                             | <b>102</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>102</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2 | Utvendig bod                |                            |
| 2.etasje | Soverom , Stue , Kjøkken                    |                             |                            |

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023  
Det er 18 m<sup>2</sup> av de 50m<sup>2</sup> uteplass i 1.etg som er overbygd.  
Samt at det er en carport på 16m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:* Vinduene i 1.etg tilfredstiller ikke kravet til rømning pga manglende fri høyde på 60cm ved åpning.

## 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) |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Del av en vertikaldelt tomannsbolig | 97         | 5          |





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 24.4.2024 | Håvard Hoff-Hansen  | Takstingeniør |
|           | John Michael Ahlsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal             | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-------------------|----------------------------|------------|
| 3101 HALDEN | 4    | 141  |      | 4    | 89 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kongefaret 25

### Hjemmelshaver

Wister Eva Kristin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger plassert på Kongefaret i Halden kommune.

Nytt boligområde mellom Isebakke og Sponvika.

Her ligger DoReMi barnehage, og det er kort vei til Berg skole, buss, butikk og turterreng.

Kort vei til E6 som ligger i nærheten.

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: : G-620 Leiren bebyggelsesplan.

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at overbygd uteplass og terrasse mot vest er plassert over tomtegrensen og delvis inn på tomten til nabo.

Foreligger ingen avtaler på denne utførelsen.

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 600 000 | 2018 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse            | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger          | 28.06.2016 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Vedtakter              |            |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Kommunale gebyrer      | 16.04.2024 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Kommunale opplysninger |            |           | Gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjennelse 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/WL5270>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Halden   |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1101240045  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| John Michael Ahlsen   | Eva Kristin Wister   |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Kongefaret 25   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| BERG I ØSTFOLD  | 1789                 |
| Er det dødsbo?  |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?   |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn   |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 2018                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 5                    |
| Antall måneder  | 4                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   | Gjensidige           |
| Polise/avtalenr.  | 91629966             |

Document reference: 1101240045

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JMA, EKW

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 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

Beskrivelse

Pga. manglende tomte pinner ved påbegynnelse av bygging terrasse bak huset, er tomte grensen oversteget med 1,2 m. Det er benyttet ca. 17kvm inn i et grøntarealet. Dette er varslet kommunen for fire år siden, men ingenting er skjedd enda.

Document reference: 1101240045

## 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Michael Ahlsen | 7bc92213dc90d95aea2e8df<br>68eefb05cde59528a | 07.05.2024<br>11:12:44 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

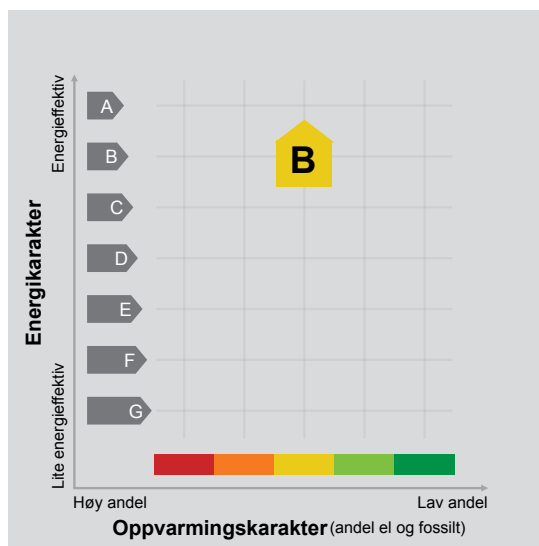
| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|--|----------------------------|---|
| Eva Kristin Wister | 6763a7d75061c8b1f09b3e5<br>9961b6ca6c6b98476 | 22.04.2024<br>18:01:10 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1101240045

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Kongefaret 25                        |
| Postnummer        | 1789                                 |
| Sted              | BERG I ØSTFOLD                       |
| Kommunenavn       | Halden                               |
| Gårdsnummer       | 4                                    |
| Bruksnummer       | 141                                  |
| Seksjonsnummer    | 4                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 300581571                            |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 2bd14d3e-996b-4219-ba2d-70fc1665b7ef |
| Dato              | 06.05.2024                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

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.



TAKSTFAG AS  
Iddeveien 44C  
1769 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:  
2020/4103 - 6

Saksbehandler:  
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:  
31.08.2020

## Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 6.8.2020 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

### Ferdigattest er gitt for tre vertikaldelte tomannsboliger.

Hver av tomannsboligene har et BYA og et BRA på hhv. 164 og 250,6 m<sup>2</sup> (inkl. boder og carporter).

Hver av boenhetene har BRA på 125,3 m<sup>2</sup>.

Boligene er omsøkt og godkjent med pipe/skorstein.

|   |          |            |        |                   |
|---|----------|------------|--------|-------------------|
| Adresse:<br>Kongefaret 19, 21, 23, 25, 27 og 29,<br>1788 HALDEN | Gnr<br>4 | Bnr<br>141 | Festnr | Seksjonsnr<br>1-6 |
|---|----------|------------|--------|-------------------|

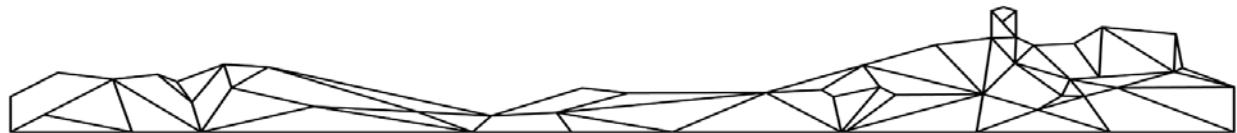
### Byggetillatelse som ligger til grunn for tiltaket

- Tillatelse i ett trinn for to tomannsboliger (Kongefaret 19-21 og 23-25) datert 22.9.2016
- Tillatelse i ett trinn for én tomannsbolig (Kongefaret 27-29) datert 10.2.2017

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

### Ikke-søknadspliktige endringer

I opprinnelig søknad var det søkt om separate innkjørsler til hver boenhet – totalt seks stykk. Dette har underveis blitt endret til fire. Disse fordeler seg på én hver til nr. 19 og nr. 21, én felles til nr. 23 og nr. 25, og én felles til nr. 27 og nr. 29. Bakgrunnen for endringen er at terrenget rundt nr. 27 og 29 ble endret etter befaring på tomt med kommunen. Søker oppgir at den opprinnelige planen var at boligene skulle trappes. Men da dette ikke ble mulig, ble de opprinnelig planlagte innkjøringene for bratte.



#### Postadresse

Halden kommune  
Postboks 150, 1751 Halden

#### Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden

☎ 69 17 45 00

🌐 Halden.kommune.no

📘 Facebook.com/halden.kommune.n

○

✉ [Postmottak@halden.kommune.no](mailto:Postmottak@halden.kommune.no)

#### Bank

5315.05.15218

#### Org.nr.

959 159 092

Revidert situasjonsplan, snitt, plan- og fasadetegninger som viser de endringene som er foretatt, er vedlagt søknaden om ferdigattest.

Basert på de tilbakemeldingen bygningsmyndigheten har gitt til søker/tiltakshaver tidligere, legger vi til grunn at endringene kan godkjennes «as built».

#### **Husnummer**

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

#### **Avfallsbeholder**

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom du har spørsmål knyttet til renovasjon, kan du kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

#### **Klageadgang**

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Espen Waleur  
juridisk rådgiver  
Byggesak

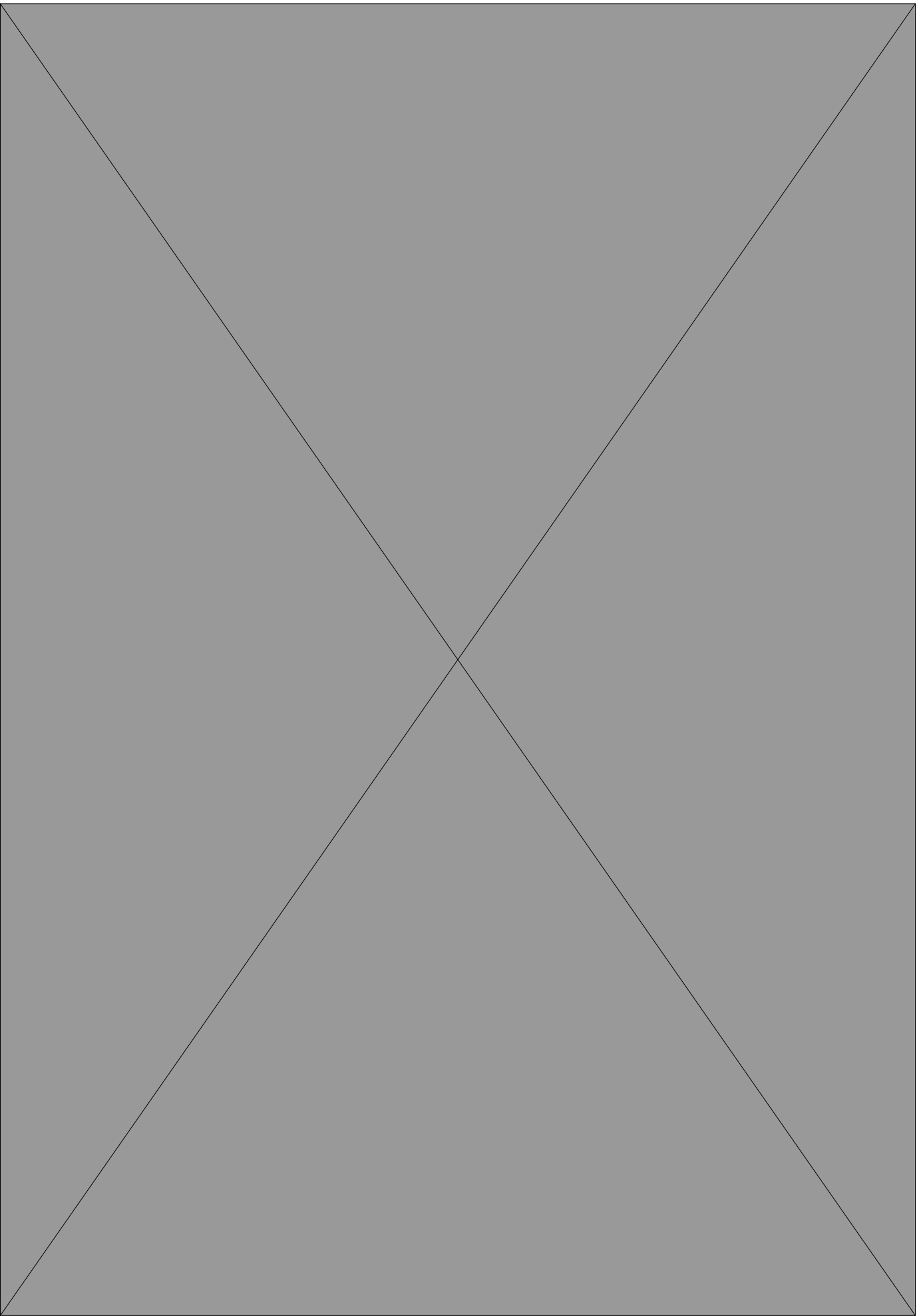
*Godkjent av: Kristine Schneede  
fagleder Byggesak*

Kopi til:

Willy Elders  
Mona Bech  
Siri Lindberg  
Mona Øraas  
Kawa Sadeq  
Marit Nilsen  
Per Olaussen  
Brann og feiervesen









## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602134133  
 Vedlegg: Ja

*ep4 12/990*

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 959159092  
 Navn: HALDEN KOMMUNE  
 Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 100688  
 Navn: SÆTHRE MALIN HELENE  
 Bruksenhet: SPONVIKVEIEN 64, 1794 SPONVIKA  
 230388  
 Navn: CROKER LACHLAN JOHN  
 Adresse: SPONVIKVEIEN 64, 1794 SPONVIKA

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0101  
 Gnr: 4  
 Bnr: 141

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebehold | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0101 | 4   | 141 | 0   | 1   | 100 / 600   | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 0101 | 4   | 141 | 0   | 2   | 100 / 600   | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 0101 | 4   | 141 | 0   | 3   | 100 / 600   | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 0101 | 4   | 141 | 0   | 4   | 100 / 600   | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 0101 | 4   | 141 | 0   | 5   | 100 / 600   | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |
| 0101 | 4   | 141 | 0   | 6   | 100 / 600   | Boligseksjon | Nei                   | Ja                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

22.02.2017 13.22



Doknr: 167395 Tinglyst: 23.02.2017  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett avg. 959159092

**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Rekvirentens navn<br><b>Sparebank Eiendomsmegling AS</b> | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse<br><b>Storgt. 10, 1771 Halden</b>                |                              |
| Postnr./Org.nr./F. nr.<br><b>085 485 925</b>             |                              |
| (Under-)organisasjonsnr./Fødselsnr. Ref. nr.             |                              |

