

aktiv.





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 8 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 201 240,-  
**Selger:** Martin Sandberg  
Lene Bjørnstad

**Salgsobjekt:** Landbruk  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 310/627 kvm  
**Tomtstr.:** 109000 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 144, bnr. 12  
**Oppdragsnr.:** 1101240121

# Sentralt beliggende landbrukseiendom med våningshus og kårbolig. 109 daa.

Eiendommen er bebygd med våningshus og kårbolig (brukes som tomannsbolig) samt garasje/redskapshus/stall.

### Våningshus:

Kjeller: Bad, entre, omklingsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.

1. etasje Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk. entreer, gang og bod.

### Kårbolig:

1. etasje (boenhet 1): Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom

1. etasje (boenhet 2) Trappegang.

2. etasje (boenhet 2) Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og toalettrom.

Kjeller Lagerrom.

Garasje: 1. etasje: Garasje og verksted. Kjeller: 4 stk lagerrom og gang.

Tilbygg: Stort lagerrom.

Kårboligen er oppført i seint 1800-t. Innehar ett soverom pr. boenhet. Kårboligen er p.t. utleid. Leieinntekt er kr. 12 500,- pr mnd. Kopi av leiekontrakt utleveres på forespørsel.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	144
Egenerklæring .....	154
Energiattest .....	167
Nabolagsprofil .....	228
Budskjema .....	239

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 310 m<sup>2</sup>

BRA - e: 317 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 627 m<sup>2</sup>

TBA: 74 m<sup>2</sup>

### Våningshus. Bjørnstadgata 86

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Bad, entre, omkleddingsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.

#### 1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk entreer, gang og bod.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

52 m<sup>2</sup> Terrasse på øst og vestsiden.

### Kårbolig, Bjørnstadgata 88

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup> Lagerrom

#### 1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> 1. etg. boenhet 1. Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom

BRA-i: 3 m<sup>2</sup> 1. etg. boenhet 2. Trappegang.

#### 2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup> 2. etg. boenhet 2. Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og toalettrom.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

12 m<sup>2</sup> 1. etasje (boenhet 1). Terrasse ved inngangsdør

10 m<sup>2</sup> 1. etasje (boenhet 2) Terrasse på baksiden av bygningen

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 92 m<sup>2</sup> 4 stk lagerrom og gang.

1. etasje

BRA-e: 101 m<sup>2</sup> Garasje og verksted.

BRA-e: 105 m<sup>2</sup> Tilbygg. Stort lagerrom

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres. Deler av arealet i disponibelt rom og toalettrom i 2. etasje (boenhet 2) i Bjørnstadgata 88 er ikke medregnet i arealene, da rommene har for lav takhøyde for å bli regnet som godkjent areal etter NS 3940. Det samme gjelder også kjelleren i Bjørnstadgata 88. Areal blir derfor beskrevet som ALH (areal med lav himlingshøyde) + BRA (bruksareal) = GUA (gulvareal) GUA opplyses bare for å synliggjøre disse arealene og nevnes som tilleggsinformasjon.

1. ETASJE: ALH = 24 m<sup>2</sup> BRA = 41 m<sup>2</sup> GUA = 65 m<sup>2</sup> KJELLER: ALH = 19 m<sup>2</sup> BRA = 0 m<sup>2</sup>  
GUA = 19 m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

109000 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Fulldyrket jord daa 36,4

Innmarksbeite daa 2,2

Skog av høy bonitet daa 52,4

Skog av middels bonitet daa 3,4

Uproduktiv skog daa 7,1

Åpen jorddekt fastmark daa 0,6

Bebygd, vann, bre daa 7,6

Sum arealer: daa 109,6

Dyrket mark: Jordveien ligger samlet sør og sørøst for tunet og er ifølge gårdskart fra NIBIO 36,4 daa. Arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Leier er Kristian Bjørnstad og det leide arealet drives som tilleggsjord til eiendommen Lille Bjørnstad, årlig leie er avtalt til kr 12 000,- pr år som gir en utleieverdi på kr 330,- pr daa. Beregningen benytter en utleievurdering. 300 000

Skog: Det foreligger ikke skogbruksplan for eiendommen. I gårdskart fra NIBIO er det produktive skogsarealet oppgitt til 55,8 daa. Høy bonitet (17 og høyere) 52,4 daa, Middels bonitet (11 og 14) 3,4 daa og Lav bonitet (8 og lavere) 0,0 daa. I tillegg er det 7,1 daa med uproduktiv skog, veier, vann og lignende.

Avvirkning:

2012: 38 m3.

2007: 224 m3.

2004: 708 m3.

Det er i hovedsak bare ungskog og mulighet for vedhogst og tynning mange år fremover.

Innestående skogfond pr 16.10.2024 kr 13 705,-.

Eiendommen inngår i Klepper elgjaktlag.

Skog, utmark og jaktrettigheter er skjønnsmessig verdsatt til 100 000

Se forøvrig vedlagt landbrukstakst avholdt av Takstmann Karsten E. Strand AS. Datert 23.10.2024.

Det er p.t. utleid et mindre område på utsiden av uthuset til Bjørnstadgata 86. Leietaker er Tømrefirma Magne H Karlsen AS. Årsløse er kr. 6.000,-. Avtalen løper til oppsigelse. Leiekontrakt kan utleveres på forespørsel.

En del av eiendommen er utleid. Årlig leie er kr. 3.000,- p.a. det er også mulighet for leietaker å kjøpe arealet for kr. 150 000,-, forutsatt at kommunen tillater fradeling. Beløpene indeksreguleres årlig. Ved et eventuelt salg tilfaller alle kostnader ifbm fradelig kjøper av arealet. Leieavtale og kartutsnitt for området gis ut på forespørsel.

Jordleieavtale: Avtalens varighet er satt til 10 år, regnet fra 2020. Se kopi av jordleieavtale i salgsoppgaven for detaljerte villkår.

### **Beliggenhet**

Lille Bjørnstad Østre ligger i Tistedal, det er kort vei fra Tistedal sentrum. Eiendommen ligger omkranset av landbruksarealer og spredt boligbebyggelse. Det er kort vei/ gangavstand til Ertemarka med opparbeidet ski-anlegg, lysløyper og flotte turområder.

### **Adkomst**

Fra Tistedal sentrum, kjør retning Aremark. Ta til høyre over jernbaneovergangen til Bjørnstadgata. Ta til venstre etter jernbaneovergangen. Følg Bjørnstadgata frem til eiendommen på venstre side, etter ca 1. km.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av landbrukseiendommer og spredt boligbebyggelse.

### **Skolekrets**

Tistedal barneskole og Risum ungdomskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussholdeplass i Tistedal sentrum. Ca 1,5 km.

### **Bygningssakkyndig**

Patrick Svendsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bjørnstadgata 86 - Våningshus: Støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Bjørnstadgata 88 - Kårbolig: Støpt plate mot grunn. Yttervegger oppført av antatt tømmer, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak med 2 stk arker av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Patrick Svendsen 30.10.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommene.

### **Verditakst**

Kr 8 000 000

### **Innhold**

Våningshus:

Kjeller: Bad, entre, omkleddningsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.

1. etasje Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk. entreer, gang og bod.

Kårbolig:

1. etasje (boenhet 1) Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom

1. etasje (boenhet 2) Trappegang.

2. etasje (boenhet 2) Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og

toalettrom.  
Kjeller: Lagerrom

Garasje:  
1. etasje Garasje og verksted.  
Kjeller: 4 stk lagerrom og gang.  
Tilbygg: Stort lagerrom

### **Standard**

#### **BJØRNSTADGATA 86**

Gjennomgående lys og trivelig bolig. Det er i 2014 gjennomført flere overflateoppussinger. Fremstår som en praktisk og vedlikeholdt familiebolig. Flislagt baderom med hvit, profilert innredning. Badekar og dusjhjørne. Kjøkken er innredet med hvite, profilerte fronter. Plass til spisebord og godt med skaplass.

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.

#### **TG 3:**

##### **Yttertak**

Skorsteiner over tak: Helbeslått pipebeslag fremstår med mye rust og må påregnes utskiftning. Luftehatter fremstår med mye slitasje og må påregnes utskiftning i tiden som kommer. Årsak / Konsekvens: Det ble observert mye rust på skorsteinen. Dette gjør at ved kraftig regn er det mulighet for at vann kan trenge inn bak beslaget og inn i takkonstruksjonen. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipebeslag og luftehatter skiftes ut. Estimert kostnad: 30 000,-

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på skifte av pipebeslag og 3 stk luftehatter. Estimerte kostnader på TG3 30 000,-

#### **TG 2**

##### **Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold: Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak. Årsak / Konsekvens: Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en



drenggrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Yttervegg:

Kledning: Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår slitt. Det registreres ikke tilstrekkelig luftespalte med musebånd i underkant av kledningen. Årsak / Konsekvens: Det er observert slitasje stedvis rundt på kledningen. Denne slitasjen antas å komme fra manglende vedlikehold over tid, og vil føre til at kledningen til slutt vil begynne og råtne.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut på utsatte steder og forøvrig vedlikeholdes.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Østside:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser): Terrasse på 38,7 m<sup>2</sup> ved stue. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjoner, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten. Årsak / Konsekvens: Det er observert en del slitasje på terrassebordene på gulv og noe råte i rekkverk. Råte rekkverk gjelder bare det øverste bordet på rekkverket. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det øverste bordet på rekkverk skiftes ut.

Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår som slitt og det ble avdekket mye mose på taksteinen.

Årsak / Konsekvens: Det ble registrert en del slitasje og mose på taksteinen. Slitasje og mose på taksteinen vil føre til ytterligere slitasje på taket ved at mosen fører til økt fuktighet på overflaten av steinen, som over tid vil føre til redusert holdbarhet. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taksteinen skiftes ut og mosen fjernes.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak: Det er montert takstige som gir tilkomst opp til skorsteinen, men denne takstigen er ikke festet etter dagens krav til takstiger. Det mangler snøfanger i områder hvor folk og dyr oppholder seg.

Årsak / Konsekvens: Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander. Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Beslag: Vindusbeslag og toppbordbeslag fremstår slitt og med slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje):

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Veggkonstruksjonen er oppbygget av svartpapp mot grunnmur, 5cm konstruksjonsvirke, fylt med mineralull og dampspærre, samt kledd innvendig med malte plater. Denne konstruksjonen blir kategorisert som risikokonstruksjon i vegger mot grunn. Årsak / Konsekvens: Utførede vegger under terreng fremstår oppbygget som en risikokonstruksjon. Grunnen til at veggen har blitt bygget opp på denne måten er at når veggene ble bygget opp så var dette ansett som riktig byggemåte på oppføringstidspunktet. Nye erfaringer har ført til at nyere byggeforskrifter har endret seg, da det har vist seg å bli erfart at flere av konstruksjonene under terreng med dampspærre viser seg og kunne gi kondensproblematikk. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må konstruksjonen rives og oppføres etter SINTEF Byggforsk sine retningslinjer rundt vegger mot grunn.

Bad - Kjeller:

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Membranen er antatt fra 2005. Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til

sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser. Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll. Årsak / Konsekvens:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Membranen har også en alder som gjør at utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, og at den er i god stand, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Membranen Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membranen skiftes ut.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning: Sanitærutstyr / armaturer og innredning Innredning med profilerte fronter, to servanter med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og sidestående høyskap på vegg. Innebygd sisterner, badekar med boblefunksjon, innbygget skap med tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, fordelerskap og hovedstoppekran. Det er også montert et dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier. Årsak / Konsekvens: Det ble observert at det manglet flere dørfronter på innredningen på befaringsdagen. Dette er mest et estetisk avvik, men vil kunne ødelegget

helhetsinntrykket av innredningen. Det er ikke opprettet spalte til innebygd sisterne. Spalten er ment til at eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen synliggjøres og ledes til sluk. Det må nevnes at spalte ikke var påkrevd på byggetidspunktet til badet, men nevnes som tilleggsopplysning.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det opprettes spalte slik at eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

Vaskerom - 1. etasje:

Overflater - Vegger: Tapet på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt. Årsak / Konsekvens: Det ble observert sprekker i skjøter på tapeten flere steder. Dette kommer av at tapeten har en del slitasje, høy alder, samt at det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i rommet som gjør at luftfuktigheten vil gjøre at skjøter begynner å sprekke opp. Sprekker i tapeten vil kunne føre til at fuktighet trenger ytterligere inn i konstruksjonen. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene på vegger legges på nytt.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger) Vinylbelegget fungerer som tettesjikt på gulv, og det er ikke lagt tettesjikt på vegger. Tettesjiktet er fra byggeår (1982). Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser. Det er synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist. Årsak / Konsekvens: Det er ikke lagt tettesjikt på vegger i våtsoner og tettesjiktet (belegget) er over 40 år gammel. Dette gjør at tettesjiktet er over normal forventet levetid for belegget. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges nye tettesjikt i våtsoner

Avløp og vannrør: Tilførsel for vann av kobberør. Avløpsrør av plast. Årsak / Konsekvens: Kobberrør fra 1982 må anses som en risiko, da alder og slitasje gjør at lekkasjer kan oppstå plutselig. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørene skiftes ut i sin helhet.

Kjøkken - 1. etasje:

Avløp og vannrør: Tilførsel av vann fra rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran. Årsak / Konsekvens: Det ble observert manglende tetting mellom varerør og PEX-rør. Dette vil føre til at lekkasjer på røranlegget vil renne ut ved varerøret under kjøkkenbenk og ikke i fordelerskapet som egentlig er funksjonen til fordelerskapet. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges tetting mellom varerør og PEX-rør

Innvendige trapper: Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor som sikker å gå i. Årsak / Konsekvens: Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn

Radon: Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig. Årsak / Konsekvens: Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater - Gulv: Laminat, belegg og fliser på gulv. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt. Årsak / Konsekvens: Det ble observert sprekke i fuger rundt fliser ved ytterdør. Dette antas å komme fra at slitasje over tid, bevegelser i undergulvet, for lite flislim og ekspansjonsfuger og fukt på grunn av våte sko. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadeårsak avklares og fugene utbedres

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran): Boligen har røranlegg av hovedsak rør-i-rør system og noe kobberrør fra byggeår (1982). Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk. Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjeller og er funksjonstestet ok. Årsak / Konsekvens: Noe av vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørene fra byggeår skiftes ut.

Varmtvannsbereder: Høiax varmtvannsbereder på 300 liter fra 2005. Berederen er lekkasjesikret både med waterguard system og at den er plassert i rom med sluk. Årsak / Konsekvens: Varmtvannsbereder er av en alder som gjør at utskiftning av berederen må påregnes i tiden som kommer. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsberederen skiftes ut.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg): Mekanisk ventilasjonsanlegg av Covent, antatt fra 2003. Anlegget fremstår med god faglig utførelse. Årsak / Konsekvens: Det ble registrert manglende isolasjon rundt et av rørene som leder ut av bygningen. Dette vil kunne føre til kondens på vinterstid, noe som kan skade ventilasjonsanlegget og gi høy fuktbelastning på loftet. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonsrør på loftet være isolert.

#### BJØRNSTADGATA 88:

Overflatebehandlet innvendig med lyse farger. Kjøkken har hvit innredning med profilerte fronter. Spiseplass på kjøkken. Baderom har vegghengt toalett og lys servantinnredning.

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.

TG 3: Takkonstruksjon: Saltak med 2 stk arker av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår med noen svekkelser på befaringsdagen fra råte. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loftsluke, da det ikke var mulig og klatre inn på loft på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket noen forhøyede fuktverdier. Årsak / Konsekvens:

Det ble observert noe råte i takkonstruksjonen. Det er ukjent hva som er årsaken til dette eller hvor lenge den har vært der. Det er sannsynlig at dette kommer fra en tidligere lekkasje som nå har blitt utbedret, da det ikke ble målt noen forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Dette kan ikke garanteres, så ytterligere undersøkelser må utføres. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taksperre med skader utbedres. Estimert kostnad: 100 000,-. Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på utbedring av taksperre. Arbeid med yttertaket er ikke med i estimasjonen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Konstruksjoner i kjelleren fremstår av støpt betong på gulv, støpt betong og steinmur på vegger og rupanel og bjelkelag i himling. Deler av bjelkelaget i himling fremstår med råteskader. Årsak / Konsekvens: Det er synlig råte i bjelkelaget i himlingen i kjelleren. Det er ukjent hva som er årsaken til råten, men det antas å komme fra en tidligere fuktskade. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare årsak. Råte i bjelkelaget kan anses som en årsaken til planhetsavvik i etasjeskillene. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bjelkelag med råte skiftes ut.

Estimert kostnad: 200 000,-. Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på skifte av bjelkelag med råte.

Bad - 1. etasje (boenhet 1):

Ventilasjon: Det er ingen ventilasjon i rommet. Årsak / Konsekvens: Det er ingen ventilasjon i rommet. Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte. Estimert kostnad: 10 000,-. Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på montering av avtrekksvifte.

Etasjeskiller og gulv på grunn:

Etasjeskiller 100 000,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene):

Soverom i 2. etasje (boenhet 2): Soverommet er oppbygget av belegg på gulv, malte overflater på vegger og takess i himling. Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning med servant med 1- greps

blandebatteri og overliggende speil. Det er ikke montert sluk i rommet og avløpet fra servanten og dusjkabinettet blir ført i rør av plast gjennom vegg til avløp på kjøkken.

Det er også manglende

mekanisk ventilasjon i rommet. Dette anses ikke som en tilstrekkelig løsning da rommet ikke er laget som et våtrom eller har installasjoner som er nødvendig i et slikt rom. Årsak / Konsekvens:

Dusjkabinett er montert i rom uten sluk. Dette anses ikke som en tilstrekkelig løsning for rom som er egnet for dusjkabinett, og tiltak må utføres for at rommet ikke skal få fuktproblematikk på vegger og gulv.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet bygges som et våtrom.

Estimert kostnad: 400 000,- Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på ombygging av rommet slik at det tilfredsstiller kravene til et våtrom.

Kommentar til estimert kostnad: Estimert kostnad er basert på ombygging av rommet slik at det tilfredsstiller kravene til et våtrom.

Estimerte kostnader på TG3 810 000,-

TG 2: Mur, terreng, stikkledninger og tanker:

Terrengforhold: Terrengtet er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrengtet har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak. Årsak / Konsekvens: Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drengroft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat): Offentlig vann og avløp av antatt kobber og støpejernsrør/soilrør. Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken

tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

Årsak / Konsekvens: Støpejernsrør/soilrør ble lagt frem frem til ca. 1975, og må anses

med fare for brudd med tanke på alder og slitasje. Ved brudd på stikkledningene vil det kunne oppstå større vannansamlinger rundt bolig og/eller nabobygninger. Man kan derfor anslå at stikkledningen for avløp må anses med behov for oppgraderinger. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledningene oppgraderes i sin helhet.

Drenering og fuktsikring: Nedgravd drensssystem er ikke synlig. Dreneringens alder er ukjent. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene er noe sviktende, da dreneringen er av antatt høy alder og det er høy luftfuktighet i kjelleren. Årsak / Konsekvens: Det er symptomer på manglende funksjon på dreneringen, da det er målt forhøyet luftfuktighet i kjelleren. Dette vil føre til at kjelleren vil ha forhøyede fuktverdier. Årsak til symptomer på manglende funksjon på dreneringen kan komme av høy alder og manglende funksjon på dreneringen. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut i sin helhet.

Vinduer og ytterdører:

Vindu på bad: Vindu på bad uten leselig datostempling. Vinduet ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vinduene fremstår med mye slitasje og med behov for utskiftning.

Årsak / Konsekvens: Vinduet har en god del slitasje, og må anses med behov for utskiftning. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduet skiftes ut.

Yttertak:

Utstyr på tak: Det er montert takstige på yttertaket for å muliggjøre feiing av skorsteinen. Det mangler snøfanger i områder hvor folk og dyr oppholder seg. Årsak / Konsekvens: Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

Bad - 1. etasje (boenhet 1):

Overflater - Gulv: Vinylbelegg på gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv fra dør til sluk, og motfall fra sluk mot vegg på motsatt side av døren. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Årsak / Konsekvens: Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredsstillende fall til sluk.

Overflater - Vegger: Vinylbelegg er lagt som sokkel rundt på veggen, samt at det er lagt våtromstapet på vegger. Veggene ble visuelt undersøkt. Årsak / Konsekvens: Det ble avdekket sprekker i tapet i hjørner rundt på badet. Dette antas å komme av høy luftfuktighet på badet på grunn av manglende ventilasjon. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene på veggene utbedres

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger): Membranen er fra ukjent årstall. Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser. Det er synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist. Årsak / Konsekvens: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner. Membran av høy alder må anses med kort gjenværende brukstid, slik at lekkasjer kan oppstå i tiden som kommer. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt legges på nytt med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning: Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett stående i hjørnet. Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier. Årsak / Konsekvens: Det ble ikke avdekket spalte til innebygd sisterner, slik at eventuelle lekkasjer fra sisternen synliggjøres og ledes til sluk. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det opprettes en spalte slik at eventuelle lekkasjer ledes til sluk.

Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje (boenhet 2):

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i rommet via ventil i yttervegg. Årsak / Konsekvens: Naturlig ventilasjon i rom med vanninstallasjoner vil kunne føre til forhøyede fuktverdier og skape kondensproblematikk i rommet. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

Kjøkken - 1. etasje (boenhet 1):

Overflater - Gulv: Fliser på gulv. Flisene ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom.

Årsak / Konsekvens: Det ble avdekket hulrom stedvis under flere fliser og noen sprekker i fuger. Dette antas å komme av at underlaget er ujevnt. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

Avløp og vannrør: Tilførsel av vann fra kobberrør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran. Årsak / Konsekvens: Kobberrørene



er fra ukjent årstall. Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

Innredning Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/ platetopp og opplegg for kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter. Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer. Årsak / Konsekvens: Det ble observert noen mindre svelleskader på dørblad under oppvaskkum. Dette antas å komme fra vannsøl, og vil gjøre at dørbladet vil bli mer utsatt for ytterligere skader. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørbladet med svelleskader skiftes ut.

Innvendige trapper:

Innvendige trapper: Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor som behagelig å gå i. Årsak / Konsekvens: Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

Ildsteder og skorsteiner:

Ildsteder: Ildsted av eldre type stående på gulv i stue. Ildstedet fremstår med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, men mangler tilstrekkelig stor nok plate foran ilegget. Hjemmelshaver forklarer at ildstedet ikke blir brukt. Årsak / Konsekvens: Det er ikke lagt ovnsplate med tilstrekkelig avstand fra ilegget til ildstedet. Dette vil føre til at glo kan falle ut av ildstedet og havne på gulv. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres plate foran ilegget som er minimum 30cm fra ilegget.

Radon: Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. Det er krav om radonmåling i boliger som brukes til utleie iht. strålevernforskriften. Årsak / Konsekvens:

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige. Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje (boenhet 1):

Overflater - Gulv: Laminat på gulv. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt. Årsak / Konsekvens: Det registreres knirk i gulvet stedvis rundt i boligen. Dette kommer av at det er store planhetsavvik i boenheten.

Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undergulvet avsettes. Se punkt om «Etasjeskiller og gulv på grunn».

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold): Det er ventil i vindu i stue, men ellers er det ingen form for ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer. Årsak / Konsekvens: Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av boenheten, da dårlig eller mangelfull ventilasjon vil kunne skape kondensproblematikk. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran): Vannrør i boligen er av kobberrør fra ukjent årstall. Årsak / Konsekvens: Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): De synlige delene av avløpsrørene er av plast. Det er ukjent alder på avløpsrørene og hvilken tilstand de er i, da de er skjult i konstruksjonene. Det er ikke synlig lufting av avløpsanlegget over yttertak, og det har ikke blitt lokalisert durgoventil på loft. Det er derfor ukjent hvordan lufting av avløpsanlegget blir utført, om det i det hele tatt er noen form for lufting. Årsak / Konsekvens: Det er ikke avdekket noen form for lufting av avløpsanlegget. Dette kan føre til dårlig lukt innvendig i boligen, langsom avrenning og mulig skade på rørsystemet. Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting av avløpsanlegget legges over yttertak.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder på 200 liter stående i kjeller.

Varmtvannsberederen er av ukjent alder, og må anses med behov for utskiftninger i tiden som kommer. Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsberederen er antatt over forventet levetid. Dette gjør at berederen kan ha slitte sikkerhetsventiler, mulighet for noe korrosjon pga. alder og at den er stående i et våtrom, samt redusert varmekapasitet og økt energiforbruk. Dette vil eventuelt føre til lekkasjer fra berederen og ineffektiv oppvarming av varmtvannet. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsberederen skiftes ut.

Kjøkken - 2. etasje (boenhet 2):

Overflater - Vegger: Malt strie på vegger og fliser mellom underskap og overskap.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av

betydning. Årsak / Konsekvens: Det er observert flere steder at striden/tapeten har sluppet fra underlaget. Dette antas å komme fra en kombinasjon av at bygningen er av eldre type, noe som gjør at underlaget vil forflytte seg som gjør at strien/tapen vil slippe fra underlaget. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene vedlikeholdes og repareres.

Avløp og vannrør: Tilførsel av vann fra kobberrør. Avløpsrør av plast. Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran. Årsak / Konsekvens: Kobberrørene er fra ukjent årstall. Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje (boenhet 2):

Overflater - Gulv: Laminat og belegg i øvrige rom. Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt. Årsak / Konsekvens: Det registreres knirk i gulvet stedvis rundt i boligen. Dette kommer av at det er store planhetsavvik i boenheten. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undergulvet avsettes. Se punkt om «Etasjeskiller og gulv på grunn».

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold): Det er ventil i vindu i stue, men ellers er det ingen form for ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer. Årsak / Konsekvens: Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av boenheten, da dårlig eller mangelfull ventilasjon vil kunne skape kondensproblematikk. Anbefalt tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. 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**

Det er lagt inn fiber i både kårbolig og i våningshus. Telia.

**Parkering**

Det er totalt 6 garasjeplasser i eget anlegg.

**Forsikringsselskap**

Eika Forsikring

**Polisenummer**

5051579

**Radonmåling**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Det er tinglyst forkjøpsrett på eiendommen. Dette avklares etter budaksept. Fristen for avklaring er satt til 3 mnd, etter aksept.

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.

Antikk og løsøre: Landbruksdirektoratets søknadsskjema for konsesjon finnes et eget punkt for løsøre, pkt. 7. Til forskjell fra en ordinær enebolig selges ofte en landbrukseiendom med en del løsøre, maskiner og redskaper, samt antikviteter/ gamle bruksgjenstander, som medfølger gårdsbruket. Kjøper skal ikke betale dokumentavgift av denne delen av kjøpet, ei heller skal selger kapital beskattes. Løsøre, maskiner, redskap og antikviteter skal reguleres i en egen kontrakt mellom kjøper og selger uavhengig om det anses som en del av kjøpstilbudet kjøper har gitt på eiendommen, eller om det kommer i tillegg til kjøpstilbudet på eiendommen. Selger har full bestemmelsesrett over hva slags løsøre som kan følge gården og hva som eventuelt

skal komme tillegg. Løsøre, maskiner, redskap og antikviteter som kommer i tillegg til kjøpesummen for eiendommen kan kjøper selv velge om han/hun skal godta eller ikke. Fastsettelse av pris for løsøre, maskiner redskap og antikviteter er utenfor meglers kompetanseområde og må derfor avtales direkte mellom kjøper selger på lik linje som om det skulle blitt annonsert i markedet, eksempelvis på finn.no. Eventuelt kan partene engasjere uavhengig fagkyndig personell til taksering av objektene. Megler kan forøvrig bistå med kontrakt i henhold til det partene har blitt enige om.

Maskiner og utstyr:

Fastsettelse av pris for løsøre, maskiner redskap og antikviteter er utenfor meglers kompetanseområde og må derfor avtales direkte mellom kjøper selger på lik linje som om det skulle blitt annonsert i markedet, eksempelvis på finn.no. Eventuelt kan partene engasjere uavhengig fagkyndig personell til taksering av objektene. Megler kan forøvrig bistå med kontrakt i henhold til det partene har blitt enige om.

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Bjørnstadgata 86 har Gul E.

Bjørnstadgata 88 har Rød G.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 000 000

### Kommunale avgifter

Kr 53 494

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr,

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 421 565

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Info formuesverdi**

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 144, bruksnummer 12 i Halden kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3101/144/12:

21.04.1965 - Dokumentnr: 1086 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 49 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 240  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

(DET ARBEIDES PARALELLT MED Å SLETTE DEN PÅHEFTENDE FESTE KONTRAKTEN,  
DA DENNE ER INNLØST OG FESTEFORHOLDET ER OPPHØRT).

