

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 350,-
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Selger: Lennart Solli
Marianne Ulven Solli

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 62/73 kvm
Tomtstr.: 1017.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 472
Oppdragsnr.: 1101250047

Lekker kvalitetshytte ved saltvann. Høy standard.

Velkommen til dette moderne hytteområdet i Røsnæskilen. Arkitekttegnede hytter med god kvalitet. Velisolerte. Flat og barnevennlig tomt. Godt med parkering på egen tomt.

Eiendommen har totalt 8 sengeplasser fordelt på 2 soverom i 1.etasje og 2 innredede soverom på hems. (hems ikke godkjent for varig opphold)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	70
Energiattest	77
Nabolagsprofil	83
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 70 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entre, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og teknisk rom.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasser og hellelagte områder

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² 2 stk boder

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 97 m². 1. etasje = 66 kvm og hems 31 kvm.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser og hellelagt uteområde er med som TBA.

Takhøyden på hems er 2,01 på det høyeste og med skråtak.

Arealet er ikke målbart, og er med som ALH.

Takhøyden i første etasje er 2,38 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1017.9 m²

Tomtebeskrivelse

Meget solrik og barnevennlig med god plass for lek og moro. Tomten egner seg også meget godt for kjøkkenhage/frukthage, basseng etc. Flat og fin jordtomt på hele 1.017kvm. som er opparbeidet med plenarealer og grusbelagt gårdsplass. Lett og god adkomst og plass for parkering av både biler og båt. Elbillader er montert.

Det er mulighet for leie av båtplass i to forskjellige felles bryggeanlegg som eies og driftes av K. Kopperud Eiendom AS. Prisen er fra kr 2700 pr bryggemeter og det finnes plasser på 3,5m og 4m. Maxgrense på båt er 30 fot. Prisen indeksreguleres hvert år. Det er ledige plasser i anlegget.

Beliggenhet

Naturskjønt beliggende på idylliske Blomsterenga i Røsnæskilen, Halden. Hytta ligger vendt mot vest med et godt soldiagram. Det er kort spasertur rett ned til sjøen, eller videre bort til båtbryggeanlegget, felles serviceanlegg for hyttefeltet med bl.a. vann, grillplass, samt badeplasser. I tillegg byr nærområdet på et utall med tur- og treningsstier, samt spennende utfluktsmuligheter på Kongerøysa og langs med kyststien som strekker seg igjennom hele kyststrekningen av Østfold. Det er gå- og sykkelveien rett ved hytta hvor man kan gå både til stranden, skogen, Sponvika mm. Sjøveien kommer man først ut i Singlefjorden, og dernest ligger Hvalerøyene og Svenskekysten rett forut! Med en hurtiggående båt er man f.eks. på Skjærhalden på ca. 15minutter.

Adkomst

Fra Oslo følg E6 og ta av inn hovedavkjøring til Halden. Etter første rundkjøring på Svinesundparken ta neste vei inn venstre mot Ingedal RV 118. Følg så denne veien rett frem gjennom neste rundkjøring og ta så av neste vei til venstre mot Røsnæskilen! Denne veien følges så rett innover til selve Røsnæskilen. Like før man kjører ned mot sjøen tar man opp en lang bakke til venstre. Dette er starten på selve feltet. Først kommer Solåsen opp på venstre side. Deretter kjører man inn på Blomsterenga der hytta kommer tidlig på høyre hånd. Fortsetter man rett frem kommer man innerst og ned til Sjøsiden med badeplass og brygger m.m.

Bebyggelsen

Veletablert hyttebebyggelse i området

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon som utvendig er kledd med stående bordkledning. Saltak, rolig med prefabrikerte takstoler. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Malte trevinduer med 3-lags glass. Grunnmur i isolerte ringmurs elementer.

Opplysningsger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av elbil lader. Arbeid utført av Bakke Installasjon AS, Gjøvik.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjerde og terrasser er utført ved egeninnsats.

Tilleggs kommentar:

Det finnes såkalt oldenborrelarver i nabolaget. Også i vår hage. Larver under gressmatten som svermer i juni. Dette er sannsynligvis insekter som forsvinner over tid.

Innhold

1.etg. Trappegang, gjestettoalett, 2 soverom, dusj/wc/vaskerom, stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken og utgang til en stor, delvis overbygd terrasse. Herlige utesoner og lekker opparbeidet hageanlegg.

Hems: Inneholder gang/spillrom, 2 soverom. (disse er ikke godkjent for varig opphold).

Hytten har totalt 8 sengeplasser inkl hems.

Lagringsbod i tilknytning til inngangspartiet, samt frittstående redskapsbygg.

Standard

Lekker og gjennomført standard. Her er det bl.a. fliser på våtrom og varmekabler i gulv. Enstavs eikeparkett på gulv i øvrige rom. Slett, malt tapet og overflatebehandlet panel på vegger og himlinger. Elegant kjøkkeninnredning i lekker farge. Integrerte hvitevarer så som komfyr og koketopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger. Peisovn. Garderobeløsninger. En virkelig delikat og meget tiltalende hytte!

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.

Fritidsbolig

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak, trolig med prefabrikerte takstoler. Tak-konstruksjonen kun tilgjengelig for inspeksjon i kott. Det er trolig diffusjonsåpent undertak. Synlige luftespalter i gesims. Synlig isolering i skråtak og dampbrems montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe mindre rust på gitter i luftespalter i gesims.

Tiltak

- Rust bør behandles.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen mindre merker i den ene vinduskarmen i stuen. Kan være fra monteringen. Det mangler noen propper i vinduskarmer. Det mangler barnesikring på det ene vinduet på hemsen.

Tiltak

- Barnesikring må monteres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse i impregnert trevirke. Eier informere om at den ene delen er forsterket slik at den tåler basseng. Det følger med to basseng med hytta. Disse var ikke montert på befaringen. Det er montert en utedusj på terrassen. Denne må kobles til hageslangen for å kunne brukes. Deler av terrassen er takoverbygget. Det står et utekjøkken ved terrassen. Eier informerer om at det er en varmtvannsbereder i utekjøkkenet. Denne har ikke vært i bruk siden nåværende eier kjøpte hytta. Er ikke funksjonstestet. Utekjøkkenet kan tilkobles sommervann med en hageslange. Avløp går til terreng.

Vurdering av avvik

- Det er avvik:
- Det er manglende tetting mellom tak på terrassen og yttervegg. Kan føre til noe vanninn driv. Eier informerer om at de aldri har opplevd at det har kommet vann inn imellom vegg og tak. Det er noen løse kanter på takplater. Det er noe risting i rekkverk på terrassen. Noen løse fester. Det ble observert noe rust på enkelte fester.

Tiltak

- Det anbefales fugging/tetting av overgangen. Rekkverk bør festes bedre. Rust på fester bør behandles. Bæringen og dimensjoneringen av takoverbygg bør undersøkes.

Innvendig

Radon,TG2

Det er ikke krav til radonsperre på fritidsboliger under 70m².

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy"

aktsomhetsgrad

- Se vedlagt risikorapport.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Fritidsboligen har malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser, panel/tømmer og malt gips. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noen ujevne fuger mellom fliser. Det er trapping av fliser mellom dusjnisje og vegg utenfor dusjnisje. Det kan være at det er flis på flis på vegger i dusjnisje.

Tiltak

- Det er ikke behov for tiltak.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er mosaikk-fliser i dusjnisjen. Fall ble målt til 35 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:50 i dusj nisje. Dusjnisjen er ikke nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noe trapping i flis i dusjnisje. Noen sprekker i silikonfuge.

Tiltak

- Silikonfuge bør utbedres.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mansjett synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er malt gipsplater og panel i våtsoner utenfor dusjsone og ved vask.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

- Det må etableres membran/tettesjikt på vegger med malt gips og panel for å oppnå dagens standard og krav.

1. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering med ventil i himling. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. Etasje > Teknisk rom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs gulv. Rommet har ingen varmekilde. Det ble målt fall på 15 mm fra topp gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Membran på terskel er ikke trukket minst 25 mm over sluk. Fuge mellom gulv og sokkelflis har noen sprekkdannelser. Det mangler en bit av sokkelflisen.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Fuger bør utbedres. Manglende sokkelflis bør monteres.

1. Etasje > Teknisk rom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert delvis under varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er vanskelig/ikke mulig å få ut vannlåsen i sluket. Det er ikke synlig mansjett eller membran under klemring i sluk. Membran er synlig under sokkelflis.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser om det er etablert membran/tettesjikt under flis.

1. Etasje > Teknisk rom

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert en uttrekkbar kran. Vannstopp og komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert sprutsikring på vegg ved koketopp og vask. Det mangler fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. En sprekk i den ene skuffen i fryseskapet. Sökkelen er løs.

Tiltak

- Det anbefales fuktsikring av benkeplate ved oppvaskmaskin og montering av sprutsikring på vegg ved vask og koketopp.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Wc med flislagt gulv og panel på vegg. Det er montert toalett og servantskap. Ventil i tak og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det mangler eikelist og fuge ved terskel.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Fuge terskel på dør.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at alt av hvitevarer, møbler og senger følger handelen og kan overtas vederlagsfritt. I tillegg medfølger også diverse hageredskaper, TV, robotklipper, bensinklipper og gassgrill.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Godt med parkering i egen gårdsplass.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

3062577

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med høy aktsomhet. Se mer informasjon i vedlagte tilstandsrapport.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Vedovn i stue, Jøtul F 136 BP Black Paint.
Varmekabler i gulv på bad og i entre, samt gjestetoalett.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 600 000

Kommunale avgifter

Kr 22 993

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt hytte, fastgebyr vann og avløp, hytterrenovasjon samt feie- og tilsynsgebyr fritid.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 954

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt-hytte

Formuesverdi sekundær

Kr 1 218 750

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for fritidsbolig.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Vannforbruk for 2024 er meldt inn til å være 51 m3.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 472 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/23/472:

06.03.1815 - Dokumentnr: 900201 - Fredningsvedtak

GJELSER UBERETTIGET SKOGSHOGST, FISKERI OG HAVNEGANG PÅ RØSNÆS

Overført fra: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:401

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalen er ikke å finne i Digitalarkivet, og må følge eiendommen ved salg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ny hytte med et BRA på 66kvm og et BYA på 85 kvm, samt tilkobling til offentlig VA.