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |
|---------------|----------------|------|------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. |
| 0101          | HALDEN         | 4    | 141  |

| 2. Hjemmelshaver(e)                 |                     |                 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn                | Ideell andel 3) |
|                                     | MALIN HELENE SÆTRE  | 1/2             |
|                                     | LACHLAN JOHN CROKER | 1/2             |

| 3. Begjæring  |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |
|---|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|-----------|--------|---------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |        |               |               |        |        |               |               |           |        |               |               |        |        |               |               |
| S.-nr.  | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr.    | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr. | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|   | 4)     | 5)            | 6)            |        | 4)     | 5)            | 6)            |           | 4)     | 5)            | 6)            |        | 4)     | 5)            | 6)            |
| 1   | B      | 100           | 6             | 13     |        |               |               | 25        |        |               |               | 37     |        |               |               |
| 2   | B      | 100           | 6             | 14     |        |               |               | 26        |        |               |               | 38     |        |               |               |
| 3   | B      | 100           | 6             | 15     |        |               |               | 27        |        |               |               | 39     |        |               |               |
| 4   | B      | 100           | 6             | 16     |        |               |               | 28        |        |               |               | 40     |        |               |               |
| 5   | B      | 100           | 6             | 17     |        |               |               | 29        |        |               |               | 41     |        |               |               |
| 6   | B      | 100           | 6             | 18     |        |               |               | 30        |        |               |               | 42     |        |               |               |
| 7   |        |               |               | 19     |        |               |               | 31        |        |               |               | 43     |        |               |               |
| 8   |        |               |               | 20     |        |               |               | 32        |        |               |               | 44     |        |               |               |
| 9   |        |               |               | 21     |        |               |               | 33        |        |               |               | 45     |        |               |               |
| 10  |        |               |               | 22     |        |               |               | 34        |        |               |               | 46     |        |               |               |
| 11  |        |               |               | 23     |        |               |               | 35        |        |               |               | 47     |        |               |               |
| 12  |        |               |               | 24     |        |               |               | 36        |        |               |               | 48     |        |               |               |
| Sum tellere:  |        |               |               |        |        |               | 600           | = nevner: | 600    |               |               |        |        |               |               |


| 4. Supplerende tekst 7)   |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Dato | Utstederens underskrift |
|------|-------------------------|




| 5. Egenerklæring  |   |
|---|---|
| Undertegnede erklærer at  |   |
| a)  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd  |
| b)  | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhelene i eiendommen   |
| c)  | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter   |
| d)  | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven  |
| e)  | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov |
| f)  | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)  |
| g)  | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom   |
| h)  | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                |
| i)  | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)  |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190) |   |

| 6. Tegninger mv.  |  |
|---|--|
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: |  |
| a)  | Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  |
| b)  | Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhelene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). |
| c)  | Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  |
| d)  | Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  |
| e)  | Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).   |

| 7. Underskrifter   |  |  |
|--|--|--|
| Sted, dato   | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
| Halden 10/02/17<br><br>L.J. CROKER<br>Karin Sæthe |  |  |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)</b>  |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sjed, dato  | Underskrift |
|   |             |

|  |   |          |      |                      |
|--|---|----------|------|----------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>   |   |          |      |                      |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)<br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |   |          |      |                      |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:   |   |          |      |                      |
| Gnr.   | Bnr.  | Festenr. | Snr. | Kommune              |
| 4  | 141   |          |      | HALDEN               |
| Dato   | Stempel og underskrift  |          |      | Halden kommune       |
| 22.02.2017   |  |          |      | Matrikkelmyndigheten |

|  |
|--|
| <b>Noter:</b>  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol> |

|  |
|--|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv. |
|  |

|      |                        |
|------|------------------------|
| Dato | Ustederens underskrift |
|      |                        |

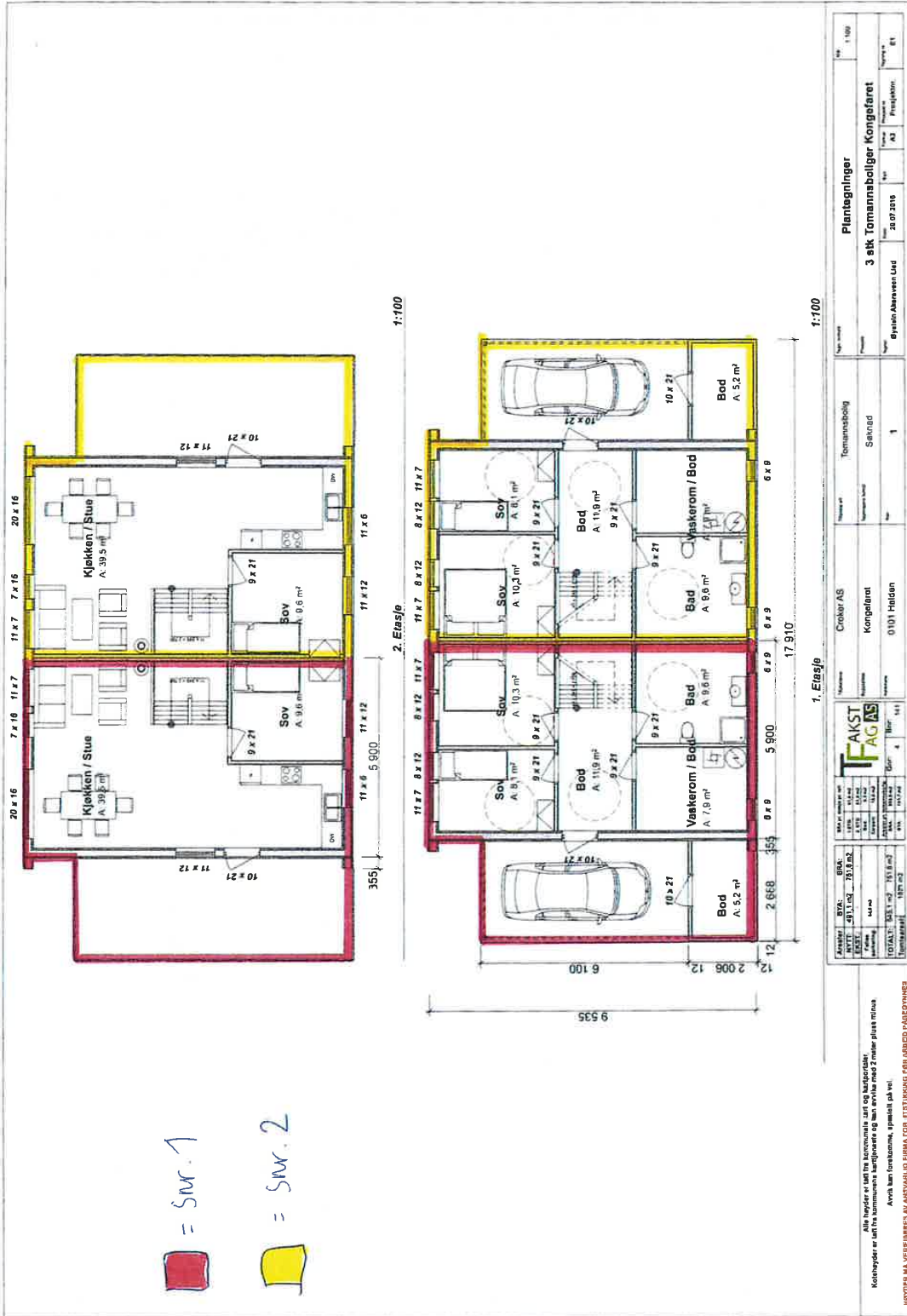
**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

| 1. Eiendommen |                |          |             |
|---------------|----------------|----------|-------------|
| Kommunenr.    | Kommunens navn | Gnr.     | Bnr.        |
|               |                | Festenr. | Seksjonsnr. |
|               |                |          |             |

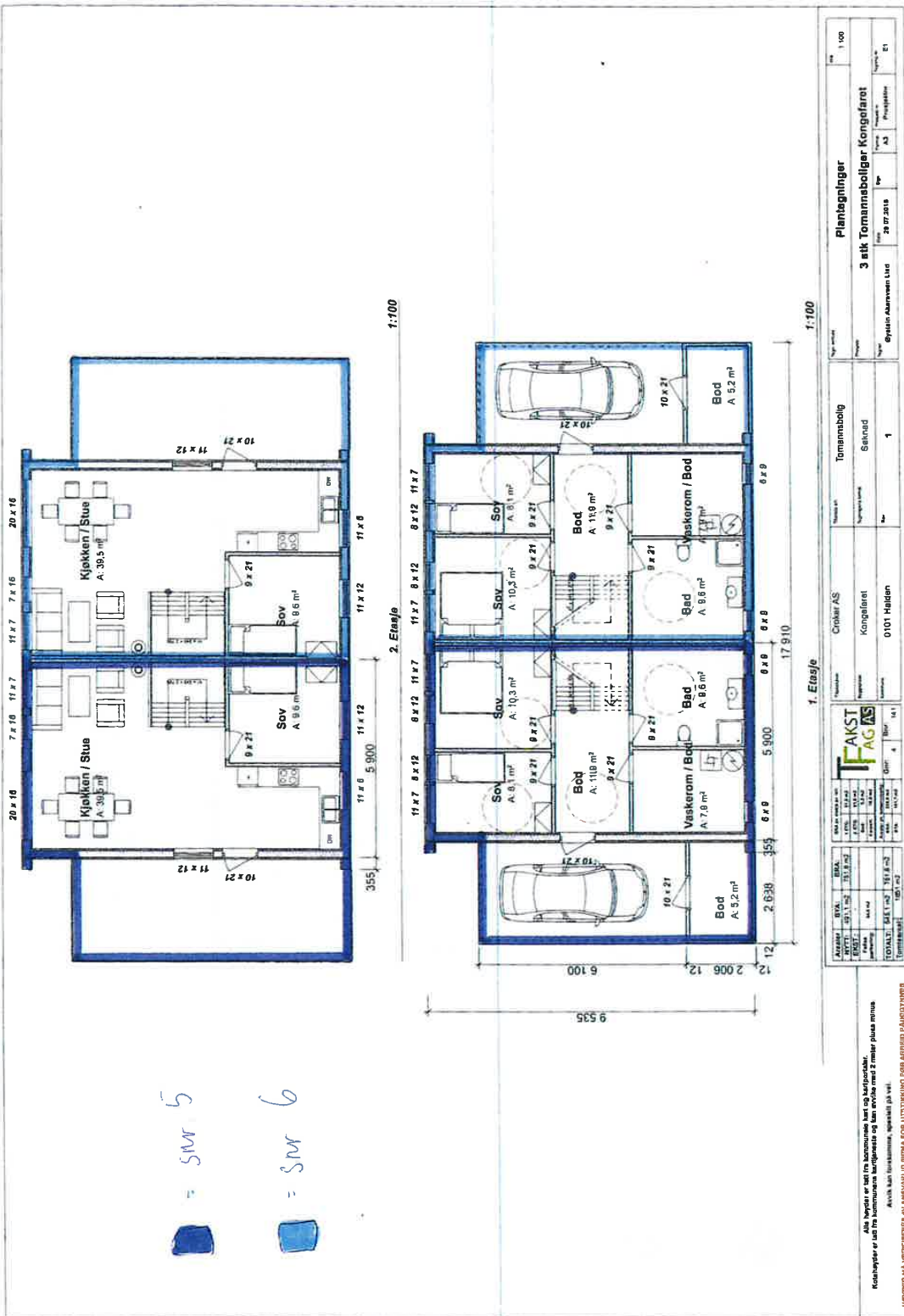
| 3. Begjæring  |         |                 |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |
|---|---------|-----------------|---------------------|-------|---------|-----------------|---------------------|-------|---------|-----------------|---------------------|-------|---------|-----------------|---------------------|-------|---------|-----------------|---------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |         |                 |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |
| S-nr.   | For-mål | Brøk (teller/s) | Til-leggs-areal (6) | S-nr. | For-mål | Brøk (teller/s) | Til-leggs-areal (6) | S-nr. | For-mål | Brøk (teller/s) | Til-leggs-areal (6) | S-nr. | For-mål | Brøk (teller/s) | Til-leggs-areal (6) | S-nr. | For-mål | Brøk (teller/s) | Til-leggs-areal (6) |
| 61  |         |                 |                     | 91    |         |                 |                     | 121   |         |                 |                     | 151   |         |                 |                     | 181   |         |                 |                     |
| 62  |         |                 |                     | 92    |         |                 |                     | 122   |         |                 |                     | 152   |         |                 |                     | 182   |         |                 |                     |
| 63  |         |                 |                     | 93    |         |                 |                     | 123   |         |                 |                     | 153   |         |                 |                     | 183   |         |                 |                     |
| 64  |         |                 |                     | 94    |         |                 |                     | 124   |         |                 |                     | 154   |         |                 |                     | 184   |         |                 |                     |
| 65  |         |                 |                     | 95    |         |                 |                     | 125   |         |                 |                     | 155   |         |                 |                     | 185   |         |                 |                     |
| 66  |         |                 |                     | 96    |         |                 |                     | 126   |         |                 |                     | 156   |         |                 |                     | 186   |         |                 |                     |
| 67  |         |                 |                     | 97    |         |                 |                     | 127   |         |                 |                     | 157   |         |                 |                     | 187   |         |                 |                     |
| 68  |         |                 |                     | 98    |         |                 |                     | 128   |         |                 |                     | 158   |         |                 |                     | 188   |         |                 |                     |
| 69  |         |                 |                     | 99    |         |                 |                     | 129   |         |                 |                     | 159   |         |                 |                     | 189   |         |                 |                     |
| 70  |         |                 |                     | 100   |         |                 |                     | 130   |         |                 |                     | 160   |         |                 |                     | 190   |         |                 |                     |
| 71  |         |                 |                     | 101   |         |                 |                     | 131   |         |                 |                     | 161   |         |                 |                     | 191   |         |                 |                     |
| 72  |         |                 |                     | 102   |         |                 |                     | 132   |         |                 |                     | 162   |         |                 |                     | 192   |         |                 |                     |
| 73  |         |                 |                     | 103   |         |                 |                     | 133   |         |                 |                     | 163   |         |                 |                     | 193   |         |                 |                     |
| 74  |         |                 |                     | 104   |         |                 |                     | 134   |         |                 |                     | 164   |         |                 |                     | 194   |         |                 |                     |
| 75  |         |                 |                     | 105   |         |                 |                     | 135   |         |                 |                     | 165   |         |                 |                     | 195   |         |                 |                     |
| 76  |         |                 |                     | 106   |         |                 |                     | 136   |         |                 |                     | 166   |         |                 |                     | 196   |         |                 |                     |
| 77  |         |                 |                     | 107   |         |                 |                     | 137   |         |                 |                     | 167   |         |                 |                     | 197   |         |                 |                     |
| 78  |         |                 |                     | 108   |         |                 |                     | 138   |         |                 |                     | 168   |         |                 |                     | 198   |         |                 |                     |
| 79  |         |                 |                     | 109   |         |                 |                     | 139   |         |                 |                     | 169   |         |                 |                     | 199   |         |                 |                     |
| 80  |         |                 |                     | 110   |         |                 |                     | 140   |         |                 |                     | 170   |         |                 |                     | 200   |         |                 |                     |
| 81  |         |                 |                     | 111   |         |                 |                     | 141   |         |                 |                     | 171   |         |                 |                     | 201   |         |                 |                     |
| 82  |         |                 |                     | 112   |         |                 |                     | 142   |         |                 |                     | 172   |         |                 |                     | 202   |         |                 |                     |
| 83  |         |                 |                     | 113   |         |                 |                     | 143   |         |                 |                     | 173   |         |                 |                     | 203   |         |                 |                     |
| 84  |         |                 |                     | 114   |         |                 |                     | 144   |         |                 |                     | 174   |         |                 |                     | 204   |         |                 |                     |
| 85  |         |                 |                     | 115   |         |                 |                     | 145   |         |                 |                     | 175   |         |                 |                     | 205   |         |                 |                     |
| 86  |         |                 |                     | 116   |         |                 |                     | 146   |         |                 |                     | 176   |         |                 |                     | 206   |         |                 |                     |
| 87  |         |                 |                     | 117   |         |                 |                     | 147   |         |                 |                     | 177   |         |                 |                     | 207   |         |                 |                     |
| 88  |         |                 |                     | 118   |         |                 |                     | 148   |         |                 |                     | 178   |         |                 |                     | 208   |         |                 |                     |
| 89  |         |                 |                     | 119   |         |                 |                     | 149   |         |                 |                     | 179   |         |                 |                     | 209   |         |                 |                     |
| 90  |         |                 |                     | 120   |         |                 |                     | 150   |         |                 |                     | 180   |         |                 |                     | 210   |         |                 |                     |
| Sum tellere:  |         |                 |                     |       |         |                 |                     | 0     |         | = nevner:       |                     |       |         |                 |                     |       |         |                 |                     |