11.03.1970 - Dokumentnr: 805 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1982 - Dokumentnr: 1588 - Rett til utskilt tomt  
BESTEMMELSER OM RETT TIL Å FÅ UTSKILT TOMT  
RETTIGHETSHAVER: BREMER KNUT  
RETTIGHETSHAVER: BJØRNSTAD KJELL SVERRE  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2014 - Dokumentnr: 726701 - Forkjøpsrett på vilkår  
Rettighetshaver: Jensen Anne-Karine Bjørnstad  
Rettighetshaver: Bjørnstad Magnus  
Rettighetshaver: Bjørnstad Ingvild

25.11.1954 - Dokumentnr: 3088 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3101 Gnr:144 Bnr:1  
Utskilt fra utgått hovedbruk gnr-. 144 bnr.- 4.

16.10.2018 - Dokumentnr: 1416132 - Festenummer gitt bruksnummer  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3101 Gnr:144 Bnr:95  
Utgått festenr:  
Knr:0101 Gnr:144 Bnr:12 Fnr:1  
Elektronisk innsendt

14.08.1980 - Dokumentnr: 3814 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:143 Bnr:32

27.06.2000 - Dokumentnr: 2880 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:143 Bnr:32

15.09.2014 - Dokumentnr: 776648 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:144 Bnr:2

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

19.11.2014 - Dokumentnr: 1010663 - Bestemmelse om kloakkledn  
Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:144 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

**BJØRNSTADGATA 86:**

**BRUKSTILLATELSER:** Det foreligger midlertidig brukstillatelse på Bjørnstadgata 86, datert 21.10.1982.

Det er ikke fremvist ferdigattest til boligen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**TEGNINGER:** Fremlagt godkjente tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet. Dette gjelder at det ikke er fremvist tegninger som viser planløsning av kjelleren, samt at det som fungerer i dag som bod i boligen er opprinnelig tegnet inn som et bad. Utvendig er ikke terrasse på framsiden eller balkongen på baksiden tegnet inn. Det er fremvist fasadetegninger og plantegninger som samsvarer med hvordan garasjen fremstår på befaringsdagen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring

**BJØRNSTADGATA 88:**

**BRUKSTILLATELSER:** Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**TEGNINGER:** Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen Bjørnstadgata 88, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.



**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.10.1982.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles privat trykkavløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Arealbruk: LNF Landbruk, natur og friluftsliv og spredt boligbebyggelse. Liten del av eiendommen er omfattet av Hensynssone H550 Hensyn landskap LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Spredt boligbebyggelse, bare enklere.

Arealformål: Spredt boligbebyggelse. Arealbrukstatus Framtidig. Områdenavn LSB121. Planidentifikasjon G-KPLAN.

Delarealer Delareal 147 m  
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig  
OmrådenavnB164  
Delareal 347 m

KPHensynsonenavnH310\_2  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 18 m  
Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg,Framtidig  
OmrådenavnBAB1

Delareal 3 981 m  
Arealbruk  
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende  
OmrådenavnL178  
Delareal 104 288 m

Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig  
OmrådenavnLSB121  
Delareal 1 319 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig  
OmrådenavnB165  
Delareal 3 993 m  
KPAngittHensyn Hensyn landskap  
KPHensynsonenavnH550

### **Adgang til utleie**

Det foreligger i dag 2 aktive leieavtaler på deler av tomtearealet. Kårboligen har også løpende leieavtale. Konferer megler for innsyn i leieavtaler.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.

Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

### **Kommentar odelsrett**

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. For umyndige barn, hvis foreldre har bedt om odelsfraskrivelse, er erklæringene nå inne hos Statsforvalteren for samtykke. Dersom odelsløsning benyttes iht. odelsloven § 40 heves avtalen mellom partene så snart ev. dom på odelsløsning foreligger. Kjøper kan i så tilfelle kreve erstattet eventuell differanse mellom kjøpesum og løsningssum fra selger. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap oppfylder eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog.

## 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. Overtakelse forutsetter at konsesjonssøknad er godkjent.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

8 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

200 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

201 240 (Omkostninger totalt)  
216 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
219 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

8 201 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
8 216 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
8 219 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 201 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kår bolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 500,- , markedspakke kr 10 900 og elektronisk signering kr. 1 450,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 107,-. Utleggene omfatter fotograf, kommunale opplysninger og utskrift av heftelser. 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. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

Rita Eng Furuseth  
Fagansvarlig - Eiendomsmegler MNEF  
rita.eng@aktiv.no  
Tlf: 950 75 158

#### **Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**  
08.11.2024



































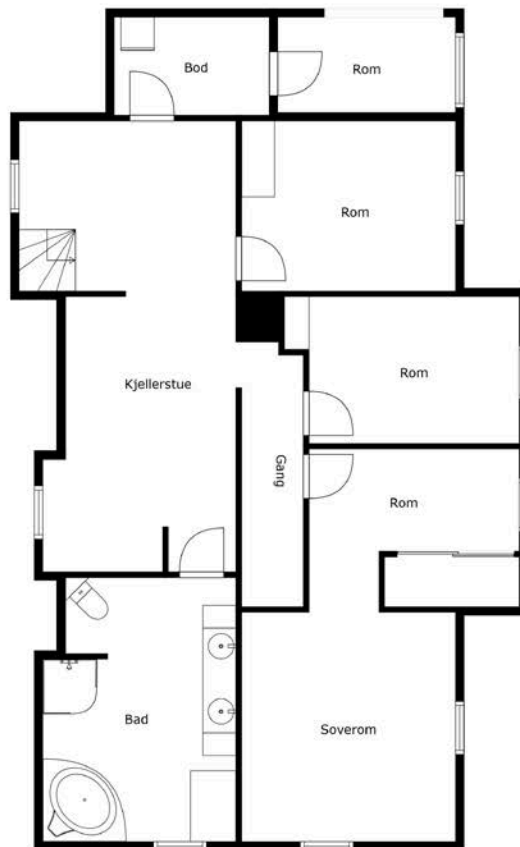


**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















































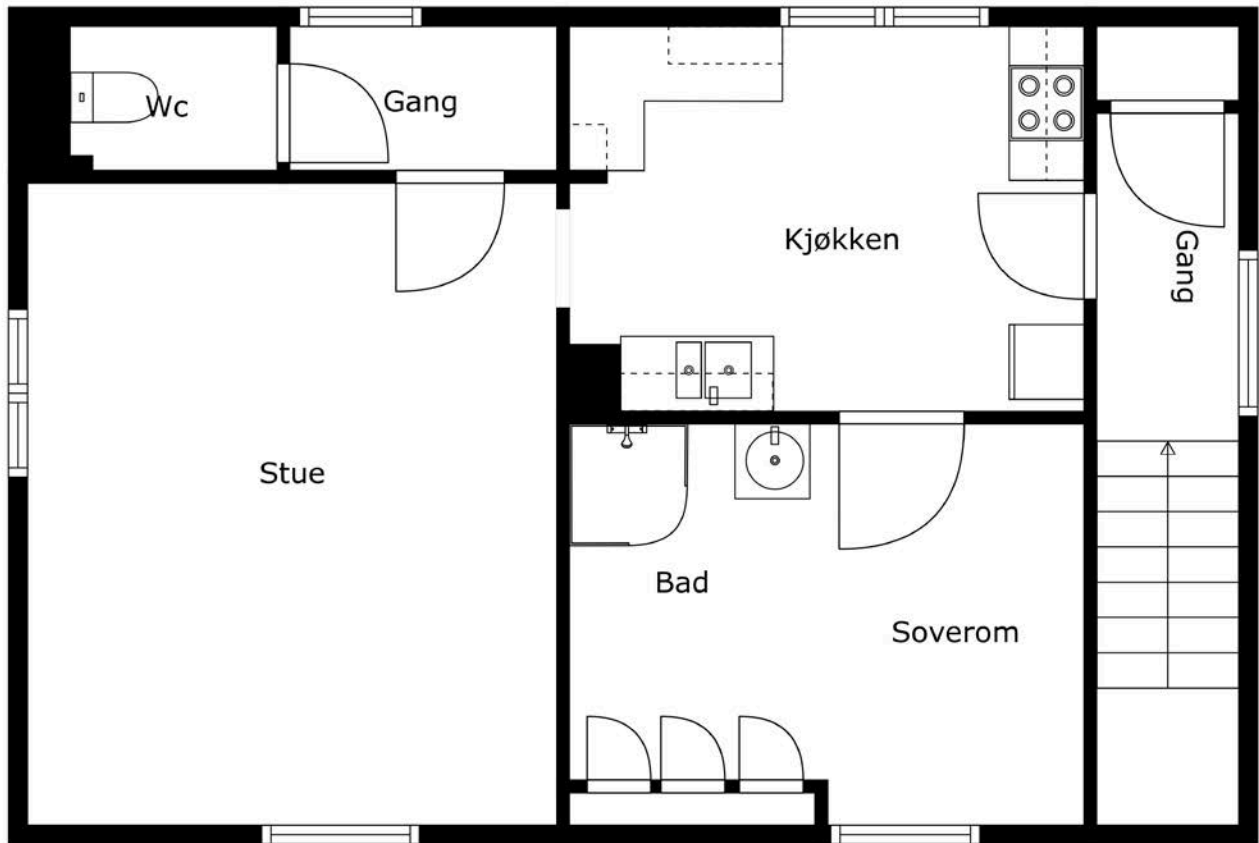


**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**FOTO**  
*eternity*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



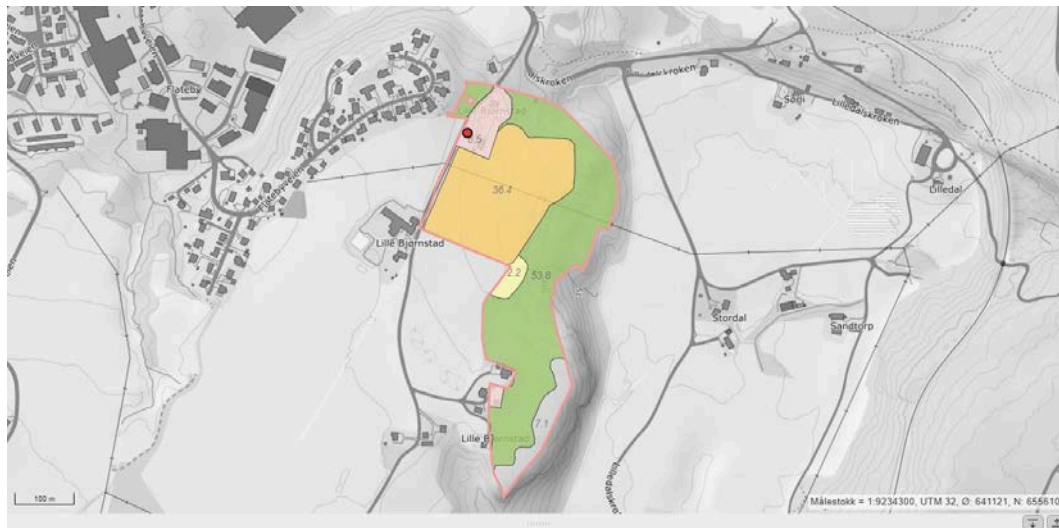
# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr: 144 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 0



Matrikkelnummer	Antall telger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygg. samf. vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunnlendrom
3101-144/12 Areal i dekar									
3101-144/12	1	36,4	0,0	2,2	55,8	7,7	7,6	0,0	109,7
Sum	1	36,4	0,0	2,2	55,8	7,7	7,6	0,0	109,7

Bygningssakkyndig

Patrick Svendsen

Rapport kode: 408276

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024



### Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



# Bygningsssakkyndig - Patrick Svendsen

## Bygningsansvarlig

Takstingeniør og blikkenslagermester.  
Over 10 års erfaring fra byggebransjen, både som utførende og prosjekterende.  
Flere års erfaring fra tilstand- og skadeanalyser.  
Autorisert takstmann innen naturskader gjennom Norsk Naturskadepool.  
Sertifisert takstmann for Byggebransjens våtromsnorm (BVN)  
Sertifisert takstmann innen tilstandsrapport, verditakst og skadetakst.



## Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Taksten utføres iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), ikrafttredelse 01.01.2022.  
Arealmåling av boligen iht. NS 3940.  
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.  
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet fra Eiendomsverdi, NGU og kommuneart.com.  
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.  
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.  
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper, som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.  
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.  
Taktekking er inspisert fra bakkenivå hvis takstmannen ikke finner det sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket.  
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.  
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.  
For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler eller ansvarlig jurist.

Muntlig og skriftlig informasjon fra hjemmelshaver som gav opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.  
Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 3 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom. Egenerklærings skjema er ikke fremlagt.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som er av betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik/tilstand som er dårligere enn referansenivå.  
Avvik vurderes ut fra teknisk forskrift på godkjenningstidspunkt for bygningen. Noen bygningsdeler vurderes ut fra gjeldende forskrift på befaringsstidspunkt.  
Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon.  
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

#### EGNE FORUTSETNINGER:

Eiendommen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.  
Ingen hindringer på befaringsdagen.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Bjørnstadgata 86

**TG 0**  
3 stk

#### Vaskerom - 1. etasje

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
44 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Konstruksjon

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

#### Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Spesielle observasjoner



## **Bad - Kjeller**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Ventilasjon

## **Vaskerom - 1. etasje**

Overflater - Gulv  
Overflater - Himling  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## **Toalett (ikke våtrom) - 1. etasje**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Ventilasjon  
Sanitærutstyr og innredning

## **Kjøkken - 1. etasje**

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avtrekk  
Innredning

## **Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller  
Gulv på grunn

## **Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder  
Skorsteiner inne i huset

## **Andre rom (eksklusive spesialrom)**

Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## **Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmpumpe)



**Frittstående byggverk - Garasje**

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Vestside**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**TG 2**  
19 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

**Yttervegg**

Kledning

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Østside**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

**Renner, nedløp og beslag**

Beslag

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Bad - Kjeller**

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Vaskerom - 1. etasje**

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

**Kjøkken - 1. etasje**

Avløp og vannrør

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Radon**

Radon

**Andre rom (eksklusive spesialrom)**

Overflater - Gulv

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)  
Varmtvannsbereder  
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
1 stk

### Yttertak

Skorsteiner over tak

30 000,-

**Estimerte kostnader på TG3** 30 000,-

**TG IU**  
1 stk

### Bad - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

## Bjørnstadgata 88

**TG 0**  
4 stk

### Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**TG 1**  
28 stk

### Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører



## Terrasser og plattinger på terreng - Boenhet 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

### Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

### Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

### Kjøkken - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

### Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

### Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

### Kjøkken - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avtrekk

Innredning

### Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

TG 2  
25 stk

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)



## Drenering

Drenering og fuksikring

## Vinduer og ytterdører

Vindu på bad.

## Yttertak

Utstyr på tak

## Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## Toalett (ikke våtrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Ventilasjon

## Kjøkken - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

## Innvendige trapper

Innvendige trapper

## Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

## Radon

Radon

## Andre rom (eksklusive spesialrom) - 1. etasje (boenhet 1)

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

## Kjøkken - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

## Andre rom (eksklusive spesialrom) - 2. etasje (boenhet 2)

Overflater - Gulv

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

# Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



**TG 3**  
5 stk

## Takkonstruksjon

Takkonstruksjon 100 000,-

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) 200 000,-

## Bad - 1. etasje (boenhet 1)

Ventilasjon 10 000,-

## Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller 100 000,-

## Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

Soverom i 2. etasje (boenhet 2) 400 000,-

---

**Estimerte kostnader på TG3 810 000,-**

**TG IU**  
1 stk**Yttertak**

Skorsteiner over tak

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand****GENERELT**

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**LITT OM BYGGEMETODEN**

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).****GULV**

Fliser på bad. Belegg på vaskerom. Laminat, belegg og fliser i øvrige rom.

**VEGGER**

Fliser på bad. Tapet på vaskerom. Panelplater, malte overflater, brystpanel og tapet i øvrige rom.

**TAK/HIMLING**

Panel på bad. Takess på vaskerom. Panel, takess og malte overflater i øvrige rom.

**INNREDNING.****BAD :**

Innredning med profilerte fronter, to servanter med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og sidestående høyskap på vegg. Innebygd sisterner, badekar med boblefunksjon, innbygget skap med tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, fordelerskap og hovedstoppekran. Det er også montert et dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

**VASKEROM:**

Innredning av utslagsvask med 1-greps blandebatteri på vegg og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

**KJØKKEN:**

Innredning av U-format med profilerte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

**OPPVARMING:**

Vedovn i stue og varmekabler på bad.

**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand****GENERELT**

Bygningen fremstår delvis av eldre standard og med flere løsninger som ikke er etter dagens standarder eller krav. Det har også blitt observert at kjeller og etasjen e over kjeller fremstår som et tilbygg, men det er ukjent når dette ble oppført (antatt mellom 1900-1940). Konstruksjoner fremstår av høy alder, og her må mye anses

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



med behov for utskiftninger og oppgraderinger. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### LITT OM BYGGEMETODEN

Støpt plate mot grunn.

Yttervegger oppført av antatt tømmer, kledd utvendig med liggende trepanel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak med 2 stk arker av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv).

#### GULV

Vinylbelegg på bad. Laminat og belegg i øvrige rom.

#### VEGGER

Våtromstapet på bad. Panelplater, panel og malt strie i øvrige rom.

#### TAK/HIMLING

Panel på bad. Panel i øvrige rom.

### INNREDNING.

#### BAD 1. ETASJE (BOENHET 1):

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett stående i hjørnet.

#### KJØKKEN 1. ETASJE (BOENHET 1):

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

#### KJØKKEN 2. ETASJE (BOENHET 2):

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap i hjørnet. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

#### OPPVARMING:

Vedovn i stue 1. etasje og 2. etasje og ellers panelovner stedvis plassert i boligene.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent:

Martin Sandberg

Rekvirent dato:

02.09.2024

### Besiktigelse

Til stede:

Patrick Svendsen  
Lene Bjørnstad

Besiktelsesdato:

20.09.2024

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



# Matrikelopplysninger

## Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3101	144	12	0	0

**Adresse:** Bjørnstadgata 86, 1792 Tistedal

**Kommune:** Halden

## Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Martin Sandberg  
Lene Bjørnstad





## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Samsvarserklæring	03.02.2020	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av elbil lader i garasje av O. Hansens Eftf As.
Samsvarserklæring	11.10.2016	Det er fremvist samsvarserklæring for installasjon av el-anlegg i stue og ombygging av sikringsskap av Riis Elektro As.
Samsvarserklæring	28.11.2023	Det er fremvist samsvarserklæring for diverse el-opplegg i bod og bytte av 1 stk dimmere i bolig av Rikelektro As.
Samsvarserklæring	08.07.2022	Det er fremvist samsvarserklæring for tilkobling av strøm som Infratek har gjort noe med angående en jordfeil av Elektrikertjenesten As.
Samsvarserklæring	01.11.2021	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av diverse lamper og stikkontakter, samt vifte på bad av Rikelektro As.
Samsvarserklæring	03.05.2021	Det er fremvist samsvarserklæring for montering av utestikk av Rikelektro As.
Samsvarserklæring	24.08.2020	Det er fremvist samsvarserklæring for utestikk og fotocelle til lys av Rikelektro As.
Samsvarserklæring	04.06.2019	Det er fremvist samsvarserklæring for utbedring av tilsynsrapport av Lyn Elektro As.
Midlertidig brukstillatelse	13.10.1980	Det er fremvist midlertidig brukstillatelse for Østre Bjørnstad.
Godkjente tegninger	08.6.2009	Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger av garasjen.
Godkjente tegninger	12.10.1994	Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger av tilbygget til Bjørnstadgata 86.
Godkjente tegninger	14.10.1980	Det er fremvist godkjente fasadetegninger og plantegninger til Bjørnstadgata 86.

Se dokumentasjon på [boligmappa.no](http://boligmappa.no) for ytterligere info.

## Tomteopplysninger

### Tomten

<b>Tomtens areal (m<sup>2</sup>):</b>	109 752
<b>Type tomt:</b>	Eiet
<b>Areal innhentet fra:</b>	Kommunekart.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Tomtebeskrivelse

#### Beskrivelse av markslag

Eiendommen er fordelt til ulike kategorier. Disse blir beskrevet som:

Fulldyrket jord = 36,4 dekar  
Innmarksbeite = 2,2 dekar  
Produktiv skog = 55,8 dekar  
Annet markslag = 7,7 dekar  
Bebygdt mark = 7,6 dekar  
Totalt = 109,7 dekar

Se forsidebilde for kartbeskrivelse.

#### Konsesjonsplikt

For at en eiendom skal ha konsesjonsplikt, må den bestå av mer enn 25 dekar dyrket mark eller er totalt over 100 dekar, selv om det ikke er dyrket mark. Konsesjonsplikt kan også gjelde hvis det er boplikt på eiendommen, som betyr at kjøper må bo der selv.

Når en eiendom er underlagt konsesjonsplikt, kan den ikke overtas uten tillatelse fra kommunen. Hensikten med konsesjonsplikt på landbrukseiendommer er å sikre at eiendommen brukes til landbruksformål. Kjøper må søke konsesjon før overtakelsen, og hvis dette ikke gjøres, kan kommunen kreve at kjøpet annulleres, og kjøper kan få bøter.

Kort sagt gjelder konsesjonsplikt når en landbrukseiendom krever offentlig godkjenning for å sikre viktige samfunnsinteresser som landbruk, miljøvern og bosetting.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



## Bygninger på eiendommen

### Bjørnstadgata 86

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1982	2014	Kjøkken, soverom i kjeller og stue fikk nye overflater i 2014.
	1995	Det ble bygget et tilbygg som inneholder entre til kjelleren.



Oversiktsbilde Bjørnstadgata 86



Tilbygg fra 1995

### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er fremvist fra kommunale dokumenter og opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygnings sakkyndig.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Bjørnstadgata 88

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Sent 1800-tallet	1970-tallet	Hjemmelshaver forklarer at tilbygget der gang er plassert i 1. etasje ble bygget.
	2015/2016	Kledningen ble skiftet ut utvendig. Det blir videre informert om at innvendig renovasjon ble utført omtrent samtidig, da vegger i stue og soverom ble foret ut i 1. etasje, samt at elektriker la opp skjult anlegg i disse rommene. Det ble også gravd ut krypkjeller/jordkjeller under soverommet, som da ble støpt igjen. Det ble også lagt nytt gulv og himling i 1. etasje.
	2000-2008	Tak ble skiftet ut, men hjemmelshaver er usikker på nøyaktig årstall dette ble utført.



Oversiktsbilde Bjørnstadgata 88



Tilbygg fra 1970-tallet

### Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall for andre tiltak er opplysninger gitt av hjemmelshaver. Opplysninger gitt av hjemmelshaver etterprøves ikke av bygningssakkyndig.



## Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1948-1960	2003-2007 2010	Garasjen ble renoveret. Garasjen fikk et tilbygg med ekstra lagringsplass.



Oversiktsbilde garasje



Oversiktsbilde kjeller



Oversiktsbilde tilbygg.

## Kommentar til bygning

Opplysninger om byggeår og årstall er vurdert med å se på historiske flyfoto bilder. Her har det blitt sett at bygningen sto der på flyfoto fra 1960, men ikke på bilde fra 1948. Det har videre blitt sett at flyfoto fra 2003 viser at bygningen fremstår bygget av eldre skikk, men på flyfoto fra 2007 er det synlig at garasjen har blitt renoveret. Datostempling i vinduer og flyfoto fra 2010 viser at tilbygget er bygget. Man kan derfor anslå at tilbygget er fra 2010.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



# Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

## Bjørnstadgata 86

### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Kjeller	99	99	
1. etasje	101	96	5
<b>Sum:</b>	<b>200</b>	<b>195</b>	<b>5</b>

### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Bad, entre, omkleddingsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.	
1. etasje	Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk entreer, gang og bod.	Bod

## Bjørnstadgata 88

### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje (boenhet 1)	66	66	
1. etasje (boenhet 2)	3	3	
2. etasje (boenhet 2)	41	41	
Kjeller	19		19
<b>Sum:</b>	<b>129</b>	<b>110</b>	<b>19</b>

### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje (boenhet 1)	Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom	
1. etasje (boenhet 2)	Trappegang.	
2. etasje (boenhet 2)	Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og toalettrom.	
Kjeller		Lagerrom.

## Garasje

### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1. etasje	101		101
Kjeller	92		92
Tilbygg	105		105
<b>Sum:</b>	<b>298</b>		<b>298</b>

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje		Garasje og verksted.
Kjeller		4 stk lagerrom og gang.
Tilbygg		Stort lagerrom

### Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Bjørnstadgata 86	200	195	5
Bjørnstadgata 88	129	110	19
Garasje	298		298
<b>Sum:</b>	<b>627</b>	<b>305</b>	<b>322</b>

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.  
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.  
Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



# Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

## Bjørnstadgata 86

### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	99			
1. etasje	101			52
<b>Sum:</b>	<b>200</b>			<b>52</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>200</b>			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Bad, entre, omkleddingsrom, 3 stk soverom, gang og disponibelt rom.			
1. etasje	Vaskerom, toalettrom, kjøkken, 2 stk stuer, 2 stk entreer, gang og bod.			Terrasse på vestsiden og østsiden.

## Bjørnstadgata 88

### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje (boenhet 1)	66			12
1. etasje (boenhet 2)	3			10
2. etasje (boenhet 2)	41			
Kjeller		19		
<b>Sum:</b>	<b>110</b>	<b>19</b>		<b>22</b>
<b>Sum BRA:</b>	<b>129</b>			



## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje (boenhet 1)	Kjøkken, bad, gang, entre, stue og soverom			Terrasse ved inngangsdør.
1. etasje (boenhet 2)	Trappegang.			Terrasse på baksiden av bygningen.
2. etasje (boenhet 2)	Trappegang, kjøkken, stue, soverom/dusjrom, disponibelt rom og toalettrom.			
Kjeller		Lagerrom		

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		101		
Kjeller		92		
Tilbygg		105		
<b>Sum:</b>		<b>298</b>		
<b>Sum BRA:</b>	<b>298</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Garasje og verksted.		
Kjeller		4 stk lagerrom og gang.		
Tilbygg		Stort lagerrom		

### Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer BRA-i, BRA-e og BRA-b, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Ny standard for arealmåling mangler fortsatt veiledning til hoveddokument. Det er derfor forbehold om mistolkning i hvordan standarden leses og målinger utføres.

Deler av arealet i disponibelt rom og toalettrom i 2. etasje (boenhet 2) i Bjørnstadgata 88 er ikke medregnet i arealene, da rommene har for lav takhøyde for å bli regnet som godkjent areal etter NS 3940. Det samme gjelder også kjelleren i Bjørnstadgata 88. Areal blir derfor beskrevet som ALH (areal med lav himlingshøyde) + BRA (bruksareal) = GUA (gulvareal)

GUA opplyses bare for å synliggjøre disse arealene og nevnes som tilleggsinformasjon.

1.ETASJE:

ALH = 24 m<sup>2</sup>

BRA = 41 m<sup>2</sup>

GUA = 65 m<sup>2</sup>

KJELLER:

ALH = 19 m<sup>2</sup>

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



BRA = 0 m<sup>2</sup>  
GUA = 19 m<sup>2</sup>



## Bygningsbeskrivelse

### Bjørnstadgata 86

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**TG 1****Forstøtningsmurer**

Forstøtningsmur av betongelementer stående på tomten fremstår i god stand og uten negative deformasjoner og jordtrykkpåvirking. Det ble ikke observert noen synlige symptomer på skjevsetninger, sprekker eller skråriss.

**TG 2****Terrengforhold**

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

**Årsak / Konsekvens:**

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fukt påkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drenggrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

**TG 1****Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**

Offentlig vann og avløp av plastrør.  
Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

**Levetider**

Normal brukstid på stikkledning av plast er ca. 50 år.

**Grunnmur og fundamenter**

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik****TG 1****Byggegrunn**

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

**Fundamenter**

Boligen er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket sprekker i grunnmuren, og på bakgrunn av dette så anses fundamentet og være i ok stand. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen eller planhetsavvik innvendig i boligen av betydning, noe som viser at fundamentet er i ok stand.

**TG 1****Grunnmur**

I hovedsak støpt grunnmur, med noe grunnmur av leca rundt entre i kjeller. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik****TG 1****Drenering og fuksikring**

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen.

**Levetider**

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjon av antatt isolert bindingsverk, tekket med vindtett og klemlerker. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**TG 2****Kledning**

Utvendige flater av malt stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår slitt. Det registreres ikke tilstrekkelig luftespalte med musebånd i underkant av kledningen.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er observert slitasje stedvis rundt på kledningen. Denne slitasjen antas å komme fra manglende vedlikehold over tid, og vil føre til at kledningen til slutt vil begynne og råtne.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må kledningen skiftes ut på utsatte steder og forøvrig vedlikeholdes.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert mellom 1981, 2014 og 2020. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Terrassedør fra 2009.

Ytterdører fra 1981.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket vesentlige slitasjer, eller skader ved dørene. Det er derfor ikke behov for tiltak.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende Østside**

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik****TG 2****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse på 38,7 m<sup>2</sup> ved stue. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjoner, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er observert en del slitasje på terrassebordene på gulv og noe råte i rekkverk. Råte rekkverk gjelder bare det øverste bordet på rekkverket.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det øverste bordet på rekkverk skiftes ut.