Opplysninger om lovlighet fra tilstandsrapport:

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

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

- Hemsens er tegnet inn som tre disponible rom. Ble innredet som to soverom og en gang på byggeår.

- Terrasse og takoverbygg på terrasse er bygget noe større enn på tegninger.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

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

- Rom på hems har lav takhøyde (under 2,2 m) og for lite dagslys ihht dagens krav.

- Vinduer på det ene soverommet på hemsens tilfredsstiller ikke krav til rømning, da det er tak under.

- Rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold.

- Frihøyden i trappen er stedvis under 2 meter.

Bod - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

- Det foreligger ikke tegninger.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2019.

Vei, vann og avløp

Det er vann og avløp via privat anlegg som eies og driftes av K. Kopperud Eiendoms AS. Privat vei.

Årlig serviceavgift for 2025 er kr 6796 som indeksreguleres årlig. Denne dekker da drift av vei, vann og avløp inkl måking og strøing vinterstid.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G595 for Røsneskilen øst med formål fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 350 (Omkostninger totalt)

132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 732 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 735 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 44900,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elines@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

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

Salgsoppgavedato

09.04.2025































Hems er ikke godkjent for vaig opphold



Hems er ikke godkjent for varig opphold



Soverom på hemsen er ikke godkjent for varig opphold



Bryggeanlegget i nærområdet



Selgers privat stemningsbilde



Selgers privat stemningsbilde



Selgers privat stemningsbilde



Selgers private stemningsbilde

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Emanuelleveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD
 HALDEN kommune
 gnr. 23, bnr. 472

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 21.03.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 12218-1455

Referansenummer: PL1616

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nyere hytte på et veletablert hyttefelt.
Det må beregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak, trolig med prefabrikerte takstoler. Tak-konstruksjonen kun tilgjengelig for inspeksjon i kott.
Det er trolig diffusjonsåpent undertak. Synlige luftespalter i gesims.
Synlig isolering i skråtak og dampbrems montert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i impregneret trevirke.
Det er montert en utedusj på terrassen.
Deler av terrassen er takoverbygget.
Det står et utekjøkken ved terrassen.

Det er en bod med utvendig tilgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Det er lagt varmekabler i gulv i stue/kjøkken, gang, entré, toalett og bad.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Glassplate lagt på gulv.

Fritidsboligen har malt tretrapp med tette trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser, panel/tømmer og malt gips.
Panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er mosaikk-fliser i dusjnisen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørner og opplegg for vaskemaskin.
Kombinert vask- og tørketrommel følger med hytta.
Det er naturlig ventilering med ventil i himling. Tilluft ved dør.

Teknisk rom
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs gulv.
Det er ikke montert noe sanitærutstyr.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er montert en uttrekkbar kran.
Vannstopp og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Wc med flislagt gulv og panel på vegg. Det er montert toalett og servantskap.
Ventil i tak og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Skapet er plassert i teknisk rom. Avrenning av eventuelt lekkasjevann går til gulv.
Stoppekran og vannmåler er montert i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp er ført igjennom kott og over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på teniskrom.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Skapet er plassert i teknisk rom. Det er 14 kurser og en hovedsikring på 25 amp.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurs elementer.
Tilnærmet flat tomt.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Stikkledninger er tilkoblet et privat vann- og avløpslag.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Hemsene er tegnet inn som tre disponible rom. Ble innredet som to soverom og en gang på byggeår.

Terrasse og takoverbygg på terrasse er bygget noe større enn på tegninger.

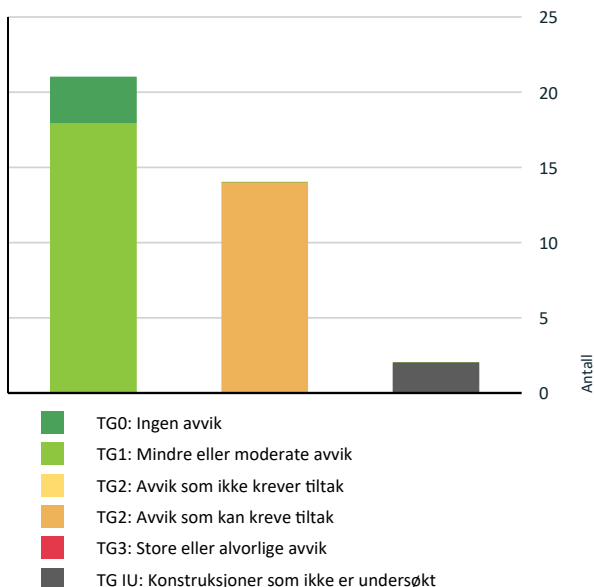
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Hytte

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert snøfanger (Hugo bygg)
2020	Modernisering	Montert el-bil lader (Bakke El-installasjon as)
2021	Modernisering	Montert robotgressklipper (egeninnsats)
2021	Tilbygg	Montert tak over terrasse (egeninnsats)
2022	Modernisering	Montert terrassemarkise
	Tilbygg	Bygget platting og levegger (egeninnsats)
2020	Modernisering	Montert overskap på kjøkken (egeninnsats)
2023	Modernisering	Skiftet ut alle termostater i hytta (Caverion. Arbeid utført som en garantisak)
2019	Modernisering	Aktivert vannmåler

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TO 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål. Det er montert snøfanger og stigtrinn til pipe.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier informerer om at kledningen er malt med selvrensende maling.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak, trolig med prefabrikerte takstoler. Tak-konstruksjonen kun tilgjengelig for inspeksjon i kott.
Det er trolig diffusjonsåpent undertak. Synlige luftespalter i gesims. Synlig isolering i skråtak og dampbrems montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre rust på gitter i luftespalter i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust bør behandles.



TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen mindre merker i den ene vinduskarmen i stuen. Kan være fra monteringen.

Det mangler noen propper i vinduskarmer.

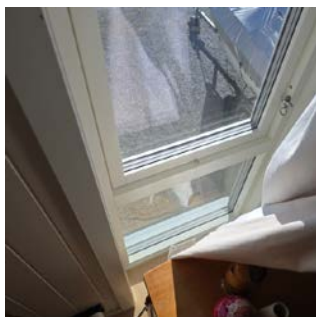
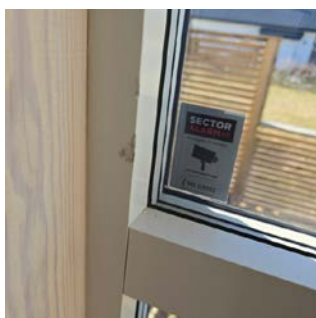
Det mangler barnesikring på det ene vinduet på hemsene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Barnesikring må monteres.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i impregneret trevirke. Eier informere om at den ene delen er forsterket slik at den tåler basseng.
Det følger med to basseng med hytta. Disse var ikke montert på befaringen.
Det er montert en utedusj på terrassen. Denne må kobles til hageslangen for å kunne brukes.
Deler av terrassen er takoverbygget.
Det står et utekjøkken ved terrassen. Eier informerer om at det er en varmtvannsbereder i utekjøkkenet. Denne har ikke vært i bruk siden nåværende eier kjøpte hytta. Utekjøkkenet kan tilkobles sommervann med en hageslange. Avløp går til terreng.

Vurdering av avvik:

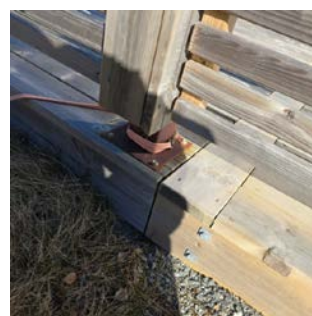
- Det er avvik:

Det er manglende tetting mellom tak på terrassen og yttervegg. Kan føre til noe vanninnstrømning. Eier informerer om at de aldri har opplevd at det har kommet vann inn mellom vegg og tak.
Det er noen løse kanter på takplater.
Det er noe risting i rekkverk på terrassen. Noen løse fester.
Det ble observert noe rust på enkelte fester.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fugging/tetting av overgangen.
Rekkverk bør festes bedre.
Rust på fester bør behandles.
Bæringen og dimensjoneringen av takoverbygg bør undersøkes.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Det er en bod med utvendig tilgang. Eier informerer om at denne er isolert, og at det er montert frostvakt/panelovn.

Eier informerer om at det er oldenborre (bille) i området. Disse spiser opp gresset, slik at det blir gule flekker i plenen.

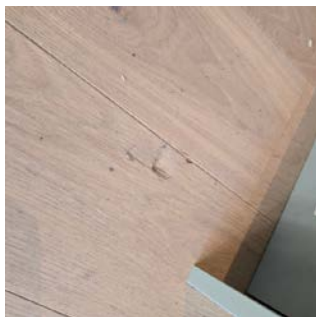
Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.
Det er lagt varmekabler i gulv i stue/kjøkken, gang, entré, toalett og bad.

Det er normale bruksmerker på overflater. Noen merker i parkettgulvet ved kjøleskapet. Kommer trolig fra når kjøkkenet ble montert.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje.
Planavvik på +/-5 mm målt på kjøkken/stue, målt med laser over hele gulvet.

TG 2 Radon

Det er ikke krav til radonsperre på fritidsboliger under 70m2.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Se vedlagt risikorapport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn.
Glassplate lagt på gulv.
Siste tilsyn fra feier ble gjennomført i 2023. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Fritidsboligen har malt tretrapp med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, panel/tømmer og malt gips.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

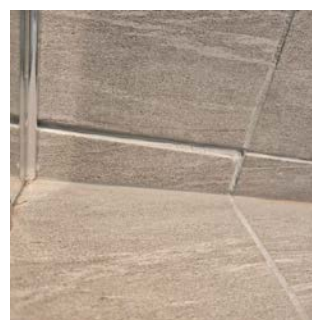
Det er noen ujevne fuger mellom fliser.

Det er trapping av fliser mellom dusjnise og vegg utenfor dusjnise. Det kan være at det er flis på flis på vegger i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er mosaikk-fliser i dusjnisen.
Fall ble målt til 35 mm fra topp gulv ved dør og til sluk. Fall målt til 1:50 i dusj nisje.
Dusjnisen er ikke nedsenket.