|      |                       |
|------|-----------------------|
| Dato | Utsteders underskrift |
|      |                       |





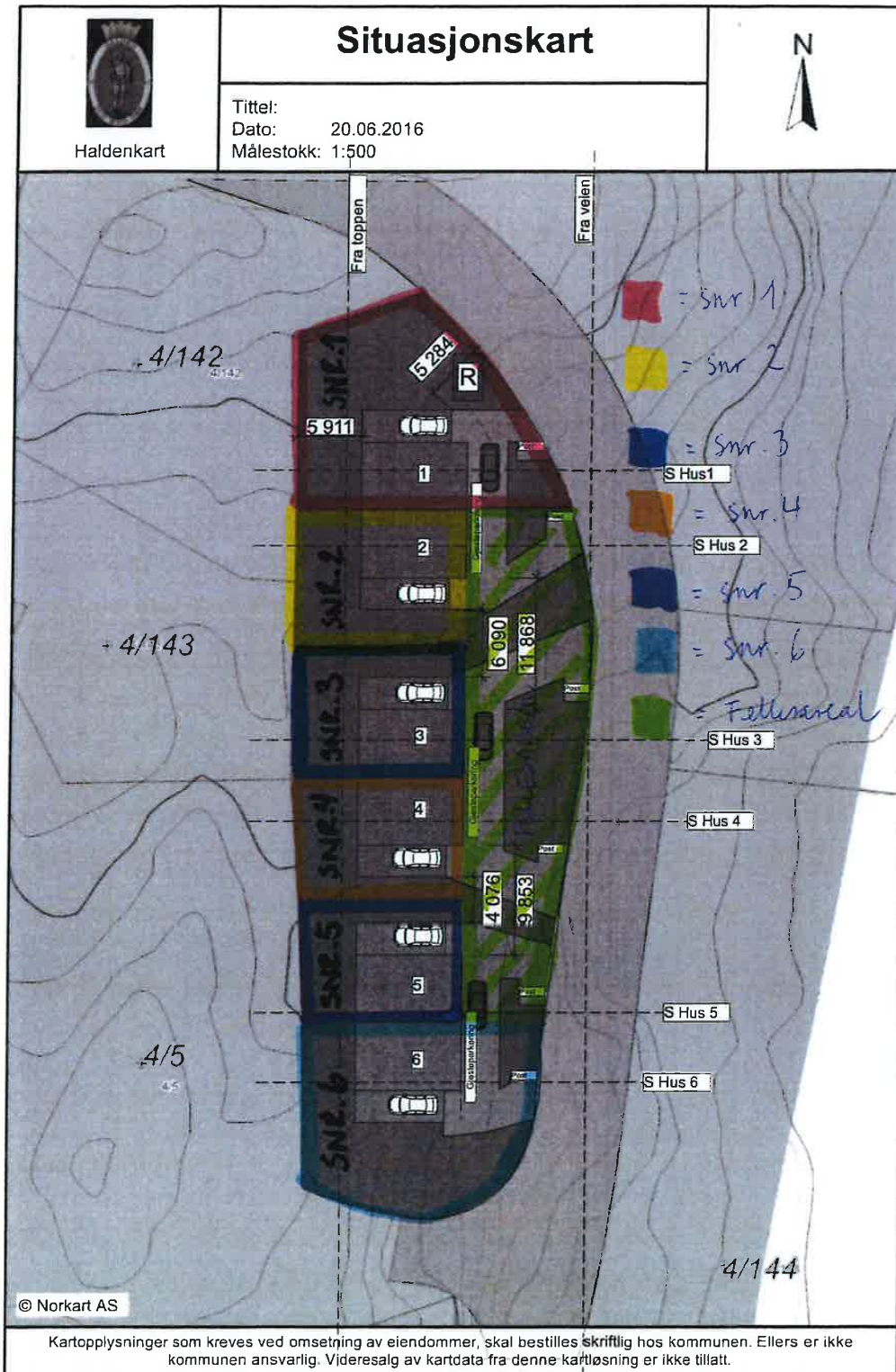




5 = SMR  
6 = SMR

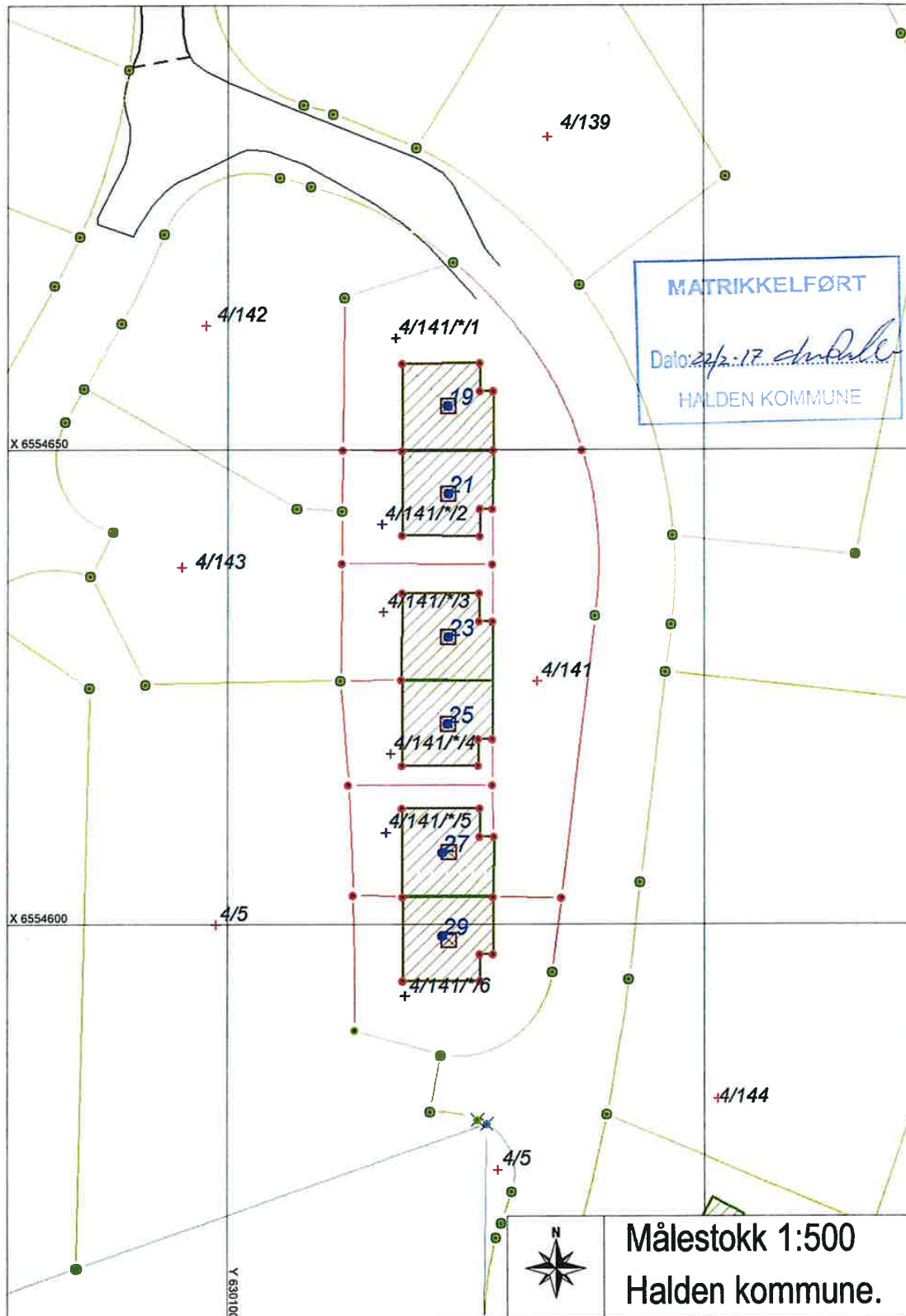
|             |  |                                 |  |
|-------------|--|---------------------------------|--|
| Kartverket  |  | 1:100                           |  |
| Tomannsbil  |  | Plantegninger                   |  |
| Kongelåret  |  | 3 stk Tomannsbiliger Kongelåret |  |
| 0101 Heltun |  | 28.07.2019                      |  |
| Kongelåret  |  | Eystein Aaravann Ltd            |  |
| Kongelåret  |  | A3                              |  |
| Kongelåret  |  | E1                              |  |

Alle høyder er satt fra kommunens kart og kartsporuler.  
Kontakthøyder er satt fra kommunens kartspore og kan avvike med 2 meter pluss minus.  
Avvik kan forklares, spesielt på vei.  
Høyder må verifiseres av ansvarlig firma FOR UTSTRIKING FOR ARBEID PÅLØSNINGEN









## VEDTEKTER

for sameiet Kongefaret 19, 21, 23, 25, 27 og 29.

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Kongefaret 19, 21, 23, 25, 27 og 29. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, under behandling/tinglysing.

### 2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 4, bnr. 141 i Halden kommune ligger i sameiet mellom de 6 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

### 3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### 4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

### 5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Dog skal hver bruksenhet vedlikeholde egen adkomst. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold av fellesarealer blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## **7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

## **8. SAMEIERMØTER**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **8.1 Berammelse og innkalling**

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.



## **8.2 Deltakere**

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

## **8.3 Ledelse og protokoll**

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

## **9. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfylder sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **10. MISLIGHOLD**

### **10.1 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

### **10.2 Krav om fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

## **11. MIDLERTIDIG ENERETT TIL Å BRUKE DELER AV FELLESAREALENE**

I medhold av eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- adkomst og biloppstillingsplass tilknyttet egen bruksenhet ihht seksjonering.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares vederlag for enerett til bruk.

Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i sameiemøte etter reglene om vedtektsendring, jfr. pkt. 3 foran.