**Bilder**

Råte i øverste bord på rekkverk.



Det er en del slitasje gjennomgående på hele terrassen.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende Vestside**

NS 3600 - Pkt. 18

**Vurdering / Avvik****TG 1****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Terrasse på 13,7 m<sup>2</sup> ved stue. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjoner, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 90 cm høyde.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 1****Takkonstruksjon**

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

**Beskrivelse**

Yttertaket fremstår urørt siden byggeår.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Undertak av rupanel og takpapp, yttertak av sløyfer, lekter og betongtakstein. Taktekkingen fremstår som slitt og det ble avdekket mye mose på taksteinen.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble registrert en del slitasje og mose på taksteinen. Slitasje og mose på taksteinen vil føre til ytterligere slitasje på taket ved at mosen fører til økt fuktighet på overflaten av steinen, som over til vil føre til redusert holdbarhet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taksteinen skiftes ut og mosen fjernes.

**TG 2****Utstyr på tak**

Det er montert takstige som gir tilkomst opp til skorsteinen, men denne takstigen er ikke festet etter dagens krav til takstiger.

Det mangler snøfanger i områder hvor folk og dyr oppholder seg.

**Årsak / Konsekvens:**

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

**TG 3****Skorsteiner over tak**

Helbeslått pipebeslag fremstår med mye rust og må påregnes utskifting. Luftehatter fremstår med mye slitasje og må påregnes utskifting i tiden som kommer.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert mye rust på skorsteinen. Dette gjør at ved kraftig regn er det mulighet for at vann kan trenge inn bak beslaget og inn i takkonstruksjonen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må pipebeslag og luftehatter skiftes ut

**Estimert kostnad:**

**30 000,-**

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på skifte av pipebeslag og 3 stk luftehatter.

**Bilder**

Bilde av pipebeslaget med mye rust



Bilde av takstein med mose og luftehatt med avflasket belegg.



**Renner, nedløp og beslag**

NS 3600 - Pkt. 17

**Beskrivelse**

Renner, nedløpsrør og beslag fremstår som fra byggeåret.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Renner og nedløp**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fremstår slitt, men som forventet iht. alder og slitasje.

**TG 2****Beslag**

Vindusbeslag og toppbordbeslag fremstår slitt og med slitasje

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

**Beskrivelse**

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.  
Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Panel, brystpanel med malte overflater over og malte og tapetserte overflater på vegger.  
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Panel og malte slette overflater i himlinger.  
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Veggkonstruksjonen er oppbygget av svartpapp mot grunnmur, 5cm konstruksjonsvirke, fylt med mineralull og dampspærre, samt kledd innvendig med malte plater. Denne konstruksjonen blir kategorisert som risikokonstruksjon i vegger mot grunn.

**Årsak / Konsekvens:**

Utførede vegger under terreng fremstår oppbygget som en risikokonstruksjon. Grunnen til at veggen har blitt bygget opp på denne måten er at når veggene ble bygget opp så var dette ansett som riktig byggemåte på oppføringstidspunktet. Nye erfaringer har ført til at nyere byggeforskrifter har endret seg, da det har vist seg å bli erfart at flere av



konstruksjonene under terreng med dampsperre viser seg og kunne gi kondensproblematikk.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må konstruksjonen rives og oppføres etter SINTEF Byggforsk sine retningslinjer rundt vegger mot grunn.

**TG 1****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Mekanisk ventilasjon i hele boligen med ventiler i alle rom.

**TG 1****Spesielle observasjoner**

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot grunnen og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt 16 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen, men tilstanden må overvåkes.

For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 18 vektprosent fuktinnhold.

Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i andre deler av de oppforede/ utforede konstruksjoner.

**Bad Kjeller**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Innredning og overflater antatt fra 2005.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles dårligere enn 1:200 fall på gulv og 18mm høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til topp flis ved terskel til dør. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom. Overflatene fremstår med noe hulrom under gulvfliser ved dør.

Årsaken til hulrom at hulrom kan forekomme er at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten. Flisene kan likevel ha nødvendig limvedheft mot underlaget og innfrier funksjonskravene.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Fliser på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje, riss, sprekker i fuger eller fliser eller andre skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Panel i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranen er antatt fra 2005.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er ikke synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran, og membranen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den ligger skjult under flisene. Membranen har også en alder som gjør at utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, og at den er i god stand, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Membranen

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membranen skiftes ut.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Rør-i-rør system for tilførsel av vann.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**TG 1****Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil i himling med rør til mekanisk avtrekksanlegg og spalte i dørkarm.

**TG 2****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med profilerte fronter, to servanter med 1-greps blandebatteri og overliggende speil og sidestående høyskap på vegg. Innebygd sisterne, badekar med boblefunksjon, innbygget skap med tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, fordelerskap og hovedstoppekran. Det er også montert et dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert at det manglet flere dørronter på innredningen på befaringsdagen. Dette er mest et estetisk avvik, men vil kunne ødelegge helhetsinntrykket av innredningen.

Det er ikke opprettet spalte til innebygd sisterne. Spalten er ment til at eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen synliggjøres og ledes til sluk. Det må nevnes at spalte ikke var påkrevd på byggetidspunktet til badet, men nevnes som tilleggsopplysning.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det opprettes spalte slik at eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen synliggjøres og ledes til sluk, samt at fronter til innredningen monteres.

**TG IU****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble forsøkt boret mot våtsoner i teknisk sone på bad, der det ble avdekket veggkonstruksjonen er av påforet leca. Det er derfor ikke foretatt fuktmålinger i konstruksjonen.

**Levetider**

Normal tid for utskifting av membran i våtrom er 20 år.

**Vaskerom 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Overflater og innredning fra byggeår (1982).

Vaskerommet må anses med renoveringsbehov, da rommet er over 40 år gammelt.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles over 1:200 fall på gulv og 10mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp belegg ved terskel til dør. Dette anses som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene. Overflatene fremstår i ok stand, og det ble ikke avdekket svikt i vedheft eller noen sprekker i belegget.

**TG 2****Overflater - Vegger**

Tapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert sprekker i skjøter på tapeten flere steder. Dette kommer av at tapeten har en del slitasje, høy alder, samt at det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i rommet som gjør at luftfuktigheten vil gjøre at skjøter begynner å sprekke opp. Sprekker i tapeten vil kunne føre til at fuktighet trenger ytterligere inn i konstruksjonen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene på vegger legges på nytt.

**TG 1****Overflater - Himling**

Takess i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Vinylbelegget fungerer som tettesjikt på gulv, og det er ikke lagt tettesjikt på vegger. Tettesjiktet er fra byggeår (1982).

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke lagt tettesjikt på vegger i våtsoner og tettesjiktet (belegget) er over 40 år gammel. Dette gjør at tettesjiktet er over normal forventet levetid for belegg.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges nye tettesjikt i våtsoner.

**TG 2****Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av kobberør.

Avløpsrør av plast.

**Årsak / Konsekvens:**

Kobberrør fra 1982 må anses som en risiko, da alder og slitasje gjør at lekkasjer kan oppstå plutselig.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørene skiftes ut i sin helhet.

**TG 1****Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil i himling med rør til mekanisk avtrekksanlegg og spalte i dørkarm.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning av utslagsvask med 1-greps blandebatteri på vegg og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.

Blandebatteri og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier, uten å avdekke noen avvik.

**TG 0****Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot opplegg for vaskemaskin og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

**Levetider**

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.

**Toalett (ikke våtrom) 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 3

**Beskrivelse**

Overflater og innredning er far ukjent årstall, men av eldre type.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Belegg på gulv.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt tapet på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Takess i himling.  
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil i himling med rør til mekanisk avtrekksanlegg og spalte i dørkarm.

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Innredning av frittstående toalett og servant med 1-greps blandebatteri.  
Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av blandebatteri, uten å avdekke noen avvik.

**Kjøkken 1. etasje**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Overflater og innredning er fra 2014.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.  
Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Panelplater på vegg og kitchenboard plater mellom underskap og overskap.  
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Panel i himling.  
Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert manglende tetting mellom varerør og PEX-rør. Dette vil føre til at lekkasjer på røranlegget vil renne ut ved varerøret under kjøkkenbenk og ikke i fordelerskapet som egentlig er funksjonen til fordelerskapet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det legges tetting mellom varerør og PEX-rør.

**TG 1****Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

**TG 1****Innredning**

Innredning av U-format med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Innebygd oppvaskmaskin, komfyr, kombiskap og platetopp. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med profilerte fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Vurdering / Avvik****TG 1****Etasjeskiller**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller knirk som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <8 mm. Totalt avvik <13 mm.

**TG 1****Gulv på grunn**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter eller knirk som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser for bygningen. Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <7 mm. Totalt avvik <11 mm.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik****TG 2****Innvendige trapper**

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor som sikker å gå i.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Beskrivelse**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

Halden kommune opplyser at siste utførte tilsyn i boligen ble utført 15.02.2023 og siste utførte feiing ble utført 20.04.2021.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Ildsteder**

Ildsted i stue 1. etasje fra 2015. Ildstedet fremstår med tilfredsstillende avstand fra brennbart materiale.

**TG 1****Skorsteiner inne i huset**

Skorstein av leca inne i boligen har ingen synlige sprekker av betydning inne i boligen på befaringsdagen.

**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

**Beskrivelse**

Uinnredet kaldt loft med sponplater på gulv med tilgang fra luke i gang 1. etasje. Det er ca. 14 m<sup>2</sup> gulvareal til lagring. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.



**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

**Vurdering / Avvik****TG 2****Radon**

Ingen radonmåling foreligger. Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. På generelt grunnlag anbefales radonmåling i bolig.

**Årsak / Konsekvens:**

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

**Geologiske forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

**Vurdering / Avvik****TG 0****Skredfare**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i nærheten av en sone med potensiell fare (aktsomhetsområder) for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

**TG 0****Flomfare**

Boligen ligger ikke i risikoområde for flom i henhold til kommunedelsplan og NVEs flomsonekart.



## Bilder



Bildet viser kart over aktsomhetssoner for kvikkleire rundt på eiendommen.

## Andre rom (eksklusive spesialrom)

NS 3600 - Pkt. 4

### Beskrivelse

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/ skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Laminat, belegg og fliser på gulv.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble observert sprekk i fuger rundt fliser ved ytterdør. Dette antas å komme fra at slitasje over tid, bevegelser i undergulvet, for lite flislim og ekspansjonsfuger og fukt på grunn av våte sko.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skadeårsak avklares og fugene utbedres.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Panelplater, malte overflater og tapet på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Himling

Panel og takess i himlinger.  
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Mekanisk ventilasjon i hele boligen med ventiler i alle rom.

**Bilder**

Bilde av sprekk i fuger ved ytterdør.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

**Vurdering / Avvik****TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Boligen har røranlegg av hovedsak rør-i-rør system og noe kobberør fra byggeår (1982). Fordelerskap plassert på bad med brutt avløp til sluk. Hovedstoppekran er plassert i skap på bad i kjeller og er funksjonstestet ok.

**Årsak / Konsekvens:**

Noe av vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørene fra byggeår skiftes ut.

**TG 1****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør i hele boligen av plast. Det er montert lufting av avløpsanlegget over yttertak. Røranlegget fremstår med god faglig utførelse.

**TG 2****Varmtvannsbereder**

Høiix varmtvannsbereder på 300 liter fra 2005. Berederen er lekkasjesikret både med waterguard system og at den er plassert i rom med sluk.

**Årsak / Konsekvens:**

Varmtvannsbereder er av en alder som gjør at utskiftning av berederen må påregnes i tiden som kommer.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsberederen skiftes ut.



## TG 2

### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mekanisk ventilasjonsanlegg av Covent, antatt fra 2003. Anlegget fremstår med god faglig utførelse.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert manglende isolasjon rundt et av rørene som leder ut av bygningen. Dette vil kunne føre til kondens på vinterstid, noe som kan skade ventilasjonsanlegget og gi høy fuktbelastning på loftet.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ventilasjonsrør på loftet være isolert.

## TG 1

### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014 stående på vegg i stue 1. etasje. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2020 stående på vegg i disponibelt rom kjeller. Det ble foretatt en sjekk av anlegget for skader og støy, der det ikke ble avdekket noen problemet. Fremstår i god stand.

#### Levetider

Normal levetid for PEX rør er 50 år.

Normal levetid for kobberør er 50 år.

Normal levetid for varmvannsbereder er 20 år.

**Frittstående byggverk Garasje**

NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik****TG 1****Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**1. ETASJE: 101,4 m<sup>2</sup>

Grunnmur:  
Grunnmur av leca og betong på gulv.

Vindu, dører og porter:  
Vinduer fra 1982.  
Ytterdør montert inn til verksted, og er antatt produsert i 1982.  
3 stk leddporter inn til garasjedel og 1 stk leddport til verksted. En av portene til garasjen er med elektrisk styring.  
Innkjøringsmål garasje: (b x h x l) ca. 2,40 m x 2,45 m x 7 m.  
Innkjøringsmål verksted: (b x h x l) ca. 3,00 m x 2,45 m x 7 m.

Yttervegg:  
Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:  
Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon:  
Saltak.

Taktekking:  
Taket er tekket med betongtakstein.

KJELLER 92,1 m<sup>2</sup>

Grunnmur:  
Grunnmur av sementbaserte blokker som er stablet og støpt betong på gulv.

Vindu, dører og porter:  
Dobbel dør som er enkelt bygd.

Yttervegg:  
Pusset betongvegger.

TILBYGG: 105,1 m<sup>2</sup>

Grunnmur:  
Grunnmur av betongblokker og støpt betong på gulv.

Vindu, dører og porter:  
Vinduer fra 2010.  
Ytterdør montert på siden av tilbygget, og er antatt produsert i 2010.  
2 stk leddporter med elektrisk styring.  
Innkjøringsmål: (b x h x l) ca. 4,00 m x 3,20 m x 9 m.

Yttervegg:



Bindingsverk av tre med stående kledning.

Renner og beslag:  
Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Takkonstruksjon:  
Saltak.

Taktekking:  
Taket er tekket med betongtakstein.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

#### OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Den bygnings sakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1982	Anlegget fremstår delvis fornyet i nyere tid.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Hjemmelshaver opplyser at ved oppussing av kjøkken
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er synlig at det er utført el-arbeid i boligen etter 1999, men det mangler samsvarserklæring på flere av arbeidene.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2015	Hjemmelshaver opplyser at det er utført tilsyn av anlegget, men rapporten har ikke blitt fremvist. Det har blitt fremvist samsvarserklæring for utbedring av feilene.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Hjemmelshaver opplyser han ikke opplever at sikringene løses ut ved normal bruk.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	Hjemmelshaver opplyser at det ikke har vært noen form for brann, branntilløp eller varmegang i el-anlegget.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	Kursfortegnelse viser 15 kurser, men det er montert 24 kurser i sikringsskapet.

### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler eller innfelt belysning.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov, samt at det er noen avvik gjennom sjekklisten over.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Sikringsskap er plassert i entre og inneholder automatsikringer til hele boligen.

Hovedsikringen til boligen er plassert i garasje.

Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov.

## Bjørnstadgata 88

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være 1:50 fall vekk fra husets ringmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takstmannens erfaring er at dette sjeldent oppfylles på de fleste eiendommer, og at denne eiendommen ikke er et unntak.

#### Årsak / Konsekvens:

Terreng uten tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren anses som unødvendig mulighet for fuktpåkjenninger rundt boligen. Når det er manglende fall fra grunnmur vil dette medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur og drenering.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må terrengfallet graves ca. 1:50 fall ca. 3 meter vekk fra husets grunnmur. Det anbefales også at det etableres en drenggrøft på utsiden av grunnmuren som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.



**TG 2****Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**

Offentlig vann og avløp av antatt kobber og støpejernsrør/soilrør. Avløpsrør er ikke kamera inspisert. Dette betyr at det er ikke brakt klarhet i hvilken tilstand avløpsrør har. Tilstand på anlegg er ikke kontrollert utover at det er operativt.

**Årsak / Konsekvens:**

Støpejernsrør/soilrør ble lagt frem frem til ca. 1975, og må anses med fare for brudd med tanke på alder og slitasje. Ved brudd på stikkledningene vil det kunne oppstå større vannansamlinger rundt bolig og/eller nabobygninger. Man kan derfor anslå at stikkledningen for avløp må anses med behov for oppgraderinger.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må stikkledningene oppgraderes i sin helhet.

**Grunnmur og fundamenter**

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik****TG 1****Byggegrunn**

Byggegrunn er undersøkt via NGU kartverk. Her vises det at byggegrunn er av marin strandavsetning, sammenhengende dekke.

**TG 1****Fundamenter**

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter under grunnmuren og støpt plate mot grunn. Fundamenteringen er ikke mulig og inspisere da den ligger skjult under bakkenivå. Det ble ikke avdekket sprekker i grunnmuren, og på bakgrunn av dette så anses fundamentet og være i ok stand. Det ble ikke avdekket setninger rundt boligen eller planhetsavvik innvendig i boligen av betydning, noe som viser at fundamentet er i ok stand.

**TG 1****Grunnmur**

Grunnmur av sementbaserte blokker som er stablet og støpt grunnmur av steinblokker. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.

**Drenering**

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik****TG 2****Drenering og fuksikring**

Nedgravd drengssystem er ikke synlig. Dreneringens alder er ukjent. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i bygningens etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en begrenset brukstid. Takstmannens mulighet for vurdering av selve dreneringen er begrenset fordi den ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det antas at de drenerende massene er noe sviktende, da dreneringen er av antatt høy alder og det er høy luftfuktighet i kjelleren.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er symptomer på manglende funksjon på dreneringen, da det er målt forhøyet luftfuktighet i kjelleren. Dette vil føre til at kjelleren vil ha forhøyede fuktverdier. Årsak til symptomer på manglende funksjon på dreneringen kan komme av høy alder og manglende funksjon på dreneringen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut i sin helhet.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Beskrivelse**

Hjemmelshaver forklarer at bygningen ble kledd om i 2015/2016 av Krysiak bygg.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjon av antatt tømmer på grunnlag av byggeår på bygningen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

**TG 1****Kledning**

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, og det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører****1. ETASJE:**

Vinduer fra 2007 i entre.

Vinduer fra 2007 og 1999 i stue.

Vindu fra 2007 på soverom.

Vinduer uten leselig datostempling på kjøkken.

**2. ETASJE:**

Vindu på kjøkken fra 2016.

Vinduer i stue fra 2007 og 1984.

Vindu i disponibelt rom uten synlig datostempling.

Vindu på soverom fra 2016.

Vindu i trappegang fra 1984.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

**TG 2****Vindu på bad.**

Vindu på bad uten leselig datostempling.

Vinduet ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vinduene fremstår med mye slitasje og med behov for utskiftning.

**Årsak / Konsekvens:**

Vinduet har en god del slitasje, og må anses med behov for utskiftning.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduet skiftes ut.

**Terrasser og plattinger på terreng Boenhet 1**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik****TG 1****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)**

Terrasse på 11,9 m<sup>2</sup> ved entre i boenhet 1. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjon, og tekket av terrassebord. Rekkverk er målt til ca. 88 cm høyde.

Terrasse på 10,0 m<sup>2</sup> ved baksiden av boligen. Terrassen er understøttet av søylefundament og trekonstruksjon, og tekket av terrassebord. Det er montert levegg mot veien.

Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm for balkonger og terrasser med nivåforskjeller større enn 0,5 m fra balkong, terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå og inntil 10 m over bakken. Nye regler til rekkverkhøyder har kommet på grunnlag av HMS-hensyn.

Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft, men kommenteres av sikkerhetshensyn i rapporten.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

**Vurdering / Avvik****TG 3****Takkonstruksjon**

Saltak med 2 stk arker av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår med noen svekkelser på befaringsdagen fra råte. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra lofts Luke, da det ikke var mulig og klatre inn på loft på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket noen forhøyede fuktverdier.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert noe råte i takkonstruksjonen. Det er ukjent hva som er årsaken til dette eller hvor lenge den har vært der. Det er sannsynlig at dette kommer fra en tidligere lekkasje som nå har blitt utbedret, da det ikke ble målt noen forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Dette kan ikke garanteres, så ytterligere undersøkelser må utføres.

**Anbefalt tiltak:**

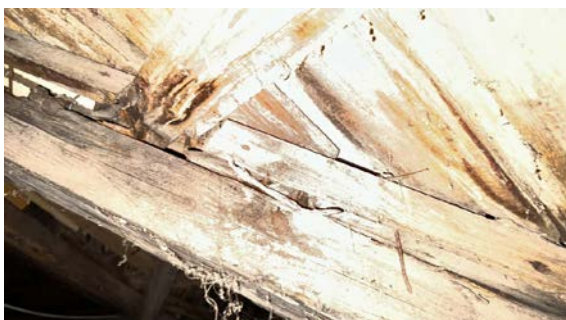
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taksperer med skader utbedres.

**Estimert kostnad:****100 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på utbedring av taksperer. Arbeid med yttertaket er ikke med i estimasjonen.



## Bilder



Bilde av råte i takkonstruksjon på loft.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Beskrivelse

Taket ble befart fra bakkeplan, da det ikke var tilgang til taket på befaringsdagen.

### Vurdering / Avvik

#### TG 1

#### Tekking (undertak, lekker og yttertekking)

Undertak av rupanel og antatt takpapp, yttertak av sløyfer, lekker og takplater. Taktekkingen fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det er ukjent når yttertaket ble lagt om sist, men det fremstår som at dette ble utført i nyere tid. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

#### TG 2

#### Utstyr på tak

Det er montert takstige på yttertaket for å muliggjøre feiing av skorsteinen.

Det mangler snøfanger i områder hvor folk og dyr oppholder seg.

#### Årsak / Konsekvens:

Taket har en overflate som anses som middels glatt og må derfor ha snøfanger. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket. Når det mangler snøfangere i områder der folk og dyr kan oppholde seg, vil det være fare for at snø og is kan falle ned og skade folk, dyr eller andre gjenstander.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres snøfanger hvor personer og husdyr kan oppholde seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket.

#### TG IU

#### Skorsteiner over tak

Helbeslått pipebeslag fremstår med noe misfarging på befaringsdagen. Det er ukjent hva som er årsaken til misfargingen, men mulig årsak kan være alder og en tidligere mindre pipebrann, uten at dette kan garanteres. Ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden til pipebeslaget anbefales.

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

**Beskrivelse**

Kjelleren fremstår som en grovkjeller og er ikke beregnet for annet enn lagringsplass. Overflatene er av høy alder, så må anses med en del slitasje.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Støpt betong på gulv.

Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning, annet enn at overflatene er av høy alder og må derfor anses med en del slitasje.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Støpt betong og steinmur på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning, annet enn at overflatene er av høy alder og må derfor anses med en del slitasje.

**TG 1****Overflater - Himling**

Rupanel og bjelkelag i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning, annet enn skadet bjelkelag som blir forklart i punkt om konstruksjoner.

**TG 3****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Konstruksjoner i kjelleren fremstår av støpt betong på gulv, støpt betong og steinmur på vegger og rupanel og bjelkelag i himling. Deler av bjelkelaget i himling fremstår med råteskader.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er synlig råte i bjelkelaget i himlingen i kjelleren. Det er ukjent hva som er årsaken til råten, men det antas å komme fra en tidligere fuktskade. Ytterligere undersøkelser må utføres for å avklare årsak. Råte i bjelkelaget kan anses som en årsaken til planhetsavvik i etasjeskillene.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bjelkelag med råte skiftes ut.

**Estimert kostnad:****200 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på skifte av bjelkelag med råte.



## Bilder



Bilde av råte i bjelkelaget i kjeller.

## Bad 1. etasje (boenhet 1)

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Innredning og overflater er fra ukjent årstall.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles 1:200 fall på gulv fra dør til sluk, og motfall fra sluk mot vegg på motsatt side av døren. Dette anses ikke som tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

#### Årsak / Konsekvens:

Gulvet anses ikke å ha tilfredsstillende fall til sluk. Ved manglende fall på overflatene vil vann samle seg i dammer, som gir høyere sklifare, samt større slitasje på overflatene.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rives opp og det må støpes nytt tilfredstillende fall til sluk.

TG 2

#### Overflater - Vegger

Vinylbelegg er lagt som sokkel rundt på veggen, samt at det er lagt våtromstapet på vegger.

Veggene ble visuelt undersøkt.

#### Årsak / Konsekvens:

Det ble avdekket sprekker i tapet i hjørner rundt på badet. Dette antas å komme av høy luftfuktighet på badet på grunn av manglende ventilasjon.

#### Anbefalt tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene på veggene utbedres.

TG 1

#### Overflater - Himling

Panel i himling.

Himlingen ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Membranen er fra ukjent årstall.

Det er påvist muligheter for å rengjøre sluk og det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter og klemring ved visuelle undersøkelser.

Det er synlig membran i sluk av plast. Dokumentasjon på membran er ikke fremvist.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på faglig god utførelse av membran. Det er derfor ukjent om membran er lagt i alle våtsoner på badet, slik at bruksvann eller lekkasjer ikke skader underliggende konstruksjoner.

Membran av høy alder må anses med kort gjenværende brukstid, slik at lekkasjer kan oppstå i tiden som kommer.

Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt legges på nytt med dokumentert utførelse.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Tilførsel for vann av rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**TG 3****Ventilasjon**

Det er ingen ventilasjon i rommet.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ingen ventilasjon i rommet.

Ved manglende mekanisk avtrekk på våtrom vil den fuktige luften kunne føre til mugg og råte i himling og innredning.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

**Estimert kostnad:**

10 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på montering av avtrekksvifte.

**TG 2****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og overliggende speil med sideliggende skap på vegg. Innebygd sisterner og dusjkabinett stående i hjørnet.

Sanitærutstyr, armaturer og innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer og blandebatterier.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble ikke avdekket spalte til innebygd sisterner, slik at eventuelle lekkasjer fra sisternen synliggjøres og ledes til sluk.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det opprettes en spalte slik at eventuelle lekkasjer ledes til sluk.





TG 0

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

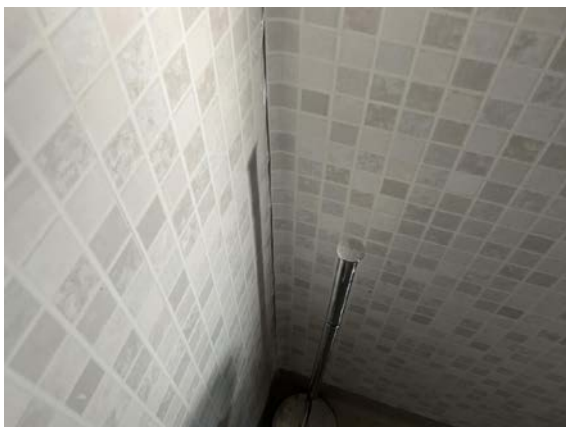
Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg mot dusjsone og sjekket med fuktmåler i bunnsvill. Her ble det målt under 6 vektprosent i trevirket. Dette anses ikke som fukt i konstruksjonen.

### Levetider

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Normal levetid for kobberør 50 år.

### Bilder



Sprekker i overflater på vegg.

## Toalett (ikke våtrom) 2. etasje (boenhet 2)

NS 3600 - Pkt. 3

### Beskrivelse

Innredning og overflater er fra ukjent årstall.

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Belegg på gulv.

Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Panel på vegger.

Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

TG 1

#### Overflater - Himling

Panel i himling.

Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i rommet via ventil i yttervegg.

**Årsak / Konsekvens:**

Naturlig ventilasjon i rom med vanninstallasjoner vil kunne føre til forhøyede fuktverdier og skape kondensproblematikk i rommet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres inn mekanisk avtrekksvifte.

**TG 1****Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert en frittstående toalett i rommet.

Det ble foretatt en enkel visuelt undersøkelse og funksjonstest, uten å avdekke noen avvik.

**Kjøkken 1. etasje (boenhet 1)**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser på gulv.

Flisene ble visuelt undersøkt etter riss og sprekker i fuger og fliser og det ble foretatt en stedvis enkel test av overflatene ved lett banking med skrujern for å høre etter hulrom.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble avdekket hulrom stedvis under flere fliser og noen sprekker i fuger. Dette antas å komme av at underlaget er ujevnt.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må man gjøre vedlikehold eller oppgraderinger av gulvet.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt strie på vegger og fliser mellom underskap og overskap.

Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Malt bjelkelag og panel i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra kobberrør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**Årsak / Konsekvens:**

Kobberrørene er fra ukjent årstall. Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

**TG 1****Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.  
Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

**TG 2****Innredning**

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble observert noen mindre svelleskader på dørblad under oppvaskkum. Dette antas å komme fra vannsøl, og vil gjøre at dørbladet vil bli mer utsatt for ytterligere skader.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørbladet med svelleskader skiftes ut.