Vurdering av avvik:

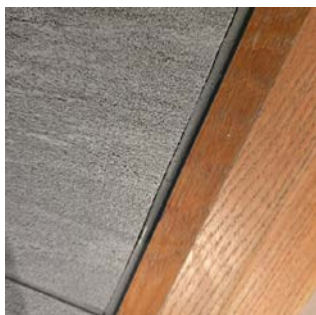
- Det er avvik:

Det er noe trappning i flis i dusjnise.
Noen sprekker i silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuge bør utbedres.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Mansjett synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er malt gipsplater og panel i våtsoner utenfor dusjsone og ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må etableres membran/tettesjikt på vegger med malt gips og panel for å oppnå dagens standard og krav.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Kombinert vask- og tørketrommel følger med hytta.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i himling. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

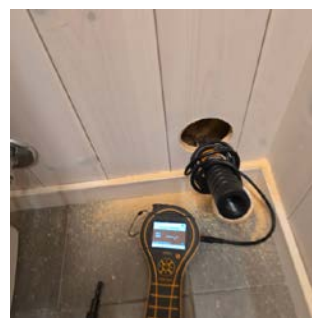
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

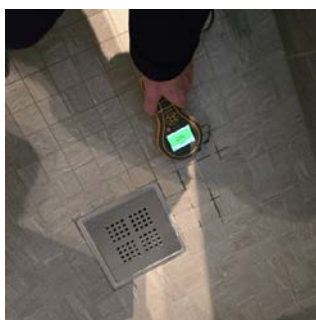
1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra toalettrom og inn mot våtsonen på badet.
Det ble avdekket isolert vegg og rupanel inn mot bad.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.
Det ble målt normale fuktindikasjoner på overflater på badet på befaringsdagen.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG 2 Overflater Gulv

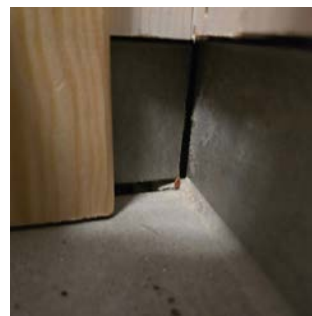
Gulvet er flislagt med sokkelflis langs gulv. Rommet har ingen varmekilde.
Det ble målt fall på 15 mm fra topp gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Membran på terskel er ikke trukket minst 25 mm over sluk. Fuge mellom gulv og sokkelflis har noen sprekke-dannelser. Det mangler en bit av sokkelflisen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Fuger bør utbedres. Manglende sokkelflis bør monteres.



1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert delvis under varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er vanskelig/ikke mulig å få ut vannlåsen i sluket. Det er ikke synlig mansjett eller membran under klemring i sluk. Membran er synlig under sokkelflis.

Det må gjøres nærmere undersøkelser om det er etablert membran/tettesjikt under flis.

1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert noe sanitærutstyr.

1. ETASJE > TEKNISK ROM

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > TEKNISK ROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en direkte våtsone og ikke er et våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er montert en uttrekkbar kran.
Vannstopp og komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

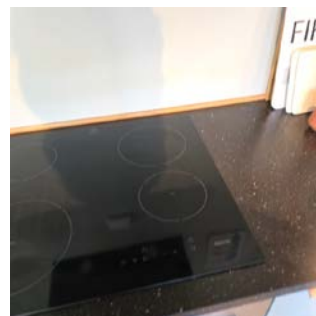
- Det er avvik:

Det er ikke montert sprutsikring på vegg ved koketopp og vask.
Det mangler fuktsikring av benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
En sprekk i den ene skuffen i fryseskapet.
Sokkelen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales fuktsikring av benkeplate ved oppvaskmaskin og montering av sprutsikring på vegg ved vask og koketopp.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc med flislagt gulv og panel på vegg. Det er montert toalett og servantskap.
Ventil i tak og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler eikelist og fuge ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fuge terskel på dør.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Skapet er plassert i teknisk rom. Avrenning av eventuelt lekkasjevann går til gulv. Stoppekran og vannmåler er montert i teknisk rom.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av avløp er ført igjennom kott og over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på teniskrom.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Skapet er plassert i teknisk rom. Det er 14 kurser og en hovedsikring på 25 amp.

Det er montert skap til fiber. Eier informerer om at det er lagt fiber klart frem til hytta.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montering av el-bil lader. Samsvarserklæring ligger i boligmappe.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Det er montert både røykvarslerer tilkoblet alarmanlegg, og varslerer som ikke er tilkoblet alarmanlegg. Avtalen rundt alarmen kan trolig videreføres.

Det er montert kamera innvendig tilkoblet alarmanlegget. Et utvendig kamera er ikke tilkoblet alarm. Dette fungerer ikke.

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

TOMTEFORHOLD



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte ringmurs elementer.



Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Stikkledninger er tilkoblet et privat vann- og avløpslag.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2021

Kommentar

Ihht eier

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående utebod fra Byggmax. Boden er montert ved egeninnsats.

Boden er uisolert og bygget i treverk.

Den står på betongheller og har justerbare plastben.

Tak tekket med shingel.

Innvendig er det tregulv og panel i himling og på delevegg. Ellers vegger av osb-plater.

Det er ikke montert renner og nedløp på boden.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Innredet hems	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 550 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 580 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

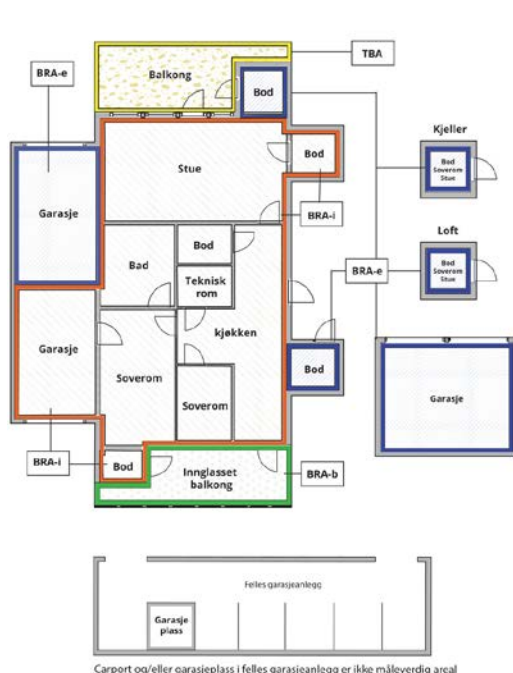
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	62	4		66	70		66
Hems						31	31
SUM	62	4			70	31	97
SUM BRA	66						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom	Utvendig bod	
Hems	Soverom 1, Soverom 2, Gang med trapp, Kott 1, Kott 2, Kott 3		

Kommentar

Terrasser og hellelagt uteområde er med som TBA.

Takhøyden på hems er 2,01 på det høyeste og med skråtak. Arealet er ikke målbart, og er med som ALH.

Takhøyden i første etasje er 2,38 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hems er tegnet inn som tre disponible rom. Ble innredet som to soverom og en gang på byggeår. Terrasse og takoverbygg på terrasse er bygget noe større enn på tegninger. Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremlagt faktura på montering av snøfanger i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom på hems har lav takhøyde (under 2,2 m) og for lite dagslys iht dagens krav. Vinduer på det ene soverommet på hems tilfredsstiller ikke krav til rømning, da det er tak under. Rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold. Frihøyden i trappen er stedvis under 2 meter.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	2
Bod	0	7

Kommentar

Fritidsbolig
Teknisk rom er med som s-rom.
I tillegg er det en utvendig bod på 4m2

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Lennart Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	472		0	1017.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Emanuelveien 15

Hjemmelshaver

Solli Lennart, Solli Marianne Ulven

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på et hyttefelt i Røsneskilen.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til fritidsbebyggelse, nåværende.

Hensynssone H530, hensyn friluftsliv.

Eiendommen ligger innenfor Strandsone - Oslofjorden.

Reguleringsplan G-595 Røsneskilen øst. Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, gårdsplass, uteplasser og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	21.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra el-tilsyn	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	18.03.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	27.03.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PL1616>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3101-23-472-0-0

Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD

Rapport generert:

27. mars 2025



Risikorapport

108

Vurderte kartlag

5

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)



Friluftslivsområde
kartlagt



Kvikkleire



Radon



Arealressurskart



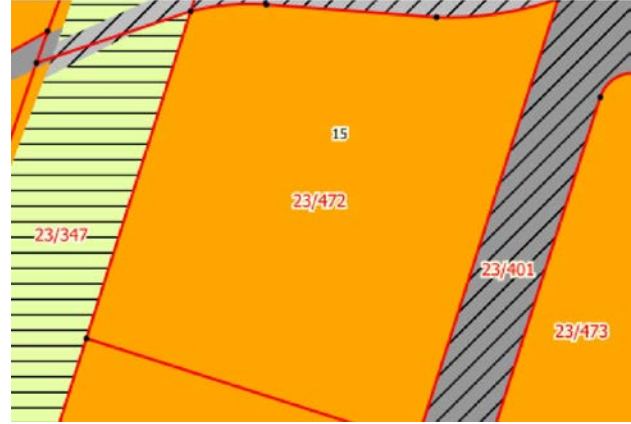
Arealressurskart
grunnforhold



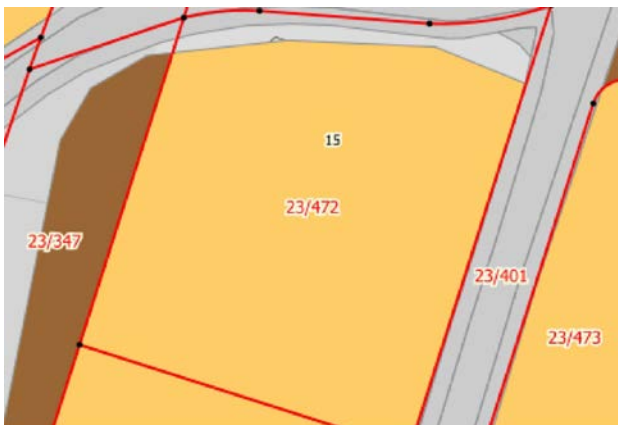
Kartoversikt



Satellittfoto



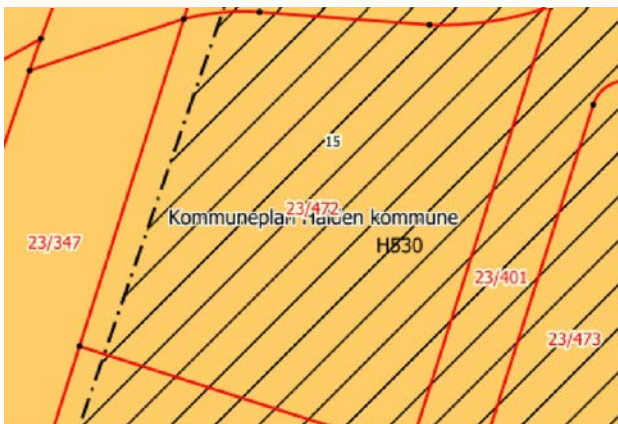
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

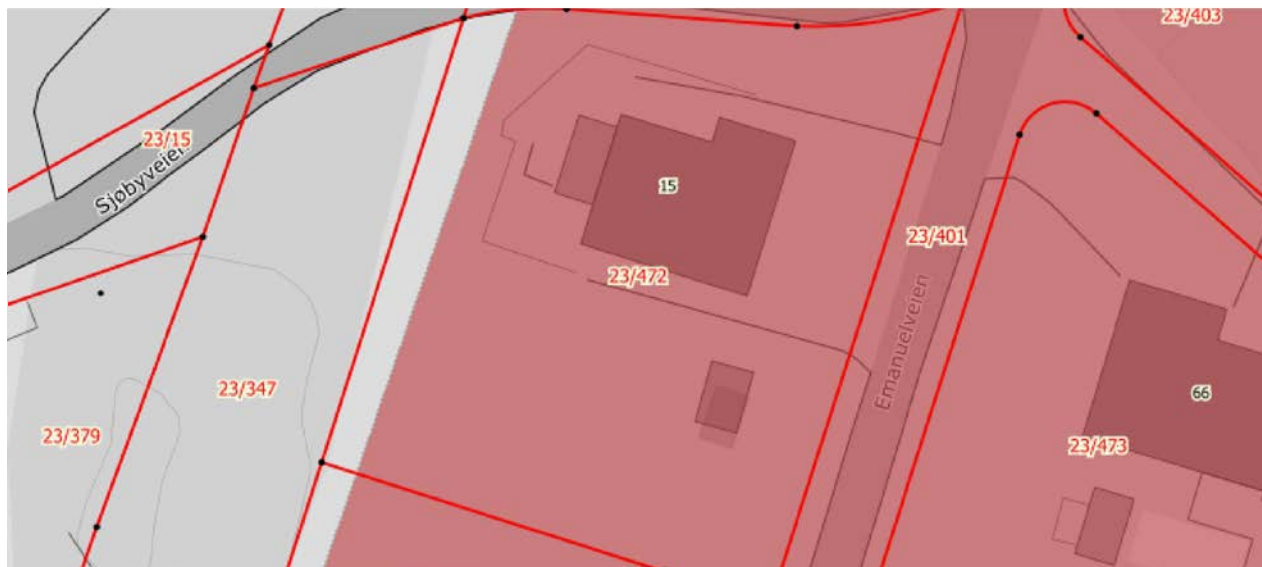


Kommunedelplan



Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 - 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Kjekt å vite

Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som 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. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

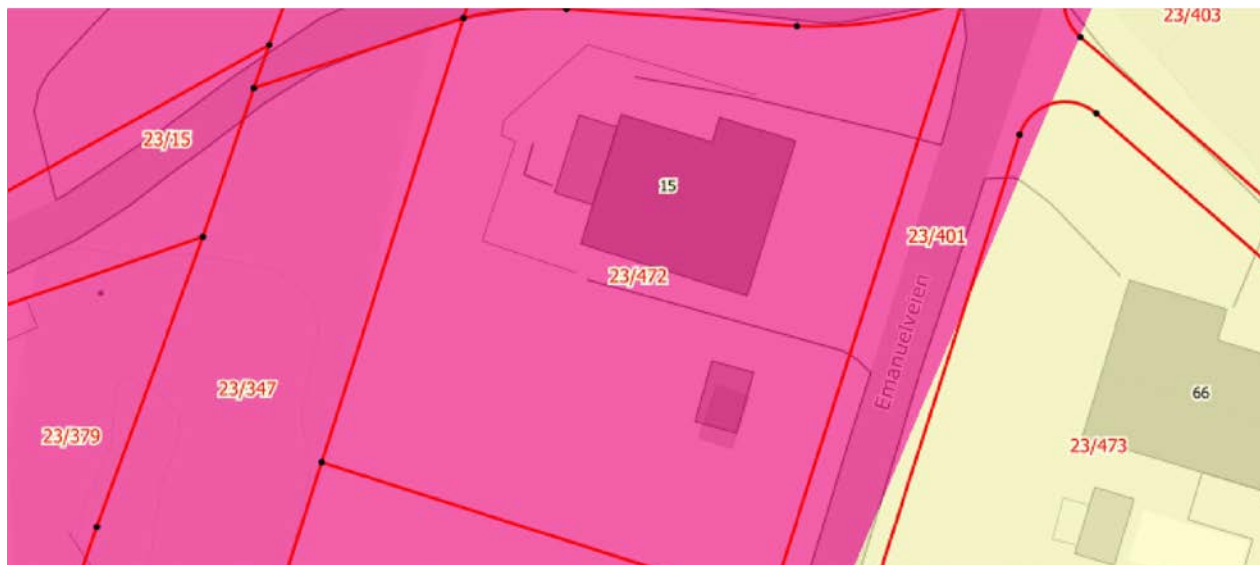
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Skog Myr Åpen fastmark
Ferskvann Hav Bre Bebyggd Samferdsel

Om kartlaget

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



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert Organiske jordlag Jorddekt Grunnlendt Fjell i dagen Blokkmark

Om kartlaget

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250047	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne Ulven Solli	Lennart Solli
Gateadresse	
Emanuelveien 15	
Poststed	Postnr
BERG I ØSTFOLD	1789
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3062577

Document reference: 1101250047

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av elbil lader

Arbeid utført av

Bakke Installasjon AS, Gjøvik

Filer

[1Sluttkontr._Samsvarserkl._\(Opplegg_el_bil_lader\).pdf](#)

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

Easee lader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjerde og terrasser er utført ved egeninnsats

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

Tilleggskommentar

Det finnes såkalt oldenborrelarver i nabolaget. Også i vår hage. Larver under gressmatten som svermer i juni. Dette er sannsynligvis insekter som forsvinner over tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lennart Solli	900d483b72b7c1a05ab3ca1 e91d78fb6b68030a0	15.03.2025 08:24:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Ulven Solli	e920cf441652028efd5e39d b1acea462bb693d33	17.03.2025 10:32:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101250047

- 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>

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Ordre: 34699

Eier av anlegget: SOLLI LENNART

Bruker av anlegget: SOLLI LENNART, LENNART SOLLI

Anleggsnavn: SOLLI LENNART

Anleggsadresse: EMANUELVEIEN 15

Postnr./Sted: 1789 BERG I ØSTFOLD

Kontaktperson: LENNART, PR MAIL

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- | | |
|---|---|
| ☒ Nyanlegg | ☒ Inntak |
| ☒ Utvidelse | ☒ Fordeling |
| ☒ Endring | ☒ Installasjon |
| ☒ Målerinstallasjon | ☒ Opplading Elbil |
| ☒ Annet: | |

Beskrivelse av arbeidet:

Lagt opp ny kurs og monterte Easee home fastmontert lader (kunden har levert lader selv).

Risikovurdering HMS:

Jobbet på spenningsløst anlegg

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: Ingen spesiell risiko, Selektivitet, Kapslingsgrad, Driftsikkerhet/Flere jordfeilbrytere, Spenningsfall, Startstrømmer, Brannetting, Overspenningsvern

Kommentar: Jobbet på spenningsløst anlegg

Sluttkontroll

Inntak

Netttype:

Inntakskabel type:

Forlegning:

Antall faser tilkoblet:

Fasespenning mot jord L1:

L2:

L3:

Overb.vern type:

str.:

A

inst.:

Kortslutningsvern:

str.:

A

inst.:

Jording

☒ Jordfeilautomat mA ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:

☒ 30 mA jordfeilbryter for våtr./ute/varmekabel ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:

Fordeling

☒ Utjevningsforbindelser ☐ Kontrollert ☐ Merket
☒ PEN-ledere merket ☒ PE-ledere merket ☒ N-ledere merket

☒ Utstyr og vern merket

☒ Vern innstilt og kontrollert

☒ Kursfortegnelser oppsatt/rettet

☒ Systemspenning merket

☒ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert

☒ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert

☒ Kabelinnføringer og skap tettet

☒ Tilkoblinger kontrollert

☒ Rengjøring skap/tavle

☒ Visuell kontroll utført

☒ IP-grad, berøringsikkerhet og kryppstrømsavstander kontrollert

☒ Kabel og ledningsføringer kontrollert

☒ Funksjonsprøve utført

☒ Isolasjonsmotstand målt Måleverdi: Mohm

☒ AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet

☒ AL tilkoblinger trekt til med riktig moment

☒ Jordelektrode ☐ Kontrollert ☐ Merket
Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm):

☒ Kapasitansmåling utført

☒ Jordkontinuitetsmåling foretatt Måleverdi:

Installasjon

☒ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig

☒ Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller

☒ Polaritetskontroll utført

☒ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet

☒ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)

☒ Installasjonsanvisninger fulgt

☒ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd

☒ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt

☒ Brannetting i brannskiller foretatt

☒ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket

☒ Skjult varme installert ☐ Installert i tak ☐ Installert i gulv

☒ Det er installert skjulte transformatorer ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Besvarelse: ☒ = Ja ☒ = Nei ☒ = Ikke Aktuelt

Side 1/2

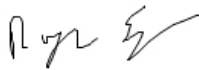
54F2D1CA-1EF9-4410-93C2-5AD854779DE1

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



...fortsettelse

Målerinstallasjon		Ansvarlig montør:	Dato:	09.11.2020	Sted:	SOLLI LENNART
Målernummer:	Målerplassering:					
Overb. vern forankoblet måler:	str.: A Inst.:					
☒ Måler montert	☒ Måler plombert					
☒ Standardverdier benyttet	☒ Nettdata mottatt					
☒ Melding sendt til el-tilsyn	☒ Spenning påsatt					

Generelt

- | | | |
|--|---|---|
| ☒ Relevante opplysninger gitt tilkunde | ☒ Materielliste ført | ☒ Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre |
| ☒ Opprydding og rengjøring utført | ☒ EE-avfall håndtert forskriftsmessig | ☒ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere |
| ☒ Sluttktrl./samsvarerklæring vil bli levert til kunde | ☒ Dører låst og nøkler avlevert | |

Kommentar:

Samsvarerklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm: ☒ NEK 400:2018 ☒ NEK 400:2014 ☒ Andre: samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er i samsvar med norm/tekniske bestemmelser: ☒ EN 61439-1 ☒ Andre:

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

Sted: SOLLI LENNART

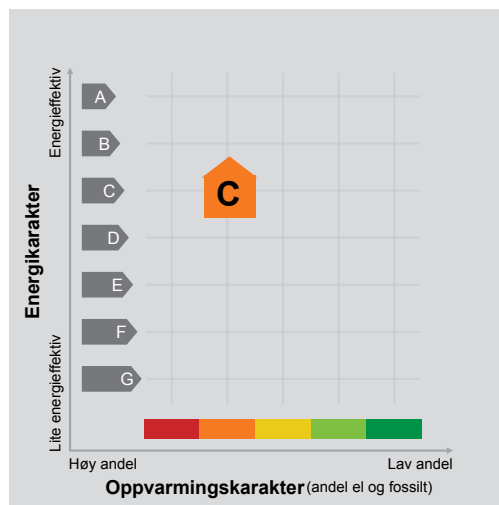
Dato: 09.11.2020

Autorisert Elektroinstallatør:

ENERGIATTEST



Adresse	Emanuelveien 15
Postnummer	1789
Sted	BERG I ØSTFOLD
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	472
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300688594
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92501
Dato	15.03.2025



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

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

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

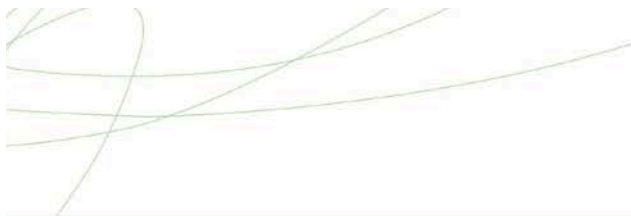
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 9 533 kWh pr. år

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

8 897 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	480 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Fyr riktig med ved

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 86
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

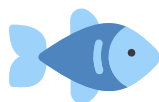
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Emanuelveien 15

Avstand til sjø

269 m



Offentlig transport

 Halden stasjon Linje RE20	21 min  12.6 km
 Svingen Linje 630, 633	8 min  3.4 km
 Røsnes syd Linje 630, 633	8 min  3.7 km

Avstand til byer

Halden	20 min 
Sarpsborg	28 min 
Fredrikstad	38 min 
Oslo	1 t 24 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Esso Svinesundparken Øst	9 min 
 Recharge Shell Svinesund	10 min 

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 35 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

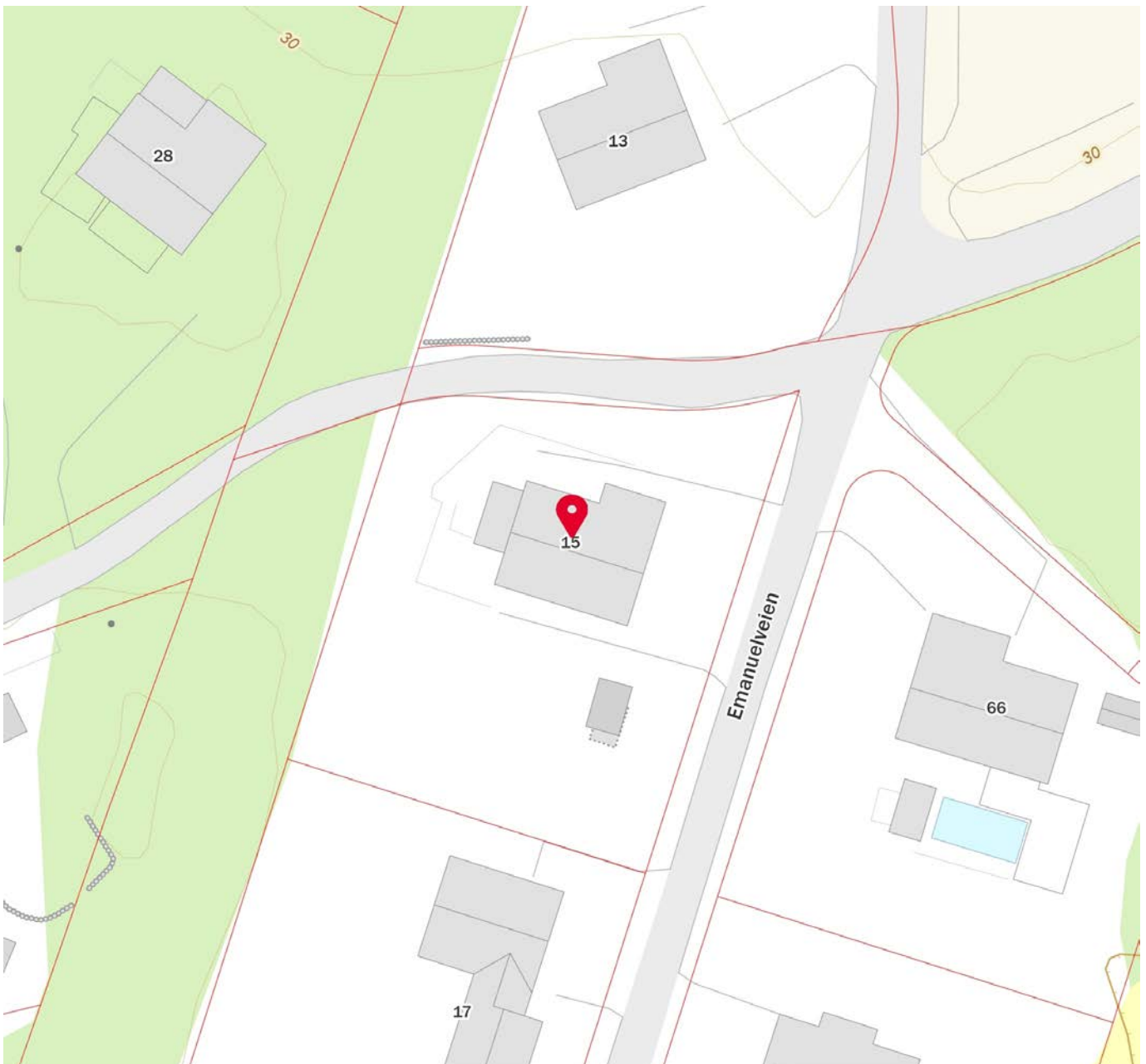
Svalerødkilen bade plass	10 min 
Pina bade plass	15 min 
Grønnbukt bade plass	15 min 
Rysseodden bade plass	16 min 
Remmen Svømmehall	15 min 
Kålvika bade plass	17 min 

Sport

 Berg stadion Fotball	10 min  4.7 km
 Berg skole Aktivitetshall, ballspill	11 min  6 km
 Spenst Halden avd. Brødløs	16 min 
 Nivå Trening	19 min 

Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	9 min 
Kiwi Svinesundsveien PostNord	12 min  6.5 km



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 17. mars 2025 09:48
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Emanuelveien 15 (1101250047) (gjelder saksnummer 5455851)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Lennart Solli
Adresse: Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD
Målnummer: 7359992907476250

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

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

14. mars 2025 kl. 08:34 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	472	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 389,42 kr
Eiendomsskatt	3 933,18 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	2 192,76 kr
Vann	4 340,57 kr
Sum	15 345,01 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-hytte	1317900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	3 954,00 kr	968,40 kr
Hytterrenovasjon	1 Hytte	2 192,68 kr	1/1	0 %	2 192,68 kr	548,18 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	183,73 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	525,00 kr
Fjorårets vannforbruk	51 m3	29,18 kr	1/1	0 %	1 487,92 kr	1 487,92 kr
A kto vann innev. år	51 m3	29,18 kr	1/1	0 %	1 487,92 kr	364,51 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd vann	-54.73 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-1 596,75 kr	-1 596,63 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	525,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	51 m3	47,53 kr	1/1	0 %	2 423,78 kr	2 423,78 kr
A kto. avløp innev. år	51 m3	47,53 kr	1/1	0 %	2 423,78 kr	593,77 kr
Innbet. forskudd avløp	-54.72 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-2 600,56 kr	-2 600,46 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	262,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	204,16 kr
				Sum	22 992,77 kr	4 032,36 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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: 14.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	472	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 6254415807

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 300688594

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.07.2023	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6254415807

BruksenhetId 6420204743

Bygningstype

Unummerert

Bygningsnummer 301054955

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6420204743.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Halden kommune

Byggesak

K. KOPPERUD BYGG AS
Stenkloppveien 2
1789 BERG I ØSTFOLD

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/3282-7	023/0472	Astrid Meek, 47 47 61 21	12.04.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 04.04.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for ny hytte med et BRA på 66 m² og et BYA på 85 m², samt tilkobling til offentlig VA.

Adresse:	Gnr	Bnr
Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD	023	0472

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 15.06.2018, vedtaksnr: 2018/178.

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

Klageadgang

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

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Astrid Meek
saksbehandler

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

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

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Mona Bech
Per Olaussen
Siri Lindberg
Willy Elders
Mona Øraas
Kawa Sadeq
Marit Nilsen

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	472	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

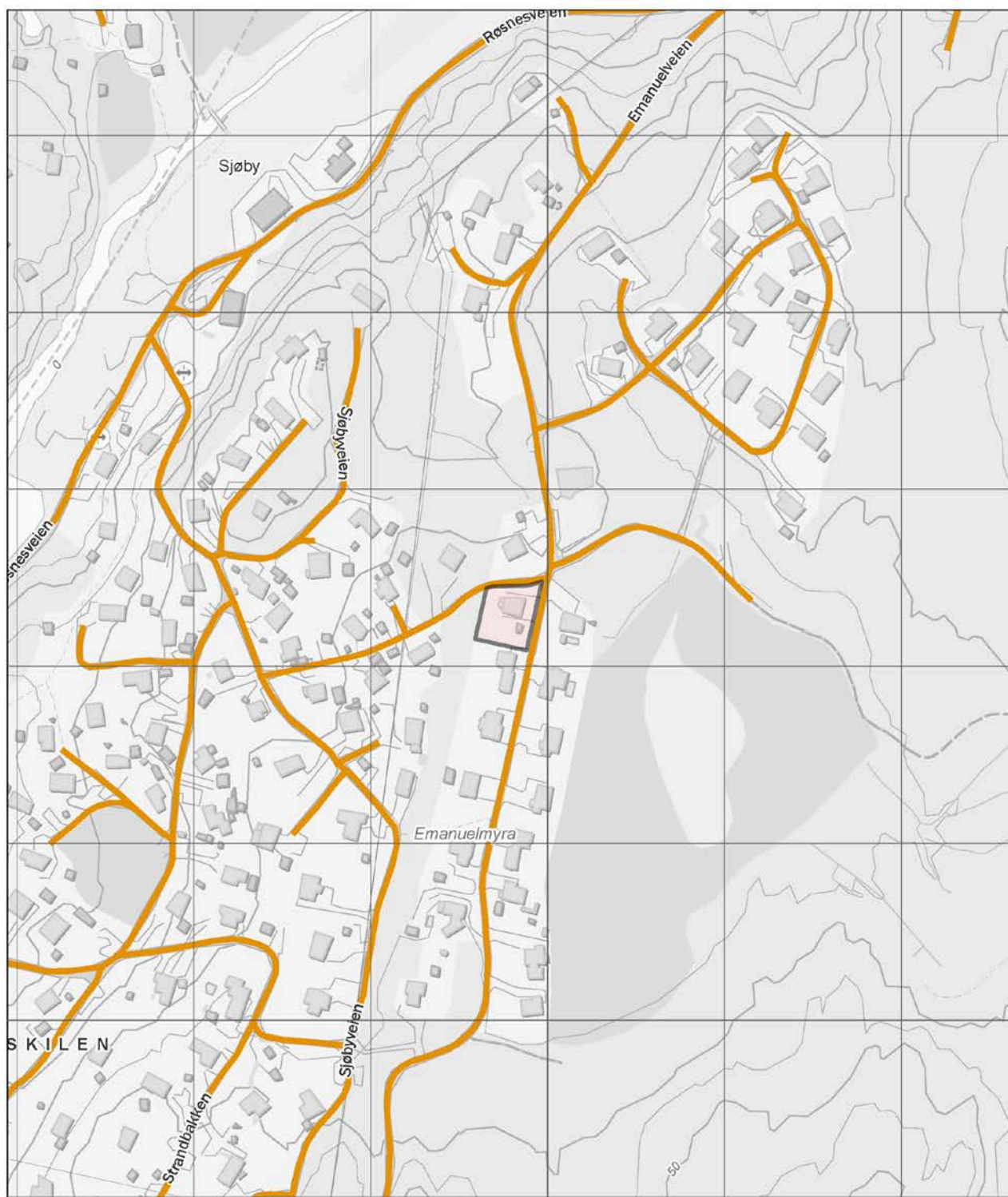
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
18020131	284	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	51

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 14.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	472	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

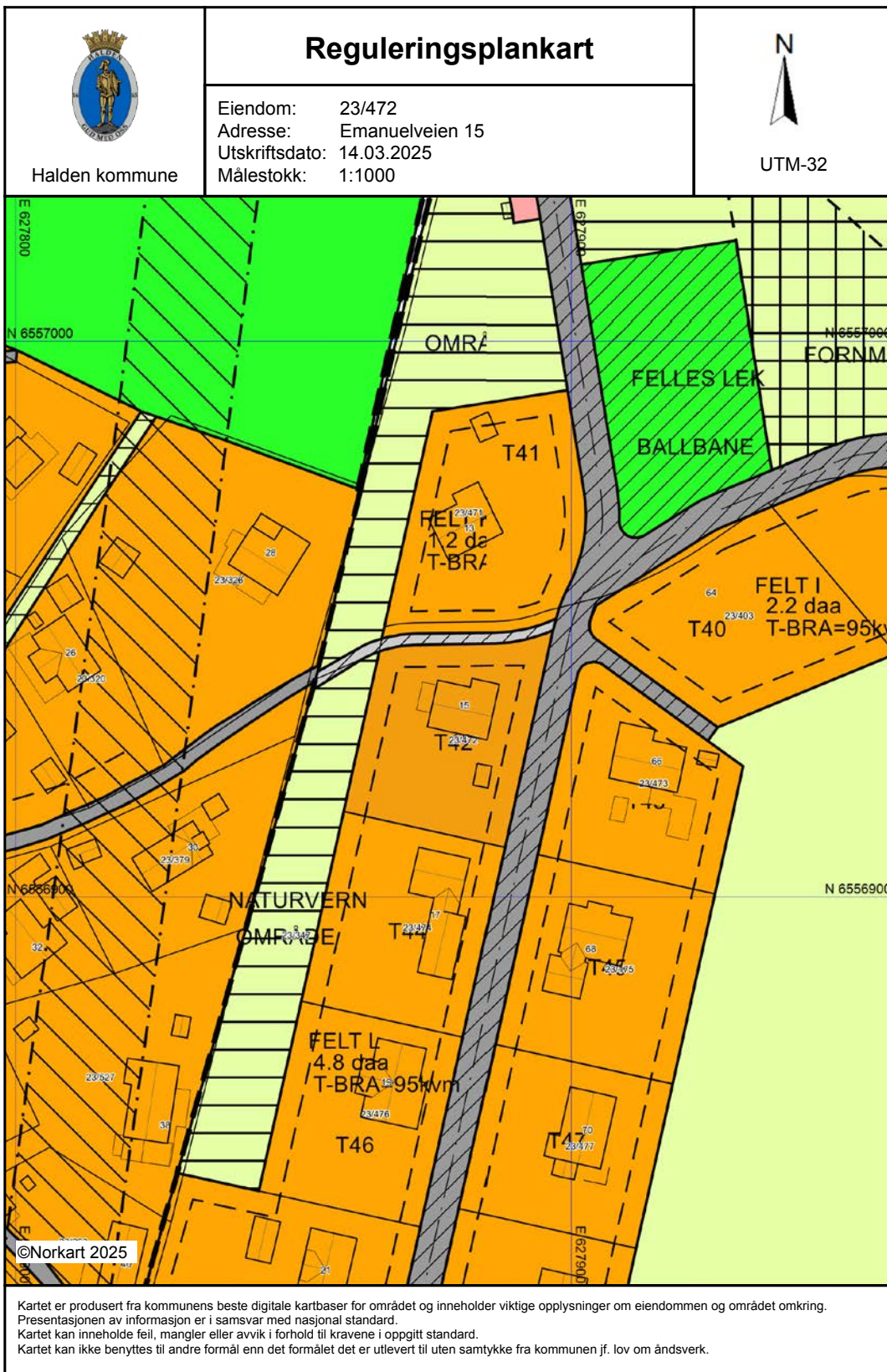
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	939 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	1 018 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR8	
	Delareal	1 018 m ²	
	Retningslinjer	Strandssone - Oslofjorden	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-595
Navn	Røsneskilen øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/200/G-595.pdf
Delarealer	Delareal 1 018 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn FELT L



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Naturvernområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles lekeareal for barn
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Abo

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

RØSNÆSKILEN ØST

HALDEN KOMMUNE

Dato 10.05.06
sist revidert 06.11.06KS
PS 073/06 mbe**§1 GENERELT**

Disse bestemmelsene gjelder innenfor areal avgrenset med plangrense.

Planområdet er inndelt med formålsgrenser med følgende reguleringsformål:

- Byggområder: fritidsbebyggelse
- Landbruksområde: jordbruk
skogbruk
jordbruk/parsellhager
- Offentlige trafikkområder: kjørevei
- Spesialområder: naturvernområde
frisiktsone ved vei
område for anlegg og drift av kommunaltekn. virksomhet
friluftsområde
friluftsområde i vann
privat småbåthavn
privat småbåthavn i vann
privat vei
privat sti/traktorvei
kulturelt bevaringsområde
- Fellesområde: felles avkjørsel/vei
felles parkering
felles lek
- Fareområde: Nettstasjon/høyspentlinje

§2 FELLESBESTEMMELSER

- a) Ved behandling av byggesøknad skal kommunen påse at bebyggelsen får god form med hensyn til materialbruk, fargevalg og terrengtilpasning. Nye tiltak skal tilpasses landskapet og ta hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.
- b) Spesielle landskapselement som kampesteiner, koller eller andre karakteristiske terrengformasjoner skal ivaretas. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m.v. skal straks tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon etter endt tiltak.

§3 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- a) I områdene kan det oppføres fritidsbebyggelse. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal ikke kunne fungere som to selvstendige hytter/bruksenheter.
- b) Maksimalt tillatt bruksareal er 80 m² BRA for hytte. I tillegg kan det oppføres et tilbygg eller frittstående uthus/bod på inntil 15 m² BRA. I felt S er maksimalt tillatt bruksareal 70 m² for bebyggelsen på tomten.
- c) Bebyggelse skal oppføres med mønehøyde maks. 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkelen skal være 22-30°. Møneretning bør følge hyttas lengderetning. Maksimal ubrutt fasadelengde bør ikke overstige 12 m. Skjermvegg som forlenger hyttas fasade på en uheldig måte tillates ikke.
- d) Høyde på fylling kan maksimalt avvike 1,5 m fra opprinnelig terreng. Grunnmur/pilar kan være maksimalt 0,8 m høyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Ikke overbygde terrasser tilknyttet hytte kan tillates dersom samlet bruksareal ikke overskrider 30 m² BYA. Terrasser skal ikke være bygd høyere enn 1,5 m over opprinnelig terreng. Overbygde uteplasser/terrasser tilknyttet hytte tillates dersom samlet bruksareal ikke overskrider 10 m² BYA. Oppføring av frittliggende plattinger/terrasser tillates ikke.
- f) Fargebruken skal være slik at bebyggelsen fremtrer harmonisk og tilpasset det omkringliggende miljø. Fargen skal holdes i en mørk tone som grå, gråsort, brun, rødbrun, grønn eller lignende. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt, f.eks. grånet treverk, tegltak, granitt, sink og ufarget pussmørtel.
- g) Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder er ikke tillatt, unntatt i felt J-L-M. I felt J-L-M tillates innhegning/gjerder i grensen mellom to hyttetomter pga. feltets åpne og flate karakter.
- h) Hytter skal kobles til anlegg for vannforsyning, strøm og bredbånd. Alle nye kabler skal graves ned og så fremt det er mulig legges i vei. Hytter skal også kobles til felles avløpstank eller ha privat avløpsledning til kommunalt anlegg.
- i) Hver hytte skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Den ene kan brukes for båtopleg i vinterhalvåret.
- j) Før tiltak etter PBL kan igangsettes i hyttefeltet kreves tinglyst veirett. Fradeling av tomter tillates ikke før forholdet til vann og avløp for den enkelte tomt er avklart.

§4 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

- a) Naturvernområdet skal bevares som et skjermende og grønt belte mellom hyttene og mot vannkanten. Dette er viktig for å bevare landskapsbildet og bevare fornminneområder. Området skal bevares som naturområde. Skjøtsel skal gjøres skånsomt med henblikk på områdets landskapsverdi og økologiske verdi. Inngrep i terreng og vegetasjon, herunder lagring og massedeposering utover vanlig skjøtsel, er ikke tillatt.

§5 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE VED VEI

- a) Områdene for frisiktsoner skal holdes fri for bebyggelse. Beplantning skal ikke være høyere enn 0,5 m over veilan.

§6 SPESIALOMRÅDE KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE

a) Boplasser fra steinalder er automatisk fredet jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Jf. kulturminnelovens § 3. Nødvendig tynningshogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor spesialområdene er tillatt. Derimot skal rotvelt rapporteres til fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse herifra.

§7 SPESIALOMRÅDE STI/TRAKTORSTI

a) Kjøring med traktor og andre landbruksmaskiner er tillatt på stiene.

b) Langs stier markert Kyststien skal skjæringer og fyllinger unngås. Fylling med kant av naturstein tillates der stien går i vannkanten. Kyststien skal gis en god estetisk utforming mht form, materialbruk og farger tilpasset landskapet på stedet. Langs vannkanten skal Kyststien skiltes for å oppmuntre til ferdsel der.

§8 FELLESOMRÅDER

a) Felles avkjørsel 1 er felles for gnr/bnr 23/9 og 23/23.

b) Felles avkjørsel 2 er felles for gnr/bnr 23/9 og 23/10.

c) Felles avkjørsel 3 er felles for gnr/bnr 23/107, 23/108, 23/109, 23/5, 23/158 og 23/9.

d) Felles vei i hytteområdene er felles for eiendommer som grenser til veien.

e) Parkeringsplassen er felles for småbåthavna og skogbrukseiendommen. Vinteropplag av båter er tillatt. Parkeringsplassen skal anlegges senest når småbåthavnen har plass til 20 båter.

f) Lekeplassen med ballbane er felles for hyttene innenfor planområdet.

§9 PRIVAT SMÅBÅTHAVN

a) Småbåthavnen skal anlegges med flytebrygger. Innenfor formålsgrensen for småbåthavnens sjøareal skal det settes av manøvreringsareal ved bryggene. Det tillates inntil 90 båtplasser. Minst 6 av disse skal reserveres som gjesteplasser.

b) Mudring er tillatt inntil 15 m ut fra strandlinjen.

c) Området skal til enhver tid holdes ryddig. Vinteropplag av båter bør unngås på småbåthavnens landareal. Midlertidig opplag av båter er tillatt.

d) På småbåthavnens landareal kan servicehus med bl a tappestasjon for sanitæranlegg i båt bygges med maksimalt tillatt bruksareal 30 m² BRA. Fargebruken på servicehuset skal holdes i en mørk tone som grå, gråsort, brun, rødbrun, grønn eller lignende. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt, f eks grånet treverk, tegltak, granitt, sink og ufarget pussmørtel.

e) Kyststien skal til enhver tid holdes åpen for trygg og fri ferdsel gjennom småbåthavnen.

- f) Permanent oppsatt utendørs belysning skal retningsskjermes slik at den bare lyser opp området som er formål med installasjonen. For å oppnå tilstrekkelig skjerming når større områder skal belyses bør det heller brukes flere mindre armaturer enn en stor.

§10 PRIVAT VEI

- a) Kjøring er kun tillatt for å sette ut eller ta opp båter. Kjøring som er nødvendig for driften av småbåthavnen er også tillatt. I forbindelse med bruk av båtene skal biler parkeres på felles parkeringsplass. Funksjonshemmede kan bruke veien til og fra båthavnen.

§11 FRILUFTSOMRÅDE OG FRILUFTSOMRÅDE I VANN

- a) Områdene skal benyttes som badeplass. Badeplassen og stien som går til badeplassen fra nord og syd skal opparbeides senest når den 20. hytten tas i bruk.
- b) Badebrygge og badeflåte er tillatt.
- c) Avgrensingen mellom småbåthavnen og badeplassene skal markeres med bøyer.

BESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR

RØSNÆSKILEN ØST

HALDEN KOMMUNE

1.0 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN

Reguleringsforslaget er utarbeidet av SG arkitekter på vegne av Røsnæskilen grunneierlag. Planforslaget legger til rette for utvidelse av hytteområdet i Røsnæskilen.

2.0 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER**2.1 Kommuneplan**

I kommuneplanen er området vist som framtidig hytteområde og eksisterende byggeområde.

2.2 Andre reguleringsplaner

Planområdet grenser til et hytteområde som er bygd ut etter gjeldende reguleringsplaner. Planens sydligste område erstatter en gjeldende reguleringsplan for hytteområde.

3.0 PLANOMRÅDET**3.1 Terreng**

Planområdet består av skogkledte koller nær Røsnæskilen. Midt i planområdet finnes et jorde. For å kunne etablere en bedre vei fram til hytteområdet er planområdet utvidet mot nordøst. Totalt omfatter planen 246 daa.

3.2 Kartgrunnlag og befaringer.

Kartgrunnlaget er relativt skjematisk. Derfor er hele planområdet gått opp i detalj flere ganger. Hver eneste tomt og vei er målt inn på stedet for å kontrollere at terrenginngrepene blir så skånsomme som mulig.

4.0 PLANFORSLAGET**4.1 Områder for fritidsbebyggelse**

Hyttene er vist med fraskilte tomter. Totalt reguleres 84,1 daa til 80 hyttetomter. Maksimal bruttoareal for hytter er 80 m² følger kommuneplanens retningslinjer for hytteområder. I tillegg tillates uthus på inntil 15 m². I strandsonen er maksimal bruksareal 70 m². Det er i tillegg stilt krav til bl a materialbruk, fargebruk, møneretning og fasadelengde. Maksimal høyde på grunnmur vil tvinge fram hytter som er tilpasset terrenget.

4.2 Kyststien og badeplass

Kyststien er en sammenhengende sti som planlegges gjennom Bohuslän og Østfold. Stien passerer gjennom området langs sjøen. Der passerer den en badeplass (regulert som friluftsområde).

4.3 Småbåthavn

Etablering av en småbåthavn innebærer en opprydding i de mange småbryggene som finnes i dag. Ettersom småbåthavnen ikke er vist i kommuneplanen er dette drøftet med Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen.

Småbåthavnen er i første rekke tenkt for hytteeiere i området. Derfor er båttopplag tillatt på hyttetomtene. Parkeringsplassen som hører til småbåthavnen er tenkt for de som ikke har hytte i område. Vinteropplag av båter bør skje på hver enkelt hytteomt eller på den felles parkeringsplassen. For å begrense inngrepene i strandkanten er det blitt satt av områder til naturvern og gitt bestemmelser om god estetisk tilpasning og skjerming av utendørs belysning.

I forbindelse med en storflom i 1920-årene ble store mengder slam ført ut i Røsnæskilen. Derfor er mudring nødvendig innerst i småbåthavnen.

4.4 Naturvernområder/skogbruksområder

Det er grunneiernes ønske å beholde grønne belter av skog rundt hyttetomtene. Dette vil gi hytteområdet et grønt preg og bidra til at skogkledte silhuetter bevares. For å beskytte skogen reguleres skogholtene til naturvernområder i nord. Grunneieren i sør ønsker at skogholtene skal reguleres til skogbruksområder.

4.5 Landbruksområde/parselhage

På jordet midt i planområdet etableres en kant av hytteomter (felt I og J). Resten av jordet vil være jordbruksområde, men kan også deles opp i parselhager.

4.6 Veier

Det nye hytteområdet vil medføre at veien ut til Røsnæskilen må legges om. I dag passerer den nemlig gjennom to gårdstun. Planforslaget viser hvordan veien kan legges rundt gårdstunene.

Inne i hyttefeltet er veiene fellesveier. Stisystemet som forbinder de forskjellige hyttefeltene er også felles. Stier som er mer direkte knyttet til landbruket er private.

4.7 Avfall, vann og kloakk.

Det vil bli anlagt en miljøstasjon for avfall i utkanten av hytteområdet. Bestemmelsene krever at hyttene kobles til vann, avløp, strøm og bredbånd.

4.8 Funn av fornminner

Innenfor området er det gjort funn av steinalderbosetning innenfor tre områder. Disse områdene er markert som bevaringsområder på plankartet. Alle tre områdene vil være en del av skogholt som skal bevares.

5.0 MEDVIRKNING

Grunneierne har deltatt i utformingen av planen. Planarbeidet ble varslet igangsatt i februar 2005. Innspillene fra naboer og hytteforeningen har vært drøftet i flere møter. Innspillene fra offentlige myndigheter er drøftet i møter og ivare tatt i planforslaget.

6.0 GJENNOMFØRING

Utbyggingen av området er planlagt å skje over lang tid.

SG arkitekter / AH
10.11.05
rev 12.10.06

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 472	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	502 Svalerød - Røsnæs
Veiadresse:	Emanuelveien 15, gatenr 2110	Valgkrets:	4 Berg
	1789 Berg i Østfold	Kirkesogn:	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.12.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 017,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/23/472	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/23/472	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.12.2010	Avgiver	3101/23/401	-1 038,8
	Matrikkelført:	20.12.2012	Berørt	3101/23/347	0,0
			Berørt	3101/23/472	0,0
			Mottaker	3101/23/474	1 038,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.12.2010	Avgiver	3101/23/401	-1 017,9
	Matrikkelført:	20.12.2012	Berørt	3101/23/347	0,0
			Berørt	3101/23/350	0,0
			Mottaker	3101/23/472	1 017,9

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Emanuelveien 15	Fritidsbolig	66,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	85,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.06.2018
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	66,0	Ferdigattest:	12.04.2019
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	66,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300688594			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				66,0	66,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	7,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,6	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301054955			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				7,6	7,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

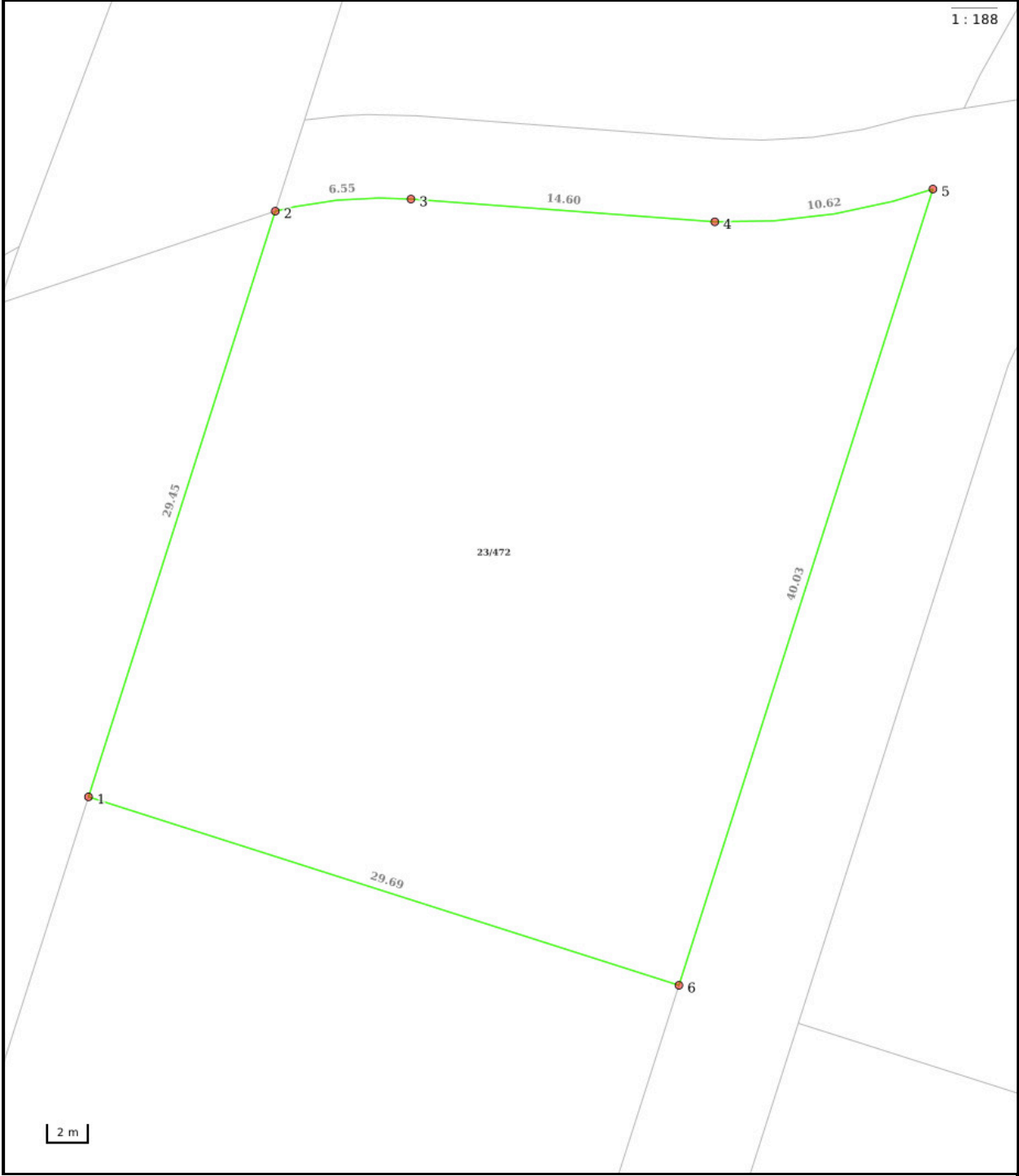
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

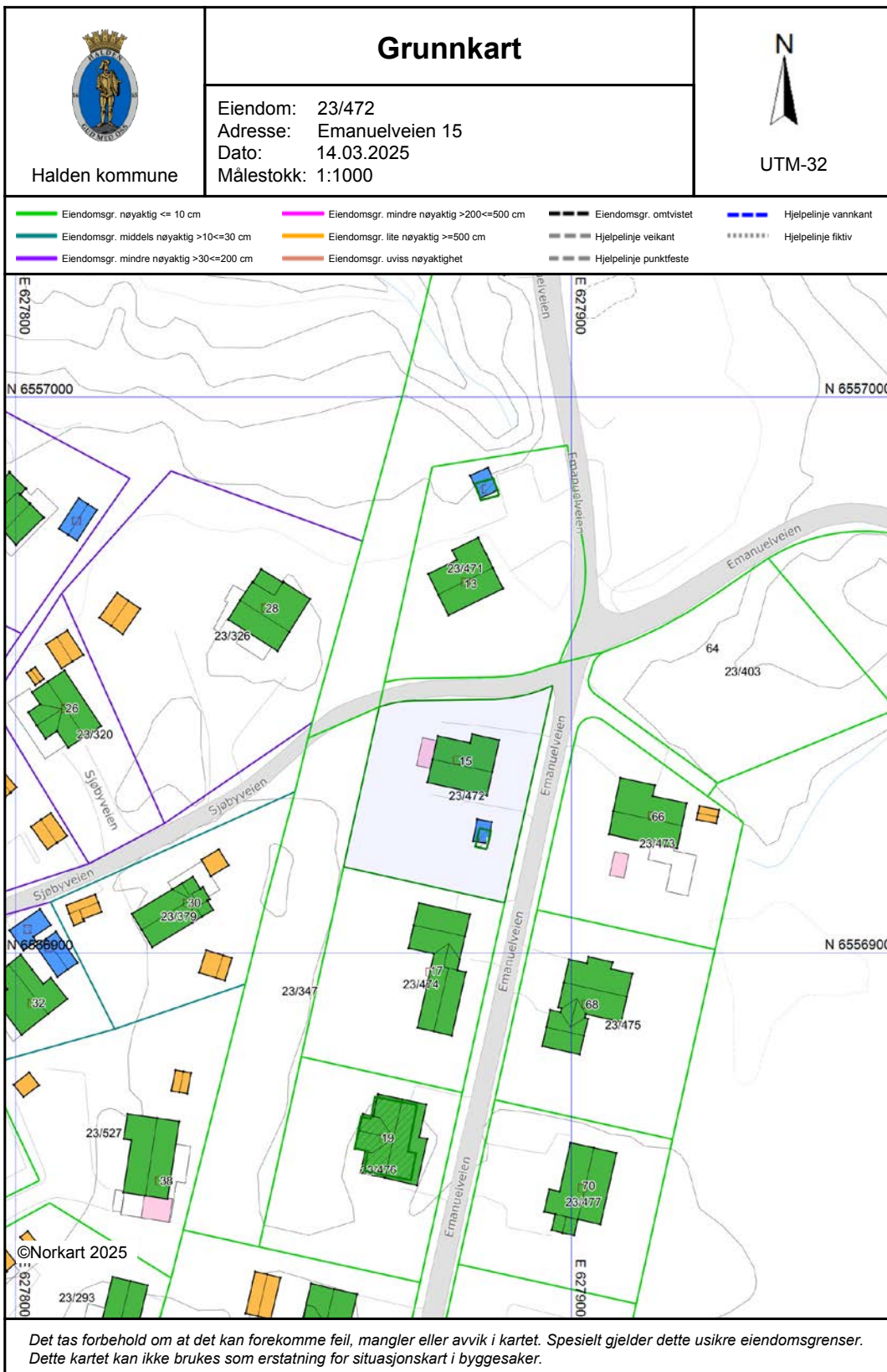


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater**Areal:** 1 017,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 915,45	627 859,06	29,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 556 944,20	627 865,45	6,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	20,25	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 556 945,36	627 871,87	14,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 556 945,58	627 886,47	10,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-29,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 556 948,08	627 896,73	40,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 556 909,00	627 888,04	29,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-23/472, Emanuelveien 15, 1789 BERG I ØSTFOLD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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	4.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	03.03.2025	Ikke funnet	0.24 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.98 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.03.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.03.2025	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	03.03.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	03.03.2025	Ikke funnet	122.7 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0.22 km
Støysoner	03.03.2025	Ikke funnet	0.94 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

03.03.2025

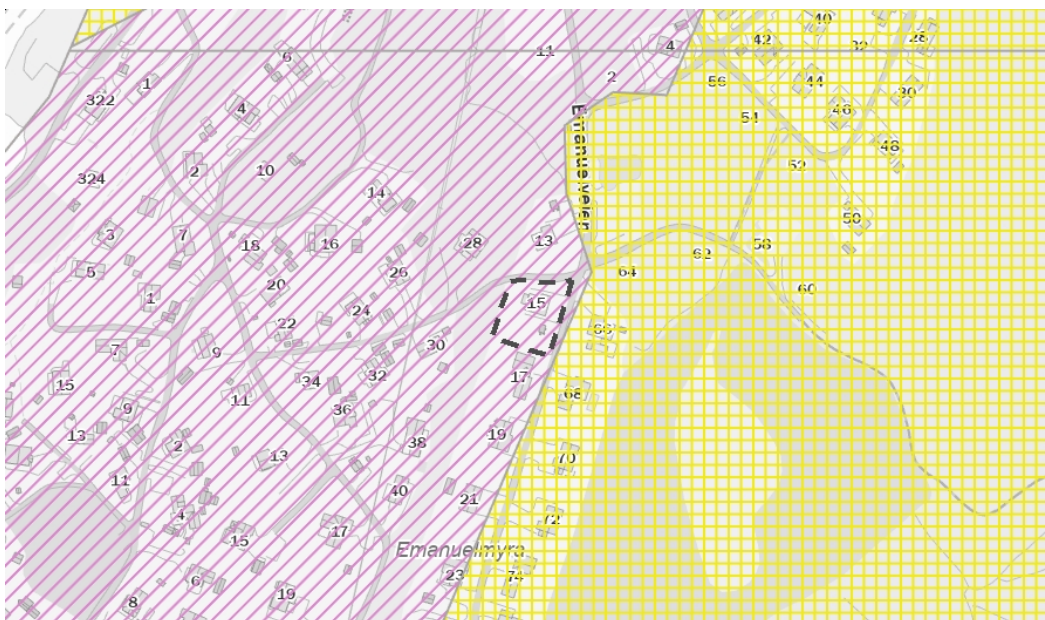
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Emanuelveien 15
1789 BERG I ØSTFOLD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@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 videreført 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