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |      |
|----------------|--------------|----------------------|------|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 89   |
| Etablert dato  | 23.02.2017   | Arealmerknader       |      |
| Oppdatert dato | 20.12.2023   | Antall teiger        | 1    |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk     | 100/600      |                      |      |

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

## Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte  |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Omnummerering<br>Omnummerering   | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 4/141, 4/141/0/1, 4/141/0/2, 4/141/0/3, 4/141/0/4, 4/141/0/5,<br>4/141/0/6   |
| Omnummerering<br>Omnummerering   | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 4/141, 4/141/0/1, 4/141/0/2, 4/141/0/3, 4/141/0/4, 4/141/0/5,<br>4/141/0/6   |
| Seksjonering<br>Seksjonering     | 22.02.2017<br>22.02.2017 | J 17/17<br>E ph 2017/990    | Tinglyst<br>01.03.2017    | 4/141 (-922,4), 4/141/0/1 (284,9), 4/141/0/2 (108), 4/141/0/3<br>(112,5), 4/141/0/4 (89), 4/141/0/5 (91,3), 4/141/0/6 (236,7)<br>4/5, 4/142, 4/143 |

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6554618.07 | 630117.33 |   | Ja     | 89         |              |

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                         | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                  | Status<br>Kategori |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| WISTER EVA KRISTIN<br>F140580***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | KONGEFARET 25<br>1789 BERG I ØSTFOLD | Bosatt (B)         |

## Bruksenheter

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom   | BRA   | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|-----------|-------|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kongefaret 25 | H0101    | 4/141/0/4 | 125,5 | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

## Adresse

Vegadresse: Kongefaret 25

Adressetilleggsnavn:

|            |                       |           |               |
|------------|-----------------------|-----------|---------------|
| Poststed   | 1789 BERG I ØSTFOLD   | Kirkesogn | 02020702 Berg |
| Grunnkrets | 502 Svalerød - Røsnæs | Tettsted  |               |
| Valgkrets  | 4 Berg                |           |               |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                             | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|----------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 300581571  |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 31.08.2020 |

**1: Bygning 300581571: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 31.08.2020**

**Bygningsdata**

|                  |                             |                    |       |
|------------------|-----------------------------|--------------------|-------|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                   | BRA Bolig          | 125,5 |
| Sefrakminne      | Nei                         | BRA Annet          |       |
| Kulturminne      | Nei                         | BRA Totalt         | 125,5 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering         | BTA Bolig          |       |
| Har heis         | Nei                         | BTA Annet          |       |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk        | BTA Totalt         |       |
| Avløp            | Offentlig kloakk            | Bebygd areal       | 82    |
| Energikilder     | Elektrisitet                | Ufullstendig areal | Nei   |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter   | 1     |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse     | 22.09.2016 | 29.09.2016 |
| Midlertidig brukstillatelse | 22.12.2017 | 27.12.2017 |
| Ferdigattest                | 31.08.2020 | 01.09.2020 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse       | Br.enhet | Eiendom   | BRA   | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------|----------|-----------|-------|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kongefaret 25 | H0101    | 4/141/0/4 | 125,5 | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 51        | 0         | 51      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 74,5      | 0         | 74,5    | 0         | 0         | 0       |

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 4/141**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 937.5            |
| Etablert dato  | 12.11.2015 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Bruk av grunn  | ( )        | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

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

**Teiger**

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6554625.67 | 630132.72 |   | Ja     | 937.5      |              |



Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 4/141/0/4  
Adresse: Kongefaret 25  
Dato: 16.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                         |                      |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet   | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant     | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet           | Hjelpelinje punkt feste |                      |



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





Halden kommune

## Ledningskart

Eiendom: 4/141/0/4  
Adresse: Kongefaret 25  
Dato: 16.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

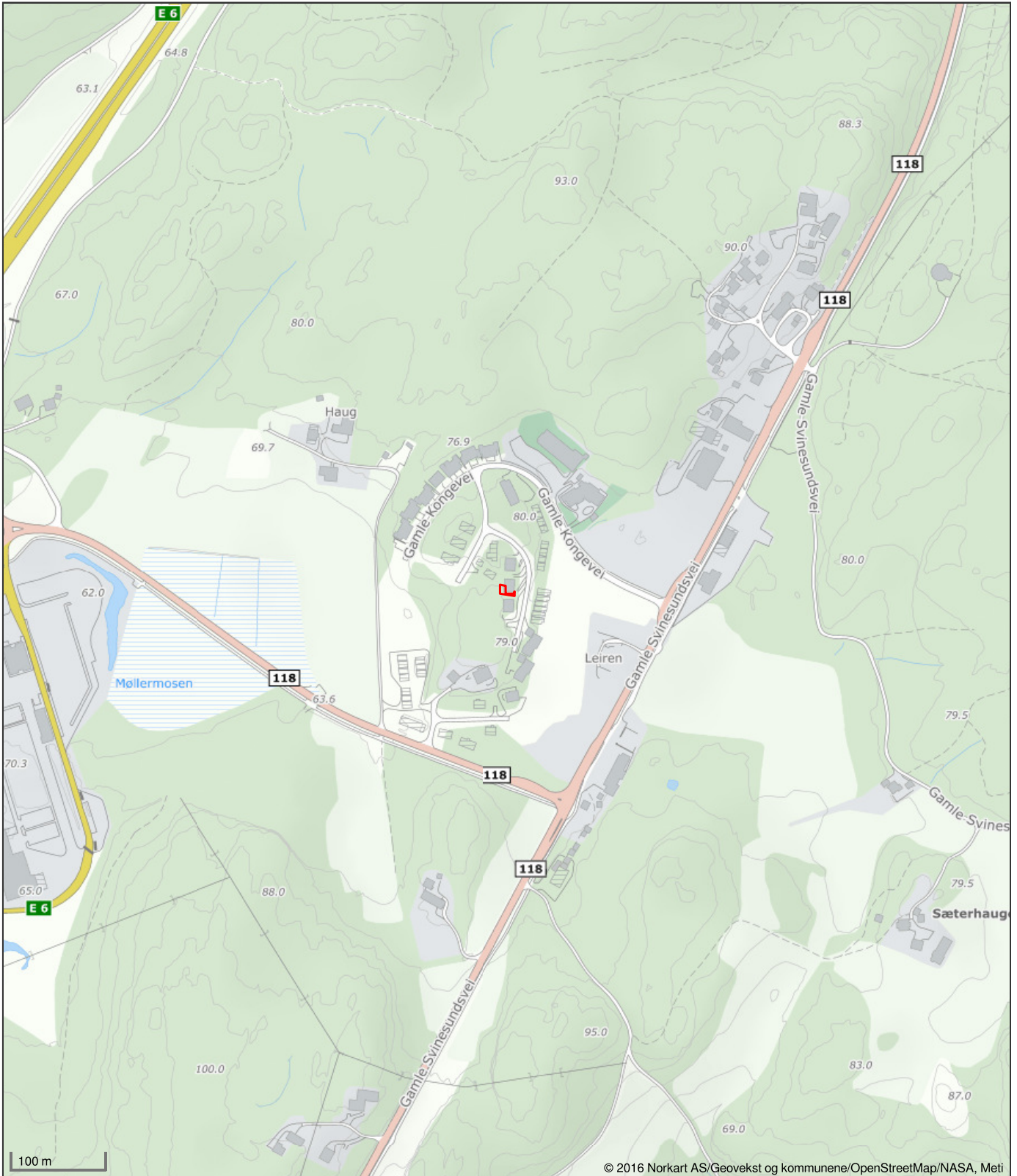
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

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

# Oversiktskart for eiendom 3101 - 4/141//4



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



## Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150 1751 Halden  
**Telefon:** 94 00 99 13

Utskriftsdato:  
18.04.2024

### Historiske målebrev

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                               | <b>Gårdsnr.</b> | 4 | <b>Bruksnr.</b> | 141 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 4 |
| <b>Adresse:</b>   | Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD |                 |   |                 |     |                 |  |                    |   |

#### Informasjon om historisk målebrev:

Det foreligger ikke historisk målebrev på denne eiendommen i våre arkiver.  
På eiendommer som er etablert etter 2012 er målebrev erstattet av matrikkelbrev.



**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

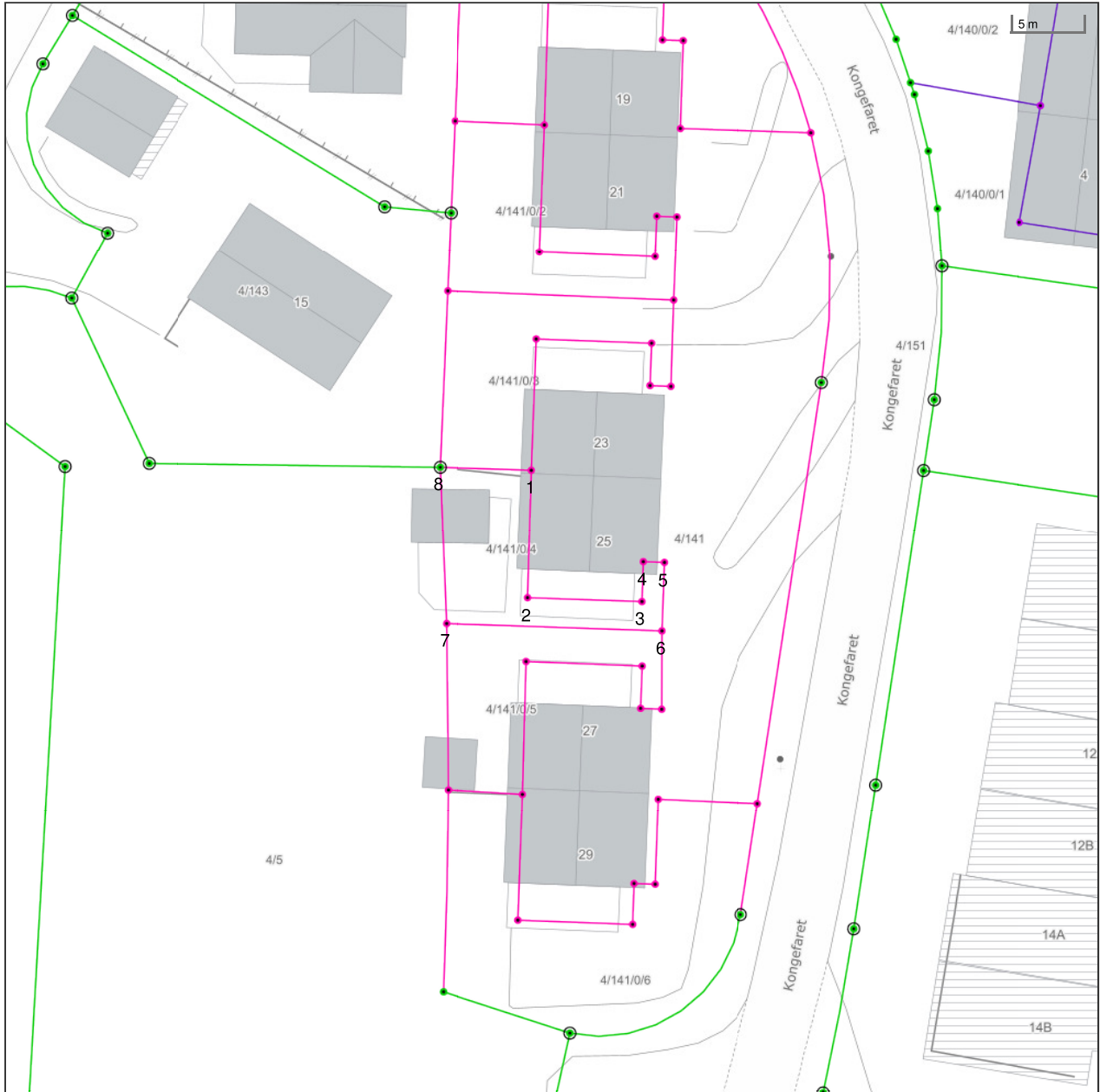
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Eiendomskart for eiendom 3101 - 4/141//4



Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

|                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

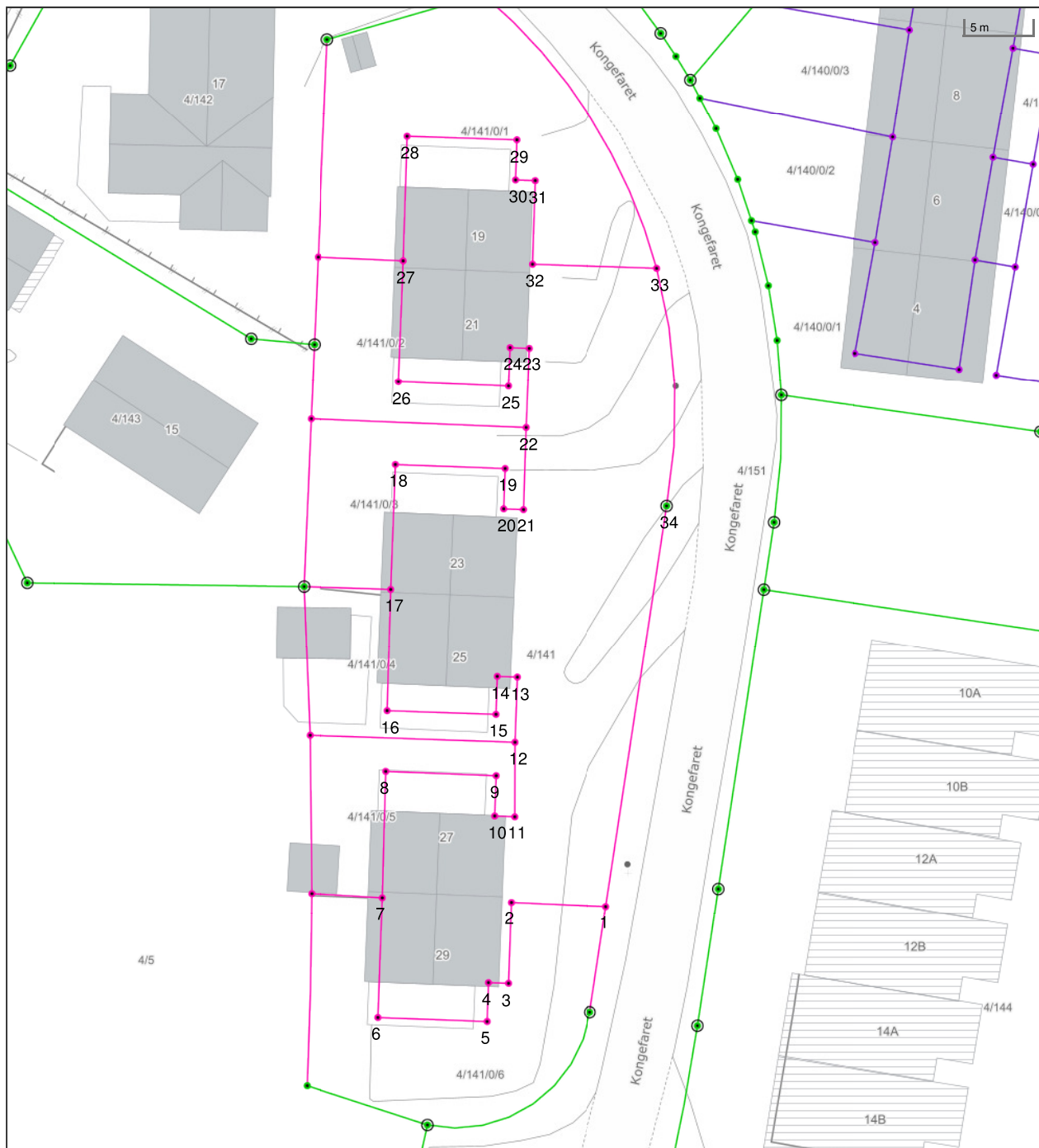


## Teig 1 av 2 (hovedteig)

|                             |                        |            |                     |                       |                                |               |                         |           |
|-----------------------------|------------------------|------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------|-----------|
| <b>Areal</b>                | 89,00 m <sup>2</sup>   |            | <b>Arealmerknad</b> |                       |                                |               |                         |           |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> |            | EUREF89 UTM Sone 32 |                       | <b>Nord</b>                    | 6554618,07    | <b>Øst</b>              | 630117,33 |
| <b>Grensepunkter</b>        |                        |            |                     |                       |                                |               | <b>Grenselinjer (m)</b> |           |
| <b>#</b>                    | <b>Nord</b>            | <b>Øst</b> | <b>Nøyaktigh.</b>   | <b>Nedsatt i</b>      | <b>Grensepunkttype</b>         | <b>Lengde</b> | <b>Radius</b>           |           |
| 1                           | 6554625,71             | 630118,48  | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,43          |                         |           |
| 2                           | 6554616,75             | 630118,52  | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 8,96          |                         |           |
| 3                           | 6554616,75             | 630126,53  | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 8,01          |                         |           |
| 4                           | 6554619,54             | 630126,53  | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 2,79          |                         |           |
| 5                           | 6554619,54             | 630128,01  | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 1,48          |                         |           |
| 6                           | 6554614,75             | 630128     | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 4,79          |                         |           |
| 7                           | 6554614,75             | 630112,87  | 200 cm              | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 15,13         |                         |           |
| 8                           | 6554625,7              | 630112,05  | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,98         | 381,86                  |           |



# Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

|                                  |   |                                     |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste    | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

| Areal                |            | 937,50 m <sup>2</sup> |            | Arealmerknad          |                 |        |                  |     |           |
|----------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------|--------|------------------|-----|-----------|
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem       |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                 | Nord   | 6554625,67       | Øst | 630132,72 |
| Grensepunkter        |            |                       |            |                       |                 |        | Grenselinjer (m) |     |           |
| #                    | Nord       | Øst                   | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde | Radius           |     |           |
| 1                    | 6554602,91 | 630135,13             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 29,82  |                  |     |           |
| 2                    | 6554602,98 | 630128,14             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 6,99   |                  |     |           |
| 3                    | 6554596,99 | 630128,13             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 5,99   |                  |     |           |
| 4                    | 6554596,99 | 630126,65             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 1,48   |                  |     |           |
| 5                    | 6554594,13 | 630126,65             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,86   |                  |     |           |
| 6                    | 6554594,15 | 630118,61             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,04   |                  |     |           |
| 7                    | 6554603    | 630118,63             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,85   |                  |     |           |
| 8                    | 6554612,29 | 630118,57             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 9,29   |                  |     |           |
| 9                    | 6554612,25 | 630126,7              | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,13   |                  |     |           |
| 10                   | 6554609,29 | 630126,69             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,96   |                  |     |           |
| 11                   | 6554609,28 | 630128,17             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 1,48   |                  |     |           |
| 12                   | 6554614,75 | 630128                | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 5,47   |                  |     |           |
| 13                   | 6554619,54 | 630128,01             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 4,79   |                  |     |           |
| 14                   | 6554619,54 | 630126,53             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 1,48   |                  |     |           |
| 15                   | 6554616,75 | 630126,53             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,79   |                  |     |           |
| 16                   | 6554616,75 | 630118,52             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,01   |                  |     |           |
| 17                   | 6554625,71 | 630118,48             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,96   |                  |     |           |
| 18                   | 6554634,89 | 630118,51             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 9,18   |                  |     |           |
| 19                   | 6554634,87 | 630126,59             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,08   |                  |     |           |
| 20                   | 6554631,91 | 630126,58             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,96   |                  |     |           |
| 21                   | 6554631,9  | 630128,04             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 1,46   |                  |     |           |
| 22                   | 6554637,94 | 630128,03             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 6,04   |                  |     |           |
| 23                   | 6554643,8  | 630128,06             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 5,86   |                  |     |           |
| 24                   | 6554643,81 | 630126,65             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 1,41   |                  |     |           |
| 25                   | 6554640,95 | 630126,63             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,86   |                  |     |           |
| 26                   | 6554641    | 630118,52             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,11   |                  |     |           |
| 27                   | 6554649,91 | 630118,57             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,91   |                  |     |           |
| 28                   | 6554659,07 | 630118,55             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 9,16   |                  |     |           |
| 29                   | 6554659,08 | 630126,63             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,08   |                  |     |           |
| 30                   | 6554656,13 | 630126,63             | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 2,95   |                  |     |           |



|    |            |           |        |                       |                                |       |       |
|----|------------|-----------|--------|-----------------------|--------------------------------|-------|-------|
| 31 | 6554656,13 | 630128,08 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 1,45  |       |
| 32 | 6554649,99 | 630128,09 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 6,14  |       |
| 33 | 6554650    | 630137,28 | 200 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 9,19  |       |
| 34 | 6554632,53 | 630138,61 | 10 cm  | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,66 | 40,01 |



Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 4/141/0/4  
Adresse: Kongefaret 25  
Utskriftsdato: 16.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)
-  Bevaring av bygninger og anlegg


### Reguleringsplan PBL 2008

-  Barnehage
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER****LEIREN BEBYGGELSESPLAN****Leiren bebyggelsesplan**

Egengodkjent i hovedutvalg for bygg, plan og teknisk drift den 25.11.2008, sak PS 2008/50.

*Jon Rongen*  
Jon Rongen

Dato: 23. februar 2008, revidert 11. november 2008

|   |                  |
|---|------------------|
| Oppstart av planarbeidet varslet                    | Desember 2007    |
| Bebyggelsesplankart datert                          | 23. februar 2008 |
| Behandling i det faste utvalg for plansaker         | 15. april 2008   |
| Plan med bestemmelser utlagt til offentlig ettersyn |                  |
| Revisjon av plan og planbestemmelser                | 20. august 2008  |
| Behandling i det faste utvalg for plansaker 2. gang | 21. oktober 2008 |
|   |                  |

Reguleringsplanen for "Områdene langs tidligere E6 fra Svinesund til Hellekleiva", vedtatt 19.10.2006, danner grunnlaget for bebyggelsesplanen som omfatter område B5, B6, FKI 1 og deler av B7 i denne planen.

**§ 1 Avgrensning**

Det regulerte området er på ca 75 daa og er vist på bebyggelsesplan tegning nr 2850 datert 23. februar 2008, sist revidert 11. november 2008

**§ 2 Formål**

Området reguleres til:

Byggeområder:

Område for frittliggende eneboliger

Område for konsentrert småhusbebyggelse

Område for terrassert bebyggelse

Område for allmennyttig formål, barnehage

Offentlige trafikkområder

Kjørevei

Fortau

Spesialområder

Parkbelte i industriområde

Fellesområder

Felles adkomst

Felles gangareal

Felles parkering og adkomst

Felles grønt- og lekeareal

Kombinert formål

Forretning, kontor og industri

**§ 3 Fellesbestemmelser byggeområder****3.1 Bebyggelsesplan**

Innenfor planområdet skal bebyggelse og anlegg etableres i henhold til formål angitt på plankartet.





### 3.2 Utomhusplan

Før godkjenning av søknad om rammetillatelse for tiltak i hht pbl § 93 skal det for hvert av områdene A, C1, C2, D, E, F, og H og for BFK1 A, B og C foreligge godkjent detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk 1:500/1:200.

Utomhusplanen skal vise detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av byggetomter, trafikkarealer, felles gårdsplasser og grøntområder. Plassering av biloppstillingsplasser, felles renovasjonsbeholdere, lekeutstyr, gjerder m.v. skal vises på planen. Terrengbehandling skal vises med koter og evt. snitt vedlagt. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis. Overvannshåndtering vises. Eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller art skal være innmålt og vist på utomhusplanen.

### 3.3 Frisiktsoner

Frisikt i kryss og avkjørsler til offentlig og privat fellesadkomst skal ivaretas i hht veinormaler Håndbok 017. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over veiens plan.

### 3.4 Estetikk

Bebyggelsen skal utformes helhetlig innenfor hvert område. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det for hvert område redegjøres for bebyggelsens form, materialbruk, og fargebruk.

Bygninger skal ha saltak mellom 22 og 38 grader. Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal mønretningen følge terrenget. I område A og E tillates flate tak eller pulttak med fall på maksimalt 22°.

Innenfor byggeområdene skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller art, være innmålt og vist på situasjonskart eventuelt utomhusplan.

### 3.5 Overvann

Der det er mulig skal takvann og overvann føres til infiltrasjon på egen grunn.

## § 4 Rekkefølgebestemmelser

### 4.1 Opparbeidelse av offentlige veianlegg

Trafikkarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg som skal benytte respektive trafikkarealer.

### 4.2 Opparbeidelse av fellesanlegg

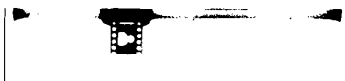
Felles parkeringsplasser skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende bygg.

Felles grønt- og lekearealer skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

For områdene A, C, D, E, F, H og FK1 skal utearealene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest.

### 4.3 Vannforsyning og avløp

Før det gis byggetillatelse i området, må det fremmes vannforsyningsplan og avløpsplan for Leiren-området til godkjenning i kommunen.



Alternativt må det dokumenteres med bekreftelse fra kommunen at området er betjent med tilstrekkelig infrastruktur for vann og avløp.

## § 5 Byggeområde for boliger

(pbl § 25.1 ledd 1)

### 5.1 Område B

I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

Utnyttelsen for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA=25%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen tomt.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farger, og danne en harmonisk helhet.

For området tillates oppfylling slik at terrenget naturlig harmonerer med Sponvikavegen. Før oppfyllingsarbeider påbegynnes skal det foreligge en godkjent byggetillatelse for terrengarbeidene. Søknad om tillatelse til oppfylling skal dokumentere framtidig terrengform og avrenning av overflatevann.

### 5.2 Område A, C1, C2, D, F, og H

Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsens plassering slik den er angitt på plankartet er veiledende og kan fravikes. Minimum avstand fra nabogrense kan settes til mindre enn 4 m. Ved kjeding eller annen sammenbygging av bebyggelsen, skal normale brannkrav ivaretas.

Bebygd areal innenfor området skal ikke overstige BYA = 30%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig. Minst 0,5 plasser pr. bolig skal anlegges i felles anlegg som også skal betjene besøkende.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farver, og danne en harmonisk helhet.

For område A tillates oppfylling slik at terrenget naturlig harmonerer med Sponvikavegen. Før oppfyllingsarbeider påbegynnes skal det foreligge en godkjent byggetillatelse for terrengarbeidene. Søknad om tillatelse til oppfylling skal dokumentere framtidig terrengform og avrenning av overflatevann.

### 5.3 Område G

I området skal det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.

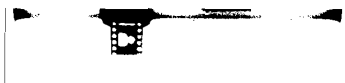
Utnyttelsen for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA=25%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen tomt.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farger, og danne en harmonisk helhet. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

### 5.4 Område E

Innenfor området skal det oppføres terrassert boligbebyggelse.



Bebygd areal innefor området skal ikke overstige BYA 40 %. Bygningens høyde skal ikke overstige kote 79,0.

Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bolig i felles garasjeanlegg. .  
Biloppstillingsplassene skal dekke beboernes og gjesters behov.

## § 6 Allmennyttig formål - barnehage

(pbl § 25.1 ledd 1)

I området skal det oppføres barnehage med tilhørende anlegg.  
Utnyttelsen for den enkelte eiendom skal ikke overstige BYA=25%. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Det skal anlegges kjøreadkomst med manøvreringsplass for en trygg levering/ henting av barn. Prinsipper for universell utforming legges til grunn for utformingen av adkomstarealene. Det skal opparbeides 0,2 parkeringsplasser pr. barn. Det skal opparbeides egen parkeringsplass for ansatte med 0,7 plass pr. ansatt. Det skal opparbeides 0,3 plasser pr. ansatt for trygg parkering av sykler. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m og mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en god form, materialbruk og farger, og danne en harmonisk helhet. Bebyggelse og uteområder skal tilpasses eksisterende terreng. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Før godkjenning av søknad om rammetillatelse skal det i hht pbl § 93 foreligge godkjent detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 24 m<sup>2</sup> pr. barn i barnehagen. Barnehagens netto leke- og oppholdsareal skal følge barnehagelovens norm. Leke- og oppholdsareal inne skal være minst 4 m<sup>2</sup> p. barn over 3 år, og minst 5,3 m<sup>2</sup> pr. barn under 3 år.