**Levetider**

Normal levetid for kobberør 50 år.

**Kjøkken 2. etasje (boenhet 2)**

NS 3600 - Pkt. 2

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen er fra ukjent årstall.

**Vurdering / Avvik****TG 1****Overflater - Gulv**

Belegg på gulv.  
Gulvene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Overflater - Vegger**

Malt strie på vegger og fliser mellom underskap og overskap.  
Veggene ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er observert flere steder at striden/tapeten har sluppet fra underlaget. Dette antas å komme fra en kombinasjon av at bygningen er av eldre type, noe som gjør at underlaget vil forflytte seg som gjør at strien/tapen vil slippe fra underlaget.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene vedlikeholdes og repareres.

**TG 1****Overflater - Himling**

Takess i himling.

Himlingen ble visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Avløp og vannrør**

Tilførsel av vann fra kobberør.

Avløpsrør av plast.

Det ble vurdert god vannmengde og avrenning ved åpen vannkran.

**Årsak / Konsekvens:**

Kobberørene er fra ukjent årstall. Rørene må derfor anses for å ha en kombinasjon av alder og slitasje som vil gi en forhøyet risiko for at lekkasjer kan oppstå og skade bygningsdeler.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røropplegget på kjøkkenet skiftes ut i sin helhet.

**TG 1****Avtrekk**

Avtrekkshette over platetopp med rør ut av yttervegg.

Forsert avtrekk ble kontrollert ved papirark, og fremstår som ok.

**TG 1****Innredning**

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Frittstående komfyr m/platetopp og opplegg for kombiskap i hjørnet. Ventilator over platetopp med utkast gjennom yttervegg. Overskap med slette fronter og underliggende lys og stikkontakter.

Innredningen ble visuelt undersøkt og det ble foretatt enkel funksjonstest av dører/skuffer, uten å avdekke noen avvik.

**Levetider**

Normal levetid for kobberør 50 år.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

**Vurdering / Avvik****TG 3****Etasjeskiller**

1.ETASJE

:Etasjeskillere med skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <18 mm. Totalt avvik <40 mm.

2.ETASJE:

Etasjeskillere med skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.

Planhet på gulv ble målt på tilgjengelige overflater med laser:

Lokalt avvik <14 mm. Totalt avvik <30 mm.

**Årsak / Konsekvens:**

Det ble avdekket over 30 mm totalt høydeforskjell i utvalgte rom i 1.

etasje og 30 mm totalt høydeforskjell i 2. etasje. Det er ukjent hva som er årsaken til planhetsavviket, men med tanke på alder og byggemåte så



kan dette anses som normalt. Det må også nevnes at det er avdekket råte i bjelkelaget i kjeller, og at dette kan være en årsak til noe av de store planhetsavvikene i boligen. På gulv med planhetsavvik vil dette kunne gjøre at overflatene får unødvendig slitasje, samt at det kan oppstå knirk i skjøtene på parkett og laminat.

**Anbefalt 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.

**Estimert kostnad:****100 000,-****Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på avretting av innvendige overflater i 1. etasje og 2. etasje. Det er ikke inkludert demontering og remontering av overflater, mulige forsterkninger av undergulvet før avretting og eventuelle tilpasninger og lister.

**Innvendige trapper**

NS 3600 - Pkt. 10

**Vurdering / Avvik****TG 2****Innvendige trapper**

Innvendige trapper i god stand på befaringsdagen. Trinnene i trappen fremstår oppført etter "trappeformelen", og anses derfor som behagelig å gå i.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke montert rekkverk på en side i trappen. Rekkverket mangler da det ikke var krav om rekkverk på begge sider i trappen når trappen ble montert. Manglende rekkverk øker sjansen for fall ved bruk av trappen.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rekkverk monteres. Det er viktig å installere rekkverk for å redusere risikoen for fall og sikre trygge forhold. Det må presiseres at det ikke foreligger noen krav om å utbedre rekkverk, men nevnes av sikkerhetshensyn.

**Ildsteder og skorsteiner**

NS 3600 - Pkt. 9

**Beskrivelse**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.  
Halden kommune opplyser at siste utførte tilsyn i boligen ble utført 06.03.2017 og siste utførte feiing ble utført 20.04.2021.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Ildsteder**

Ildsted av eldre type stående på gulv i stue. Ildstedet fremstår med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, men mangler tilstrekkelig stor nok plate foran ilegget.

Hjemmelshaver forklarer at ildstedet ikke blir brukt.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke lagt ovnsplate med tilstrekkelig avstand fra ilegget til ildstedet. Dette vil føre til at glo kan falle ut av ildstedet og havne på gulv.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres plate foran ilegget som er minimum 30cm fra ilegget.

**TG 1****Skorsteiner inne i huset**

Skorstein av teglstein inne i boligen har ingen synlige sprekker på befaringsdagen.

**Loft (innredet og uinnredet)**

NS 3600 - Pkt. 7

**Beskrivelse**

Uinnredet kaldt loft med tilgang fra luke i gang 2. etasje. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår med noe manglende ventilering, men ellers tørt på befaringsdagen.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

**Vurdering / Avvik****TG 2****Radon**

Ingen radonmåling foreligger.

Ifølge NGU kartverk er det moderat til lav forekomst i området. Det er krav om radonmåling i boliger som brukes til utleie iht. strålevernforskriften.

**Årsak / Konsekvens:**

Det har blitt registrert moderat til lav forekomst i området ifølge NGU sitt kartverk. Dette tyder på at det kan være radonmålinger over grenseverdiene i boligen, som videre kan være helsefarlige.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foreligge radonmålinger av bolig med målinger innenfor grenseverdiene.

**Geologiske forhold**

NS 3600 - Pkt. 22

**Vurdering / Avvik****TG 0****Skredfare**

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) viser kartene dems at boligen ligger i nærheten av en sone med potensiell fare (aktsomhetsområder) for kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

Det må nevnes at det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men dette nevnes på grunnlag av det som er nevnt i NVE sitt kartverk. Kartet fra NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Faresonekartet viser ingen faresoner i nærheten av eiendommen. Halden kommune har ikke kartlagt noe om risiko for kvikkleireskred i dette området.

**TG 0****Flomfare**

Boligen ligger ikke i risikoområde for flom i henhold til kommunedelsplan og NVEs flomsonekart.

**Bilder**

Bildet viser kart over aktsomhetssoner for kvikkleire rundt på eiendommen.

**Andre rom (eksklusive spesialrom) 1. etasje (boenhet 1)**

NS 3600 - Pkt. 4

**Beskrivelse**

Øvrige rom i boenheten fremstår i grei stand, men noen oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. Ellers vurderes rommene å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Overflater - Gulv**

Laminat på gulv.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

**Årsak / Konsekvens:**

Det registreres knirk i gulvet stedvis rundt i boligen. Dette kommer av at det er store planhetsavvik i boenheten.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undergulvet avsettes. Se punkt om «Etasjeskiller og gulv på grunn».

**TG 1****Overflater - Vegger**

Panelplater, panel og malt strie på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Panel i himlinger.  
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Det er ventil i vindu i stue, men ellers er det ingen form for ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer.

**Årsak / Konsekvens:**

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av boenheten, da dårlig eller mangelfull ventilasjon vil kunne skape kondensproblematikk.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.



**Andre rom (eksklusive spesialrom) 2. etasje (boenhet 2)**

NS 3600 - Pkt. 4

**Beskrivelse**

Øvrige rom i boenheten fremstår i grei stand, men noen oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. Ellers vurderes rommene å ha normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Vurdering / Avvik****TG 2****Overflater - Gulv**

Laminat og belegg i øvrige rom.  
Gulvene ble stedvis visuelt undersøkt.

**Årsak / Konsekvens:**

Det registreres knirk i gulvet stedvis rundt i boligen. Dette kommer av at det er store planhetsavvik i boenheten.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undergulvet avsettes. Se punkt om «Etasjeskiller og gulv på grunn».

**TG 1****Overflater - Vegger**

Malt strie/tapet og panel på vegger.  
Veggene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 1****Overflater - Himling**

Panel i himlinger.  
Himlingene ble stedvis visuelt undersøkt, og det ble ikke observert slitasje eller skader av betydning.

**TG 2****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Det er ventil i vindu i stue, men ellers er det ingen form for ventilasjon annet enn åpningsbare vinduer.

**Årsak / Konsekvens:**

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbare vinduer anses ikke som tilstrekkelig lufting av boenheten, da dårlig eller mangelfull ventilasjon vil kunne skape kondensproblematikk.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres ventiler i vegger i alle rom.



## Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

## Vurdering / Avvik

TG 3

**Soverom i 2. etasje (boenhet 2)**

Soverommet er oppbygget av belegg på gulv, malte overflater på vegger og takess i himling.

Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning med servant med 1- greps blandebatteri og overliggende speil.

Det er ikke montert sluk i rommet og avløpet fra servanten og dusjkabinettet blir ført i rør av plast gjennom vegg til avløp på kjøkken. Det er også manglende mekanisk ventilasjon i rommet.

Dette anses ikke som en tilstrekkelig løsning da rommet ikke er laget som et våtrom eller har installasjoner som er nødvendig i et slikt rom.

**Årsak / Konsekvens:**

Dusjkabinett er montert i rom uten sluk. Dette anses ikke som en tilstrekkelig løsning for rom som er egnet for dusjkabinett, og tiltak må utføres for at rommet ikke skal få fuktproblematikk på vegger og gulv.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rommet bygges som et våtrom.

**Estimert kostnad:**

400 000,-

**Kommentar til estimert kostnad:**

Estimert kostnad er basert på ombygging av rommet slik at det tilfredsstillt kravene til et våtrom.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

## Vurdering / Avvik

TG 2

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør i boligen er av kobberør fra ukjent årstall.

**Årsak / Konsekvens:**

Vannrørene har en kombinasjon av alder og slitasje, samt at de ligger dels ligger i lukkede konstruksjoner. Dette vil øke risikoen for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, som videre kan ødelegge lukkede konstruksjoner.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget i boligen fornyes i sin helhet av rørlegger.

TG 2

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

De synlige delene av avløpsrørene er av plast. Det er ukjent alder på avløpsrørene og hvilken tilstand de er i, da de er skjult i konstruksjonene. Det er ikke synlig lufting av avløpsanlegget over yttertak, og det har ikke blitt lokalisert durgoverntil på loft. Det er derfor ukjent hvordan lufting av avløpsanlegget blir utført, om det i det hele tatt er noen form for lufting.

**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke avdekket noen form for lufting av avløpsanlegget. Dette kan føre til dårlig lukt innvendig i boligen, langsom avrenning og mulig skade på rørsystemet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må lufting av avløpsanlegget legges over yttertak.

TG 2

**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder på 200 liter stående i kjeller. Varmtvannsberederen er av ukjent alder, og må anses med behov for utskiftninger i tiden som kommer.

**Årsak / Konsekvens:**

Varmtvannsberederen er antatt over forventet levetid. Dette gjør at berederen kan ha slitte sikkerhetsventiler, mulighet for noe korrosjon pga. alder og at den er stående i et våtrom, samt redusert varmekapasitet og økt energiforbruk. Dette vil eventuelt føre til lekkasjer fra berederen og ineffektiv oppvarming av varmtvannet.

**Anbefalt tiltak:**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsberederen skiftes ut.

**Levetider**

Normal levetid for kobberør 50 år.

Normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse****OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET**

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysnings spørsmål».

Store deler av spørsmål til eier eller eiers representant har blitt utfylt av undertegnende, da ingen var tilgjengelige på befaringsdagen for å svare på spørsmålene. Oppgitte opplysninger kan derfor avvike noe.

**Sjekkliste for det elektriske anlegget**

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	Ukjent	Anlegget fremstår som et el-anlegg av eldre standard.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Anlegget fremstår som at det er utført el-arbeider i boligen etter 1999. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
Patrick Svendsen  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	Det er ukjent når DLE sist utførte tilsyn av el-anlegget.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)		Ukjent, da eier eller eiers representant ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		Kursfortegnelse samsvarer i hovedsak til alle sikringer, sett bort i fra sikring nr: 19 og 20 som er umerket.

### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	El-anlegget ble stedvis undersøkt etter termiske skader, synlige defekter på kabler og at kabler er tilstrekkelig festet, uten at det ble observert noen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		Det er ingen varmekabler eller innfelt belysning i boligen.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Alle hull/innføringer i sikringsskapet fremstår tettet.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det må utføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet, da en kombinasjon av alder og slitasje gjør at anlegget må anses med oppgraderingsbehov og det mangler samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

### Vurdering / Avvik

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

230V IT anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og AMS måler til hver av boenhetene. Det ble ikke avdekket noen synlige feil eller mangler på befaringsdagen, annet enn at deler av el-anlegget er av eldre type og må påregnes utskiftninger i tiden som kommer.



## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

#### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er observert en branddetektor i hver av boenhetene.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er observert 6 kg brannslukker i begge boenhetene.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	Det er ikke avdekket avvik av rømningsveier i noen av boenhetene.
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Det er ikke kjent om det er lagt branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet, da denne typen undersøkelser krever destruktive tiltak. Slike undersøkelser blir aldri utført under en nivå 1 analyse av boliger.

#### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:

Patrick Svendsen

Opprettet: 20.09.2024

Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag

Foretaksnr.: 935892910

Adresse: Niels Stubs gate 6

1776 Halden

E-post: ps@habo.no

Telefon: 41665816



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det ble gjennomført en forenklet kontroll av det branntekniske anlegget i boligen. Her ble rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet undersøkt. Det ble ikke observert noen åpenbare ulovligheter.

Det må nevnes at branncellebegrensede skille mellom bruksenheter ikke var mulig å inspisere, da dette krever destruktive tiltak. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare om dette er tilfredsstillende.

## Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.  
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

### Bjørnstadgata 86

#### BRUKSTILLATELSER:

Det er fremvist midlertidig brukstillatelse på eiendommen fra da boligen ble oppført.  
Det er ikke fremvist ferdigattest til boligen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

#### TEGNINGER:

Fremlagt godkjente tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning samsvarer ikke med hvordan boligen fremstår på befaringstidspunktet.  
Dette gjelder at det ikke er fremvist tegninger som viser planløsning av kjelleren, samt at det som fungerer i dag som bod i boligen er opprinnelig tegnet inn som et bad.  
Utvendig er ikke terrasse på framsiden eller balkongen på baksiden tegnet inn.  
Det er fremvist fasadetegninger og plantegninger som samsvarer med hvordan garasjen fremstår på befaringsdagen.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Bjørnstadgata 86

1792 Tistedal

Gnr.: 144 Bnr.: 12 Fnr.: 0 Snr.: 0

Bygningsansvarlig:  
**Patrick Svendsen**  
Opprettet: 20.09.2024  
Utskrift: 30.10.2024

Halden Boligbyggelag  
Foretaksnr.: 935892910  
Adresse: Niels Stubs gate 6  
1776 Halden  
E-post: ps@habo.no  
Telefon: 41665816



### Bjørnstadgata 88

#### BRUKSTILLATELSER:

Det er ikke fremvist midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

#### TEGNINGER:

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Signatur

### Signatur

Halden - 30.10.2024

Sted - Dato

*Patrick Svendsen*

PATRICK SVENDSEN

# LANDBRUKSTAKST

## LILLE BJØRNSTAD ØSTRE

Bjørnstadgata 86 og 88, 1792 TISTEDAL

Gnr 144: Bnr 12

3101 HALDEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

**Karsten E. Strand**

Telefon: 900 59 305

E-post: karsten@bonatakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Takstmann Karsten E. Strand AS**

Fjerdingsveien 57, 1763 HALDEN

Telefon: 900 59 305

Organisasjonsnr: 998 079 969

 **BONATAKST**

Dato befaring: 16.10.2024

Utskriftsdato: 30.10.2024

Oppdrag nr: 24058





## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Oppdraget gjelder

Undertegnede takstmann har av Lene Bjørnstad og Martin Bjørnstad Sandberg fått i oppdrag å takserer landbrukseiendommen Lille Bjørnstad Østre Gnr 144 Bnr 12 i Halden kommune.

Oppdragsgiver opplyser at taksten skal benyttes i forbindelse med salg av eiendommen.

Takstmannen hadde fri tilgang til eiendommens arealer og bebyggelse.

## Egne forutsetninger

FORMÅL: En verditakst (markedsverdi) av eiendommen.

Verditaksten gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jfr. § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt M-3/2002 og M-1/2021.

Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelsloven jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog. Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog.

En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.

Eiendommen er underlagt Jord (driveplikt) - og Skoglov.

Takstmann må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht eiendommens størrelse og arealklassifisering.

## Forutsetninger arealberegning


Verdsetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksring av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

## Verdsetting

Eiendommens markedsverdi er vurdert på bakgrunn av befaringen, eiers opplysninger, fremlagte dokumenter, beskrivelse og en totalvurdering av eiendommens enkelte komponenter.

**Markedsverdi:** **kr 8 000 000**

HALDEN, 30.10.2024



Karsten E. Strand  
Takstmann  
Telefon: 900 59 305

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Lene Bjørnstad og Martin Bjørnstad Sandberg
<b>Takstingeniør:</b>	Karsten E. Strand
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 16.10.2024. - Lene Bjørnstad . - Karsten E. Strand. Takstmann. Tlf. 900 59 305

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	LILLE BJØRNSTAD ØSTRE
<b>Beliggenhet:</b>	Lille Bjørnstad Østre ligger i Tistedal, det er kort vei fra Tistedal sentrum. Eiendommen ligger sentralt og i et landbruksområde med spredt boligbebyggelse.
<b>Bebyggelsen:</b>	Eiendommen er bebygd med våningshus og kårbolig (brukes som tomannsbolig) samt garasje/redskapshus/stall.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Arealbruk: LNF Landbruk, natur og friluftsliv og spredt boligbebyggelse. Liten del av eiendommen er omfattet av Hensynssone H550 Hensyn landskap  LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Spredt boligbebyggelse, bare enklere å søke inn tiltak på eksisterende eiendommer/bebyggelse, får ikke fradele eller etablere nye boliger.
<b>Adkomstvei:</b>	Eiendommen ligger til off. vei/gate.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via felles privat trykkavløp.
<b>Forkjøpsrett:</b>	Det er i skjøte datert 07.082014 avtalt. Dersom eiendommen selges til andre enn livsarvinger har søsken forkjøpsrett ved å tre inn i kjøpekontrakt i nevnt rekkefølge innen 3 måneder: Anne- Karine Bjørnstad Jensen, Magnus Bjørnstad og Ingvild Bjørnstad.
<b>Heftelser:</b>	Det ble i 1982 tinglyst rettigheter til vederlagsfri fradeling av to boligtomter til daværende eiers sønner. Det er i LNF-områder ikke tillatt med fradeling eller bygging til andre formål enn landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressursgrunnlag.  Med bakgrunn i bestemmelser i PBL Plan og bygningsloven og gjeldene kommuneplan er det trolig ikke mulig å fradele tomter fra eiendommen nå. Det er derfor ikke foretatt noe verdimessig fradrag i taksten. Men gjør oppmerksom på at regelverk og/eller kommuneplanens arealdel kan bli endret over tid.
<b>Kulturminner</b>	Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.
<b>Forurensing</b>	Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten. I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.  Eier opplyser at det er flere eldre fyllplasser det er kastet avfall opp igjennom årene samt et kondemnabelt uthus som har rast sammen. Dette krever betydelig opprydding, bortkjøring og avfallsgebyrer. Forholdet krever nærmere undersøkelser og det kan komme pålegg om opprydding.  Det er fylt opp med tilkjørte masser ved redskapshus - dette er ikke godkjent, forholdet kan være søknadspliktig - noe forurensede masser registrert på befaringen. Forholdet må undersøkes nærmere.

Matrikkel: Gnr 144: Bnr 12  
Kommune: 3101 HALDEN KOMMUNE  
Adresse: Bjørnstadgata 86 og 88, 1792 TISTEDAL

Takstmann Karsten E. Strand AS  
Fjerdingveien 57, 1763 HALDEN  
Telefon: 900 59 305



--	--

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3101 HALDEN Gnr: 144 Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Lene Bjørnstad - Hjemmelshaver 1/2 Martin Bjørnstad Sandberg - Hjemmelshaver 1/2
Adresse:	Bjørnstadgata 88, 1792 TISTEDAL Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	16.10.2024	Gårdskart fra NIBIO	Innhentet		Ja
Grunnbokutskrift	16.10.2024	Utskrift fra seeiendom.no	Innhentet		
Tegninger		Byggetegninger våningshus	Fremvist		
Tidligere takst	02.02.2016	Utarbeidet av Jan Fremmegaard	Fremvist		
Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk informasjon fast eie	23.03.2023	Offentlige opplysninger fra Ambita	Innhentet		
Tidligere takst	04.05.2023	Utarbeidet av undertegnede.	Fremvist		
Tilstandsrapport	11.10.2024	Utarbeidet av Patrick Svendsen	Fremvist		
Eier		På befaringen ga eier opplysninger om eiendommens bruk og funksjon.			

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 36,4
Overflatedyrket jord	daa 0,0
Innmarksbeite	daa 2,2
Skog av svært høy bonitet	daa 0,0
Skog av høy bonitet	daa 52,4
Skog av middels bonitet	daa 3,4
Skog av lav bonitet	daa 0,0
Uproduktiv skog	daa 7,1
Myr uten skog	daa 0,0
Åpen jorddekt fastmark	daa 0,6
Åpen grunnlendt fastmark	daa 0,0
Bebygd, vann, bre	daa 7,6
Ikke klassifisert	daa 0,0
<b>Sum arealer:</b>	<b>daa 109,6</b>

Kommentar
Arealer hentet fra NIBIOs gårdskart, utskrift datert 16.10.2024.

## Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Eiendommen disponerer ikke melkekvote eller andre husdyr konsesjoner. Jordveien har de senere år vært bortleid til kornproduksjon. Skogen drevet av eier.
Odel	Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full- /overflatedyrka jord eller mer enn 500 da produktiv skog.
Kår	Det er ikke opplyst om kåravtaler.

## Bygninger på eiendommen

### Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1982 Kilde: Ifølge eiers opplysning. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Bolig til eget bruk.

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi inklusive tunverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	4 400 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	110	Gang, kjøkken, stue 1, stue 2, vaskerom, vindfang 1, vindfang 2, bod, wc
Kjeller	112	Bad, trapperom, 2 boder, 3 soverom
Sum bygning:	222	

Kommentar areal
Arealene er beregnet på grunnlag av tegningsgrunnlag og fremvist tilstandsrapport. Det må påregnes mindre avvik.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus
Bygning, generelt
For oppgraderinger, teknisk beskrivelse og tilstandsvurdering av våningshuset se tilstandsrapport.

## Kårbolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Byggeåret ukjent.

Anvendelse/ enkel  
bygningbeskrivelse: Brukes som tomannsbolig, registrert som enebolig i matrikkel.

### Verdivurdering

Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	2 000 000
--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	-----------

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
2. etasje	45	Bad, kjøkken, stue, trapperom, bod/ soverom , wc
1. etasje	76	Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom
Krypekjeller		
Kjeller	22	
Sum bygning:	143	

### Kommentar areal

Arealene er beregnet på grunnlag av tegningsgrunnlag og fremvist tilstandsrapport. Det må påregnes mindre avvik.

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Kårbolig

#### Bygning, generelt

For oppgraderinger, teknisk beskrivelse og tilstandsvurdering av kårbolig se tilstandsrapport.

## Garasje/redskapshus/stall

### Bygningsdata



Byggeår: 1960 Kilde: Ca byggeår

Verdivurdering			
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. For bygningen er nyanleggskostnaden for tilsvarende bygning i dag lagt til grunn. Verdien er korrigert for blant annet alder, størrelse, vedlikehold, slitasje og egnethet.	kr	1 200 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Garasje/gårdsverksted	110	
Redskapshus	110	
Kjeller	65	
Sum bygning:	285	

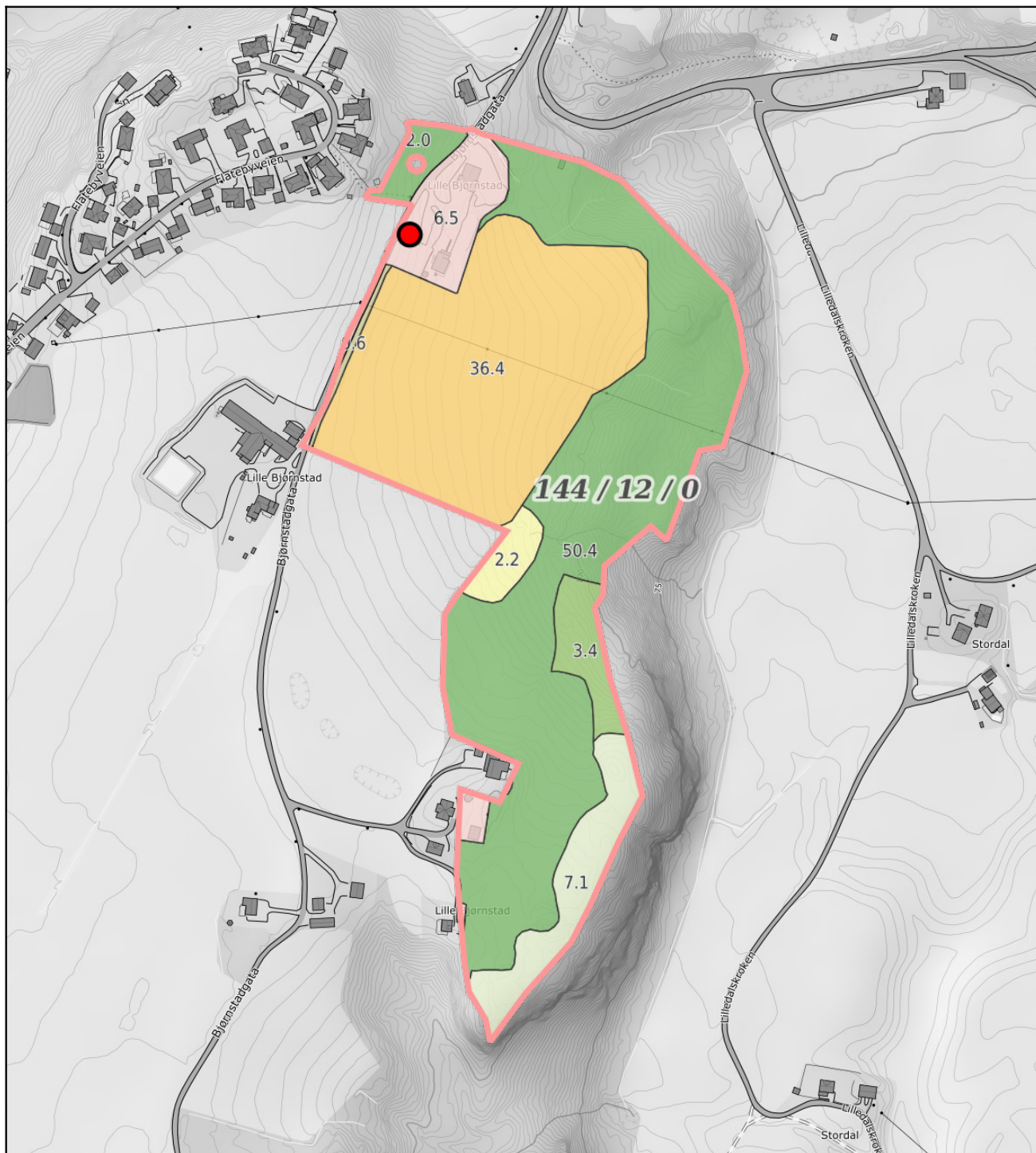
Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje/redskapshus/stall	
<b>Bygning, generelt</b>	
For teknisk beskrivelse se tilstandsrapport.	
Dekke mellom garasje/verksted og kjeller/stall og har svekket bæreevne som følge av korrosjon på armeringen. Det er nødvendig med nærmere kontroll og utbedring/repasasjon. Eier opplyser at de ikke parkerer traktor inne i verksted pga svekkelsen av dekke.	

## Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
<b>Dyrket mark</b>	Jordveien ligger samlet sør og sørøst for tunet og er ifølge gårdskart fra NIBIO 36,4 daa. Arealet er klassifisert som fulldyrka jord. Leier er Kristian Bjørnstad og det leide arealet drives som tilleggsjord til eiendommen Lille Bjørnstad, årlig leie er avtalt til kr 12 000,- pr år som gir en utleieverdi på kr 330,- pr daa. Beregningen benytter en utleievurdering på kr 330,- pr daa/år, og kapitaliseringsrente på 4 %.	300 000
<b>Skog</b>	<p>Det foreligger ikke skogbruksplan for eiendommen. I gårdskart fra NIBIO er det produktive skogsarealet oppgitt til 55,8 daa. Høy bonitet (17 og høyere) 52,4 daa, Middels bonitet (11 og 14) 3,4 daa og Lav bonitet (8 og lavere) 0,0 daa. I tillegg er det 7,1 daa med uproduktiv skog, veier, vann og lignende.</p> <p>Avvirkning:            2012: 38 m3.            2007: 224 m3.            2004: 708 m3.</p> <p>Det er i hovedsak bare ungskog og mulighet for vedhogst og tynning mange år fremover.</p> <p>Innestående skogfond pr 16.10.2024 kr 13 705,-.            Eiendommen inngår i Klepper elgjaktlag.</p> <p>Skog, utmark og jaktrettigheter er skjønsmessig verdsatt til</p>	100 000
<b>Sum andre verdikomponenter:</b>		<b>400 000</b>

## Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
<b>Bygninger ol:</b>	Våningshus	kr	4 400 000
	Kårbolig	kr	2 000 000
	Garasje/redskapshus/stall	kr	1 200 000
<b>Andre verdikomponenter:</b>	Dyrket mark	kr	300 000
	Skog	kr	100 000
<b>Samlet verdi:</b>		<b>kr</b>	<b>8 000 000</b>



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 16.10.2024 10:34  
 Eiendomsdata verifisert: 16.10.2024 10:28

**GÅRDSKART 3101-144/12/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 144/12/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	36.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmærksbeite	2.2	38.6
S	Skog av sær hø bonitet	0.0	
H	Skog av hø bonitet	52.4	
M	Skog av middels bonitet	3.4	
L	Skog av lav bonitet	0.0	55.8
i	Uproduktiv skog	7.1	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.6	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	7.7
	Bebyggd, samf., vann, bre	7.6	
	Ikke kartlagt	0.0	7.6
	<b>Sum</b>	<b>109.7</b>	<b>109.7</b>

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt





Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
   
 Utskriftsdato: 16.10.2024 10:35
   
 Eiendomsdata verifisert: 16.10.2024 10:28

**GÅRDSKART 3101-144/12/0**
  
 Tilknyttede grunneiendommer:
   
 144/12/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
=	Fulldyrka jord	36.4	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	2.2	38.6
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	52.4	
M	Skog av middels bonitet	3.4	
L	Skog av lav bonitet	0.0	55.8
i	Uproduktiv skog	7.1	
1	Myr uten skog	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.6	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	7.7
	Bebyggd, samf., vann, bre	7.6	
	Ikke kartlagt	0.0	7.6
	<b>Sum</b>	<b>109.7</b>	<b>109.7</b>

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
   
 Arealressursgrenser
   
 Eiendomsgrenser
   
 Driftssenterpunkt

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240121	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Lene Bjørnstad	Martin Sandberg
<b>Gateadresse</b>	
Bjørnstadgata 86	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TISTEDAL	1792
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
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	Eika forsikring
Polise/avtalenr.	5051579

Document reference: 1101240121-A

## 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

Beskrivelse

Det har vært noe lekkasje fra sluk på vaskerom i andre etasje. Ingen kjente feil på badet.

Initialer selger: LB, MS

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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg la opp skjult anlegg i garasjen for 7-8 år siden, dette ble gjort av AB Elektro. Jeg har selv bygget en veranda foran huset.

Arbeid utført av

AB Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1101240121-A

## 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
Lene Bjørnstad	d34dec6bfbb0be962050fcf 4bbfe5b75d7c6a0ce	18.10.2024 10:45:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Sandberg	9e44e1d7292462ce0f2153c1 272d2ada87610fae	20.09.2024 09:02:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240121-A

- 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>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240121-B	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lene Bjørnstad	Martin Sandberg
Gateadresse	
Bjørnstadgata 88	
Poststed	Postnr
Tistedal	1792
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240121-B

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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   
Arbeid utført av



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

Nei  Ja

Beskrivelse

Huset består av to leiligheter, begge leies ut per i dag.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1101240121-B

## 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
Lene Bjørnstad	d34dec6bfbb0be962050fcf 4bbfe5b75d7c6a0ce	29.10.2024 14:10:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

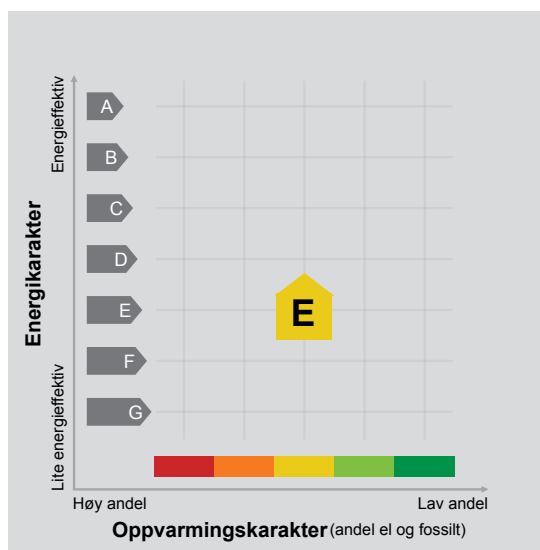
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Sandberg	9e44e1d7292462ce0f2153c1 272d2ada87610fae	29.10.2024 14:12:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240121-B

- 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	Bjørnstadgata 86
Postnummer	1792
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145087902
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43265
Dato	25.10.2024



**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

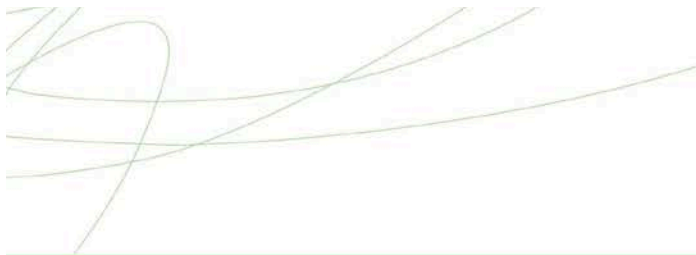
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

**- Bruk varmtvann fornuftig**

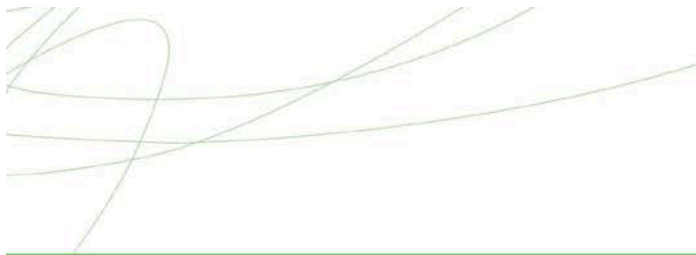
**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Luft kort og effektivt**

**- Etterisolering av yttervegg**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

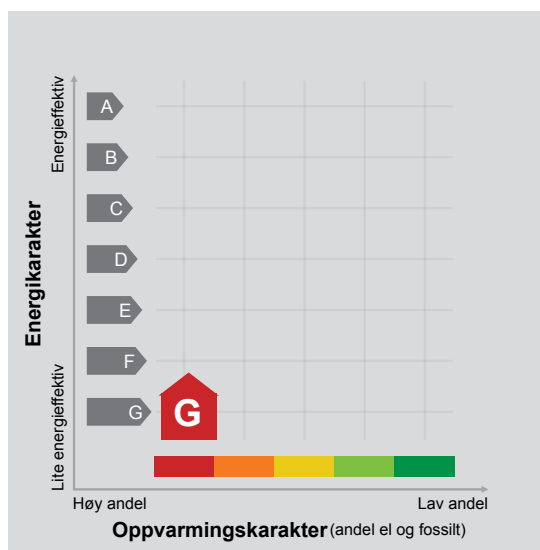
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	250
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

# ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnstadgata 88
Postnummer	1792
Sted	TISTEDAL
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145087899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-43281
Dato	25.10.2024



**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

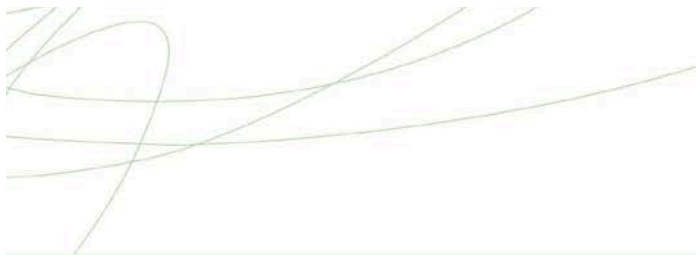
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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 innnetemperaturen**

**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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1950
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	132
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	144	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL								

### 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	16 440,00 kr
Eiendomsskatt	5 284,40 kr
Feiing	1 225,00 kr
Renovasjon	10 875,50 kr
Vann	10 167,92 kr
<b>Sum</b>	<b>43 992,82 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-landbruk	1761500 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 285,00 kr	3 936,44 kr
Avfallsgebyr volumdel	2 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	4 560,63 kr	3 420,45 kr
Avfallsgebyr grunndel	3 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	6 314,74 kr	4 736,14 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	490,00 kr	1/1	0 %	980,00 kr	733,18 kr
Vanngebyr	320 m3	29,18 kr	1/1	0 %	9 336,00 kr	7 002,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	2 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	6 300,00 kr	4 725,00 kr
Avløpsgebyr	320 m3	47,52 kr	1/1	0 %	15 206,00 kr	11 404,58 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	2 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	4 900,00 kr	3 674,93 kr
				<b>Sum</b>	<b>53 494,87 kr</b>	<b>39 632,72 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	144	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	237889178	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145087902	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	3	0	2	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Contura	Contura

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.02.2023	Tilsyn	20.04.2021	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237889178

<b>BruksenhetId</b>	237889177	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145087899	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse** Bjørnstadgata 88, 1792 TISTEDAL

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	2	0	0

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 602
2 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 602

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.03.2017	Tilsyn	20.04.2021	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237889177*

**BruksenhetId** 312466731

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 145087872

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 312466731.

**BruksenhetId** 237889257

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 145087880

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Bygningsnummer utgått

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889257.

<b>BruksenhetId</b>	237889256	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145087872	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889256.

<b>BruksenhetId</b>	237889255	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145087864	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygningsnummer utgått	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889255.

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

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	144	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	-----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

<b>BruksenhetId</b>	237889178	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145087902	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	3	0	2	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Ukjent	Contura	Contura

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.02.2023	Tilsyn	20.04.2021	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237889178*

<b>BruksenhetId</b>	237889177	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145087899	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse** Bjørnstadgata 88, 1792 TISTEDAL

## Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	2	0	0

## Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 602
2 etasje	Ukjent	Jøtul AS	Jøtul 602

## Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
06.03.2017	Tilsyn	20.04.2021	Feiing

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 237889177*

**BruksenhetId** 312466731

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 145087872

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 312466731.

**BruksenhetId** 237889257

**Bygningstype** Unummerert

**Bygningsnummer** 145087880

**Bruksenhetsnummer** 0000

**Bygningstatus** Bygningsnummer utgått

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889257.



<b>BruksenhetId</b>	237889256	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145087872	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889256.

<b>BruksenhetId</b>	237889255	<b>Bygningstype</b>	Unummerert
<b>Bygningsnummer</b>	145087864	<b>Bruksenhetsnummer</b>	0000
<b>Bygningstatus</b>	Bygningsnummer utgått	<b>Bruksenhetsadresse</b>	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237889255.

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

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

# Avtale om leie av jord

## 1. Avtalens omfang.

Lene Bjørnstad og Martin Bjørnstad Sandberg (heretter kalt eier) leier til

Kristin og Christian Bjørnstad (heretter kalt leier).

Følgende areal på eiendommen; Bjørnstad Østre Gnr 144 Bnr 12 i Halden kommune

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	36

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen;

Lille Bjørnstad Gnr 144 Bnr 1 i Halden kommune.

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport og driftsveier i driften av leiearealene.

## 2. Avtalens varighet.

avtalens varighet er 10 år regnet fra 2020.

## 3. Arealenes tilstand og bruk.

Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte. Leieren overtar de plikter som eier har ved vedlikehold av gjerder og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlige påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, veiene og gjerdene være i like god stand som ved overtagelsen.

## 4. Vedlikehold og nyanlegg.

Leieren skal ved behov foreta mindre reparasjoner av driftsveier og drenering på dyrka mark. Nyanlegg eller større reparasjoner, som utskifting av lukka ledninger, inntaks- og nedløpskummer, avtales spesielt. Leieren gis rett til å drenere etter behov herunder også avskjæringsgrøfter. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Kostnader og eventuelle investeringstilskott skal fordeles mellom eier og leier etter avtale. Hogst av jordkanter er eiers ansvar.

## 5. Leieavgift.

Leieavgift er kr 333,- pr daa. totalt kr 12.000, - pr år. Avgiften betales innen 15. okt. hvert år.

## 6. Framleie.

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eier, og kan ikke skje uten at eier har fått tillatelse til slik i henhold til jordloven §8a.

## 7. Eierskifte.

Hvis eier dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

## 8. Mislighold.

Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavtalen ikke er betalt innen 6 mnd etter fristen eller at arealene benyttes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eier, eller at jorda ikke holdes i hevd.

## 9. Annet

Partene oppbevarer hvert sitt eksemplar av denne avtalen. Et tredje eksemplar, eventuelt kopi, oppbevares i kommunen.

Tjostedal den 2/11-20

Tjostedal den 2/11-20

eier Kene Bjørnstad

leier Kristin Bjørnstad

eier Mod Sundby

leier Christina Bjørnstad

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.)	Østre Bjørnstad			Registrernr. (Gnr/bnr/festemr) ev. parselnr.	144/12
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.	
	nybygg	27/9-80	13/10-80	581-B/80	
Byggherre	Leif Kåre Bjørnstad		Adresse	Østre Bjørnstad, Tistedal	Tlf. 92668
Anmelder	Bredo Andersen		Adresse	Hovsveien 83 A, Halden	Tlf. 84362
Ansvarshavende	Svein Pettersen		Adresse	Femsjøveien 13, Tistedal	Tlf. 92372

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1: Nødvendig bærefjern og skiferplater i forbindelse med innmuring av peisinnatts mangler. Det må dessuten legges plate av ubrennbart materiale på gulvet foran peisen. Tilkopling av ilasted for fast brensel (lukkede ildsteder) i stue og i korridor i kjeller er ikke utført. Montasjen forutsettes utført forskriftsmessig.
- 2: Lufttrør fra kloakkanlegget må føres gjennom loft og over tak. Røret må dessuten isoleres på loftet.
- 3: Samtlige kanaler i forbindelse med varme- og ventilasjonsanlegget må isoleres bedre i skjøtene.
- 4: En del mindre arbeider gjenstår i underetg.
- 5: Det må settes opp forskriftsmessig trapp ved hovedinngang.
- 6: Veranda/trapp ved utgangsdør fra stue er ikke påbegynt. Inntil videre må døra stenges på forsvarlig måte.
- 7: Grunnmuren må pusses utvendig.
- 8: Noen takstein mangler.
- 9: Terrengnet må planeres med fall fra huset.

Arbeidet må være utført innen:

Pkt. 1, 2, 3, 8 og 9: innen 15/11-82  
 Ansvarshavende skal klæde ferdigst. Pkt. 4, 5, 6 og 7: innen 1/5-83. Pkt. 10: innen 1/1-8

Sted og dato	Halden	21/10-82	Stempel
			FOR BYGNINGSSJEFEN
			Underskrift
			<i>Bjørn Sakvath</i>

Sendes til	<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre <input checked="" type="checkbox"/> Anmelder <input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggesjefmyndighet
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	144	<b>Bruksnr.</b>	12	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL								

### 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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

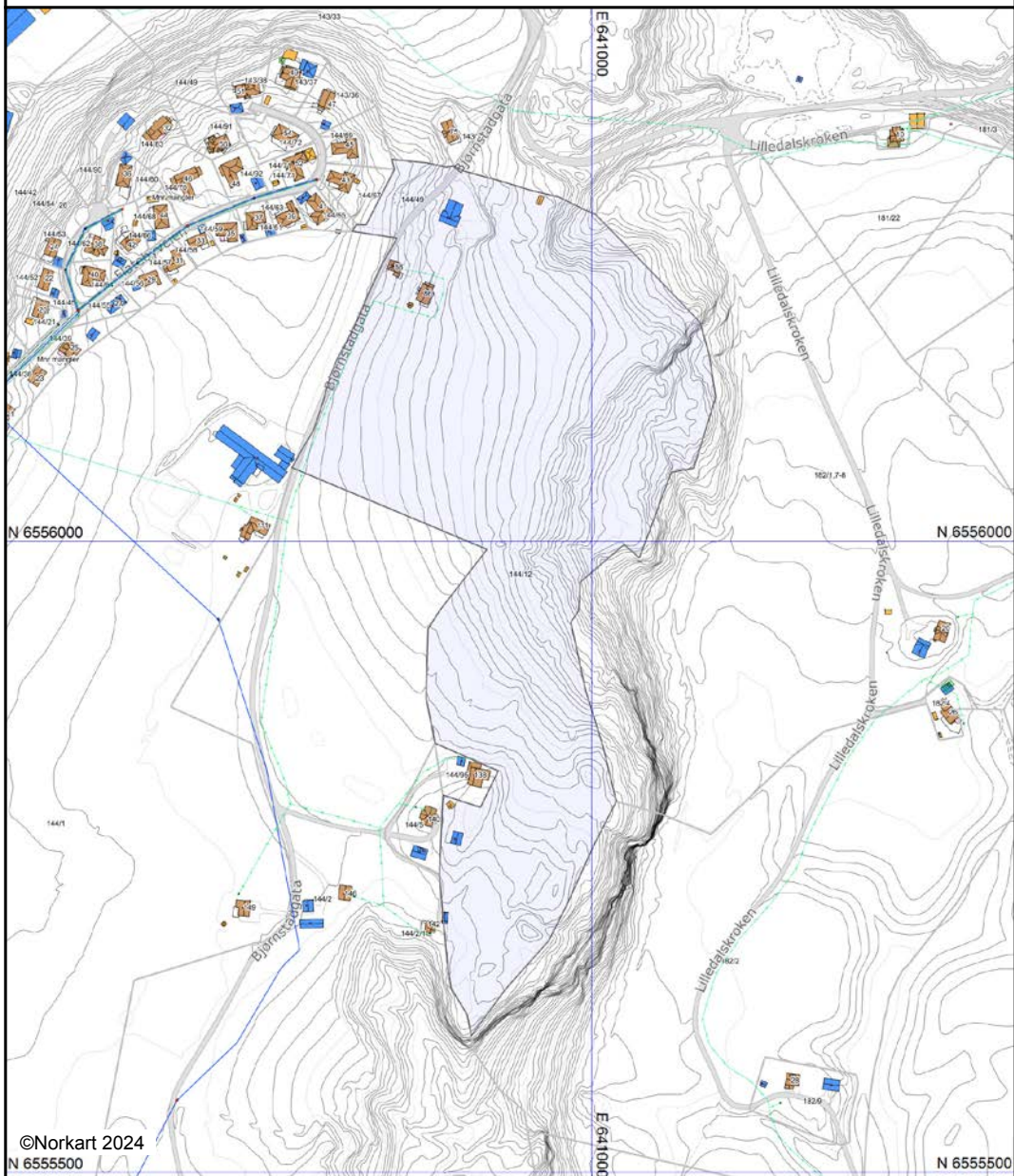
## Ledningskart

Eiendom: 144/12  
Adresse: Bjørnstadgata 86  
Dato: 20.09.2024  
Målestokk: 1:5000



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  
N 6555500

N 6555500

*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.*

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LILLE BJØRNSTAD ØSTRE	Beregnet areal	109752.4
Etablert dato	25.11.1954	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	2	Antall teiger	1
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	144/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	144/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	15.10.2018 15.10.2018			144/2, 144/5, 144/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.10.2018 16.10.2018	J 122/2018		0101-144/12/1, 144/12
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	02.10.2018 16.10.2018	J 122/2018	Tinglyst 16.10.2018	144/12 (-1471,3), 144/95 (1471,3), 101-144/12/1 (Tidligere festegrunn) 144/2, 144/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.05.2016 12.05.2016			144/12, 144/49
Skylddeling Skylddeling	25.11.1954			0101-144/4, 144/12
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		3/1986		144/12, 181/1, 181/2, 181/3, 181/7, 181/13, 182/1, 182/2, 182/5, 182/7, 182/8

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556199.94	640915.57	0	Ja	109752.4	Noen fiktive grenser (NF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDBERG MARTIN F060782*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hovsveien 36C 1769 1769 HALDEN	Bosatt (B)
BJØRNSTAD LENE F080380*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRNSTADGATA 86 1792 1792 TISTEDAL	Bosatt (B)

### Adresser

Vegadresse: Bjørnstadgata 86

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1792 TISTEDAL	Kirkesogn	02020603 Tistedal
----------	---------------	-----------	-------------------

Grunnkrets	407 Erte	Tettsted	
Valgkrets	5 Tistedal		

**Vegadresse: Bjørnstadgata 88**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1792 TISTEDAL	Kirkesogn	02020603 Tistedal
Grunnkrets	407 Erte	Tettsted	
Valgkrets	5 Tistedal		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145087899		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145087902		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
3	145087864		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	23.09.2020
4	145087880		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	23.09.2020
5	145087872		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
6	145087872	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	23.09.2020

**1: Bygning 145087899: Enebolig (111), Tatt i bruk**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadgata 88	H0101	144/12	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0

**2: Bygning 145087902: Enebolig (111), Tatt i bruk**

### Bygningsdata



Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	201
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	201
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadgata 86	H0101	144/12	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0
U01	0	99	0	99	0	0	0

### 3: Bygning 145087864: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 23.09.2020

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006
Bygningsnummer utgått	23.09.2020	23.09.2020

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	144/12	-	-	-	-	-

### 4: Bygning 145087880: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 23.09.2020

#### Bygningsdata

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

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.0001	11.05.2006
Bygningsnummer utgått	23.09.2020	23.09.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	144/12	-	-	-	-	-

### 5: Bygning 145087872: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	375
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	375
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	375
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	144/12	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	375	375	0	0	0

### 6: Bygningsendring 145087872-1: Tilbygg, Tatt i bruk 23.09.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	375
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	375
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	375
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	22.10.2009	27.10.2009
Tatt i bruk	23.09.2020	23.09.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	144/12	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	375	375	0	0	0



Halden kommune

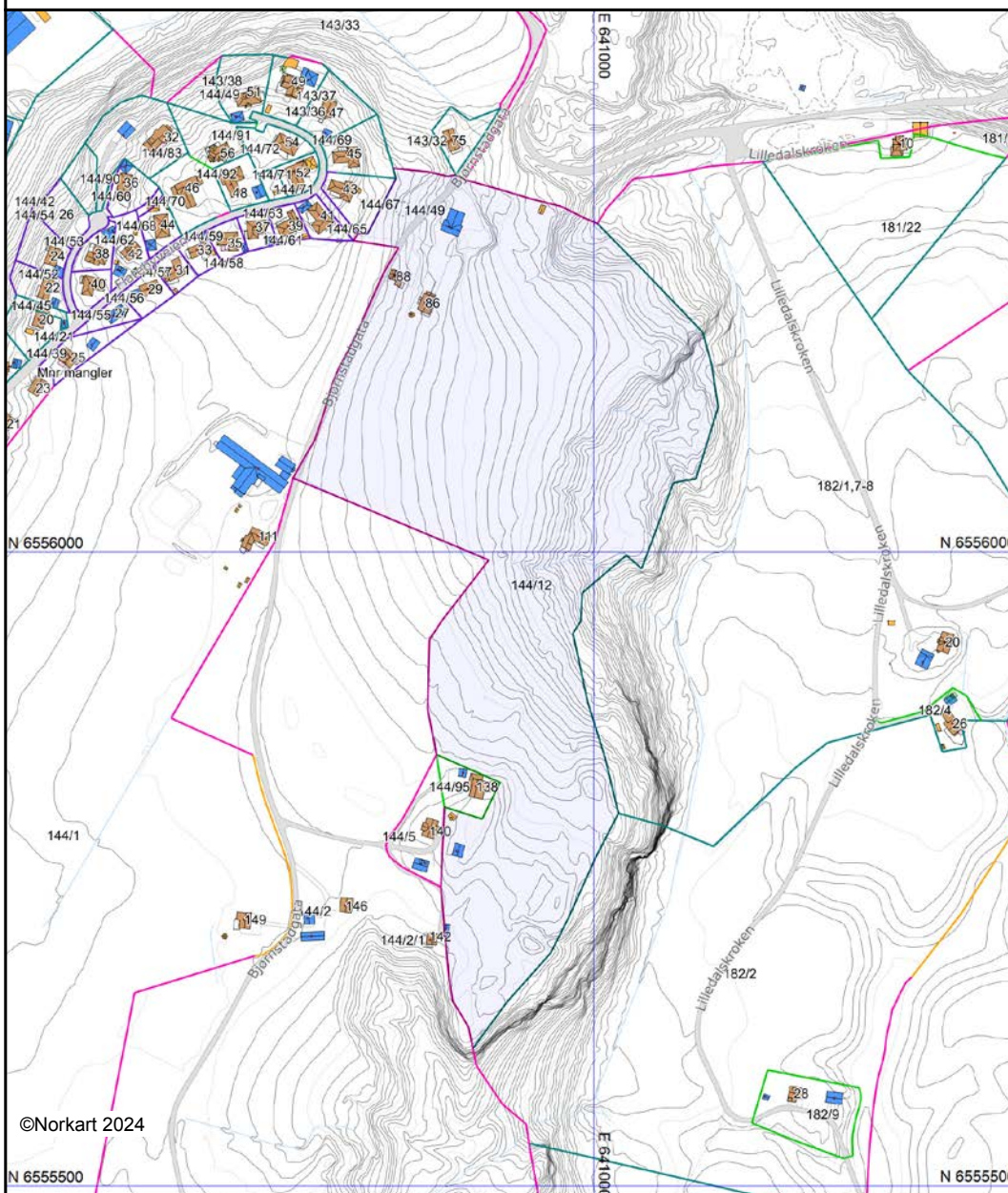
# Grunnkart

Eiendom: 144/12  
Adresse: Bjørnstadgata 86  
Dato: 20.09.2024  
Målestokk: 1:5000



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 fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

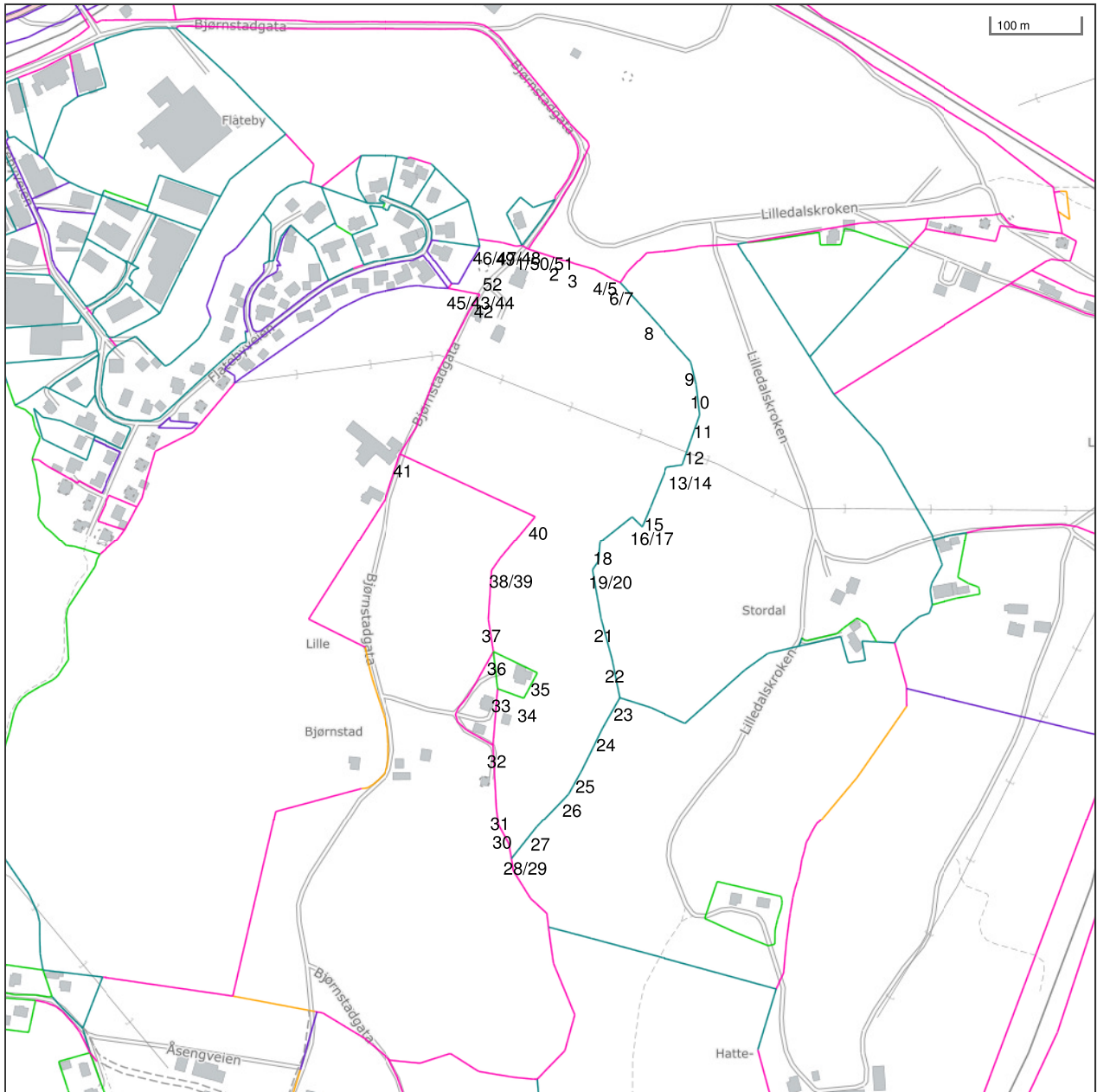


©Norkart 2024

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.



# Eiendomskart for eiendom 3101 - 144/12//



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

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

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	109 752,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556199,94	<b>Øst</b>	640915,57

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556294,14	640898,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	8,19	
2	6556285,58	640929,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,91	
3	6556278,96	640950,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,77	
4	6556273,13	640974,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,07	
5	6556268,07	640984,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,31	
6	6556263,4	640993,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,44	
7	6556259,51	641003,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	10,11	
8	6556222,83	641039	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,39	
9	6556173,74	641086,07	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	68,01	
10	6556148,32	641093,23	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,41	
11	6556114,65	641098,4	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	34,06	
12	6556085,01	641089,17	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	31,04	
13	6556058,09	641080,86	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	28,17	
14	6556054,82	641062,94	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	18,22	
15	6556009,09	641046,22	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	48,69	
16	6555986,97	641037,89	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	23,64	
17	6555997,76	641025,91	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	16,12	
18	6555967,86	640991,07	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	45,91	
19	6555945,62	640989,85	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	22,27	
20	6555936,06	640983,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,35	
21	6555881,95	640995,29	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	55,33	
22	6555836,71	641009,36	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	47,38	
23	6555793,87	641019,67	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	44,06	
24	6555759,1	641001,57	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	39,20	
25	6555711,54	640980,29	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	52,10	
26	6555683,67	640966,11	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	31,27	
27	6555645,18	640931,8	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	51,56	
28	6555608,27	640904,69	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	45,80	
29	6555624,99	640901,26	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,07	
30	6555645,97	640888,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,42	

31	6555666,09	640885,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	20,38	
32	6555735,49	640879,41	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	69,67	
33	6555798,92	640882,14	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	63,49	
34	6555789,29	640912,03	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,40	
35	6555818,28	640926,13	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,24	
36	6555840,26	640875,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,79	
37	6555876,39	640868,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,81	
38	6555930,94	640870,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	54,57	
39	6555945,38	640879,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,18	
40	6555993,85	640917,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	61,25	
41	6556058,68	640762,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	167,60	
42	6556240,5	640846,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	200,74	
43	6556245,97	640810,35	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,08	
44	6556251,52	640813,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,55	
45	6556251,44	640821,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,72	
46	6556295,17	640843,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	49,11	
47	6556303,3	640841,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,44	
48	6556303,02	640844,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,68	
49	6556300,41	640869,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,99	
50	6556296,81	640884,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,10	
51	6556297,98	640891,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,36	
52	6556271,4	640855,01	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-144/12, Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Risiko
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.09.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	175.6 km
Flomfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	09.09.2024	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.09.2024	Ikke funnet	0.47 km
Skredfaresoner	09.09.2024	Ikke funnet	135 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	3.3 km
Støysoner	09.09.2024	Ikke funnet	0.35 km

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



## Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 29.01.2024

Utløps- eller utløsningsområde for snøskred

Nei

Ja



### Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder for snøskred. Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) har utarbeidet det landsdekkende kartet på oppdrag fra NVE. Kartet ble utarbeidet i 2010 og dekker skredtypen snøskred. Kartet dekker ikke sørpeskred.

Det landsdekkende kartet viser områder der en må utvise aktsomhet for snøskred. Kartet viser potensielle løsne- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred.

Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løsneområder. For hvert løsneområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alta-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)

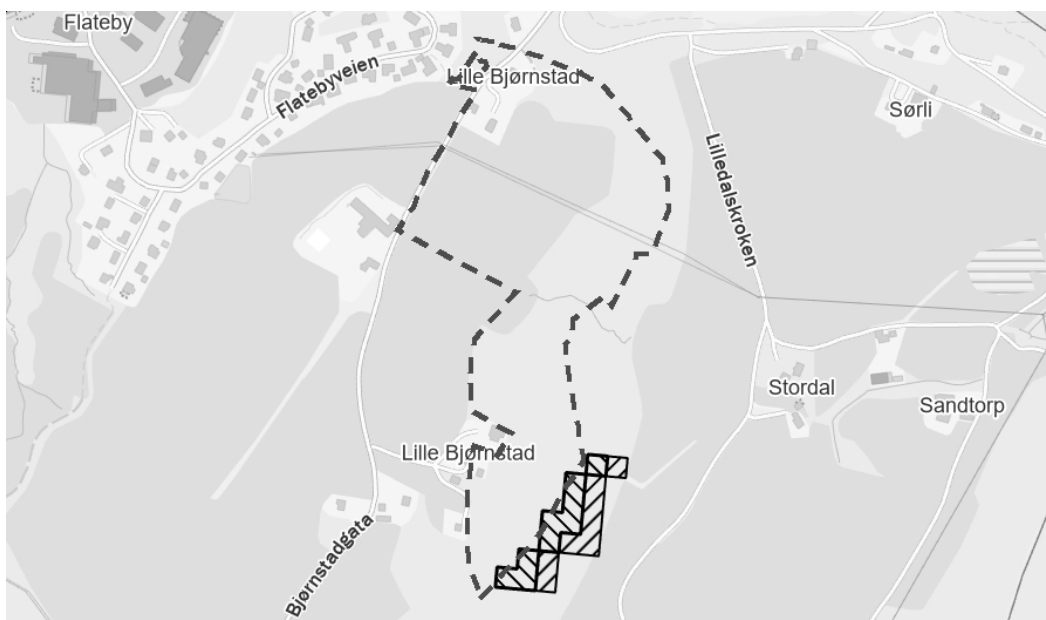
## Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 11.03.2024

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



### Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsnemråder og utløpsområder for steinsprang.

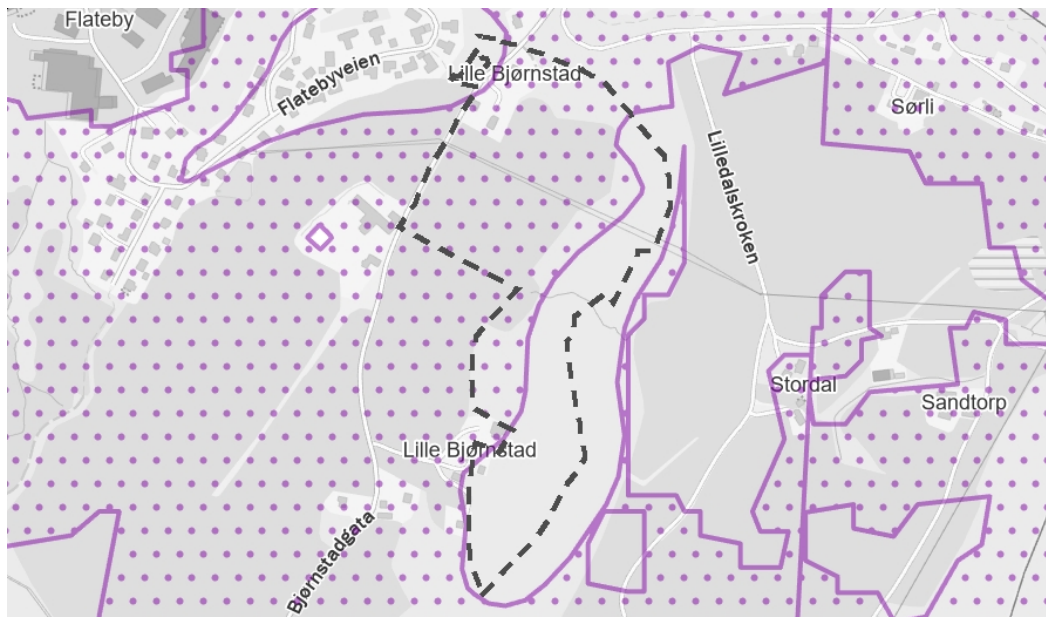
Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsnemråder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.






Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kvikkleire

Sist sjekket:	09.09.2024			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

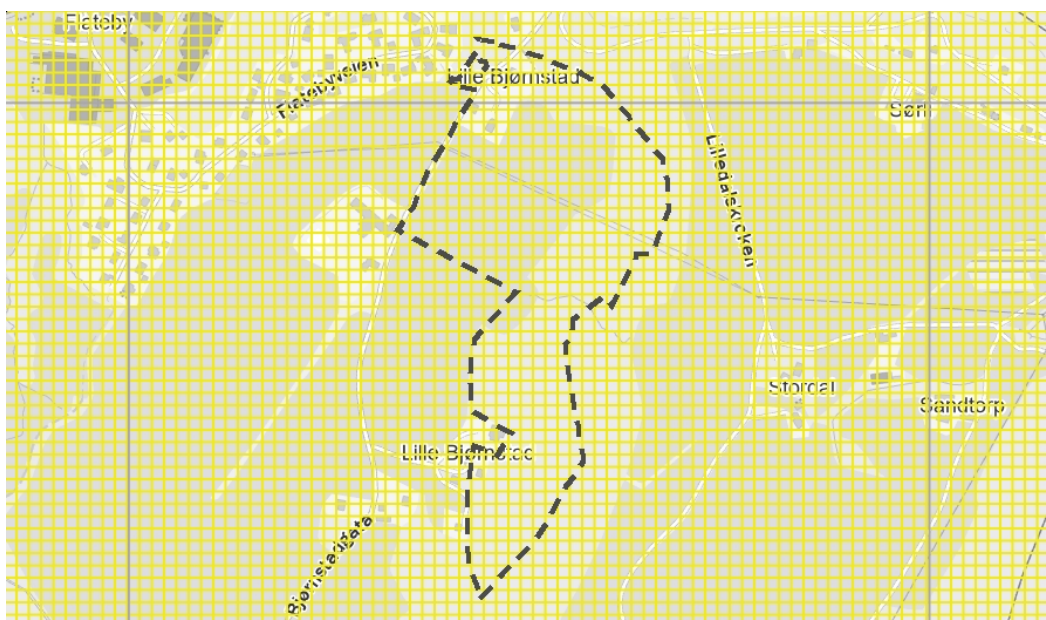
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.09.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
----------------------------------------	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
-------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	---------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 20.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	144	Bruksnr.	12	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnstadgata 86, 1792 TISTEDAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <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>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 147 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> B164
	<b>Delareal</b> 347 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_2 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 18 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Andre typer bebyggelse og anlegg,Framtidig <b>Områdenavn</b> BAB1

---

**Delareal** 3 981 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
**Områdenavn** L178

---

**Delareal** 104 288 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Spredt boligbebyggelse, Framtidig  
**Områdenavn** LSB121

---

**Delareal** 1 319 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Boligbebyggelse, Framtidig  
**Områdenavn** B165

---

**Delareal** 3 993 m<sup>2</sup>  
**KPAngittHensyn** Hensyn landskap  
**KPHensynsonenavn** H550

---



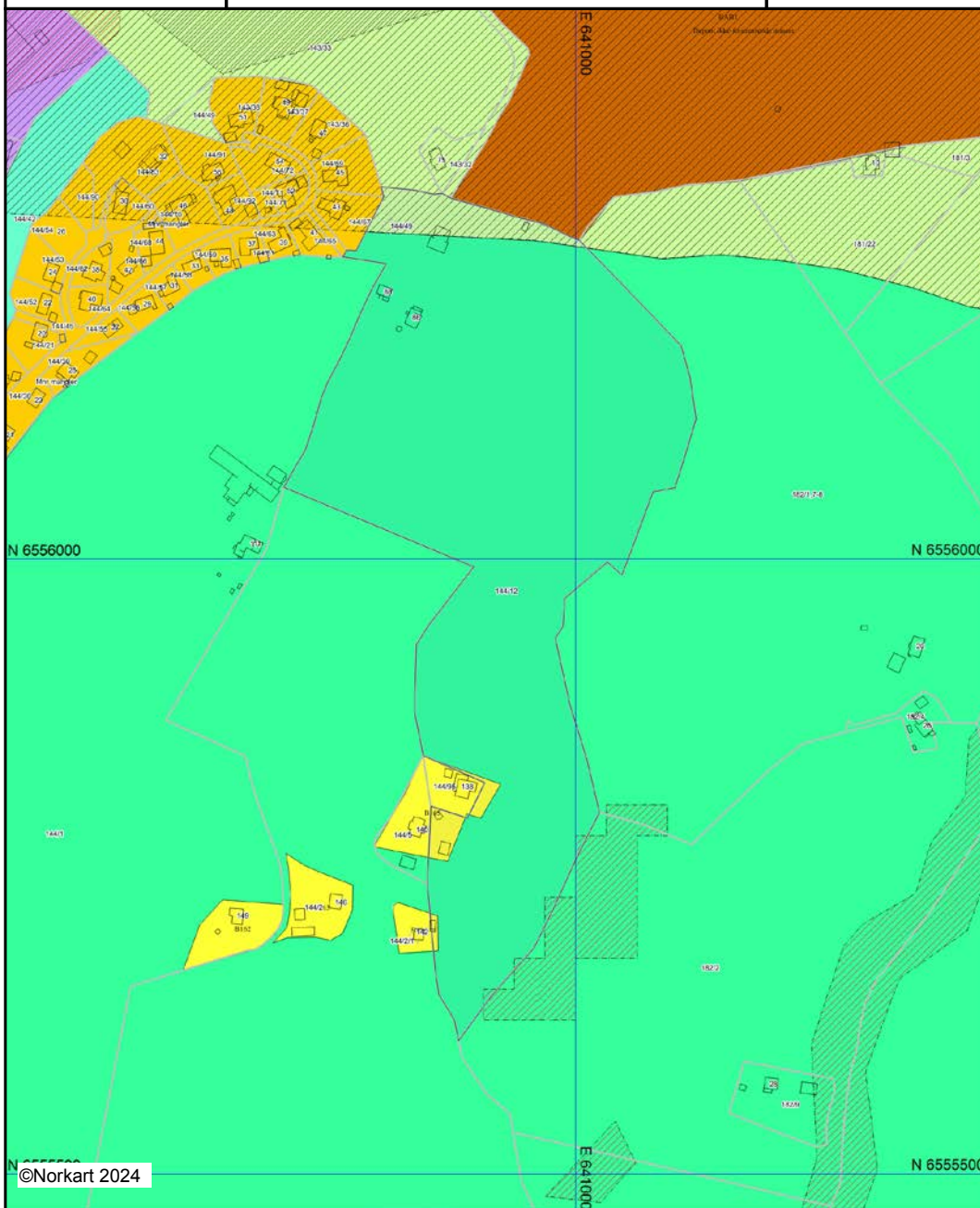
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 144/12  
Adresse: Bjørnstadgata 86  
Utskriftsdato: 20.09.2024  
Målestokk: 1:5000



UTM-32








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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - fremtidig
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

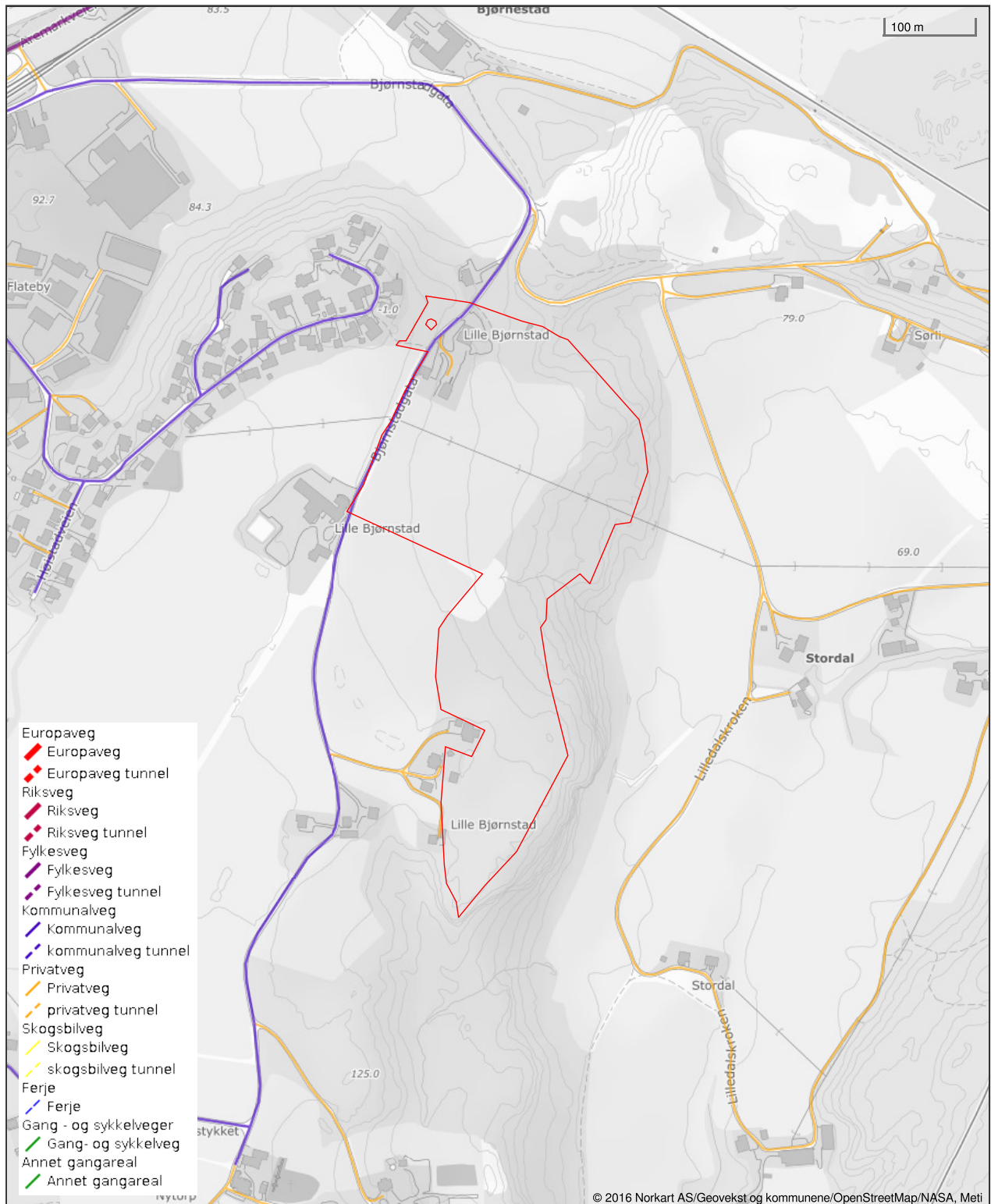
### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Låvebru





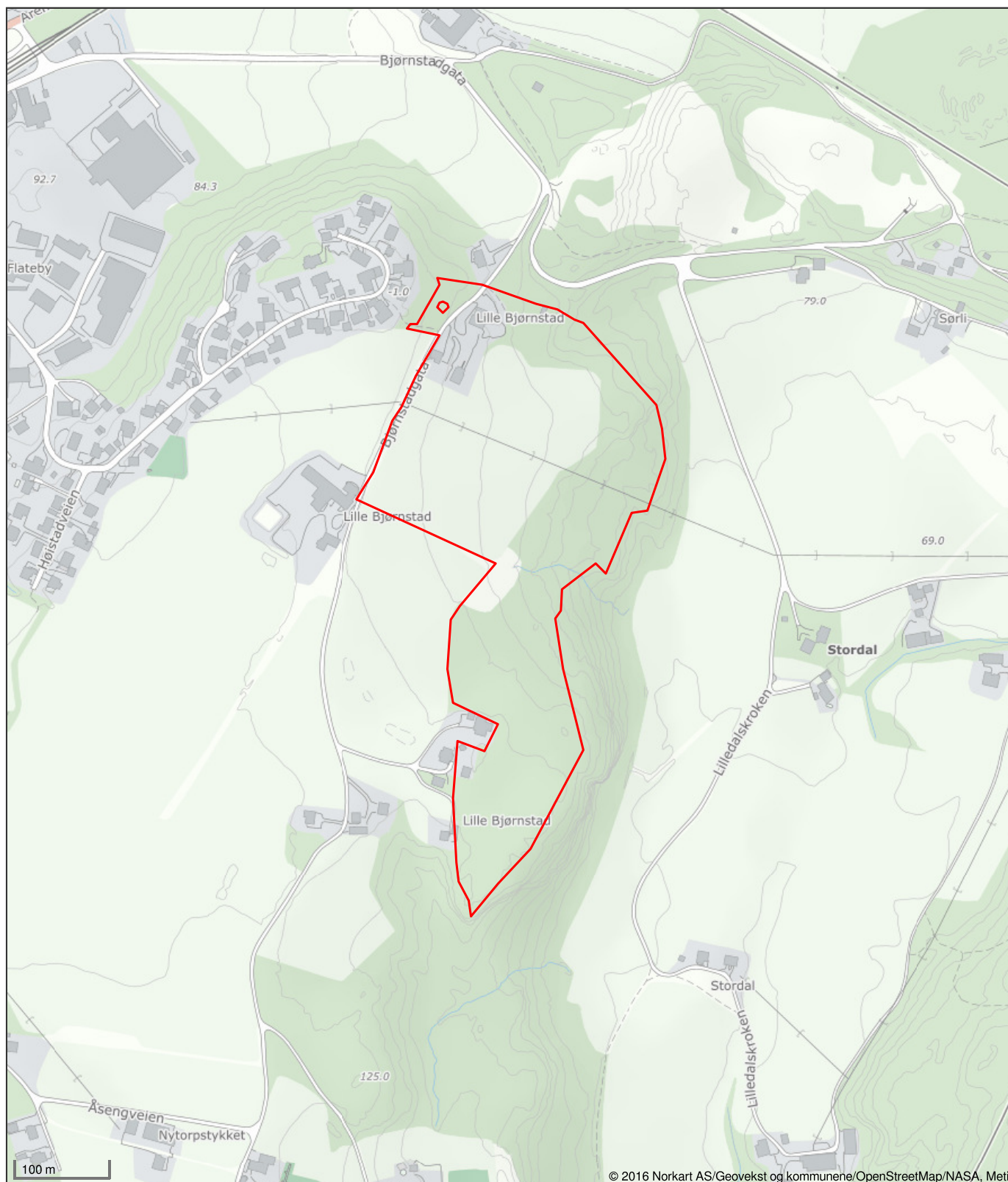
# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 144/12//



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



# Oversiktskart for eiendom 3101 - 144/12//



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

*per Bjørnstad  
Lille Bjørnstad  
1902*

**TINGLYST**

27 JUNI 2000

SORENKRIVEREN HALDEN

DAGBOKNR: 2580

**AVTALE**

Nåværende og fremtidig eier av gnr. 144, bnr. 12, har rett til å ha liggende og utføre nødvendig **vedlikehold av grovvannsledning** over eiendom gnr. 143, bnr. 1, festnr. 11.

Denne avtale blir å tinglyse på gnr. 143, bnr. 1, festnr. 11.

Halden, 10.05.2000

*Leina Johansen Sævi*  
Fester

*[Signature]*  
**Stangeskoven AS**  
Disponent  
Grunneier

*Gudrun Bjørnstad  
eller fullmakt,*

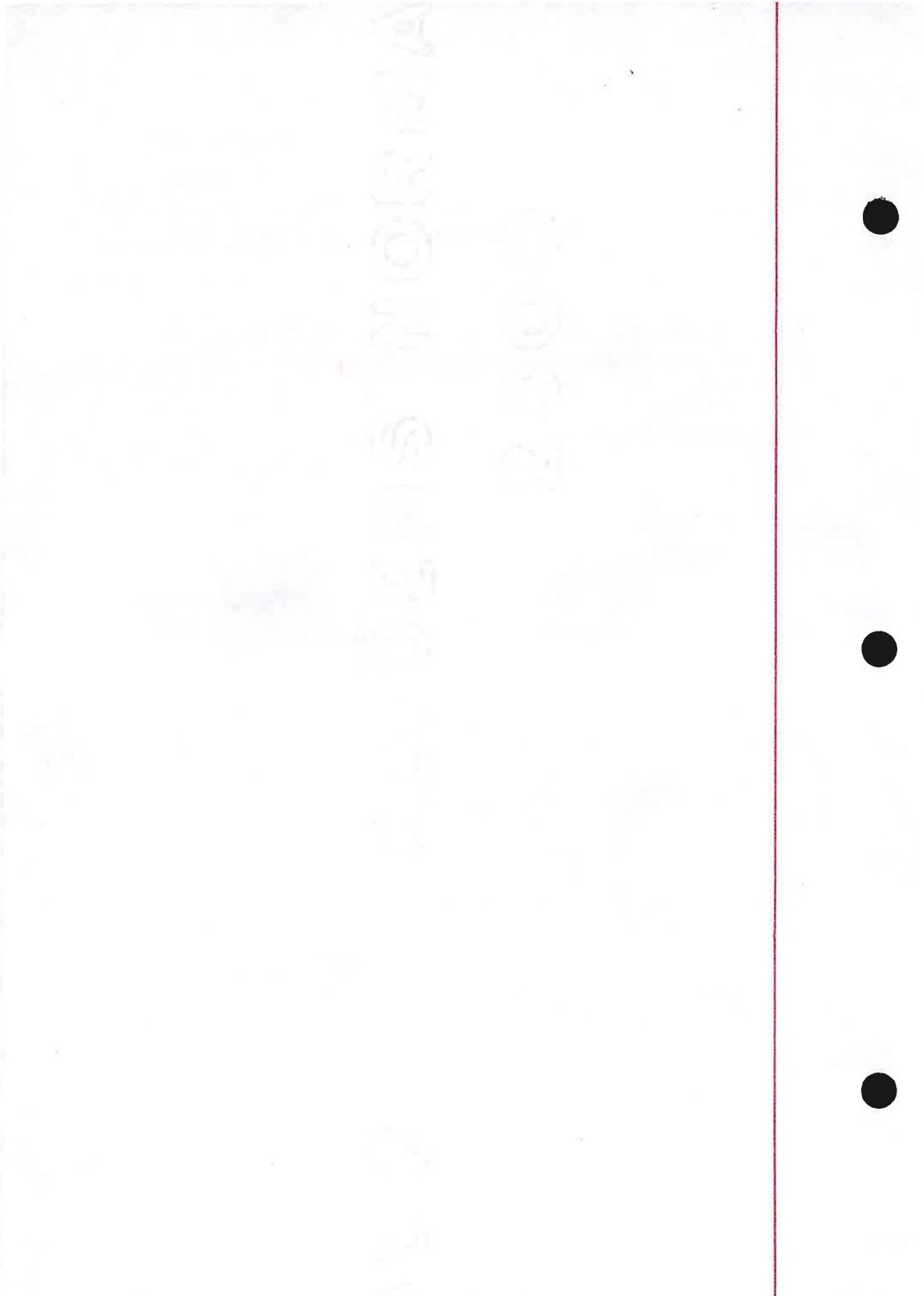
*[Signature]*

*27/6 2000*




Doknr: 2880 Tinglyst: 27.06.2000 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**TINGLYST**  
27 JUNI 2000  
SORENKRIVEREN HALDEN  
DAGBOKNR: \_\_\_\_\_



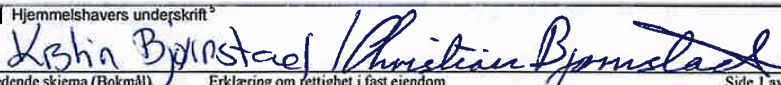
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Lene Bjørnstad		Plass for linjekodeposter  Doknr: 1010663 Tinglyst: 19.11.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Østre Lille-Bjørnstad		
Postnummer: 1792	Poststed: TISTEDAL	
Fødselsnr./Org.nr. 08038043278	Ref.nr.	


1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Christian Bjørnstad Kristin Bjørnstad	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 977022193 / 270468 977022198 190268

2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr. 101	Kommunenavn HALDEN	Gnr. 144	Bnr. 1	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr. 101	Kommunenavn HALDEN	Gnr. 144	Bnr. 12	Fnr.	Snr.
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

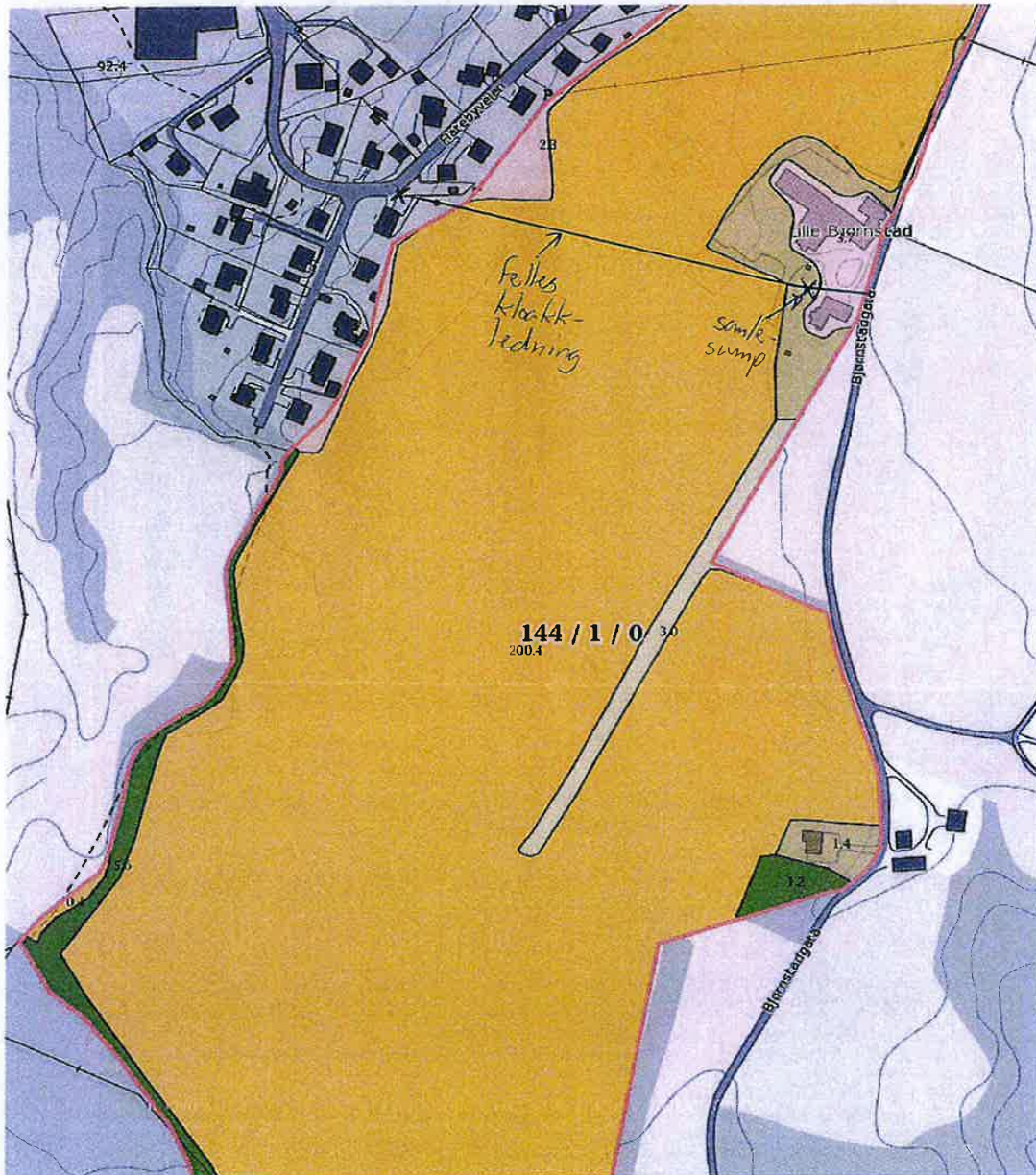
Dato 10.11.2014	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)      Erklæring om rettighet i fast eiendom      Side 1 av 2

<b>4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup></b>	
Rett til tilkøpling og vedlikehold av kloakkledning på eiendom 144/1 ned mot offentlig ledning i Flatebyveien.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup></b>	
(Empty space for other agreements)	
<b>6. Underskrifter</b>	
Sted og dato TISTEDAL 10.11.2014	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> 

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhandlingsloven § 2 4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



<p>0 20 40 60m</p> <p>Målestokk 1 : 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 17.11.2014</p>	<p>Marksfag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGN</th> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>200.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>200.6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Skog av særs høg bonitet</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Skog av høg bonitet</td> <td>6.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Skog av middels bonitet</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Skog av lav bonitet</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Uproduktiv skog</td> <td>3.3</td> <td>10.1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Myr</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Åpen jorddekt fastmark</td> <td>6.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Åpen grunnlendt fastmark</td> <td>0.0</td> <td>6.7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebyggd, samf, vann, bre</td> <td>6.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke klassifisert</td> <td>0.0</td> <td>6.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sum:</td> <td>224.4</td> <td>224.4</td> </tr> </tbody> </table>	TEGN	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)			Fulldyrka jord	200.6			Overflatedyrka jord	0.0			Innmarksbeite	0.0	200.6		Skog av særs høg bonitet	0.0			Skog av høg bonitet	6.8			Skog av middels bonitet	0.0			Skog av lav bonitet	0.0			Uproduktiv skog	3.3	10.1		Myr	0.0			Åpen jorddekt fastmark	6.7			Åpen grunnlendt fastmark	0.0	6.7		Bebyggd, samf, vann, bre	6.8			Ikke klassifisert	0.0	6.8		Sum:	224.4	224.4	<p>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser  Eiendomsgrenser</p>
TEGN	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																																																												
	Fulldyrka jord	200.6																																																												
	Overflatedyrka jord	0.0																																																												
	Innmarksbeite	0.0	200.6																																																											
	Skog av særs høg bonitet	0.0																																																												
	Skog av høg bonitet	6.8																																																												
	Skog av middels bonitet	0.0																																																												
	Skog av lav bonitet	0.0																																																												
	Uproduktiv skog	3.3	10.1																																																											
	Myr	0.0																																																												
	Åpen jorddekt fastmark	6.7																																																												
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	6.7																																																											
	Bebyggd, samf, vann, bre	6.8																																																												
	Ikke klassifisert	0.0	6.8																																																											
	Sum:	224.4	224.4																																																											



Dokument nr 805 1970 1/3  
Halden Sorenskriverembete

## U T S K R I F T

av jordskiftetrettsbøkene nr. 25 og 33 for Östfold jordskifte-  
sokn, Halden domssokn, forsåvidt angår sak nr. 10/1968 -  
Bjørnstad lille og Mo i Halden.  
Slutta den 21. november 1969.

oooo00000oooo

År 1969 den 27. juni ble jordskifterett  
holdt i huset til Jens Jensen, Bjørnstad  
lille, Tistedal.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arne Raknes.

Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Erling Jensen, Paulsbo, Kornsjö.  
2. -"- Georg Holmen, Juver, Rokke.

Protokollfører: Jordskiftetekniker A. Lönvik.

Sak nr. 10/1968.

Saksöker: Jan Fredrik Jensen, Tistedal, eier av gnr. 144, bnr. 2  
og gnr. 180, bnr. 1 i Halden.

Saksökt:

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1. Berit Gimming, Idd,         | eier av gnr. 180, bnr. 10 |
| " " " "                        | " " " 183, " 1            |
| 2. C. J. Sommerfelt, Tistedal, | " " " 180, " 7 og 13.     |
| 3. Norman Aasengen, " "        | " " " 179, " 7.           |
| 4. Harald Moen, Ås, Idd,       | " " " 179, " 5.           |
| 5. Gudrun Haugen, Idd,         | " " " 180, " 4.           |
| 6. Ellen Frimann, Idd,         | " " " 180, " 3.           |
| 7. Einar Hov, Ås, Idd,         | " " " 178, " 1.           |
| " " " "                        | " " " 179, " 1.           |
| 8. Sverre Grimstad, Idd,       | " " " 180, " 14 og 19.    |
| 9. Håkon Bjørnstad, Tistedal,  | " " " 144, " 1 og 4.      |
| 10. Sverre Bjørnstad, " "      | " " " 144, " 12.          |
| 11. Knut Larsen, Stordal,      | " " " 182, " 7 og 8.      |
| 12. Karl Sandtorp, Stordal,    | " " " 182, " 2 og 3.      |



- 2 -

13. Ole Störholt, Tistedal, eier av gnr. 144, bnr. 5, 7 og 10.
14. Håkon Störholt, " " " 182, " 5.
15. Birger Johansen, " " " 180, " 17.
16. Ragnar Nyseth, " " " 180, " 15.

Saka gjelder: Grensegangssak til klarlegging, oppmerking og beskrivelse av eiendomsgrenser.

Til stede:

For Lars Ole Gimming, som har overtatt saksökte nr. 1's eiendommer, möter Johan Sandtorp i flg. skriftlig fullm. For Ellen Frimann, som har overtatt saksökte nr. 2's eiendom, möter sönnen Holger Frimann. Saksökte nr. 4 og 5 personlig. For Saksökte nr. 6 möter Holger Frimann. Saksökte nr. 7 - 12 og 14 - 15 personlig. For nr. 16 möter Herman Nyseth.

Lovlig varslet, men ikke mött:

Saksökte nr. 3 og 13.

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

Retten formann la fram:

1. Krav om grensegang fra Jan Fredrik Jensen, dat. 4/6-1968.
2. Gjenpart innkalling til mötet i dag, dat. 16. mai 1969, vedheftet postverkets kvittering for rek. brev (innkallinger) til partene av 16/5 og 23/5-1969, samt endelig mennsoppnevning, dat. 7. juni 1969.
3. Fullmakt fra Lars Ole Gimming til Johan Sandtorp, dat. 23. juni 1969.
4. Melding om eiendomsoverdragelse fra Berit Gimming og Lars Ole Gimming, dat. 20/12-68.

Dokumentene ble gjennomgått.

Det bemerkes at jordskiftemann Holmen möter som varamann for den oppnevnte jordskiftemann Tellesås som har meldt forfall.

Sverre Björnstad forlot nå retten.

Det ble så foretatt befarings av de to eiendommene til saksökeren. Det viste seg at grensene er dårlig avmerket og at det er nödvendig

- 3 -

med ny avmerking.

Saka utsettes herved på ubestemt tid. Varsel til neste møte gis med rek. brev med minst en ukes frist.

Retten hevet,  
Tistedal den 27. juni 1969.

Arne Raknes.  
Georg Holmen. Erling Jensen.

År 1969 den 21. november ble jordskifterett igjen holdt i huset til Jens Jensen, Björnstad lille, Tistedal i Halden.

Retten formann: Jordskiftedommer A. Raknes.

Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Erling Jensen, Paulsbo, Kornsjö.  
2. -"- Georg Holmen, Juver, Rokke.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr. 10/1968 - utsatt fra 27. juni 1969.

Saka gjelder: Fastsetting og beskrivelse av eiendomsgrensene for gnr. 144, bnr. 2 og gnr. 180, bnr. 1 mot naboeiendommene i Halden.

Til stede:

Jan Fredrik Jensen, eier av gnr. 144, bnr. 2 og gnr. 180, bnr. 1, Johan Sandtorp for Lars Ole Gimming, eier av gnr. 180, bnr. 10 og for Ellen Frimann, eier av gnr. 180, bnr. 3, 7 og 13, Harald Moen, eier av gnr. 179, bnr. 5, Ole Störholt, eier av gnr. 144, bnr. 5, 7 og 10, han møter også for Håkon Störholt, eier av gnr. 182, bnr. 5 og for Oddvar Störholt som har vegrett på gnr. 144, bnr. 2, Einar Hov, eier av gnr. 179, bnr. 1, Håkon Björnstad, eier av gnr. 144, bnr. 1 og 4, Knut Larsen, eier av gnr. 182, bnr. 7 og 8, Karl Sandtorp, eier av gnr. 182, bnr. 2 og 3, Birger Johansen, eier av gnr. 180, bnr. 17 og Eugen Sörensen, leier av tomte Berglund under gnr. 144, bnr. 2.

Følgende var lovlig varslet, men møtte ikke:

Norman Aasengen, eier av gnr. 179, bnr. 7, Gudrun Haugen, eier av gnr. 180, bnr. 4, Sverre Björnstad, eier av gnr. 144, bnr. 12, Sverre Grimstad, eier av gnr. 180, bnr. 14 og 19 og Ragnar Nyseth, eier av gnr. 180, bnr. 15.

- 4 -

Rettsens medlemmer og partene visste ikke om at det siden siste møte var hendt noe som skulle gjøre noen av rettsens medlemmer ugilde.

Rettsens formann la fram:

5. Gjenpart av innkalling til møtet i dag, dat. 11. november 1969, vedheftet kvittering fra postverket for rek. brev til partene av samme dato.

Siden forrige møte er de grensene som er krevd oppgått avmerket i marka under ledelse av jordskiftetekniker A. Lönvik.

Ingen av partene har reist tvist om grensene.

Grensebeskrivelse:

- I. Grensene for Mo, gnr. 180, bnr. 1 i Halden, eier Jan Fredrik Jensen.

Grense nr. 1 - mot Gimmen store, gnr. 180, bnr. 10, eier Lars Ole Gimming, på austsida.

Grensa går ut fra nedsatt stein (1) i grensa mot gnr. 180, bnr. 14 og 19 og går i retning  $215^{\circ}$  50,7 m til nedsatt stein (2), 55,7 m til nedsatt stein (3) og 54,7 m til nedsatt stein (4). Herfra går grensa i retning  $197^{\circ}$  40,8 m til nedsatt stein (5) og 31,2 m til nedsatt stein (6), retning  $196^{\circ}$  39,0 m til kors i fjell (7), 51,8 m til kors i fjell (8) og 52,1 m til oppsatt röys (9), videre i retning  $203^{\circ}$  57,1 m til kors i fjell (10), 36,6 m til kors i fjell (11), 37,5 m til kors i jordfast stein (12) og 52,2 m til kors i jordfast stein (13), der grensa ender.

Grense nr. 2 - mot gnr. 180, bnr. 3, 7 og 13, eier Ellen Frimann, på aust, sør og vestsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 13 i grense nr. 1 og den går i retning  $207^{\circ}$  48,4 m til nedsatt stein (14) og 41,7 m til nedsatt stein (15), retning  $233^{\circ}$  36,3 m til nedsatt stein (16) og 28,0 m til nedsatt stein (17).

Her vinkler grensa og går i retning  $143^{\circ}$  58,8 m til kors i fjell (18) og 49,3 m til kors i fjell (19) på en åsrygg. Herfra går grensa i retning  $141^{\circ}$  33,8 m til kors i fjell (20), 49,6 m til kors i fjell (21) og 32,8 m til nedsatt stein (22). Her vinkler grensa på nytt og går i retning  $15^{\circ}$  40,4 m til nedsatt stein (23) og 32,8 m til kors i fjell (24), der grensa ender.

- 5 -

Grense nr. 3 - mot Haugen nordre, gnr. 180, bnr. 4; eier Gudrun Haugen, på vestsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 24 i grense nr. 2 og den går i retning 16<sup>g</sup> 62,0 m til nedsatt stein (25) og 56,3 m til nedsatt stein (26). Her vinkler grensa og går i retning 327<sup>g</sup> 41,8 m til nedsatt stein (27) og 47,7 m til søndre kant av Haugenvegen 1,8 m nord for grensemerke nr. 14 i sak nr. 1/1955, der grensa ender.

Grense nr. 4 - mot Aas nordre, gnr. 179, bnr. 5, eier Harald Moen, på vestsida.

Denne grense er beskrevet i sak nr. 1/1955, slutta den 3/6-1957, som grense nr. 5, hvorfra siteres: "--- begynner i endepunktet av den foran beskrevne grense nr. 4 (i søndre kant av Haugenvegen) og går i sin helhet i retning 20<sup>g</sup> først 5,25 m til nedsatt stein (15) 2,8 m NNÖ fra nordre kant av Haugenvegen og fra denne stein 46,3 m til nedsatt stein (16) ---", der grensa ender.

Grense nr. 5 - mot Aas nordre, gnr. 179, bnr. 1, eier Einar Hov, på vestsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 16 i sak nr. 1/1955 (endepunktet av grense nr. 4 i denne sak) og den går i retning 20<sup>g</sup> 64,0 m til nedsatt stein (28), 63,0 m til nedsatt stein (29), 64,1 m til nedsatt stein (30) i ei kraftledningsgate og 59,5 m til nedsatt stein (31), der grensa ender.

Grense nr. 6 - mot Aasengen, gnr. 179, bnr. 7, eier Norman Aasengen, på vestsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 31 i grense nr. 5 og den går i retning 21<sup>g</sup> 35,5 m til nedsatt stein (32) og 89,5 m etter midten av et dike til et punkt (33) midt i diket, der grensa ender.

Grense nr. 7 - mot Bjørnholt, gnr. 180, bnr. 14 og 19, eier Sverre Grimstad, på nordsida.

Grensa går ut fra punkt 33 (endepunktet av grense nr. 7) og går i retning 131<sup>g</sup> 1,2 m til nedrammet kanaljern (34), 59,7 m til nedsatt stein (35) og 53,0 m til grensemerke nr. 1, som utgangspunkt for grense nr. 1.

- 6 -

II. Grensene for Björnstad lille østre søndre, gnr. 144,  
bnr. 2 i Halden, eier Jan Fredrik Jensen.

Grense nr. 8 - mot Björnstad lille vestre og østre, gnr. 144,  
bnr. 1 og 4, eier Håkon Björnstad, på vestsida.

Grensa går ut fra nedrammet flatjern (36) i vestre vegkant av  
vegen Björnstad - Nytorp ved grensa mot gnr. 144, bnr. 12 og går  
i retning 226<sup>g</sup> 54,0 m til nedsatt stein (37) aust for vånings-  
huset på gnr. 144, bnr. 1, videre i retning 236<sup>g</sup> 10,3 m til  
nedsatt stein (38) og samme retning 71,0 m til midten av en ven-  
tilkum (39), retning 239<sup>g</sup> 74,5 m til nedrammet rör (40). Her  
vinkler grensa og går i retning 132<sup>g</sup> 70,3 m til nedsatt stein  
(41) og 4,2 m til midten av veggen Björnstad - Nytorp. Herfra føl-  
ger grensa midten av veggen sørover ca. 163 m til et punkt der  
grensa forlater veggen og går i retning 287<sup>g</sup> 16,3 m til nedsatt  
stein (42), 49,7 m til nedsatt stein (43) og 48,9 m til nedsatt  
stein (44). Her vinkler grensa og går i retning 218<sup>g</sup> 53,5 m til  
nedsatt stein (45), 52,9 m til nedsatt stein (46), 50,9 m til  
nedsatt stein (47), 53,7 m til nedsatt stein (48) og 2,4 m til  
en bjørkestubbe (49), der grensa ender.

Grense nr. 9 - mot Nytorpstykket, gnr. 180, bnr. 15, eier Ragnar  
Nyseth, på sørsida.

Grensa går ut fra endepunktet av grense nr. 8 (bjørkestubbe nr. 49)  
og går i retning 112<sup>g</sup> 1,1 m til nedsatt stein (50) og 90,5 m til  
kors i fjell (51) på austsida av veggen Björnstad - Nytorp. Herfra  
går grensa i retning 135<sup>g</sup> 3,4 m til kors i fjell (52), der gren-  
sa ender.

Grense nr. 10 - mot Nytorp, gnr. 180, bnr. 17, eier Birger Johan-  
sen, på sørsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 52 (endepunktet av grense nr. 9)  
og går i retning 135<sup>g</sup> 10,6 m til kors i fjell (53) og 51,5 m til  
nedsatt stein (54). Herfra i retning 147<sup>g</sup> 39,8 m over veggen til  
Kleven til kors i fjell (55) på en liten fjellkulle, der grensa  
ender.

Grense nr. 11 - mot Kleven, gnr. 182, bnr. 5, eier Håkon Størholt,  
på sørsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 55 (endepunktet av grense nr.  
10) og går i retning 111<sup>g</sup> 34,9 m til kors i fjell (56), retning

- 7 -

85 <sup>g</sup> 36,5 m til kors i fjell (57), retning 135 <sup>g</sup> 35,5 m til kors i jordfast stein (58), retning 120 <sup>g</sup> 37,5 m til nedsatt stein (59) og i retning 100 <sup>g</sup> 29,0 m til nedsatt stein (60), der grensa ender.

Grense nr. 12 - mot Rabskott og Bakkehøy, gnr. 182, bnr. 7 og 8, eier Knut Larsen, Stordal, på austsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 60 (endepunktet av grense nr. 11) og går i retning 52 <sup>g</sup> 45,3 m til kors i fjellodde (61), retning 22 <sup>g</sup> 39,3 m til kors i fjell (62) oppe på kanten av bratta, videre i retning 373 <sup>g</sup> 39,0 m til nedsatt stein (63), retning 367 <sup>g</sup> 29,5 m til kors i fjellfot (64), retning 7 <sup>g</sup> 17,7 m til kors i fjell (65) oppe på kanten av bratta og samme retning 25,2 m til kors i fjellfot (66).

På strekninga mellom grensemerkene nr. 65 og 66 slutter gnr. 182, bnr. 7 og 8 å stöte til grensa og Dal store, gnr. 182, bnr. 2 og 3 begynner å stöte til grensa på austsida.

Fra grensemerke nr. 66 går grensa i retning 347 <sup>g</sup> 27,4 m til nedsatt stein (67), retning 350 <sup>g</sup> 36,6 m til nedsatt stein (68), retning 378 <sup>g</sup> 22,9 m til kors i fjellfot (69) og i retning 387 <sup>g</sup> ca. 6 m til kors i fjell (70) frampå sørspissen av Korpåsfjellet, der grensa ender.

Grense nr. 13 - mot Lille Björnstad östre, gnr. 144, bnr. 12, eier Sverre Björnstad, på austsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 70 (endepunktet av grense nr. 12) og går i retning 352 <sup>g</sup> ca. 26 m til kors i fjell (71) nede i bratta, retning 398 <sup>g</sup> 20,4 m til kors i fjell (72). Herfra stöter leietomta Berglund under gnr. 144, bnr. 2, leier Eugen Sörensén, til på vestsida.

Fra grensemerke nr. 72 går grensa i retning 17 <sup>g</sup> 8,4 m til nedsatt stein (73), retning 199 <sup>g</sup> 33,3 m til nedsatt stein (74).

Herfra er igjen gnr. 144, bnr. 2, eier Jan Fredrik Jensen, tilstötende på vestsida.

Fra grensemerke nr. 74 går grensa i retning 393 <sup>g</sup> 32,1 m til nedsatt stein (75), der grensa ender.

Grense nr. 14 - mot gnr. 144, bnr. 5, 7 og 10, eier Ole Störholt, på vestsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 75 (endepunktet av grense nr. 13) og går i retning 329 <sup>g</sup> 37,5 m til nedrammet rör (76) i nord-

- 8 -

austkanten av vegen og retning 380 <sup>g</sup> 14,5 m til nedrammet rør (77) også i nordaustkanten av vegen.

Herfra stöter en parsell av gnr. 144, bnr. 2, en vegrett som tilhörer Oddvar Störholt, til på austsida. Fra grensemerke nr. 77 går grensa i retning 360 <sup>g</sup> 8,0 m til nedsatt stein (78) på vestsida av vegen til Oddvar Störholt, videre i retning 40 <sup>g</sup> 41,2 m til nedsatt stein (79) også på vestsida av vegen.

Herfra stöter igjen gnr. 144, bnr. 5, 7 og 10, eier Ole Störholt til grensa på austsida. Fra grensemerke nr. 79 går grensa i retning 29 <sup>g</sup> 37,6 m til nedsatt stein (80), der grensa ender.

Grense nr. 15 - mot Lille Björnstad östre, gnr. 144, bnr. 12, eier Sverre Björnstad, på aust og nordsida.

Grensa går ut fra grensemerke nr. 80 (endepunktet av grense nr. 14) og går i retning 395 <sup>g</sup> 37,0 m til kors i jordfast stein (81), retning 5 <sup>g</sup> 45,0 m til nedsatt stein (82), retning 25 <sup>g</sup> 30,6 m til kors i jordfast stein (83), retning 41 <sup>g</sup> 49,5 m til nedsatt stein (84), der grensa vinkler og går i retning 331 <sup>g</sup> 77,0 m til nedsatt stein (85) og samme retning 80,8 m til nedsatt stein (86) ved austkanten av vegen Björnstad - Nytorp. Retning og avstand mellom grensemerkene nr. 86 og 36 er 321 <sup>g</sup> og 4,9 m. Jordskifteretten har ikke tatt standpunkt til hvor grensa mellom gnr. 144, bnr. 1 og 4 og gnr. 144, bnr. 12 kommer inn mellom grensemerkene nr. 86 og 36.

Grensene er rette linjer mellom hver ny kompassretning som er oppgitt. I de nedsatte steiner er det hogd kors. Retningene er i forhold til sant nord. De er observert med Silva speilkompass og redusert til sant nord etter en missvisning på 3 <sup>g</sup> vest. Kompass med 400 <sup>g</sup> deling er nytta. De oppgitte avstandene mellom grensemerkene er målt horisontalt. Kors i fjell og jordfaste steiner er forsynt med bolt i sentrum. Den tinglyste utskrift av saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 180, bnr. 1.

Kostnadene

Til sammen kr. 852,30

Sakskostnadene ble etter rettens skjønn dekt på partene slik:

Jan F. Jensen,	skal betale for gnr. 144, bnr. 2	
"	"	180, " 1 kr. 400,-
Lars Ole Gimming,	"	180, " 10 " 68,-
Ellen Frimann,	"	180, " 3, 7 og 13 " 55,-
Gudrun Haugen,	"	180, " 4 " 25,-

- 9 -

Einar Hov	skal betale for gnr.179, bnr. 1	kr.30,-
Norman Aasengen,	" " " " 179, " 7	" 15,-
Sverre Grimstad,	" " " " 180, " 14 og 19	" 14,-
Håkon Bjørnstad,	" " " " 144, " 1 og 4	" 92,-
Ragnar Nyseth,	" " " " 180, " 15	" 12,-
Birger Johansen,	" " " " 180, " 17	" 13,-
Håkon Størholt,	" " " " 182, " 5	" 21,-
Knut Larsen,	" " " " 182, " 7 og 8	" 24,-
Karl Sandtorp,	" " " " 182, " 2 og 3	" 12,30
Sverre Bjørnstad,	" " " " 144, " 12	" 54,-
Ole Størholt,	" " " " 144, " 5, 7 og 10	" 17,-

Lars Ole Gimming og Ellen Friman v/Johan Sandtorp, Einar Hov, Håkon Bjørnstad, Birger Johansen og Knut Larsen betalte de pålagte belöp. Jan Fredrik Jensen betalte kr. 25,- for Gudrun Haugen. Jan Fredrik Jensen har betalt kr. 500,- i forskott på saks-kostnader. Han fikk nå tilbake kr. 100,-

Norman Aasengen, Sverre Grimstad, Ragnar Nyseth, Håkon Størholt, Sverre Bjørnstad og Ole Størholt skal betale de pålagte belöp til Jordskiftedommeren i Östfold innen 15 - femten - dager fra i dag.

Jordskiftemennene fikk utbetalt det de har tilgode.

Saka trer i kraft den 21. januar 1970. Rettens formann ga opplysninger om reglene for anke.

På spørsmål kom det ingen merknad til forhandlingene eller föringa av rettsboka.

Retten hevet,

Tistedal den 21. november 1969.

Arne Raknes. Erling Jensen. Georg Holmen.

Rett avskrift bekreftes.

*Arne Raknes*



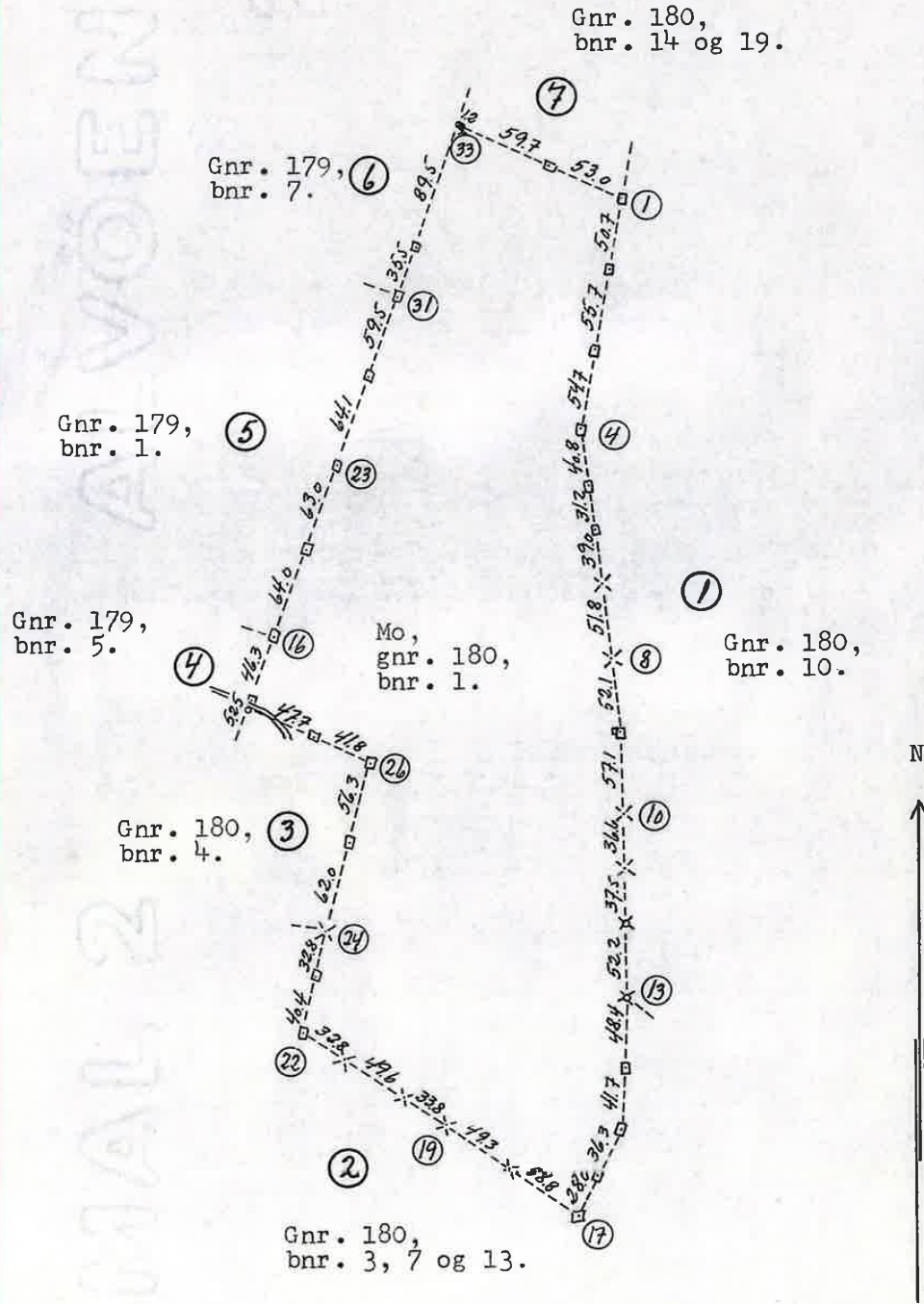
*5 JP*



21.

S K I S S E

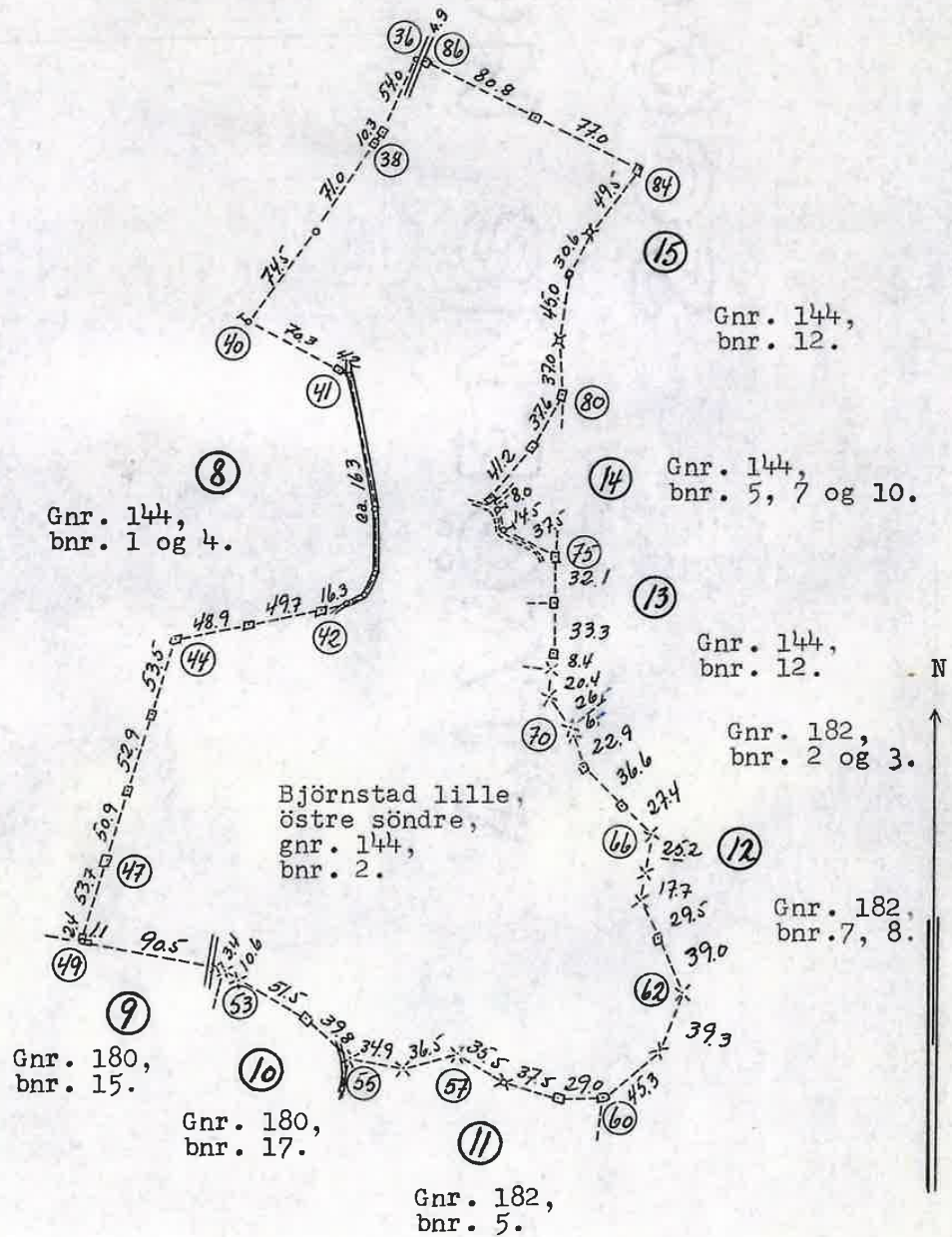
over grensene i jordskifterettssak nr. 10/1968-  
Bjørnstad lille og Mo i Halden, slutta den  
21. november 1969.



M=1:4000.


21.

- 2 -



M=1:4000.

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>Lene Bjørnstad</b> Adresse <b>Bjørnstad, Østre</b> Postnr.   Poststed 1792   Tistedal (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref.nr. 080380	Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 726701 Tinglyst: 29.08.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	144	12			1/1
0101	Halden					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input checked="" type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet		
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 3.700.000		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omselningstype	<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro-priasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samarbeid <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
kr 4.940.000

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
1 6 0 3 5 7	Turid Marie Plassen Bjørnstad	1/2
1 9 1 0 5 2	Leif Kåre Bjørnstad	1/2

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
0 8 0 3 8 0	Lene Bjørnstad	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses  
 Dersom eiendommen skulle selges til andre enn livsarvinger, har søsken forkjøpsrett ved å tre inn i avtalt kjøpekontrakt i nevnte rekkefølge innen 3 mnd: Anne-Karine Bjørnstad Jensen 111181-XXXXXX, Magnus Bjørnstad 030484-XXXXXX og Ingvild Bjørnstad 290189-XXXXXX.

Dato	Ustederens underskrift
07.08.14	<i>Lene Bjørnstad</i> <i>Turid M.P. Bjørnstad</i>
GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave	Skjøte

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
-----------------------------------------

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>9)</sup></b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>9)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Dato	Sted
07.08.14	Halden
Utstedeers underskrift <sup>7)</sup>	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
<i>Dunil M.P. Bjørnstad</i>	Turid Marie Plassen Bjørnstad
<i>Lf Bjørnstad</i>	Leif Kåre Bjørnstad

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

<sup>9)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>[Signature]</i>	Siv. agr. Jan O. Fremmegaard
Adresse	Autorisert regnskapsfører - Medlem av NARF / NTF Tlf. 69 19 86 22, 1798 AREMARK

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<i>[Signature]</i>	KIRSTI ØYEN
Adresse	Bjerkevei. 2, 1771 Halden

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstedeers underskrift
07.08.14	<i>Lf Bjørnstad</i> <i>Dunil M.P. Bjørnstad</i>

DAGBOKFØRT

14.08.80 03814

SOPENSKRIVEREN I  
HALDEN

ERKLÆRING.

Jeg, Einar Johansen Sakseter, somleier av tomt nr.11 av gnr.143,  
bnr. 1 i Halden gir jeg herved tillatelse til at eier av  
br. nr. 144 og g.nr. 12 har rett til å føre sin kloakkledning  
over min eiendom for tilkopling til den kommunale kloakkledning.

Halden, 13.08.80

Einar Johansen Sakseter

Jf. S.

DAGBOKFØRT

28.04.82 01588

SORENSKRIVEREN I  
HALDEN

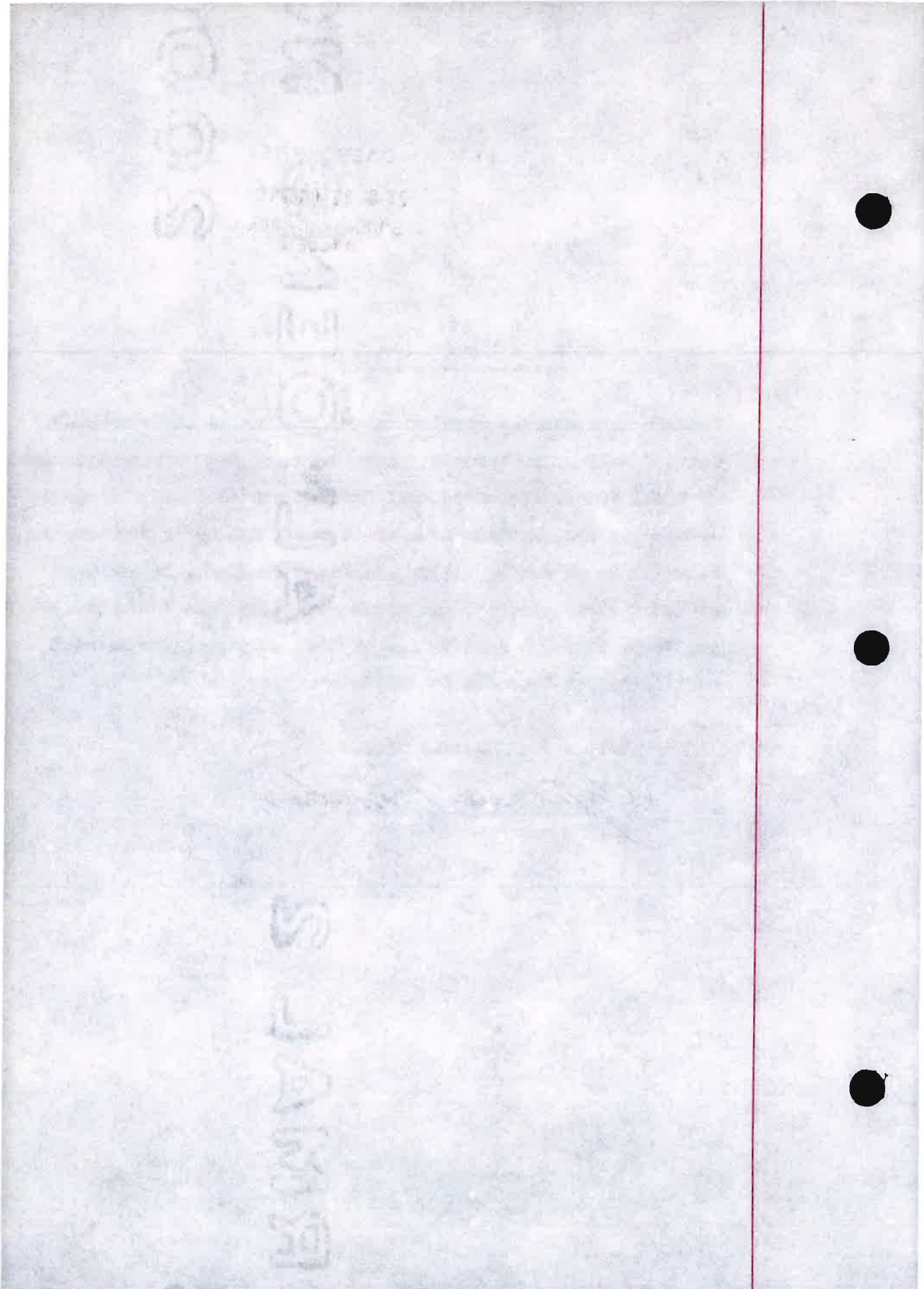
Erklæring.

Undertegnede eier av eiendommen gar.144, bar.12 Lille Bjørnstad  
Østre i Halden, erklærer at mine ~~to sønner Knut Bremer Bjørnstad  
og Kjell Sverre Bjørnstad~~ skal ha hver sin tomt vederlagsfritt  
av min eiendom. Tomtene er hver på ca. 1 mål og er fjelltomter  
beliggende på søndre del av eiendommens utmark. Da jeg skal  
overdra min eiendom til min elste sønn Leif Kåre Bjørnstad er  
han forpliktet til å utferdige skjøter på parsellene så snart  
utskillelse er klar fra oppmålingsmyndighetene.


Halden den 28.april 1982.

Gudrun Bjørnstad

Kp/63



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekipient): <b>LEIF KÅRE BJØRNSTAD</b>	Plase for tinnluseinnestempel  Doknr: 776648 Tinglyst: 15.09.2014 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <b>ØSTRE LILLE-BJØRNSTAD</b>	
Postnummer: <b>1792</b>   Poststed: <b>TISTEDAL</b>	
Fødselsnr./Org.nr. <b>191052</b>   Ref.nr.	

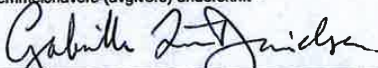
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
<b>GABRIELLE IRÉN DANIELSEN</b>	<b>081074</b>

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<b>0101</b>	<b>HALDEN</b>	<b>144</b>	<b>2</b>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
<b>A</b>	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.   Snr.
	<b>0101</b>	<b>HALDEN KOMMUNE</b>	<b>144</b>	<b>12</b>	
<b>B</b>	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

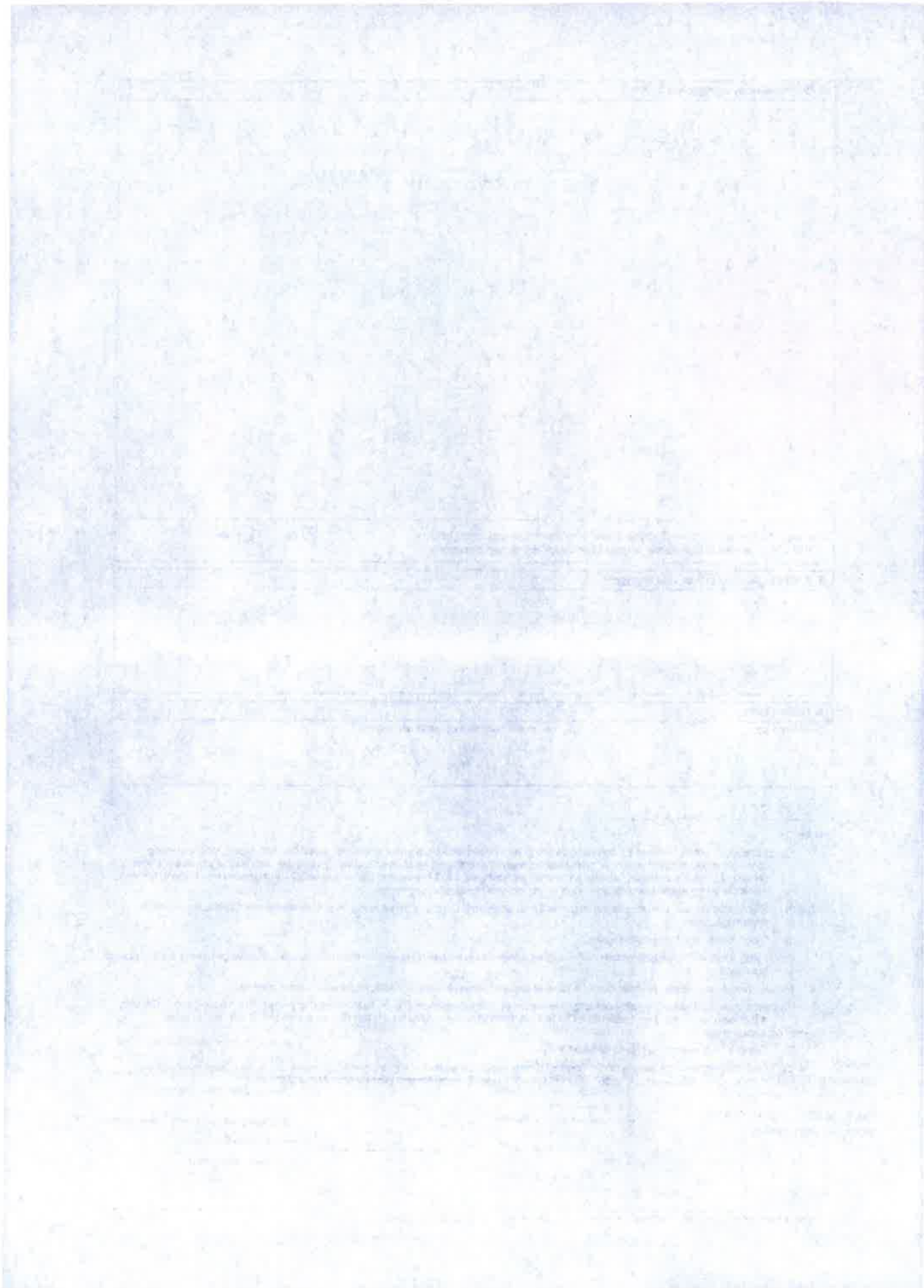
Dato <b>11/9-14</b>	Hjemmelshavers underskrift <i>Gabrielle Irén Danielson</i>
------------------------	---------------------------------------------------------------

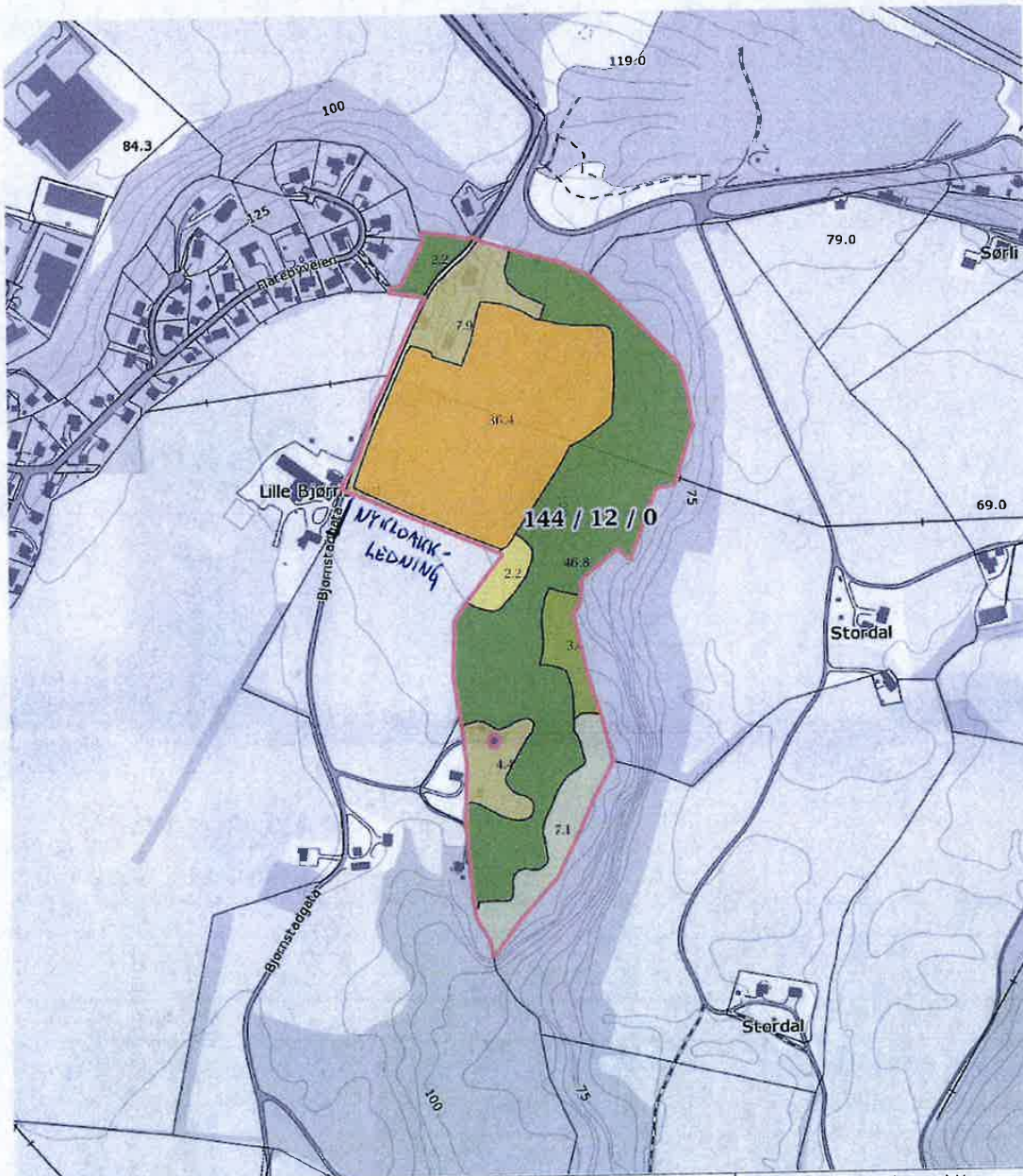


4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>	
RET TIL NEDGRAVING AV KLOAKKLEDNING, OG RET TIL FREMTIDIG VEDLIEHOLD AV DENNE.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>	
6. Underskifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
11/9-14	

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





 Målestokk 1 : 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 24.08.2014	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle telger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.  Ajourføringsbehov meldes til kommunen. — Arealressursgrenser ■ Eiendoms grenser
	Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog av særs høg bonitet Skog av høg bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert Sum:	36.5 0.0 2.2 0.0 49.0 3.4 0.0 7.1 0.0 12.3 0.0 0.8 0.0 111.3	38.7 59.5 12.3 0.8	



# Nabolagsprofil

Bjørnstadgata 86 - Nabolaget Tangen/Orød - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Turisten aremarkveien 12 min   
Linje 631 0.9 km

Halden stasjon 8 min   
Linje RE20 5.3 km

## Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 5 min   
312 elever, 15 klasser 2.7 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 9 min   
71 elever, 6 klasser 4.9 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min   
376 elever, 16 klasser 4.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 7 min   
362 elever, 15 klasser 5.4 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 11 min   
412 elever, 18 klasser 6.9 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min   
400 elever 4.1 km

Halden vgs - avd. Porsnes 7 min   
1200 elever, 61 klasser 5 km

«Mine naboer er høflige og gode i nødsituasjoner. Vi prøver å holde en viss standard i gata vår. Vil si at det er et stabilt godt område.»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



## Opplevd trygghet

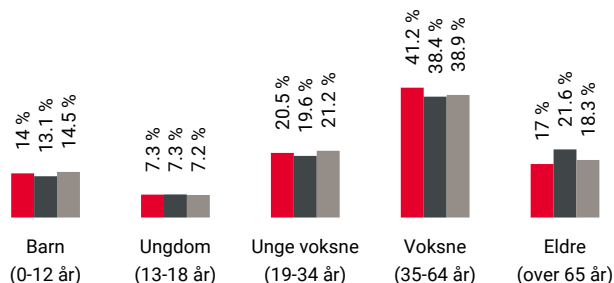
Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tange/Orød	1 559	771
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 6 min   
80 barn 3.2 km

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 6 min   
17 barn 3.3 km

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 6 min   
54 barn 3.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 18 min

Kiwi Risum 6 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



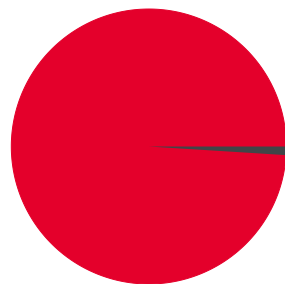
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

	Tistedal stadion Ballspill, fotball	5 min	2.7 km
	Tistedalen stadion Fotball	5 min	2.7 km
	Spensst Halden avd. Høvleriet	7 min	
	Nivå Trening	7 min	

## Boligmasse



■ 99% enebolig  
■ 1% annet

«Fantastisk nabolag, rett og slett. Byens beste»

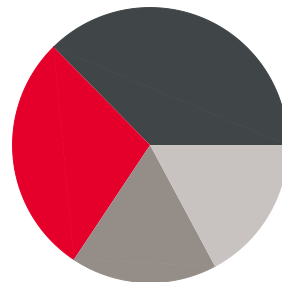
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Tista Senter	7 min
	Apotek 1 Ørnen Halden	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

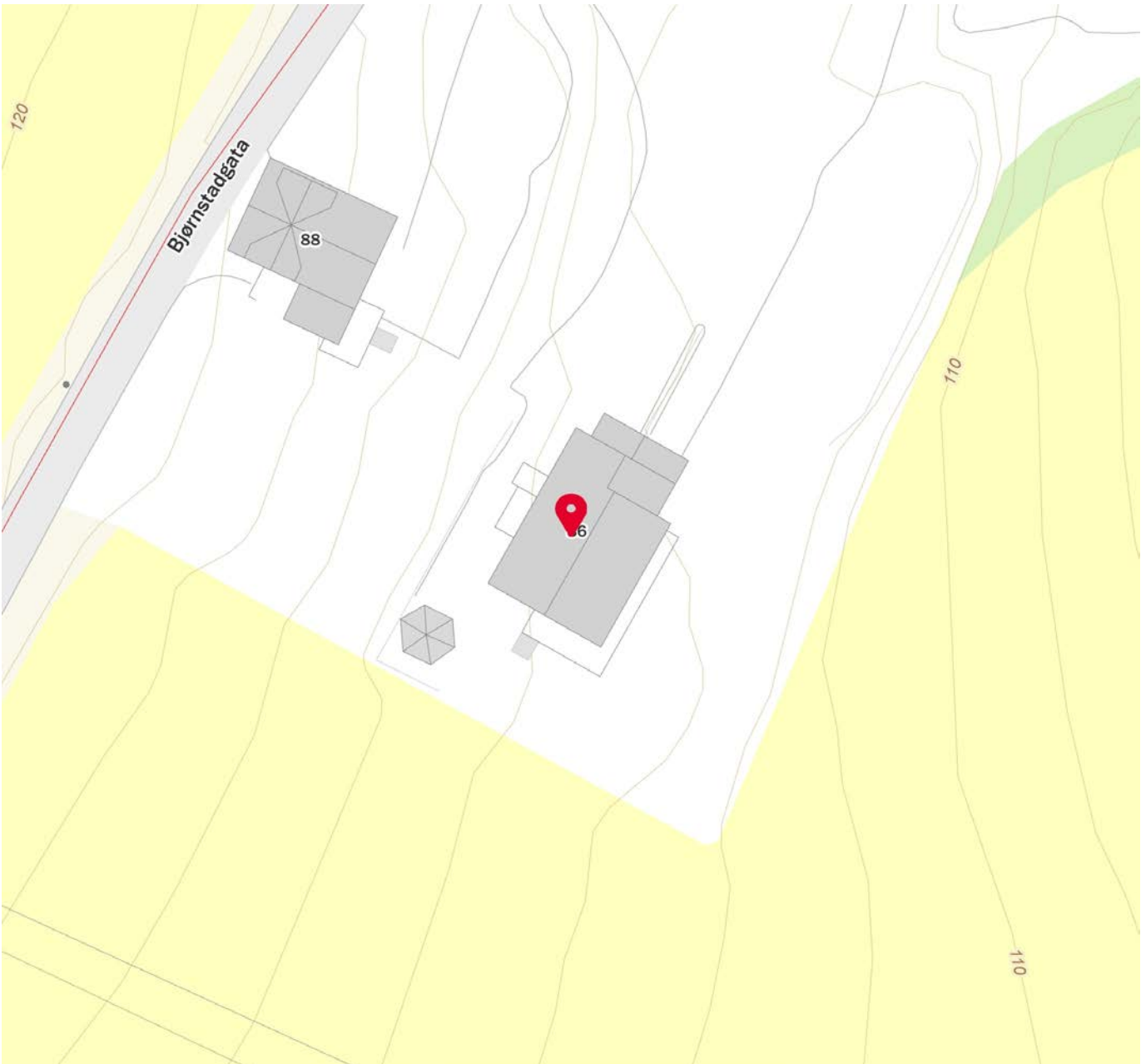


0% 45%

■ Tangen/Orød  
■ Halden  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



## 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts 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 renoveret 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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: Bjørnstadgata 86  
1792 TISTEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Geir-Frode WroldsénTelefon: 907 78 853  
E-post: geir-frode.wroldsén@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

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