Undersøkelse av radon i grunnen, og eventuelle tiltak mot radon, skal dokumenteres ved søknad om byggetillatelse.

Utomhusplanen skal vise detaljert utforming, disponering og opparbeidelse av tomten med plassering av bebyggelse, adkomst og parkering og utendørs lekearealer. Utstyr som felles notasjonsbeholdere, gjerder m.v. skal vises på planen. Terrengbehandling skal vises med koter og evt. snitt vedlagt. Forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger skal angis. Overvannshåndtering vises. Eksisterende trær eller tregrupper som verdifulle på grunn av størrelse, karakter eller art skal være innmålt og vist på utomhusplanen

## § 7 Offentlige trafikkområder.

(pbl § 25.1 ledd 3)

### 7.1 Veiformål

Vei 2 opparbeides som adkomstvei med fortau med regulert bredde 12,0 m.

Vei 3 opparbeides som adkomstvei med regulert bredde 10,0 m.

Vei , 4, 5 og 6 opparbeides som boligveier med reguleringsbredde 8,0 m.

Skjæringer og fyllinger utover regulert veibredde inngår i tilgrensende eiendoms areal.

Kryss og snuplasser skal utformes i henhold til retningslinjer gitt i Statens vegvesens Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Byggeplan for kryss med rv 118 og fv 934 skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak settes i verk. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gis et anslag på trafikkmengde i kryssene.



Veiskjæringer og fyllinger skal tildekkes med løsmasser og tilsås. Skjæringer og fyllinger i løsmasser planeres med avrundede skrånings topp og bunn. Fyllinger skal ha helling 1:2 og skjæringer i fjell skal ha helling min. 10:1. Skjæringer og fyllinger ut over regulert veibredde kan inngå i tilgrensende eiendoms (tomts) areal. For veianlegget skal det utarbeides detaljerte byggeplaner som skal godkjennes av kommunen før byggestart. Når en vei har stigning på mer enn 7% skal det vedlegges lengdeprofil, - og der det er tverrfall på mer enn 1,5m i opprinnelig terreng skal det vedlegges tverrprofil ved søknad om tiltak iht. Pbl §93.

## 7.2 Støyskjerm

For skjerming av område B for støy fra Sponvikaveien skal det etableres støyavskjermende tiltak i samsvar med planen. Tiltakene kan utføres som en tett vegg med minimum høyde 1,5 m over veibanen. Alternativt kan det utføres som en jordvoll med samme høyde. Støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse kan gis for støyutsatte boliger

## § 8 Fellesområde

(pbl § 25.1 ledd 7)

### 8.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for områdene A og B  
Felles avkjørsel FA2 skal være felles for område H

Kryss mellom FA 1 og Sponvikavegen skal utformes som T kryss og dimensjoneres for lastebil. Der ikke annet er angitt skal felles avkjørsel skal ha regulert bredde 6,0 m

### 8.2 Felles parkeringsplass

Felles parkeringsplass FP 1 skal være felles for områdene D og H.  
Områdene FP2 og FP 3 skal være felles parkeringsanlegg for områdene FK11A, B og C.  
Parkeringsanlegg skal ha oppstillingsplasser for personbil med bredde 2,5 m.  
Manøvreringsareal skal opparbeides med bredde 7,0 m. På FP 2 Det skal settes av plasser for funksjonshemmede med bredde 4,5 m

### 8.3 Felles lekeplasser og grøntområder

Alle områder regulert til felles grøntareal og lekeplasser skal være felles for alle områdene som bebyggelsesplanen omfatter. Det er ikke adgang til å omdisponere felles grøntområder til private arealer.

Utstyr og utforming skal være i henhold til gjeldende normer og forskrifter for utforming av lekearealer. Arealene kan gjerdes inn av hensyn til sikker bruk.

Opparbeidingstiltak i felles grøntområder skal bare utføres etter en utomhusplan godkjent av Halden kommune. Hogst av trær, fjerning av eksisterende markdekke og endring av terrengform skal skje i samsvar med utomhusplanen. Boliger skal ikke tas i bruk før tilhørende lekeplass er ferdig opparbeidet.

### 8.4 Felles gangadkomst

Alle områder regulert til felles gangadkomst skal være felles for alle områdene som bebyggelsesplanen omfatter. Det er ikke adgang til å omdisponere slike felles områder til private formål.





Opparbeidingstiltak i felles adkomstområder skal utføres etter en plan godkjent av Halden kommune. De skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av alle eiendommene bebyggelsesplanen omfatter.  
Boliger skal ikke tas i bruk før regulerte gangadkomster er ferdig opparbeidet.

## § 9 Kombinert formål: Forretning/Kontor/Industri

(pbl § 25.2 ledd 2)

### 9.1 Område FKI 1 A, B og C

Innenfor område kan det tillates bebyggelse for varehandel, kontor, industri og lager. Bebyggelse mot gangstrøk og vei bør utnyttes til publikumsrettet aktivitet.

Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 60 %.

Gesimshøyde skal ikke overstige 9 m og mønehøyde skal ikke overstige 13 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Industri og lagerbebyggelse skal ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100m<sup>2</sup> brutto gulvflate. Forretninger og kontorer skal ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m<sup>2</sup> brutto gulvflate. Parkeringsplass på terreng skal opparbeides parkmessig.

Areal mot offentlige rom herunder områdene mot Sponvikavegen og rv 118 Oslovegen skal opparbeides parkmessig. Slike arealer kan ikke benyttes til lagring.

Utvendig areal som benyttes til lager og lignende skal være skjermet med vegetasjon eller fysisk skjerm. Slike lagringsområder skal fremgå av utomhusplanen. Det skal redegjøres for virksomhetens karakter og utforming av skjermingstiltakene. Det tillates ikke virksomheter som kan være til sjenanse for tilstøtende bomiljø.

For områdene tillates oppfylling slik at terrenget naturlig harmonerer med riksvei 118 og Sponvikavegen. Før oppfyllingsarbeider påbegynnes skal det foreligge en godkjent tillatelse til slikt tiltak. Søknad om tillatelse til oppfylling skal dokumentere framtidig terrengform og avrenning av overflatevann. Matjord som fjernes fra området på grunn av oppfylling skal brukes til opparbeidelse av grøntanlegg i næringsområdet, for tildekning av oppfylling på område A og B eller i forbindelse med veianlegg innenfor området for bebyggelsesplanen.

## § 10 Spesialområde

### 10.1 Parkbelte i industriområde

Som skjermingstiltak mellom FK1 og tilgrensende boligområder skal det opparbeides parkbelte med bredde 4,0 m. Parkbelte skal være et sameie for område FK1 A, B og C. Det skal opparbeides og vedlikeholdes av eiere av områdene FK1A, FK1B og FK1C i fellesskap.

Utforming av parkbelte skal vises i utomhusplan for område FK1 og godkjennes av Halden kommune som en del av utomhusplanen (reguleringsbestemmelsene pkt 3.2).





## Halden kommune

### Byggesak

Takstfag AS  
Iddeveien 44C  
1769 HALDEN

Deres ref:                      Saksnummer:                      Arkivkode:                      Saksbehandler:                      Dato:  
2016/4041-22                      004/0141                      Espen Waleur, 47 47 61 21                      22.12.2017

### Midlertidig brukstillatelse nr. 2

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad datert 14.12.2017 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for tomannsbolig med adressene Kongefaret 23 og 25, og matrikelnummer gnr. 4 bnr. 141 snr. 3 og 4.** Tomannsboligen har et samlet BYA og BRA på hhv. 164 og 251 m<sup>2</sup>. BRA per leilighet: 125,5 m<sup>2</sup>.

| Adresse:                        | Gnr | Bnr  | Festenr | Seksjonsnr |
|---------------------------------|-----|------|---------|------------|
| Kongefaret 23 - 25, 1788 HALDEN | 004 | 0141 |         | 3 og 4     |

Vedtatt fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 22.9.2017, vedtaksnr: 2016/246.

| Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført   | Må fullføres innen |
|--|--------------------|
| Når alle boenhetene med tilhørende utearealer er ferdigstilt |                    |

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

#### Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

#### Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

#### Gebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 1.1.2017. For midlertidig brukstillatelse tilkommer et gebyr på **kr 4.100,-**

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

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

**Telefon:**  
69 17 45 00  
**Telefaks:**  
69 18 00 58  
**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**

**Klageadgang**

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol  
fagleder byggesak

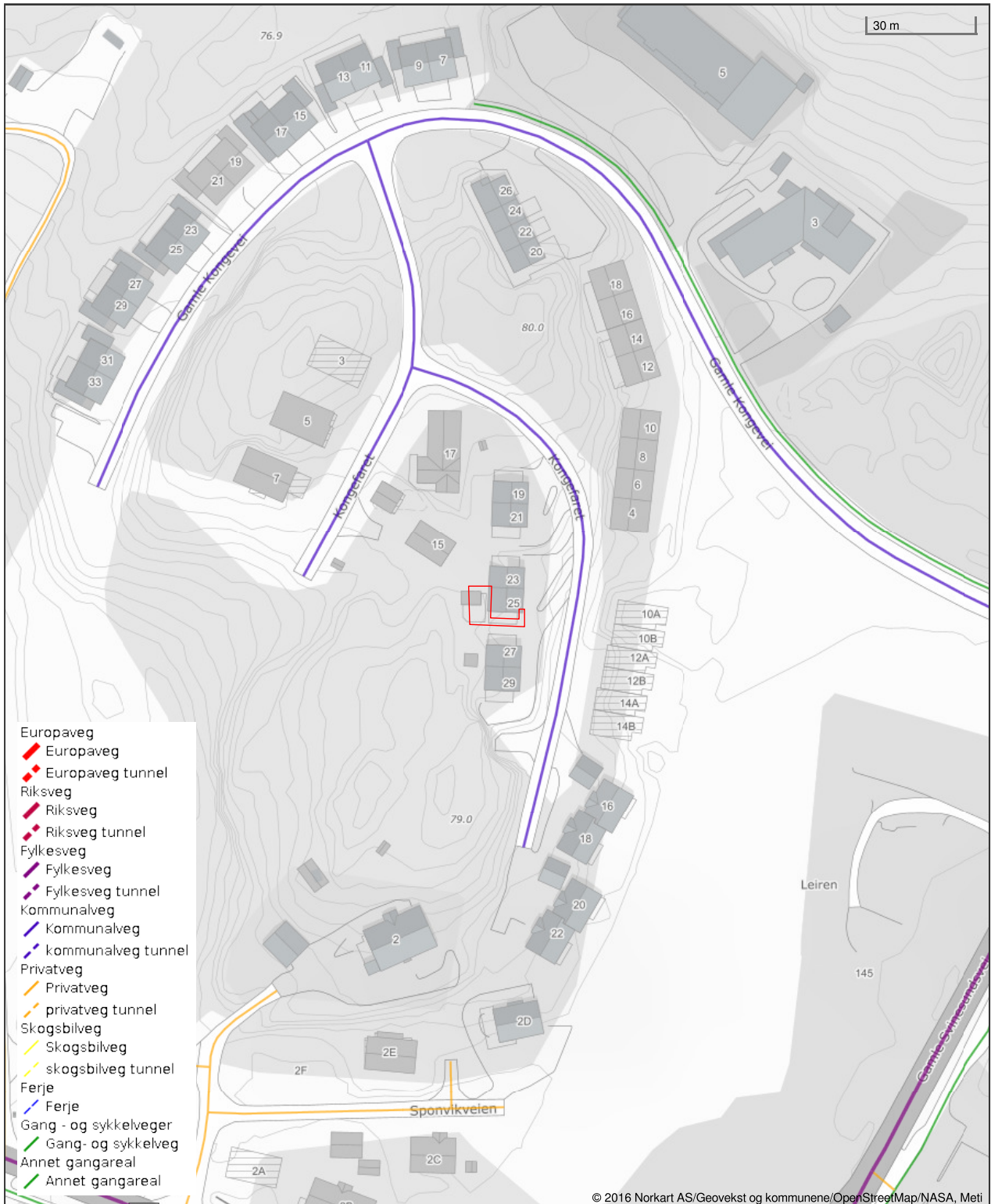
Espen Waleur  
juridisk rådgiver

Kopi til:

Mona Øraas  
Marit Nilsen  
Mona Bech  
Willy Elders  
Per Olaussen  
Elisabeth Svendsen  
Siri Lindberg

Geodata  
Kommunalteknikk  
Økonomi og plan  
Miljø og landbruk  
Renovasjon  
Kommunalteknikk  
Økonomi og plan

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 4/141//4



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





# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |                                    |          |   |          |     |          |  |             |   |
|------------|------------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3101                               | Gårdsnr. | 4 | Bruksnr. | 141 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 4 |
| Adresse    | Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD |          |   |          |     |          |  |             |   |

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |   |
|----------------|---|
| Id             | G-KPLAN   |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2023-2035.  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel   |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan   |
| Ikrafttredelse | 16.02.2023  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 859 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende<br><b>Områdenavn</b> BA5  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |                        |
|------|------------------------|
| Id   | G-620                  |
| Navn | Leiren bebyggelsesplan |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Plantype</b>       | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.11.2008  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/223/G-620.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/223/G-620.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 848 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Konsentrert småhusbebyggelse  |
|                       | <b>Delareal</b> 10 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Kjørevei   |

|                      |                |                        |    |
|----------------------|----------------|------------------------|----|
| <b>Eiendom</b>       | 3101 4/141/0/4 |                        |    |
| <b>Utskriftsdato</b> | 16.04.2024     | <b>Antall datasett</b> | 94 |

**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.

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

## 8 Berørte datasett

- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Strategisk støykartlegging veg

## 86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidsbeite
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Utvalgte naturtyper
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannmitteområder
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavn
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Tettsteder
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Tur- og friluftsruter
- ✔ Vannforekomster

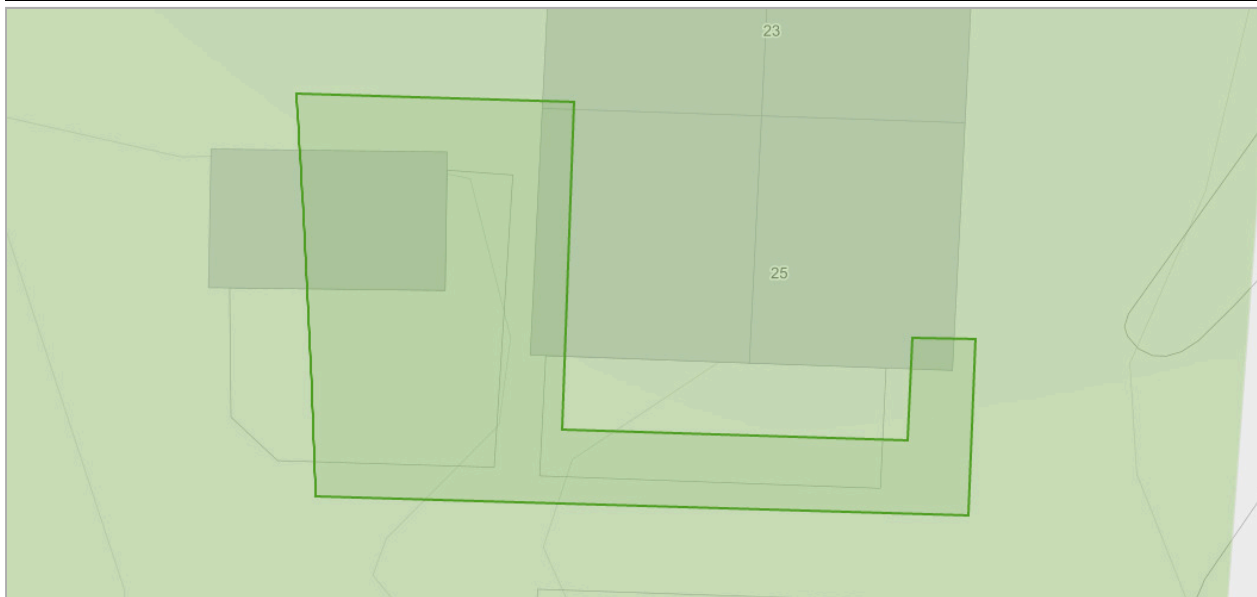
- ☑ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ☑ Verneplan for vassdrag
- ☑ Villreinområder

- ☑ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ☑ Vernskog
- ☑ Vindkraft



## FKB-AR5

|              |          |                |            |
|--------------|----------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Geovekst | <b>Versjon</b> | 05.12.2023 |
|--------------|----------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

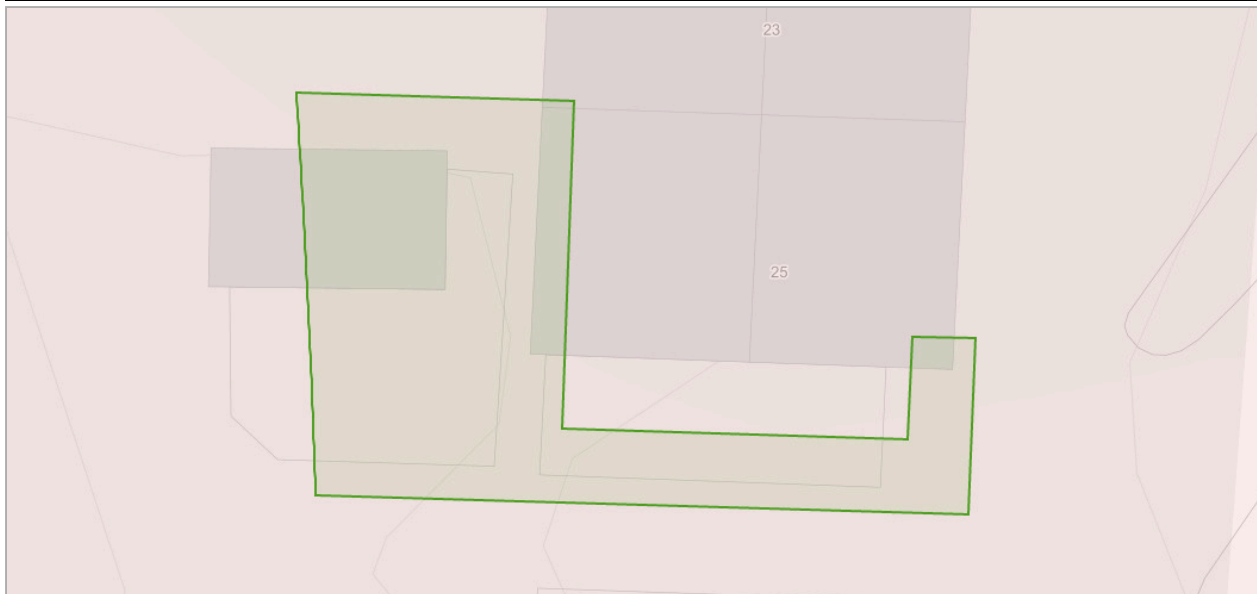
|   |
|---|
| <span style="color: green;">■</span> Skog         |
| <span style="color: grey;">■</span> Åpen fastmark |

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|-----------|--------------|-------------|---------|
| Skog      | Jorddekt     | Høy         | Barskog |

## Løsmasser N50/N250

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 12.03.2024 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

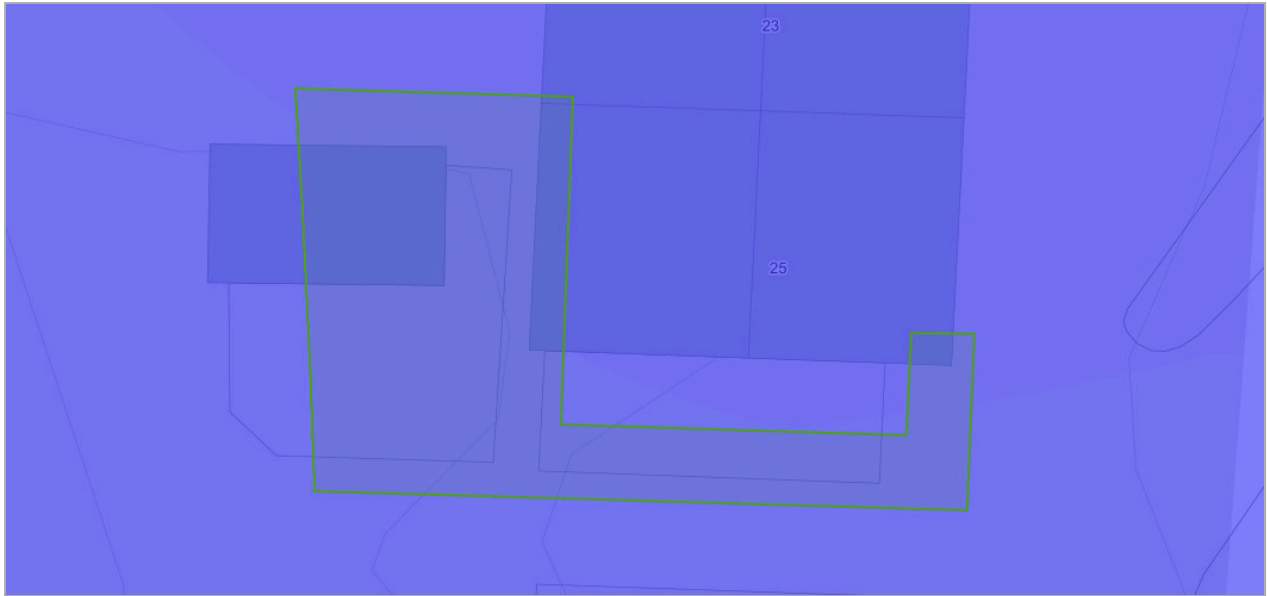
|                               |
|-------------------------------|
| Løsmasser N50/N250            |
| Bart fjell med tynt torvdekke |

### Objekter

| Løsmasstype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|-------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Bart fjell  | Uegnet                | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Marin grense

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 15.04.2024 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

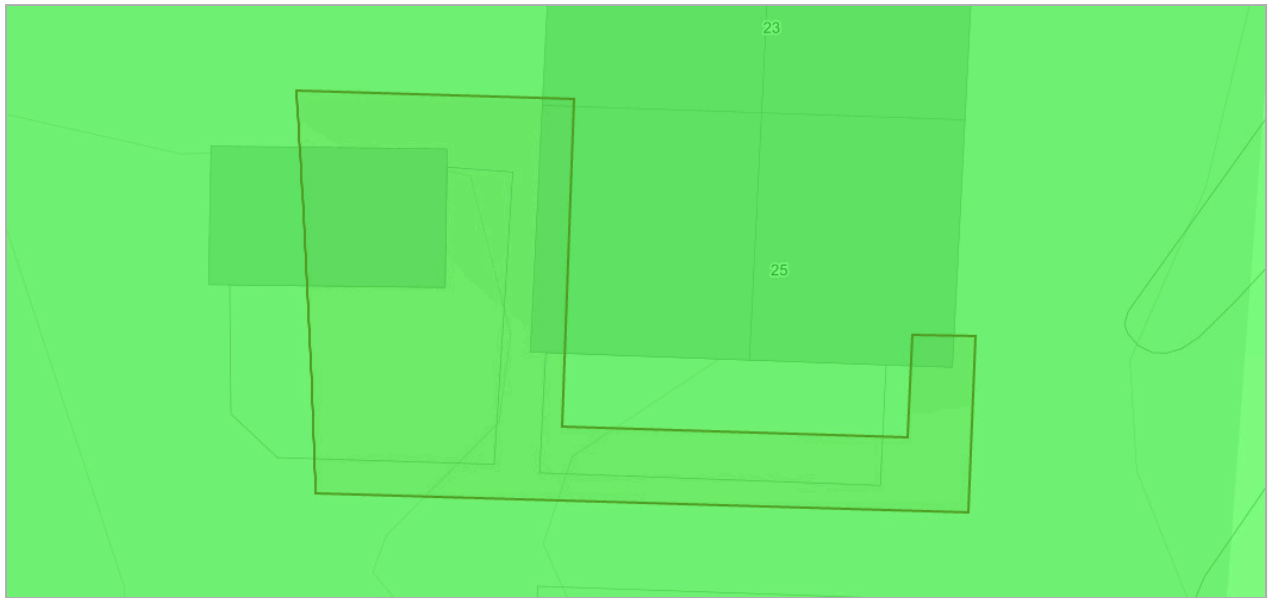
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 15.04.2024 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

|                          |
|--------------------------|
| Mulighet for marin leire |
| ■ Stort sett fraværende  |

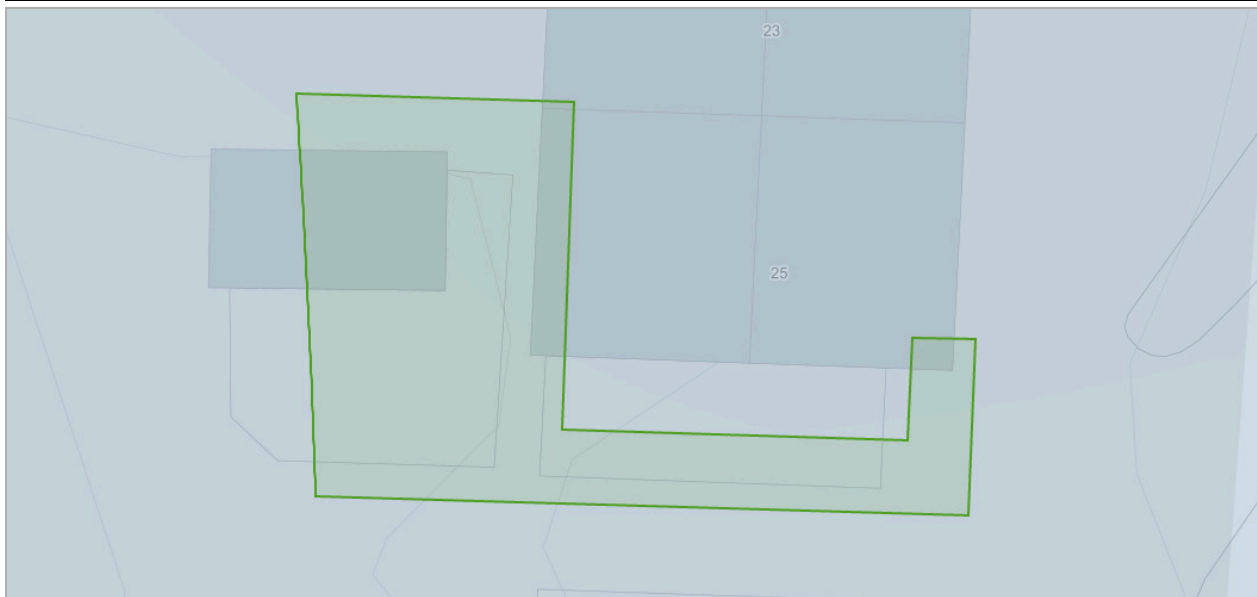
### Objekter

| Mulig marin leire   | Løsmasstype |
|---------------------|-------------|
| stortSettFraværende | Bart fjell  |



## Naturtyper i Norge - landskap

|              |                |                |            |
|--------------|----------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Artsdatabanken | <b>Versjon</b> | 15.04.2024 |
|--------------|----------------|----------------|------------|



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

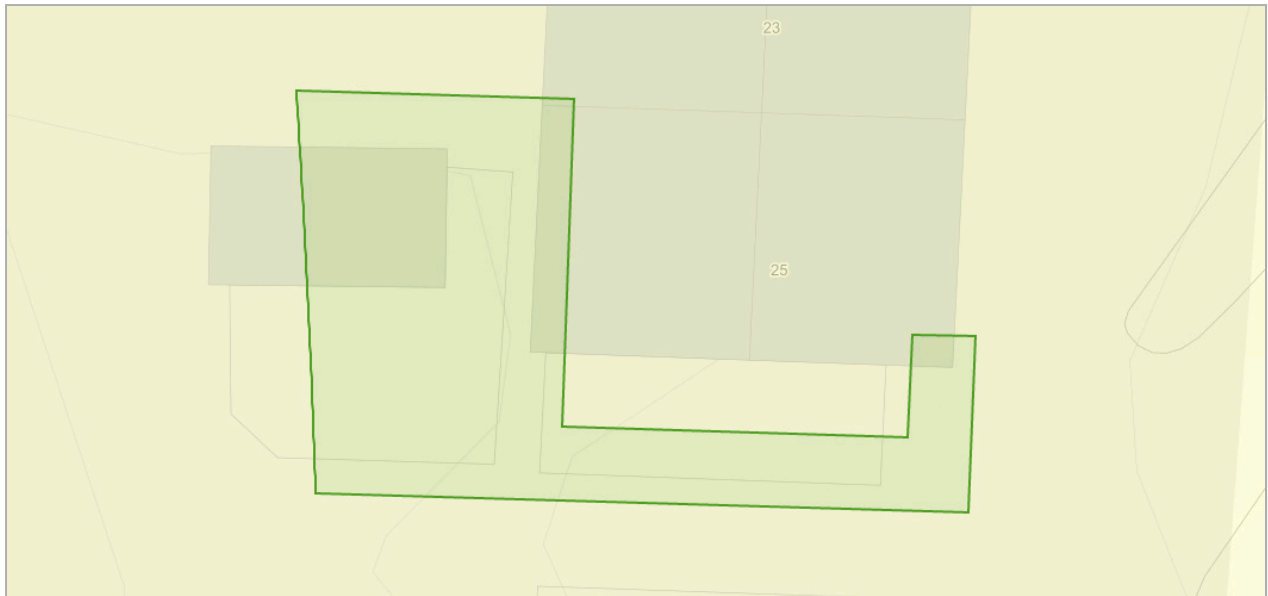
|                       |
|-----------------------|
| Kyst - slettelandskap |
| Kyst - slettelandskap |

### Objekter

| Objekttype          | Kode      | Landskapstype   |
|---------------------|-----------|---|
| kyst_slettelandskap | LA-TI-K-S | Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse |

## Radon

|              |                                |                |            |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Norges geologiske undersøkelse | <b>Versjon</b> | 15.06.2020 |
|--------------|--------------------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

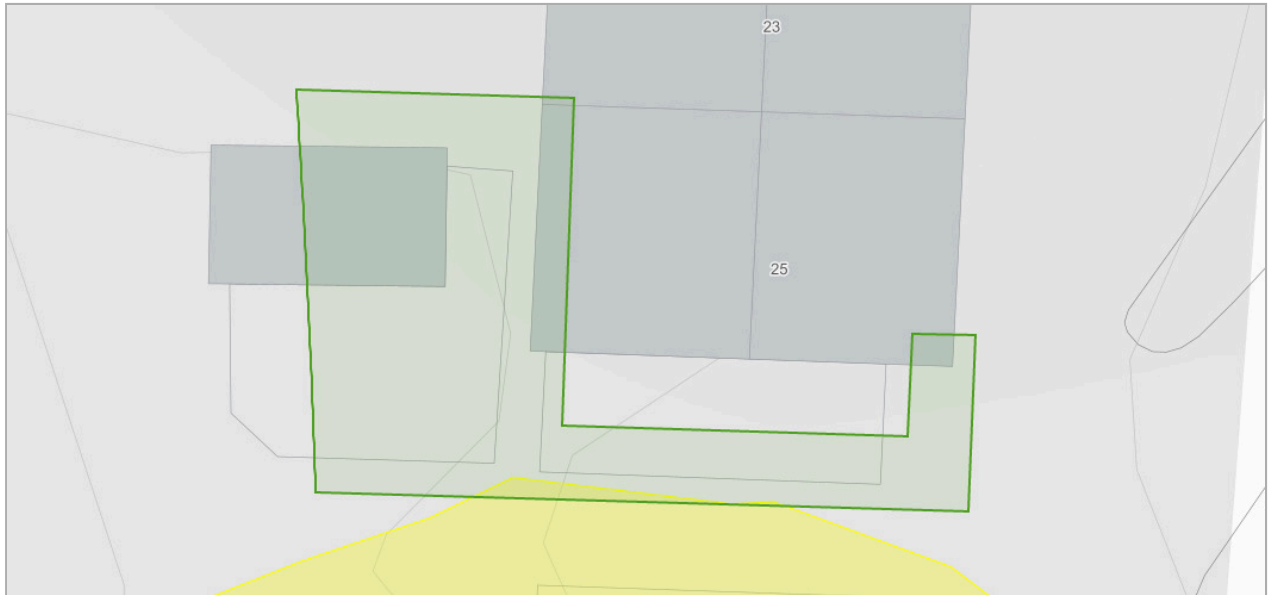
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Moderat til lav        |

### Objekter

|                       |
|-----------------------|
| <b>Aktsomhetsgrad</b> |
| Moderat til lav       |

## Støykartlegging veg etter T-1442



|              |                  |                |            |
|--------------|------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Statens vegvesen | <b>Versjon</b> | 09.04.2024 |
|--------------|------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

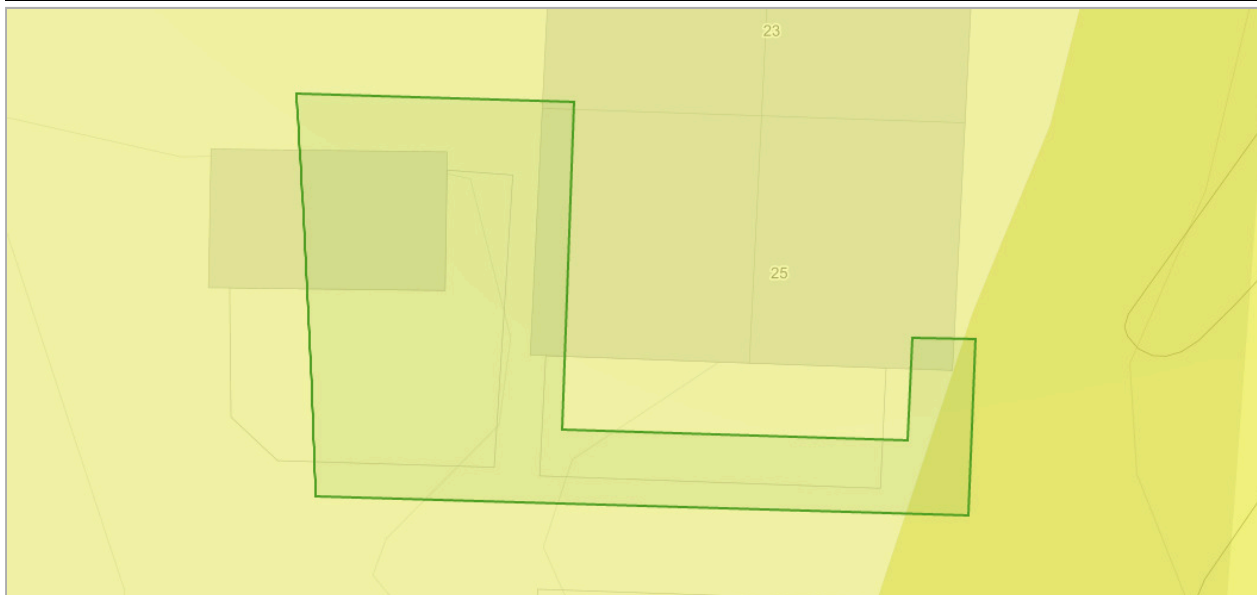
|   |               |
|---|---------------|
|  | Lavt støynivå |
|  | Høyt støynivå |

### Objekter

|                 |
|-----------------|
| <b>Kategori</b> |
| G               |

## Strategisk støykartlegging veg

|              |                  |                |            |
|--------------|------------------|----------------|------------|
| <b>Kilde</b> | Statens vegvesen | <b>Versjon</b> | 05.02.2024 |
|--------------|------------------|----------------|------------|



### Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg. Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

### Tegnforklaring

|                            |
|----------------------------|
| Strategisk støykartlegging |
| 55                         |
| 50                         |

### Objekter

| Støyintervall |
|---------------|
| 50            |
| 55            |





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.04.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                               | <b>Gårdsnr.</b> | 4 | <b>Bruksnr.</b> | 141 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 4 |
| <b>Adresse</b>    | Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD |                 |   |                 |     |                 |  |                    |   |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### **FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |     |                 |  |                    |   |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 3101                               | <b>Gårdsnr.</b> | 4 | <b>Bruksnr.</b> | 141 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 4 |
| <b>Adresse</b>    | Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD |                 |   |                 |     |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2023 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 10 025,16 kr           |
| Eiendomsskatt | 3 676,81 kr            |
| Feiing        | 612,48 kr              |
| Renovasjon    | 4 385,28 kr            |
| Vann          | 6 192,48 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>24 892,21 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                            | Grunnlag     | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------------|--------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Eiendomsskatt-bolig             | 1405400 prom | 3,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 4 216,00 kr | 1 032,82 kr       |
| Avfallsgebyr volumdel           | 1 Beh.       | 2 280,31 kr | 1/1   | 0 %        | 2 280,31 kr | 570,08 kr         |
| Avfallsgebyr grunndel           | 1 stk        | 2 104,91 kr | 1/1   | 0 %        | 2 104,91 kr | 526,24 kr         |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 3 stk        | 612,50 kr   | 1/1   | 0 %        | 1 837,50 kr | 153,11 kr         |
| Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg | 1 stk        | 490,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 490,00 kr   | 0,00 kr           |
| Vanngebyr                       | 200 m3       | 29,18 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 835,00 kr | 1 458,75 kr       |
| Årsgebyr fastledd vann          | 1 stk        | 3 150,00 kr | 1/1   | 0 %        | 3 150,00 kr | 787,50 kr         |
| Avløpsgebyr                     | 200 m3       | 47,52 kr    | 1/1   | 0 %        | 9 503,75 kr | 2 375,93 kr       |

| Vare                    | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år  |
|-------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------------|--------------------|
| Årsgebyr fastledd avløp | 1 stk    | 2 450,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 450,00 kr         | 612,49 kr          |
|                         |          |             |       | <b>Sum</b> | <b>31 867,47 kr</b> | <b>7 516,92 kr</b> |

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.04.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

|            |      |          |   |          |     |          |  |             |   |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 4 | Bruksnr. | 141 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 4 |
|------------|------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|---|

|                       |              |                           |                                    |
|-----------------------|--------------|---------------------------|------------------------------------|
| <b>Bruksenhetld</b>   | 564783028    | <b>Bygningstype</b>       | Bolig                              |
| <b>Bygningsnummer</b> | 300581571    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                              |
| <b>Bygningstatus</b>  | Ferdigattest | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Kongefaret 25, 1789 BERG I ØSTFOLD |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 0     | 0             | 0      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|------|-----------|--------|
|            |      |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |      |
|---------------------------------|------|------------------------------|------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type |
| -                               |      | -                            |      |

### Avvik og anmerkninger

| Type       | Detaljer  |
|------------|---|
| Avvik      | Røykløp - Plassering: -. Type: -. Produsent: -. Modell: - |
| Type avvik | Adkomst til tak   |

| Type | Detaljer |
|------|----------|
|      |          |



|                    |   |
|--------------------|---|
| Andre forhold      | Røykløp - Plassering: -. Type: -. Produsent: -. Modell: - |
| <b>Beskrivelse</b> | Bil står i veien, ingen stige lagt frem.                  |

*Informasjon for bruksenhetId 564783028*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig «som den er»**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Kongefaret 25  
1789 BERG I ØSTFOLD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Geir-Frode Wroldsen**Oppdragsnummer:** 1101240045**Telefon:** 907 78 853  
**E-post:** geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

13.05.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre