

aktiv.



Mosviken Hyttefelt 4, 1798 AREMARK

**Idyllisk med sjøutsikt og
bryggeplass. Stora Lee, Aremark.**



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 1 350 000,-
Omkostn.: Kr 52 890,-
Total ink omk.: Kr 1 402 890,-
Årlig festeavgift: Kr 6 908,-
Selger: Jon-Axel Hauglum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1993
P-rom/BRA: 49/59 m²
Tomtstr.: 1181.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 5

Oppdragsnr.: 1101230044

Idyllisk med sjøutsikt og bryggeplass. Stora Lee, Aremark.

Hytta ligger i andre rekke fra vannet, sjønært og med sol hele dagen.

Hytta holder en normal og koselig hyttestandard. Utstrakt bruk av furu med furugulv, og furupanel på vegger og himlinger. Malt kjøkkeninnredning. Toalettrommet har en snurreddassmodell, og vaskerom har vask med utslipp i grunn. I stuen er det installert en vedovn av type Jøtul 606. Hytta har solcellepanel.

Hytta har alt på en flate og har en god og lys planløsning. 1.etg.: Entre, toalettrom (type: snurreddass), vaskerom, 2 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til gedigen delvis overbygd veranda. Kjøkkenet med gasskomfyr og gasskjøleskap. Meget solrikt og med flott utsikt til sjøen. Anneks med 2 sengeplasser, innlagt sommervann med vaskeservant og dusjkabinett med 12 volts pumpe. Redskapsbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	58
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 59kvm

P-rom 49kvm

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 49 kvm

Primærrom

1. etasje: 49 kvm Rom med servant, kjøkken/stue, vindfang, toalettrom, 2 soverom.

Anneks

Bruksareal

1. etasje: 10 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1181.7 m²

Tomtebeskrivelse

I hagen står et koselig anneks/lekestue.

Pent opparbeidet tomt med delvis plen, blomsterbed, prydbusker og trær. Solrikt og meget naturskjønt. Barnevennlig med mye plass for lek og morro. Herlig utsikt til Stora Lee på nedsiden.

Båtplass ytterst til venstre på fellesbrygga rett på nedsiden.

Årlig festeavgift

Kr 6 908

Festetid

80 år fra 1993

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år iht. konsumprisindeks, jfr. festekontrakten. Neste regulering i 2023.

Iht. festekontrakten kan grunneier hvert 20. år kreve festeavgiften oppjustert til prisnivået på den tiden. Neste mulighet i 2023.

Vei og vannavgift p.a.: Kr. 1.200,-

Grunneier har forkjøpsrett. Konferer megler.

Festekontrakt datert

29.03.1993.

Beliggenhet

Hytta ligger i andre rekke fra vannet, sjønært og med sol hele dagen. Fra hytta er det kun et steinkast ned til badeplass med sandstrand og felles bryggeanlegg, med egen fast båtplass. Et eldorado av et friluftstilbud venter rett på utsiden av dørstokken. Her er det et supert sopp- og bærterreng i skogene omkring, og sjøveien kan friste med enorme båtmuligheter i Stora Lee. Her kommer man over til Sverige - og turen kan f.eks. gå til byen Ed på svensk side eller opp til Øymark på norsk side. Det er et utall holmer og øyer man kan gå i land på i Stora Lee, og bade- og fiskemulighetene er mange. Med egen båt har man muligheten til å komme seg til både Vänern og Vättern gjennom sluser og elver, som forøvrig også strekker seg hele veien til både Gøteborg og Stockholm. Inn til Aremark sentrum kjører man med bil i ca. 15 minutter. Her finner vi matbutikk, bensinstasjon, kommunehus med bl.a. bibliotek, samt skoler, kafe og mye mer.

Adkomst

Man følger riksvei 21 til Aremark og tar i Aremark sentrum inn mot Tolvsby. Man fortsetter så denne veien gjennom grusveier helt inn til campingen på Tolvsby. Hold der til høyre langs med campingen og deretter opp til venstre etter ca. 100m. Hytta kommer opp bakken på venstre side.

Bebyggelsen

Området består av et etablert hyttefelt. I tillegg ligger populære Tolvsby camping på den andre siden av bukta.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er fundamentert på murte pilarer av lecablokker. Isolert bindingsverk av tre. Stående, malt kledning av treverk. Isolerglassvinduer i trerammer. Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt. Undertak av rupanel. Tekket med shingel. Renner, nedløp og beslag i stål.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Takstfag as datert 17.01.2022

Innhold

Hytta har alt på en flate og har en god og lys planløsning. 1.etg.: Entre, toalettrom (type: snurredass), vaskerom, 2 soverom, åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til gedigen delvis overbygd veranda. Kjøkken med gasskomfyr og gasskjøleskap. Meget solrikt og med flott utsikt til sjøen. Anneks med 2 sengeplasser, innlagt sommervann med vaskeservant og dusjkabinett med 12 volts pumpe. Redskapsbod.

Standard

Hytta holder en normal og koselig hyttestandard. Utstrakt bruk av furu med furugulv, og furupanel på vegger og himlinger. Malt kjøkkeninnredning. Toalettrommet har en snurredassmodell, og vaskerom har vask med utslipp i grunn. I stuen er det installert en vedovn av type Jøtul 606. Hytta har solcellepanel.

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 3.

Følgende forhold er bemerket i tilstandsrapporten som store eller alvorlige avvik, TG3:

Innvendig - avtrekk stue/kjøkken TG3

Naturlig avtrekk i rommet. Det er ikke kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Andre tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dette er naturlig da det ikke er strøm innlagt i hytta

Følgende er bemerket i tilstandsrapporten som avvik som kan kreve tiltak, TG2:

Utvendig - Takteking TG2

Undertak av rupanel. Tekket med shingel.

Antatt levetid på takteking av shingel er 15-30 år. Tekking trolig fra 1997.

Mose på tak

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Noe mose synlig på taktekkingen. Det er noe synlig nedbøying i undertak på utstikk på gavl. Noe bøying/luft under shingel ned mot takrenner.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig vanskelig å si noe om.

Utvendig - Takkonstruksjon/loft TG2

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt. Lufting i raft og ventiler i gavl-vegg. Tilgang via loftsluke i tak på overbygget veranda.

Loftet er isolert over hytte. Uisolert del over veranda. Loftet er kun inspisert fra luke pga ikke gangbart gulv. Noe svartsopp og fuktmerker. Lite lufting i gesims/raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen

Isolasjonen tetter ventileringen i raft/gesims

Noe synlige fuktmerker og svartsopp.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres
- Lufting/ventilering bør forbedre

Utvendig - Veggkonstruksjon TG2

Isolert bindingsverk av tre, fra byggeår. Stående, malt kledning av treverk. Råteskadet treverk. Manglende lufting bak kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler

Det er noe flass i maling og grønske og svartsopp observert

Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard. Råte synlig i vindskier og toppbord.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføre
- Råteskadet trekledning må skiftes ut

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2

Stor veranda rundt tre sider av hytta. Overbygget på den siden som gå ut mot vannet.

Oppført i impregnert tre med malt rekkverk. Fundamenter av lecablokker og tresøyler.

Manglende rekkverk på den ene siden av trappen. Flass i maling.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler

Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling

Rekkverket er under 1 meter og det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
 - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres
- Noe vedlikehold og utbedringer må beregnes på sikt.

Innvendig - Pipe og ildsted TG2

Vedovn plassert i stue. Pusset og malt brannmur og stålplate på gulv. Feieluke tilgjengelig. Helbeslått pipe over tak. Siste tilsyn fra feier ble gjennomført i 2018. Ingen avvik eller anmerkninger registrert. Manglende plate på gulv under feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Det er noe misfarging på brannmuren bak ovnen. Kan skyldes høy varme.

Tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Innvendig - Kryp kjeller TG2

Det er et åpent kryprom under hytta. Synlige stubbloftsplater. etasjeskillet (kryperom). Løse stubbloftsplater. Vannansamling under hytta.

- Det er avvik:

Det er synlig grønske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet. Det var synlige vannansamlinger under terrassen på befaringdagen.

Tiltak

Det bør beregnes noe vedlikehold. Løse plater bør monteres da det er synlig isolasjon og utettheter. Det bør vurderes tiltak for å forhindre vannansamlinger

Tekniske installasjoner - Vannledninger TG2

Trolig sommervann tilkoblet hytte (kjøkkenvask, håndvask, annek og utekran). Rør under hytte og delvis i terreng er uisolert. Vannet var avslått på befaringdagen. Løse, uisolerte rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig feste

- Tiltak:

Bør festes bedre.

Tekniske installasjoner - avløpsrør TG2

Trolig septiktank eller renseanlegg. Tilknyttet gråvann fra hytte avløpsrør i plast. Tank lokalisert på tomt. Løse, uisolerte rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig feste

Tiltak:

Bør festes bedre.

Tekniske installasjoner - elektriske anlegg TG2

Det er et solcelle-anlegg som forsyner fritidsboligen med elektrisitet. Panel plassert på gavlvegg. Sentral og to batterier lokalisert i soverom med køyesenger.

Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Batteriene er kun plassert under pappkasser inne på soverommet. Det er stor brannfare tilknyttelike batterier.

Ingen dokumentasjon er fremlagt på solcelle-anlegget. Anbefaler etablering av en annen oppbevaring av batterier. Det bør innhentes dokumentasjon på solcelle-anlegget.

Anlegget var avslått på befaring og er ikke funksjonstestet.

Det må beregnes service, vedlikehold og oppgraderinger av anlegget.

Følgende er bemerket i tilstandsrapporten som avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, TG2:

Utvendig - vinduer TG2

Isolerglassvindu i trerammer. Fra byggeår. Flass i lakk. Fuktmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er noe fuktskjolder og flass i innvendige karmen

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Innvendig Radon TG2

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke. Eiendommen ligger i et område registrert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Da det er åpent kryprom under hytta anses det som ikke-relevant

Innbo og løsøre

Hytta selges fullt møblert inkl inventar i anneks som aggregat og gressklipper mm.

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

Bilvei med godt med p-mulighet på tomten.

Diverse

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.

Arealangivelser og kommentarer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealberegninger er utført iht. NS 3940.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom(p-rom) eller sekundærrom(s-rom). Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. I hht utdrag av veiledning til NS 3940.

Energi

Oppvarming

Ved

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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

Kommunale avgifter

Kr 2 728

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer; Feiing og tilsyn og renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømning

Eiendomsskatt

Kr 1 416

Eiendomsskatt år

2021

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt (skattesats 4 promille - taksert til 354.071,-).

Formuesverdi sekundær

Kr 330 000

Formuesverdi sekundær år

2020

Tilbud lånefinansiering

Ta kontakt med megler for et tilbud fra Berg Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 5 i Aremark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3012/15/5:

29.03.1993 - Dokumentnr: 1205 - Fstekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 500

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier

Bestemmelse om forkjøpsrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0118 Gnr:15 Bnr:2 Fnr:14 F

09.06.1992 - Dokumentnr: 2783 - Elektriske kraftlinjer
Elektriske kraftlinjer 24 kV fra Eikhaugen til Mosviken.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0118 Gnr:15 Bnr:2 Fnr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1993 - Dokumentnr: 1205 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 2 500
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras/framleies uten samtykke fra
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelse om forkjøpsrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

06.03.2006 - Dokumentnr: 153605 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3012 Gnr:15 Bnr:2

06.03.2006 - Dokumentnr: 153605 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0118 Gnr:15 Bnr:2 Fnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 857027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0118 Gnr:15 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Aremark kommune opplyser at det foreligger byggetillatelse til nybygg hytte datert 01.02.1993, byggetillatelse til tilbygg fra 1997 og tillatelse til oppføring av terrasse datert 19.05.2009. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.02.1993.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Innlagt sommervann/utløp. Snurredass.

Det foreligger ingen informasjon vedrørende utslippstillatelse i opplysningene fra Aremark kommune. Dagens løsning med innlagt vann, og avløp til terreng er ikke godkjent, og ny eier overtar dette forholdet på eget ansvar.

Det innbetales årlig en velavgift på kr 1 200 som går til vedlikehold av vei og sommervann

Regulerings og arealplaner

Aremark kommune opplyser at eiendommen omfattes av reguleringsplan for Mosviken hyttefelt og ligger i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

33 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 350 000,00))

52 890,- (Omkostninger totalt)

1 402 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 52 890

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6900, oppgjørshonorar kr 4900 og grunnboksutskrift kr 606. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22566. Utleggene omfatter fotograf, internett, infoland, sikringsobligasjon og takstmann. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr 10000 for påløpt arbeid, samt utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

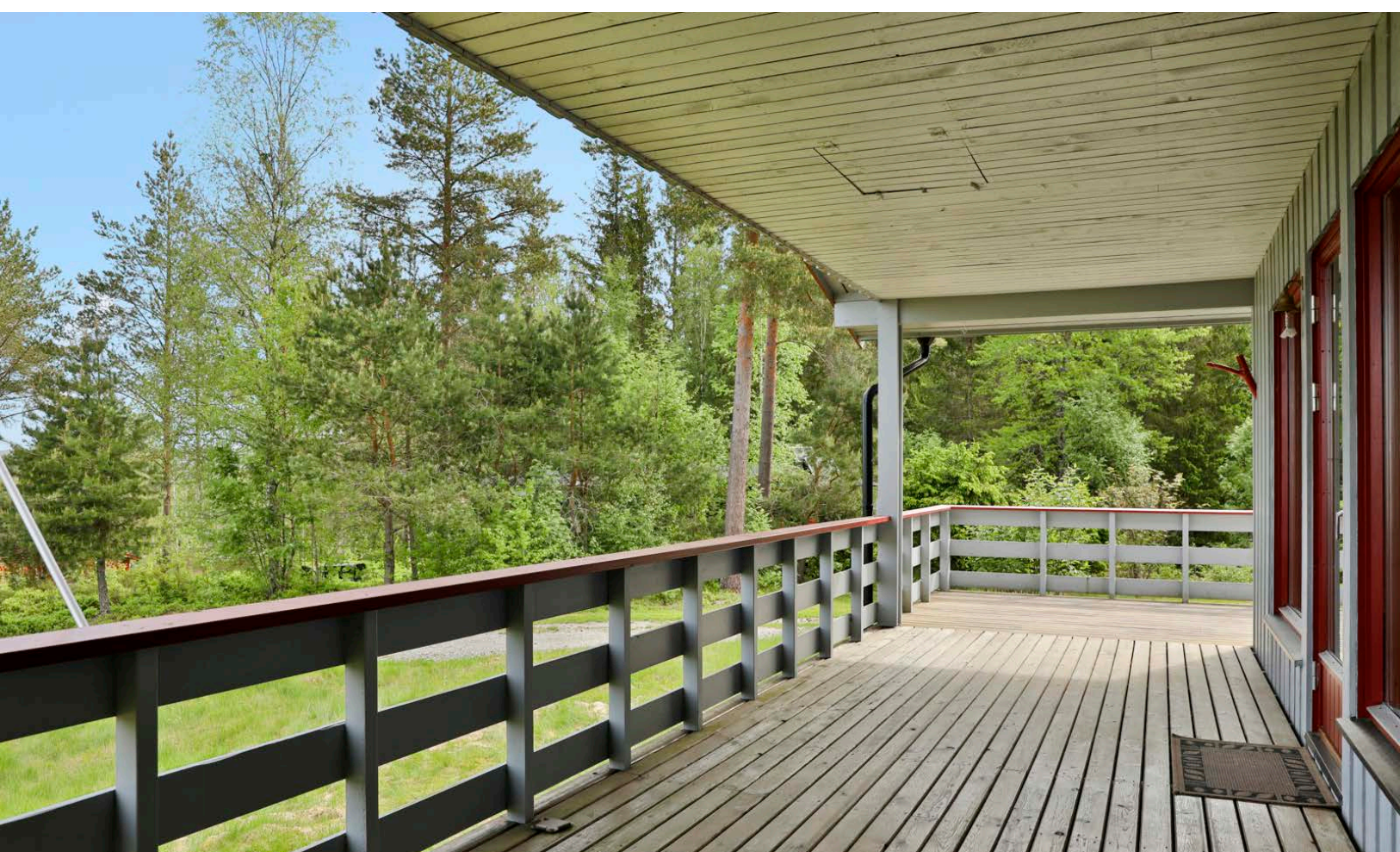
Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

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

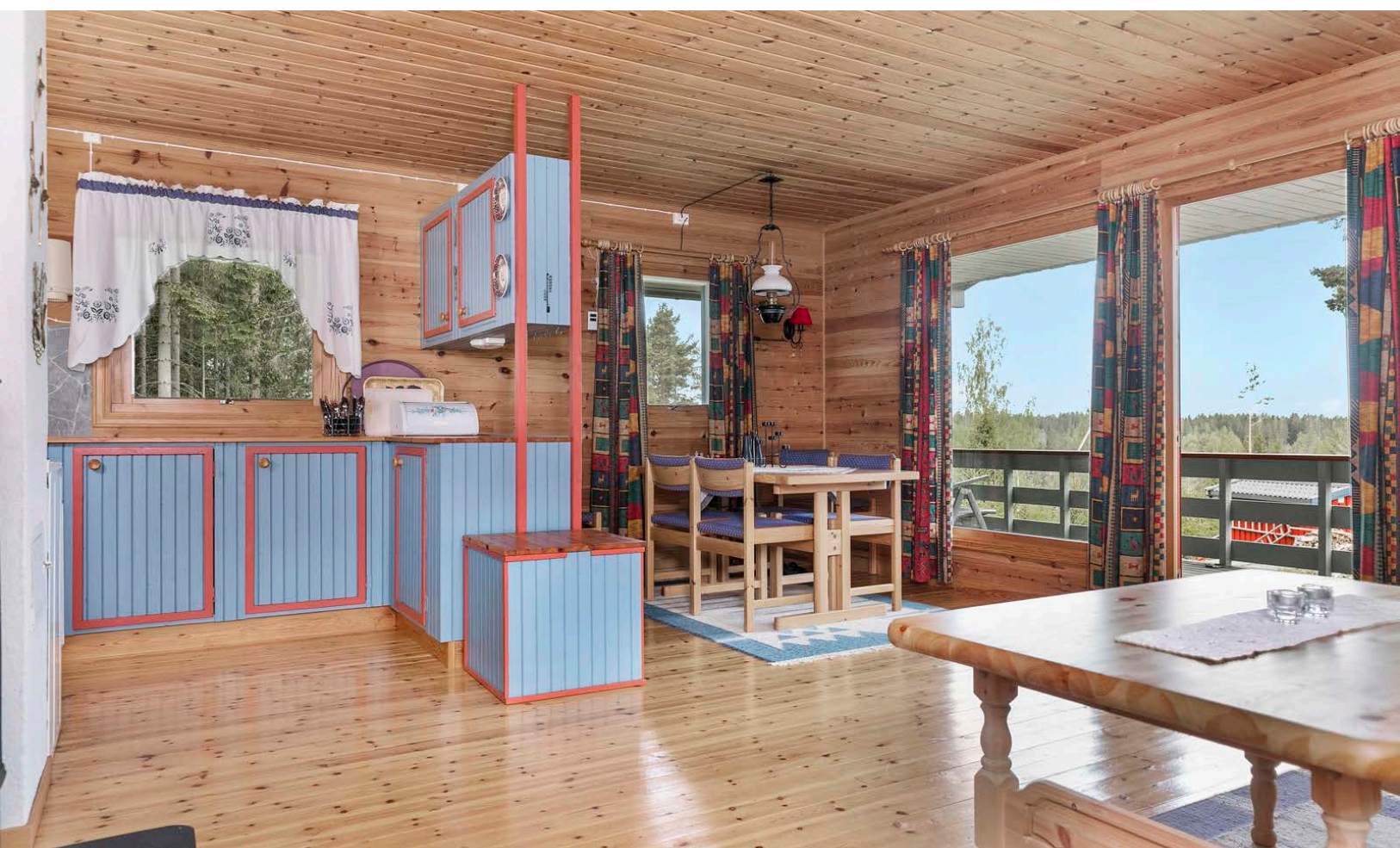
Salgsoppgavedato
02.01.2024



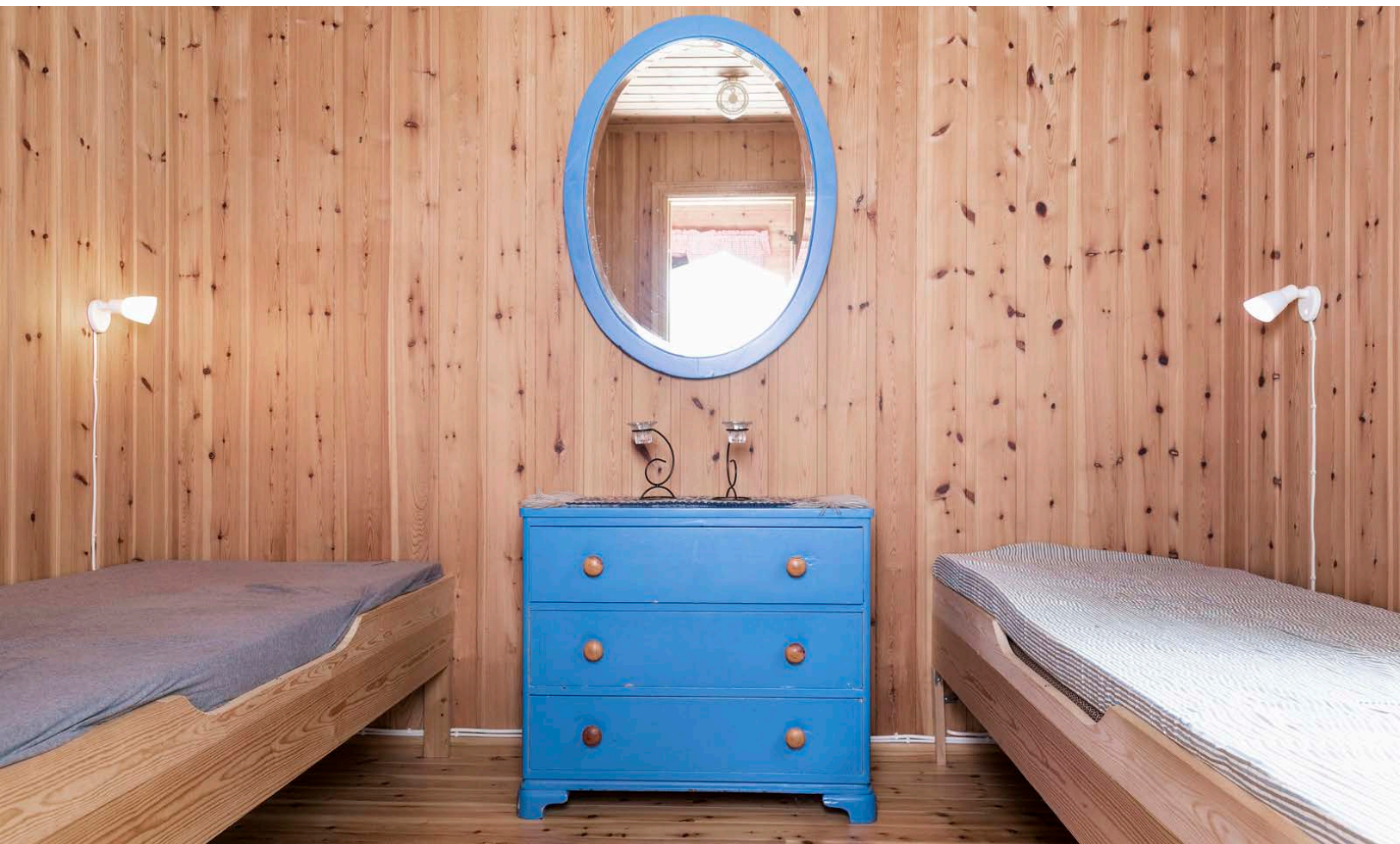
























Vedlegg

Boligsalgsrapport



Fritidsbolig, Moseviken hyttefelt 4

1798 AREMARK

Gnr 15: Bnr 5

3012 AREMARK KOMMUNE



Oppdragsnr. 1737
Befaringsdato 29.05.2021
Rapportdato 07.06.2021

Rapportansvarlig Rolf Are Haugs-Eilertsen
Tlf.: 916 14 878
E-post: rolf@takstfag.no



Oppdragsnr. 1737
Befaringsdato 29.05.2021
Rapportdato 07.06.2021
Rapportansvarlig Rolf Are Haugs-Eilertsen
Tlf.: 916 14 878
E-post: rolf@takstfag.no



INNHOOLD

RAPPORTSAMMENDRAG	3
EGNE PREMISSE	3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN	3
DOKUMENTKONTROLL	5
TEKNISK VERDI	7
EIENDOMSOPPLYSNINGER	8
AREALOPPLYSNINGER	9
BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER	11
HOVEDRAPPORT	12
FRITIDSBOLIG	12
OVERFLATER GENERELT	12
KJØKKEN	12
TOALETTROM	13
KRYPEROM	13
LOFT (INNREDET OG UINNREDET)	14
ILDSTED OG SKORSTEINER	14
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN	14
TEKNISKE ANLEGG	15
RADON	15
INNVENDIG, ANDRE FORHOLD	16
YTTERVEGG	16
YTTERTAK	16
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE	17
GRUNNMUR, FUNDAMENTER	18
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BY	18
GEOLOGISKE FORHOLD	18
ANDRE FORHOLD	19
FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG	19
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD	20
ANNEKS	21
UTHUS	21
DOKUMENTASJON	22



RAPPORTSAMMENDRAG

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmeidler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

EGNE PREMISER

Denne rapportens gyldighet er 1/2 år fra befæringsdato, men kan fornyes etter avtale og ny gjennomgang av undertegnede takstmann. I vurderingen er ikke medtatt skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi. Arealberegningene er gjort i henhold til "TAKSTBRANSJENS RETNINGSLINJER VED AREALMÅLING AV BOLIGER". Retningslinjene er utarbeidet av Nito Takst og Norges Takseringsforbund. Utvendig befaring er utført fra bakken.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Markedsverdi - normal salgsverdi for boligen er ikke vurdert. Fastsettes av meidler.
- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. Ikke satt egen tilstandsgrad på tilleggsbygg.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Hytta ligger i et etablert hyttefelt i Aremark, ca 15 min kjøring utenfor sentrum. Det er gangavstand til vannet.

PERSONVERN

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a1be0be0-a679-49b8-8e38-8abb57a05a99>



OPPSUMMERING TILSTAND

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser. TG2 og TG3 på enkelte kontrollpunkter har sammenheng med forskjeller mellom byggeforskrifter som gjaldt på byggetidspunktet og kravene i NS3424. Dette gjelder blandt annet krav til fall på gulv i våtrom.

Følgende bør påaktes og vurderes:

Hytta er i forholdsvis god stand med tanke på alder og bruk.

Det bør likevel tas med i vurderingen at det er bygningsdeler som har alder som gjør at vesentlige deler av antall levetid har gått.

Det oppfordres til å lese enkeltpunktene under hver bygningsdel. Dersom informasjonen om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportens sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportens sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2 VESENTLIGE AVVIK

FRITIDSBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Kryperom - Krypekjeller	Innvendig inspeksjon	Det er synlig grønnske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet.	6.1.2
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.	11.1.1
Yttertak	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er oppbrukt.	17.1.2
Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling.	18.1.1
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Vann og avløp (stikkledninger)	Det er ikke innhentet dokumentasjon på tank/ rensesanlegg eller sommervann.	21.1.3



Boligsalgssrapport for:
Moseviken hyttefelt 4, 1798 AREMARK
Gnr 15: Bnr 5
3012 AREMARK KOMMUNE

Rapportansvarlig:
Rolf Are Haugs-Eilertsen
rolf@takstfag.no
Tlf.: 916 14 878

Oppdragsnummer: 1737
Rapportdato: 07.06.2021

Elektrisk anlegg	Oppsummering	Batteriene er kun plassert under pappkasser inne på soverommet. Det er stor brannfare tilknyttet slike batterier. Ingen dokumentasjon er fremlagt på solcelle-anlegget. Det var noe synlig råte på innfesting av solcellepanel.	D1
------------------	--------------	---	----



BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD IU IKKE UNDERSØKT/ IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

FRITIDSBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Toalettrom - 1. etasje	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke innhentet noen dokumentasjon på alder eller bruk.	3.1.4
Tekniske anlegg	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)	Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gassanlegg. anbefaler gjennomgang før bruk.	12.1.6
Radon	Radon	Da det er åpent kryprom under hytta anses det som ikke relevant.	14.1.1
Andre forhold	Andre forhold utvendig	Ikke undersøkt nærmere.	23.1.1

DOKUMENTASJON

FRITIDSBOLIG

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?	
Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/> Det foreligger ikke tegninger på annekset og uthus.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.



Boligsalgsrapport for:
Moseviken hyttefelt 4, 1798 AREMARK
Gnr 15: Bnr 5
3012 AREMARK KOMMUNE

Rapportansvarlig:
Rolf Are Haugs-Eilertsen
rolf@takstfag.no
Tlf.: 916 14 878

Oppdragsnummer: 1737
Rapportdato: 07.06.2021

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi	ikke vurdert
---------------------------	--------------

HALDEN, 07.06.2021



Rolf Are Haugs-Eilertsen
Telefon: 916 14 878



TEKNISK VERDI

Årlige kostnader

Festeavgift - ikke innhentet.
Vann og avløp - ikke innhentet

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 494 500	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	360 000	
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig			Kr. 1 134 500

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	50 000	
Sum teknisk verdi – Anneks			Kr. 50 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000	
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	3 000	
Sum teknisk verdi – Uthus			Kr. 2 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 1 186 500**

Tomteverdi

Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

Tomteverdi: **ikke vurdert**

Markedsverdi

Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

ikke vurdert



Boligsalgsrapport for:
Moseviken hyttefelt 4, 1798 AREMARK
Gnr 15: Bnr 5
3012 AREMARK KOMMUNE

Rapportansvarlig:
Rolf Are Haugs-Eilertsen
rolf@takstfag.no
Tlf.: 916 14 878

Oppdragsnummer: 1737
Rapportdato: 07.06.2021

EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Jon-Axel Hauglum. Tlf. 95143815
Tilstede:	Befaring, dato: 29.05.2021. - Rolf Are Haugs-Eilertsen. Tlf. 91 61 48 78

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Hjemmelsovergang:	2018 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 100 000
Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3012 AREMARK Gnr: 15 Bnr: 5
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 182 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Jon-Axel Hauglum
Adresse:	Mosviken hyttefelt , 1798 AREMARK



BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Fritidsbolig	
Byggeår:	1993 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Hytte

Anneks	
Byggeår:	Kilde: ukjent
Anvendelse:	Oppholdsrom

Uthus	
Byggeår:	Kilde: Ukjent.
Anvendelse:	Lagring

AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no

FRITIDSBOLIG

Fritidsbolig, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Krypekjeller					Kryperom	Ikke måleverdig etter NS 3940
1. etasje	49	49		Rom med servant, kjøkken/stue, vindfang, toalettrom, 2 soverom		
Loft					Uinnredet loftsrom	Ikke måleverdig etter NS 3940
Sum bygning:	49	49	0			



ANNEKS

Anneks, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	10	10		Oppholdsrom		
Sum bygning:	10	10	0			

Det foreligger ikke tegninger på annekset. Det er trolig ikke byggesøkt.

UTHUS

Uthus, arealer						
Etasje	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje					Bod	Ikke måleverdig
Sum bygning:	0	0	0	Arealer ikke utfylt		



BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENVÅ OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmans 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 slik:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- 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. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Boligsalgsrapporten, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Boligsalgsrapporten gjelder dette følgende kontroller:

- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderysning eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelse iht. byggt teknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til takstmans kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivarettatt, gjøres en skjønsmessig vurdering av takstmannen.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm). Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmans instruks presisert at det er dagens forskrifter som skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for lyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmans egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. 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).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- 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.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 i oppforede kjellergulv.

TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningsskilt på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet og Norsk takst. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no



HOVEDRAPPORT

FRITIDSBOLIG

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Trepanel i tak og på vegg.
Lakkert furugulv.

Vurdering og begrunnelse

Normale bruksmerker.
Enkelte kondensmerker.

KJØKKEN

2.1 Kjøkken/stue - 1. etasje

2.1.4 Avtrekk

TG 1

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Naturlig avtrekk i rommet.

Vurdering og begrunnelse

Det er ikke kjøkkenventilator over komfyr. Dette er naturlig da det ikke er strøm innlagt i hytte.

2.1.6 Innredning

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Malt innredning med heltre benkeplate. Åpen løsning mot spisestuedel.
Belegg på vegg over deler av benken.

Vurdering og begrunnelse

Normale hyttestandard og normale bruksmerker.



TOALETTROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

1. etasje: Rom med servant, toalettrom

3.1.3 Ventilasjon

TG 1

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

1. etasje: Naturlig avtrekk (rom med servant). Naturlig avtrekk i rommet (toalettrom).

Vurdering og begrunnelse

TG 1

- Rom med servant - 1. etasje: Fungerer da rommet ikke anses som et våtrom.
- Toalettrom - 1. etasje: Avtrekk over tak på snurredass (snurredass).

3.1.4 Sanitærutstyr og innredning

TG iU

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

1. etasje: Servant tilkoblet kaldtvann (rom med servant). Snurredass montert i toalettrom. Det er en synlig tank under hytta. Ligger i bjelkelaget (toalettrom).

Vurdering og begrunnelse

TGiU

- Toalettrom - 1. etasje: Det er ikke innhentet noen dokumentasjon på alder eller bruk.

KRYPEROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Krypekjeller: Kryperom

6.1.2 Innvendig inspeksjon

TG 2

Det er sjekket for fuktskader (fuktsøk), råteskader og skadegjørere (sopp eller skadedyr). Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket. Fuktsperre mot grunnen er sjekket. Ventil og luftgjennomstrømning er vurdert. Høyden er sjekket. Provisoriske understøttelser og forsterkninger er kommentert. Det er kommentert om det lagres organiske materialer.

Krypekjeller: Det er et åpent kryperom under hytta. Synlige stubbloftsplater i etasjeskillet (kryperom).

Vurdering og begrunnelse

- Kryperom - Krypekjeller: Det er synlig grønske og fuktmerker på stubbloftsplatene. Enkelte plater har løsnet. Det var synlige vannansamlinger under terrassen på befaringsdagen.

Tiltak

- Kryperom - Krypekjeller: Det bør beregnes noe vedlikehold. Løse plater bør monteres da det er synlig isolasjon.



LOFT (INNREDET OG UINNREDET)

7.1.3 Konstruksjonsoppbygging

TG 1

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygning og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Trekonstruksjon, uinnredet. Tilgang via lofts Luke i tak på overbygget veranda.
Loftet er isolert over hytte. Uisolert del over veranda.

7.1.4 Statikk

TG 1

Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner.

Konstruksjonen er endret. Overbygg på veranda er bygget i senere tid i følge tegninger.

Vurdering og begrunnelse

- Loft: Ingen synlige skjevheter på utvendig konstruksjon.

ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 1

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Vedovn plassert i stue. Pusset og malt brannmur og stålplate på gulv.
Feieluke tilgjengelig.

Vurdering og begrunnelse

- Fritidsbolig: Siste tilsyn fra feier ble gjennomført i 2018. Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 2

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Krypekjeller: Fjell og skoggrunn.

1. etasje: Bjelkelag i isolert treverk. Stubbloftplater synlig under hytte.

Største målte avvik er 10 mm i stue, målt med laser over hele rommet.

Avviket er normalt med tanke på alder og byggemåte. Naturlig stivhet i konstruksjonen.

Loft: Bjelkelag i treverk.

Vurdering og begrunnelse

TG 2

- 1. etasje: Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Tiltak

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



TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 1

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkopplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og føringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør og vannrør av plast.

Vurdering og begrunnelse

Rør under hytte og delvis i terreng er uisolert.

12.1.6 Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank)

TG iU

Avtrekket ved gasskomfyr er sjekket. Tilgjengelig dokumentasjonen er sjekket.

Gasskomfyr og gasskjøleskap plassert på kjøkken
Gasstank med fordelingsystem plassert i kjøkkenskap.

Vurdering og begrunnelse

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gassanlegg. Anbefaler gjennomgang før bruk.
Det anbefales montering av en gassvarsler i hytta og ventilering av skap med gasstank.

12.1.7 Ventilasjon

TG 1

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og vindu som kan åpnes.

RADON

14.1.1 Radon

TG iU

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.
Eiendommen ligger i et område registrert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering og begrunnelse

Da det er åpent kryprom under hytta anses det som ikke relevant.

Tiltak

Radonmåling må gjennomføres.



INNENDIG, ANDRE FORHOLD

15.1.1 Andre forhold innvendig

TG 1

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Det er plassbygde køyesenger i det ene soverommet.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 1

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Isolert bindingsverk av tre, fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Isolasjonsevnen vil være lav med tanke på dagens standard.

16.1.2 Kledning

TG 1

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Stående, malt kledning av treverk.

16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 1

Innsettsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Isolerglassvindu i trerammer. Fra byggeår.

Ytterdører: Verandadør med isolerglass i treramme.

Ytterdør i malt tre.

Vurdering og begrunnelse

- Vinduer: Isolasjonsevnen vil være lavere enn dagens standard. Noe fuktskjolder synlig i karmen. Trolig kondens.
- Ytterdører: Isolasjonsevnen vil være lavere enn dagens standard.

YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Saltak med prefabrikerte takstoler i tre. Isolert i undergurt.

Lufting i raft og ventiler i gavl-vegg.

Vurdering og begrunnelse

Kun inspisert fra luke på terrassen. Ikke gangbart gulv.



Boligsalgsrapport for:
Moseviken hyttefelt 4, 1798 AREMARK
Gnr 15: Bnr 5
3012 AREMARK KOMMUNE

Rapportansvarlig:
Rolf Are Haugs-Eilertsen
rolf@takstfag.no
Tlf.: 916 14 878

Oppdragsnummer: 1737
Rapportdato: 07.06.2021

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking) TG 2

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Undertak av rupanel.
Tekket med shingel.
Antatt levetid på taktekking av shingel er 15-30 år. Tekking trolig fra 1997.

Vurdering og begrunnelse

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tekkingen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

17.1.3 Renner nedløp og beslag TG 1

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

17.1.5 Skorsteiner over tak TG 1

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønnsmessig vurdert.

Helbeslått pipe over tak.
Lufteventil i stål fra snurredass.

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

18.1.1 Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Stor veranda rundt tre sider av boligen. Overbygget på den siden som går ut mot vannet.
Oppført i impregnert tre med malt rekkverk.
Fundamenter av lecablokker og tresøyler.

Vurdering og begrunnelse

Treverket er noe værslitt og rekkverket har avskalling i maling.

Tiltak

Noe vedlikehold og utbedringer må beregnes på sikt.



GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.2 Fundamenter

TG 1

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Hytte er fundamentert på murte pilarer av lecablokker på fjell.

MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger)

TG 2

Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Tank lokalisert på tomt. Trolig septiktank eller renseanlegg. Tilknyttet gråvann fra hytte via avløpsrør i plast. Trolig sommervann tilkoblet hytte (kjøkkenvask, håndvask, anneks og utekran).

Vurdering og begrunnelse

Det er ikke innhentet dokumentasjon på tank/reanseanlegg eller sommervann. Sommervannet var avstengt på befaringsdagen. Avløpsrør og vannrør er synlig under hytte. Disse er midlertidig festet. Bør festes bedre.

Tiltak

Anbefaler innhenting av dokumentasjon på dette. Det skal foreligge en utslippstillatelse/reanseanlegg på gråvann.

GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.



ANDRE FORHOLD

23.1.1 Andre forhold utvendig



Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Det ble observert et lite "hus"/kasse ved siden av hytta. Dette var låst på befaringsdagen.

Vurdering og begrunnelse

Ikke undersøkt nærmere.

FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering



Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Det er et solcelle-anlegg som forsyner fritidsboligen med elektrisitet.
Panel plassert på gavlvegg. Sentral og to batterier lokalisert i soverom med køyesenger.

Vurdering og begrunnelse

Batteriene er kun plassert under pappkasser inne på soverommet. Det er stor brannfare tilknyttet slike batterier.
Ingen dokumentasjon er fremlagt på solcelle-anlegget.

Det var noe synlig råte på innfesting av solcellepanel.

Tiltak

Anbefaler etablering av en annen oppbevaring av batterier.
Det bør innhentes dokumentasjon på solcelle-anlegget.
Anlegget var avslått på befaring og er ikke funksjonstestet.

Anbefaler utskiftning av treverk med råte.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	



8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	
9.4	Er kabelinnføringer og hull uttettet?	
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	
13	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?	

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

T6
0

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Brannslukker tilgjengelig. Sist kontrollert i 2018.
Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei



ANNEKS

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Anneks i maskinlaft, bygget som et tilbygg på veranda. Oppført på leca-blokker.

Uisolert med furugulv og panel på vegg. Plater i tak.

Plassbygget køyeseng, vask og dusjkabinett.

Det er synlig svartsopp og mugg på overflater på befaringsdagen. Høye indikasjoner på fukt ble målt.

Det anbefales etablering av bedre ventilering og fjerning av sopp/mugg.

UTHUS

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Enkelt trebygg med pult-tak og ubehandlet kledning av tre. Tre bod-dører.

Bygget er benyttet til lagring.

Bygningen er trolig eldre enn hytta.

Bygget har lav takhøyde og er ikke målbar.



DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Finnes ikke	Finnes ikke	
Egenerklæring	04.06.2021		Innhentet	
Tegninger	31.05.2021		Innhentet	
Rapport fra feier	03.06.2021		Innhentet	
Reguleringsplaner	01.06.2021		Innhentet	
Situasjonskart	01.06.2021		Innhentet	
Byggetillatelse	03.06.2021		Innhentet	
Målebrev	03.06.2021		Innhentet	
Vedtekter	03.06.2021		Innhentet	
Festekontrakt		Bør innhentes	Ikke fremvist	
Eiendomsdata.no	01.06.2021		Innhentet	
Eier		Kun pr epost	Ikke fremvist	

Vedr. dokumentasjon som er fremlagt om elektrisk anlegg: se kapittel 'Informasjon om elektrisk anlegg'.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	32210099		
Adresse	Mosviken Hyttefelt 4		
Postnummer	1798	Poststed	AREMARK
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år7 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Jon-Axel	Selger 1 etternavn	Hauglum

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Hytta har to Solcellepanel

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

Hytta har Solcelleanlegg

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hauglum, Jon-Axel

Signert av



Mosviken Hyttefelt 4

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 17 min 🚗
🚗 Kalerud veikryss Linje 307	9 min 🚗 4.4 km

Avstand til byer

Halden	41 min 🚗
Sarpsborg	1 t 8 min 🚗
Fredrikstad	1 t 17 min 🚗
Oslo	1 t 54 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

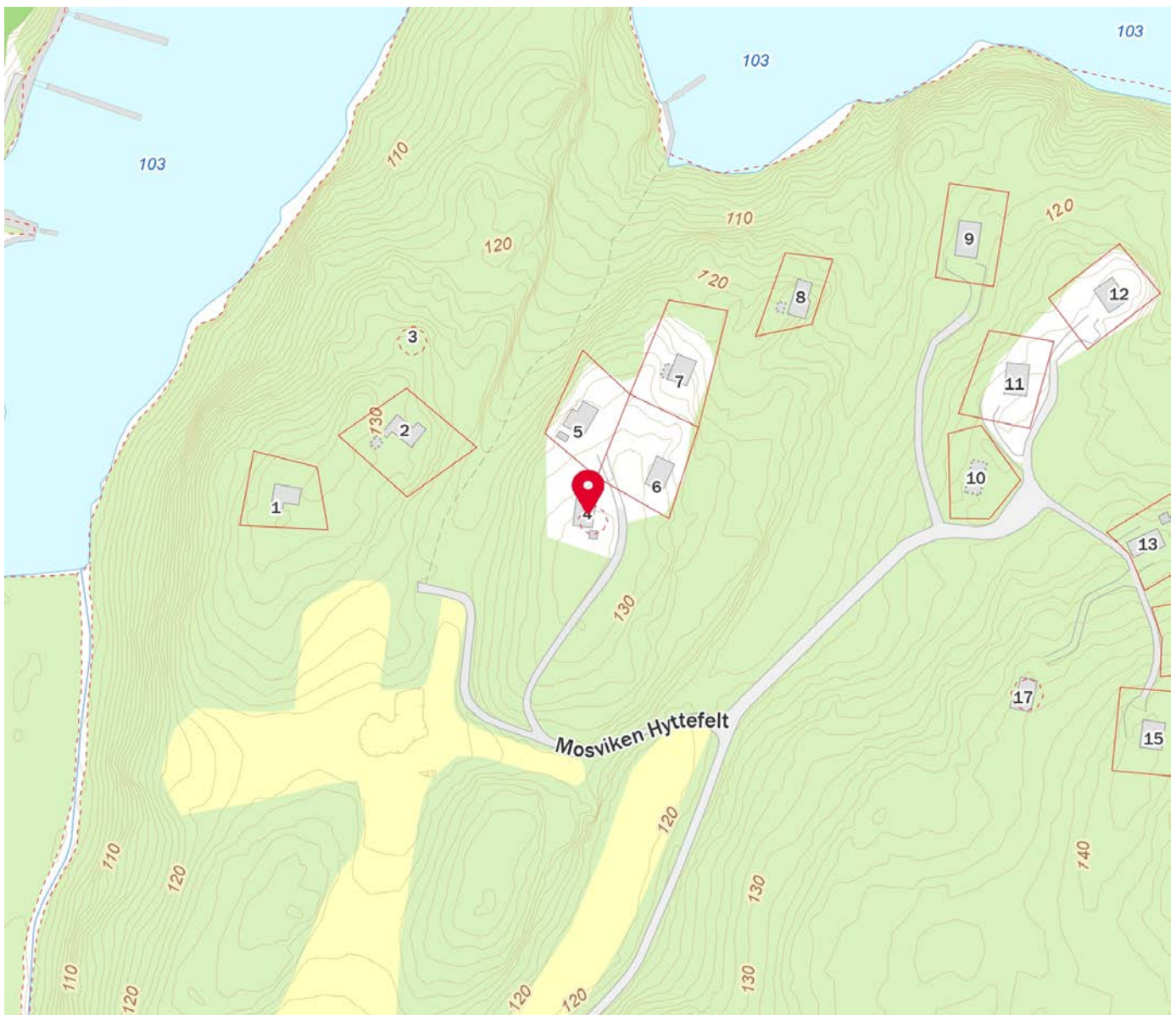
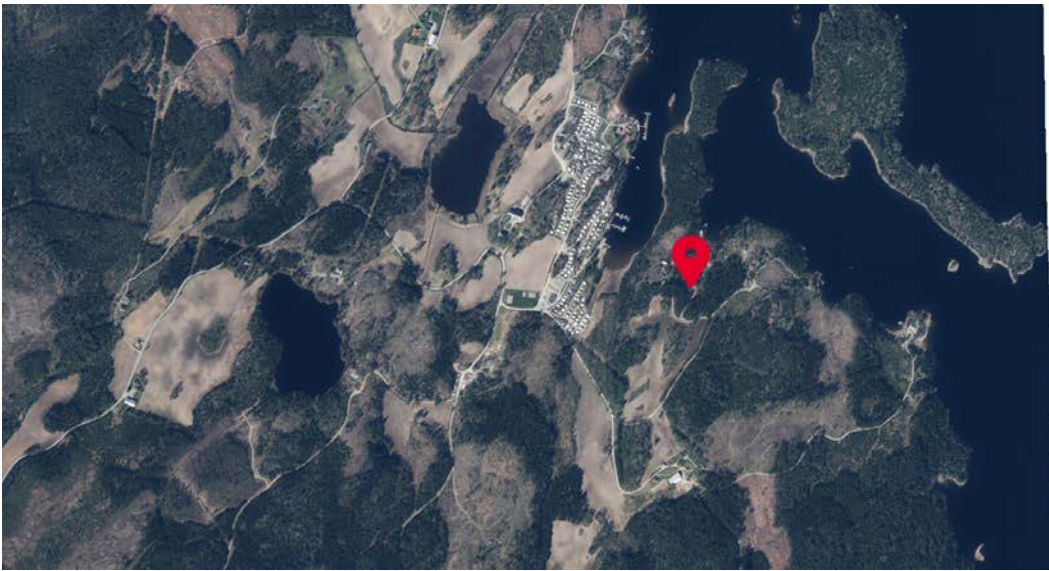
🚗 Furulund, Aremark	17 min 🚗
🚗 Moene 13	23 min 🚗

Sport

⚽ Aremark stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	17 min 🚗 10.8 km
⚽ Aremark skole Ballspill	17 min 🚗 10.7 km

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	16 min 🚗 10.3 km
--	---------------------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Ambita AS

Aremark, 31.05.2021

Deres ref.: 195/3000090/3216014/Mosviken Hyttefelt 4

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 15 bnr. 5 i Aremark. Fester: Jon-Axel Hauglum.

1. **Matrikelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen er oppmålt i 2005, se målebrev i vedlegg 2.
3. **Plangrunnlag:** Eiendommen er regulert av reguleringsplanen for Mosviken hyttefelt. Arealformål: Fritidsbebyggelse. Plankart i vedlegg 3 og planbestemmelser i vedlegg 4.
4. **Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt - 2021:** 4 terminer. M.mva.

Feiing og tilsyn	612,50,-
Renovasjon 270L (pr.2020 helårlig tømming)	2116,25,-
Eiendomsskatt (skattesats 4 promille)	1416,- (taksert til 354.071,-)

5. **Restanse:** Ingen.
Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks.ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkiv dokument:** I 1993 ble det gitt tillatelse til oppføring av hytte, innlevert ferdigmelding og tegninger ligger i vedlegg 5. I 1997 ble det gitt tillatelse til tilbygg, det er ikke levert ferdigmelding, informasjonen er etterspurt i 2003, uten svar. Melding om igangsetting, byggetillatelse og tegninger ligger i vedlegg 6. Det er gitt tillatelse til tilbygg av terrasse i 2009, denne samt tegninger ligger i vedlegg 7.
7. **Vei:** Privat til området, finner ingenting i grunnboka for tomta om veirett til denne. Kan være inngått private avtaler vi ikke har innsyn i.
8. **Andre påvirkninger:** Kommunen har ikke opplysninger om pågående arbeid som kan påvirke eiendommen.
9. **Brann/feiing:** Finner ingen avvik eller anmerkninger til pipe eller ildsted. Sist gjennomført tilsyn i 2018.
10. **VA:** Alle fritidsboliger med innlagt vann må ha godkjent utslippstillatelse i henhold til gjeldende lokale forskrift om utslipp av avløpsvann. Kommunen har ikke informasjon at det er innlagt vann i hytta.

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

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	3012 - AREMARK	Utskriftsdato/klokkeslett:	31.05.2021 kl. 14:11
Gårdsnummer:	15	Produsert av:	Line Dalene
Bruksnummer:	5	Attestert av:	Aremark kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HYTTE MOSVIKEN
Etableringsdato:
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 15 / 5	99,9 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 15 / 5	1 181,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170749	PETERSON DAG		MOSVIKEN 78 1798 AREMARK	1 / 1
Fester		310773	HAUGLUM JON-AXEL			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6572765	660065		99,9 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3012 - 15/5				
							Omnummerert fra:	0118 - 15/5				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	10.03.2006				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0118 - 15/2/14	0	
		Mottaker	0118 - 15/5	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	12.02.2018				0118skb 12.02.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0118 - 15/2	0	
		Berørt	0118 - 15/5	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	12.02.2018				0118skb 12.02.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0118 - 15/2	0	
		Berørt	0118 - 15/5	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Mosviken Hyttefelt	4010	4		Grunnkrets: 0102 ARA-LE Stemmekrets: 1 AREMARK Kirkesokn: 02030203 Aremark Postnr.område: 1798 AREMARK Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6572768	660063		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 6 369 464	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.02.1993
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	52	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	22.03.1993
Nord: 6572767 Øst: 660063	Bruksareal totalt:	52	Avløp:		Tatt i bruk:	01.07.1994
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Annen energikilde	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming: Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	52	52	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4010 Mosviken Hyttefelt 4		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
-------	------------------	------	------------	---------

Tiltakshaver JOHANSEN JAN SIGURD

Byggningsnr: 6 369 464	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr: 1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.11.1997
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	22	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	13.07.1998
Nord: 6572761 Øst: 660065	Bruksareal totalt:	22	Avløp:		Tatt i bruk:	09.11.2001
Bygningsendringskode: Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming: Elektrisk						

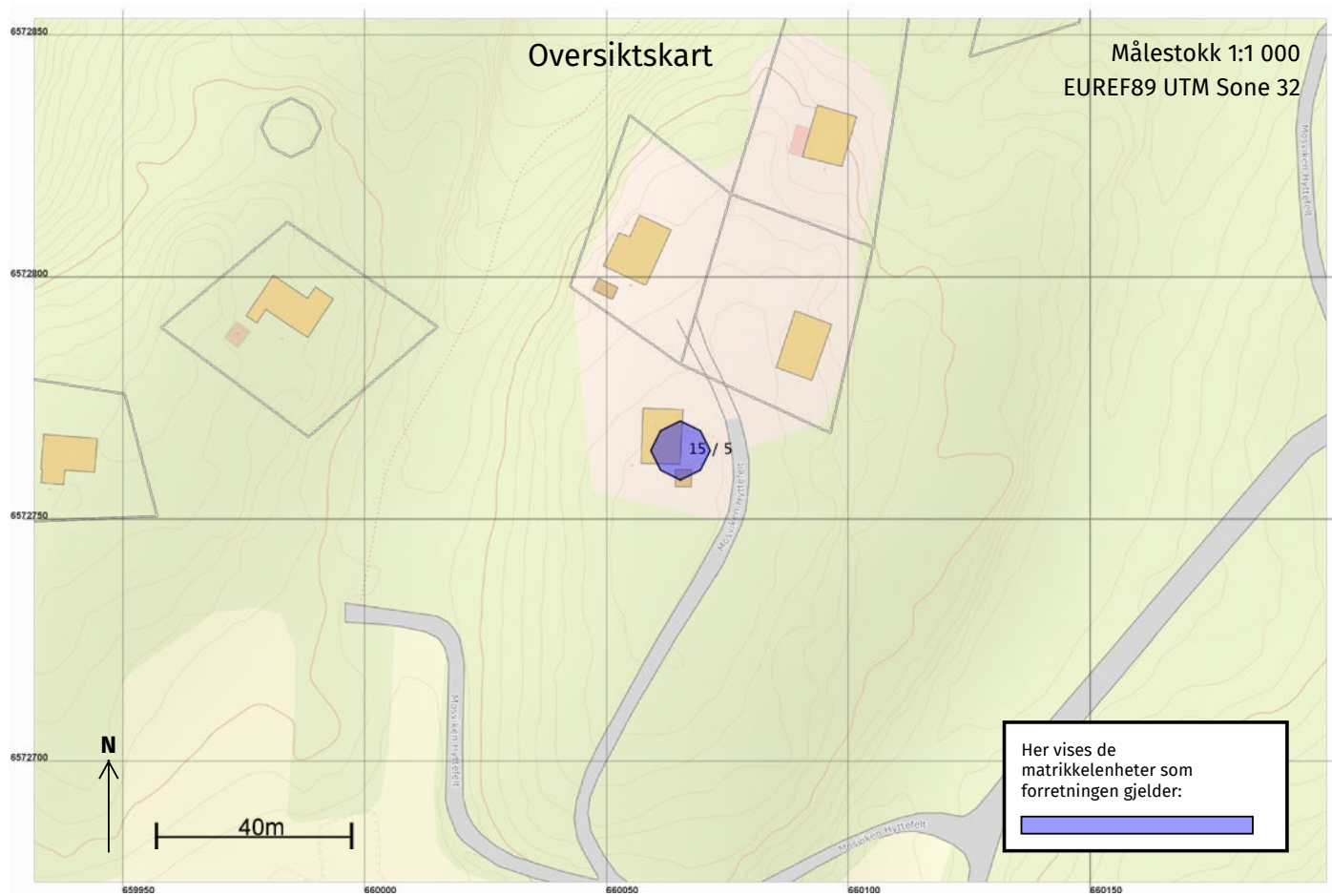
Etasjer

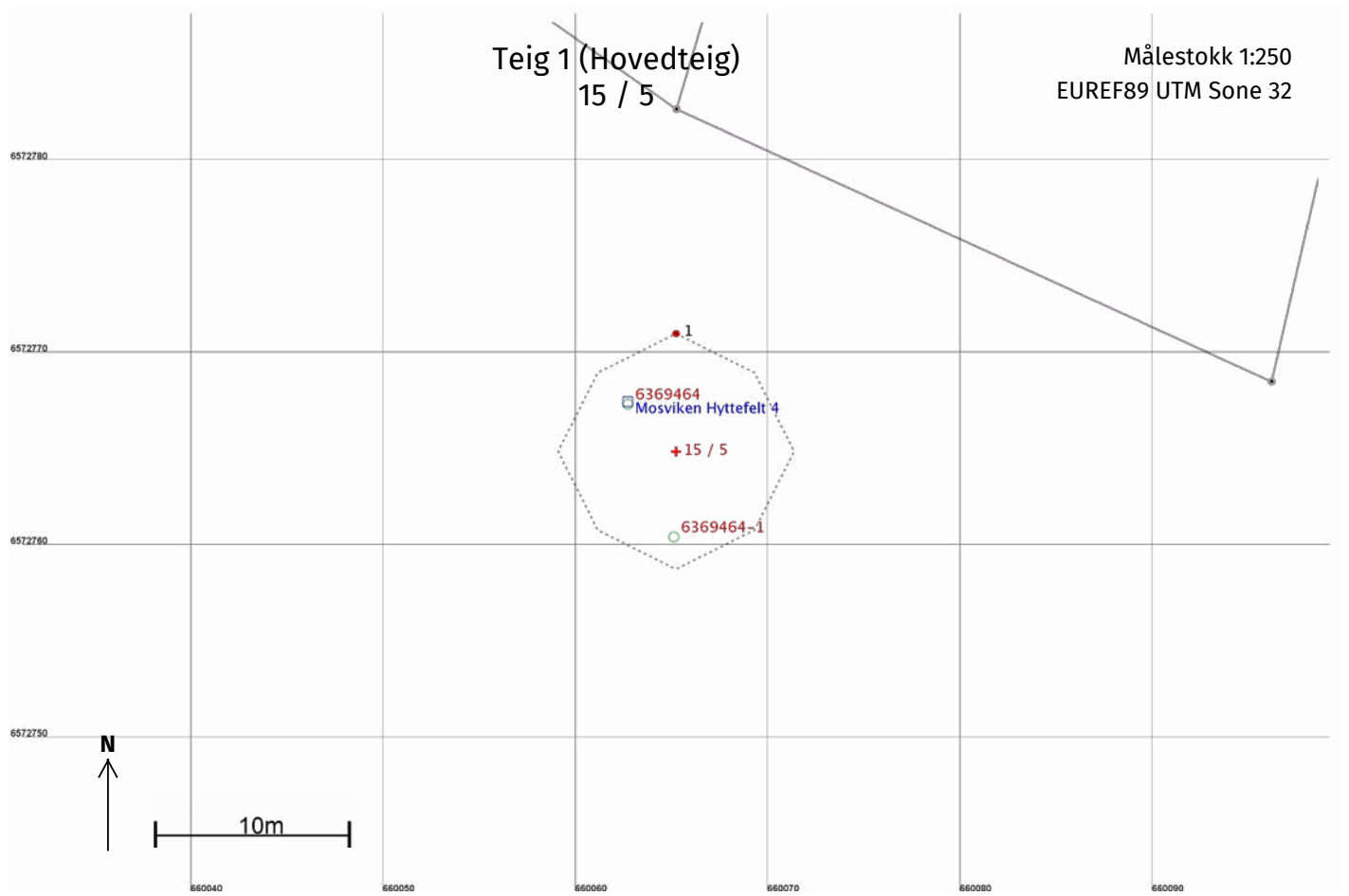
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4010 Mosviken Hyttefelt 4		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	15/5

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver		JOHANSEN JAN SIGURD	





Areal og koordinater

Areal: 99,9

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6572765

Øst: 660065

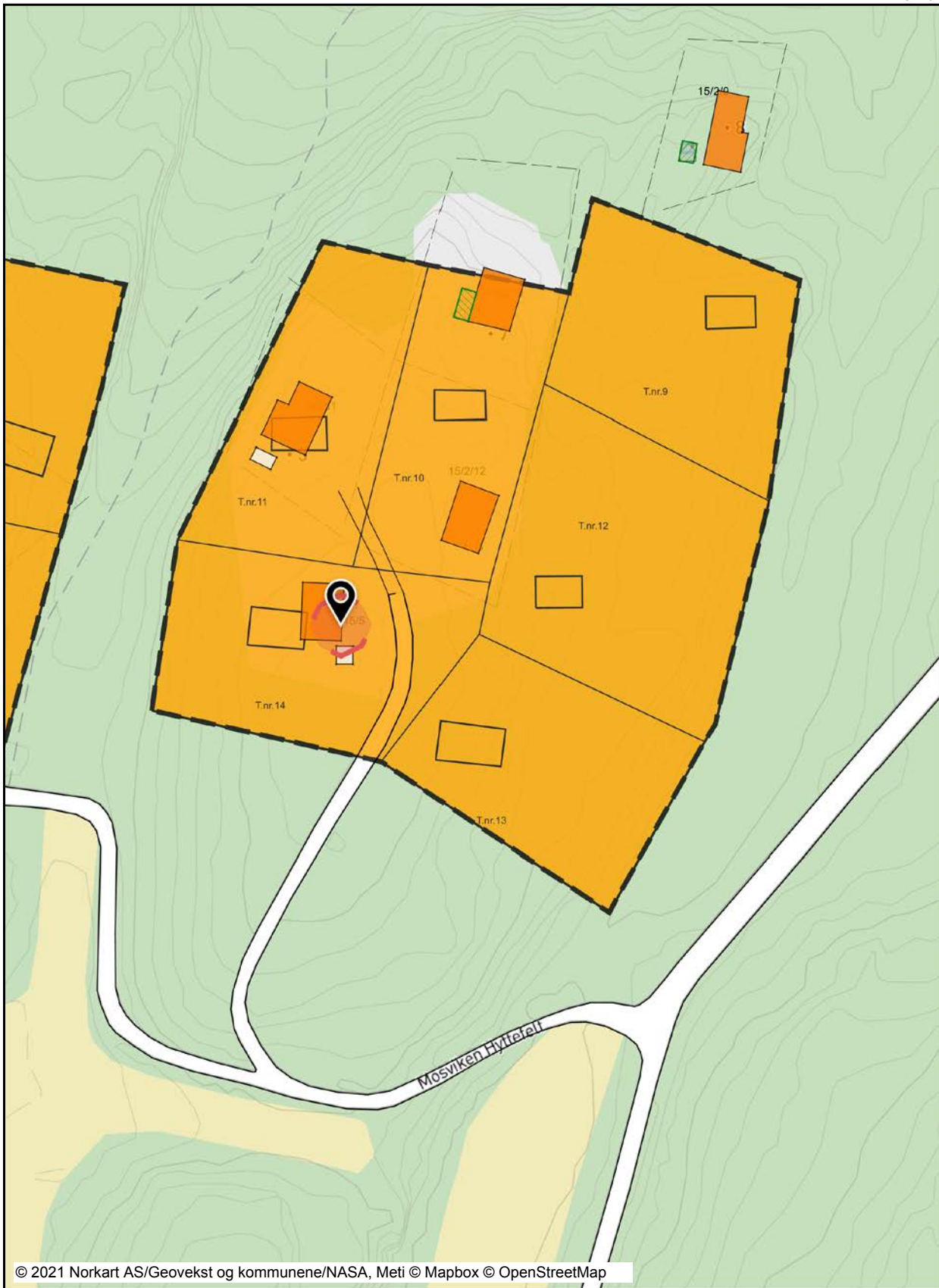


15/5

Dato: 31.05.2021

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense omtvistet
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985</i>	
	Kjøreveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd r</i>	
	Småbåthavn
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1e</i>	
	Campingplass
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed</i>	
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>	
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §.</i>	
	Fritidsbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Vegdekkekant
	Gangvegkant
<i>Bygninger</i>	
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Omriss Tiltak
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Lodrett forstøtningsmur

Vedtekter i tilknytning til hyttefelt på "Mosviken", gnr. 15, bnr. 1, i Aremark.

Ved opparbeidelse og utbygging av hyttefelter etter plan SR - 01 - DP på eiendommen Mosviken, gnr. 15, bnr. 1 i Aremark gjøres følgende vedtekter gjeldende:

1. All bebyggelse på tomter for fritidshus skal anmeldes til bygningsrådet på vanlig måte (situasjonsplan, planer, snitt og fasade, utfylt byggeanmeldesskjema og nabovarsel; alt i 2 eksemplarer)
2. I området kan oppføres hytter i 1. etasje. Boder og rom for privet skal bygges i tilknytning til hyttene, og tilpasses disse med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende uthus tillates ikke. Det tillates kun en hytte på hver tomt.
3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at hytter i samme felt får en harmonisk utforming. Takvinkel får ikke overstige 22⁰. Farge på hyttene skal godkjennes av bygningsrådet.
4. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler og uten at det blir utført skjemmende sprengningsarbeider.
Tomten utformes som naturtomt, uten større støpe-, sprengnings - eller planeringsarbeid. Vegetasjon i området skal i størst mulig utstrekning bevares . Grunneieren eller den han bemyndiger fjerner de trær som er nødvendig for plassering av hyttene. For øvrig er det ikke tillatt å gjøre hogst innenfor hytteområdet.
5. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomtene. Videre er det ikke tillatt å sette opp flaggstenger, heller ikke å sette opp antenner på hyttetak eller høye punkter i terrenget.
6. Hytteområdet skal ha felles vann og avløpssystem. Vann tillates ikke innlagt i hyttene. Dersom det er ønskelig å legge inn vann i hyttene, må utslippstillatelse i henhold til lov om vern mot vannforurensning med forskrifter foreligge.

Avløpsledning skal legges inn i hyttene. Fra fellessystemet må det føres fram stikkledninger til hyttene etter bestemte regler og anvisninger i utarbeidet detaljplan. Avløpsledning fra hytter skal ha avslammingskum med diameter 0,80m. med støpt bunn og dykkerutløp før den tilknyttes fellesledning. Avløp med infiltrasjon i grunnen utføres etter gjeldende forskrifter for avløp for fritids/hyttebebyggelse.

7. Hytteområdet skal ha felles renovasjonsordning godkjent av Aremark helse råd. Husholdningsavfall anbringes i papirsekker plassert i stativ med tett lokk i bod eller dertil egnet sted ved hyttene. Grunneieren er ansvarlig for borttransport av avfall til tømmerplass godkjent av bygningsrådet.

Kjemikalieklosett godkjennes ikke. Klosett som arbeider etter formuldingsprinsippet skal fortrinnsvis benyttes.

8. All parkering skal skje på de opparbeidede parkeringsplasser. Parkering ved hyttene er forbudt.
9. Det kan legges inn elektrisk strøm i hyttene. Ledningsnettets føres frem etter plan for hele feltet som skal godkjennes av el.verket. Fremføring av elektriske ledninger skal utføres etter de krav og bestemmelser Aremark el.verk fastsetter.
10. Hyttene godkjennes kun til fritidsformål (leilighetsvis benyttelse) og kan ikke tas i bruk til helårsbolig.
11. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle avvike fra ovennevnte regler.

Til Aremark bygningsråd
1770 Aremark

MELDING OM FULLFØRT BYGGEARBEID:

Byggetillatelse j.nr./sak nr..... 8/93
Byggherrens navn: Jan Sigurd Johansen
Eiendommens navn: Morviken g.nr. 15 b.nr. 2 f.nr. 14

Jeg meddeler herved at byggearbeidet ble avsluttet den 16/...../.....1994.

Hytte

Dato..... 19/16..... 19.94.

Jan Sigurd Johansen
(underskrift)

Må sendes samme måneden som bygget blir avsluttet eller tatt i bruk.

ok GAB

Til Aremark Bygningsråd
1770 Aremark

MELDING OM IGANGSETTING AV BYGGEARBEID

Byggetillatelse j.nr./sak nr..... 8/93
Byggherrens navn: Jan Sigurd Johansen
Eiendommens navn: Morviken g.nr. 15 b.nr. 2 f.nr. 14

Jeg meddeler herved at byggearbeidet på min/mitt hytte
ble/ble påbegynt den 22/3..... 19.93...

Dato..... 22/3..... 19.93.

Jan Sigurd Johansen
(underskrift)

Må innsendes samme måneden som bygget blir påbegynt.

Kommune

Aremark

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Jan Sigurd Johansen
Florasvingen 26
1890 Rakkestad

Byggherre (navn, adresse)

ds

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mosvåken	15	2	14	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
8/12-92	nybygg	hytte	1/2-93	8/93
Behandling/vedtak Ansvarsrett og byggetillatelse gis. Bygningssjefen plasserer hytta på tomte.				

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

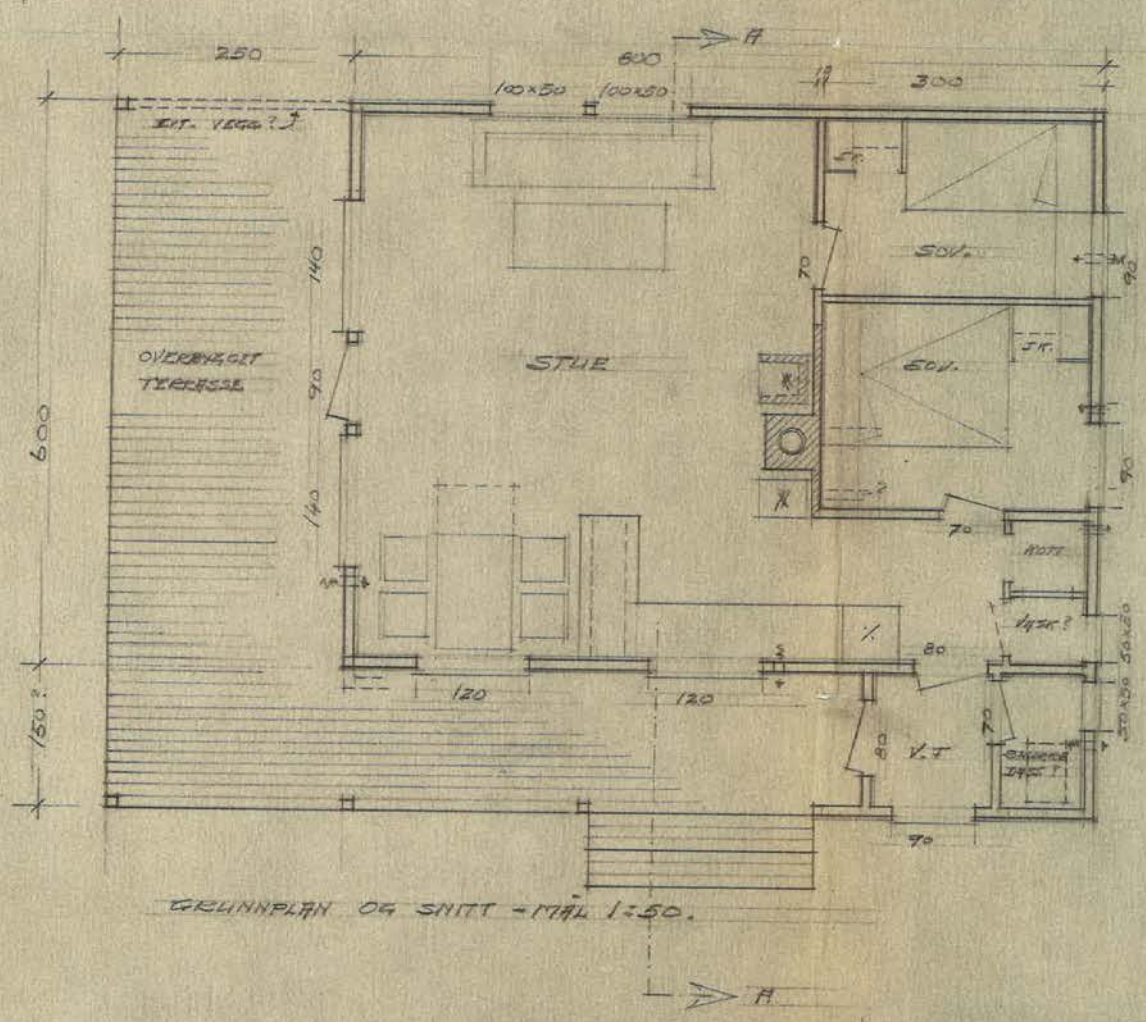
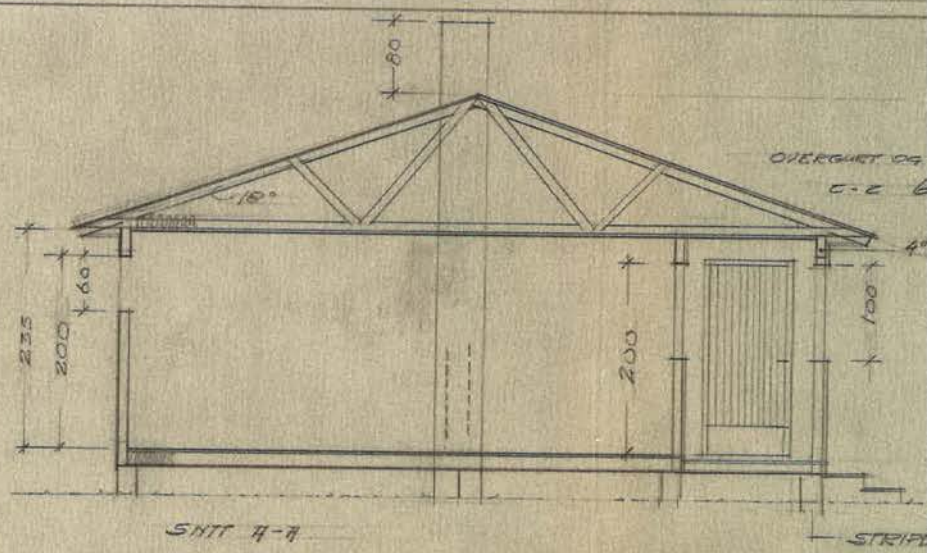
Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Aremark	Bygningssjefen i Aremark 
Dato	
2/2-93	

Kopi sendt til

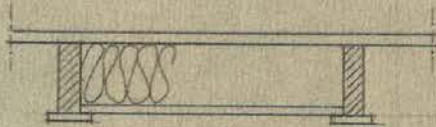
	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Aremark lign. kont.	1798 Aremark
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



GRUNNPLAN OG SNITT - MÅL 1:50.

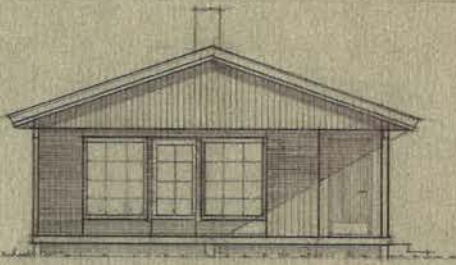
OG UNDERGURT 2" x 4"
60 CM.

4" x 9"

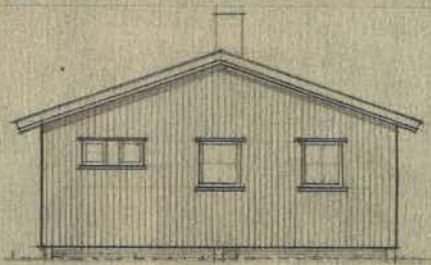


SNITT GJ. BJELKELAG - MÅL 1:10.

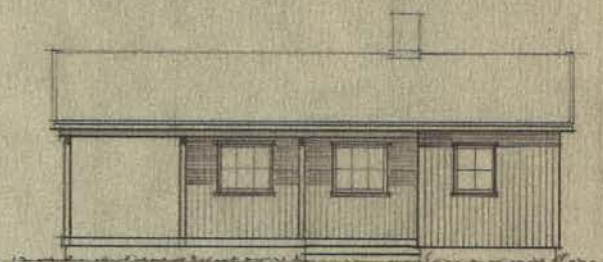
TRIPK-FUNDAMENTER.



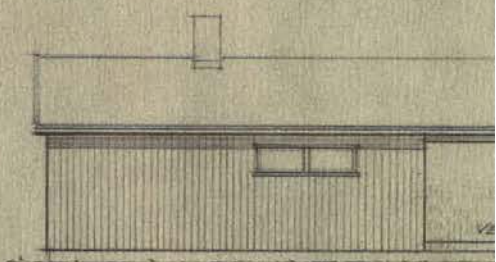
NORD



SYD



VEST



ØST

FASADER MÅL 1:100

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 1/2 1993 SAK NR. 8193

Bygning
HYTTE I ÅREND
FOR TIF S. JO
MÅL 1:50
NOV. 1992

Til Aremark Bygningsråd
1770 Aremark

Ny eier -
-2001 -
Tollef Kristiansen
Høg P.V. 4, 1813 Høyum.

MELDING OM IGANGSETTING AV BYGGEARBEID

Byggetillatelse j.nr./sak nr. 97/0070

Byggherrens navn: ... Jan Sigurd Johansen

Eiendommens navn: ... Spørvehus g.nr. 15 b.nr. 2 f.nr. 14 B-64

Jeg meddeler herved at byggearbeidet på min/mitt til bygg hytte
ble/blir påbegynt den 13.17. 1998...

Dato..... 9.17.....1998..

Jan Sigurd Johansen
(underskrift)

NB! Meldingen må sendes kommunen så snart byggearbeidet blir igangsatt.

pp her + eks. ~~bolighus, hytte, uthus~~ e.l.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune
Aremark

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)
Jan Sigurd Johansen
Florasvingen 26
1890 Rakkestad

Byggherre (navn, adresse)
ds

Byggetillatelse er gitt for				
Elendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Mosviken	15	2	14	B-64

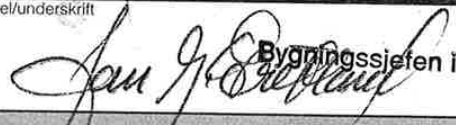
Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
7/10-97	tilbygg	hytte	
Behandling/vedtak			Saksnr.
			97/0070
			Vedtaks dato
			3/11-97

Merknader

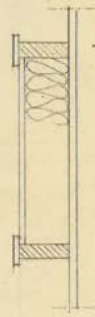
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

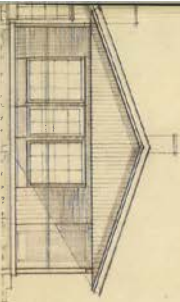
Klageadgang - se baksiden

Underskrift	
Sted Aremark	Stempel/underskrift Bygningssjefen i Aremark
Dato 6/11-97	

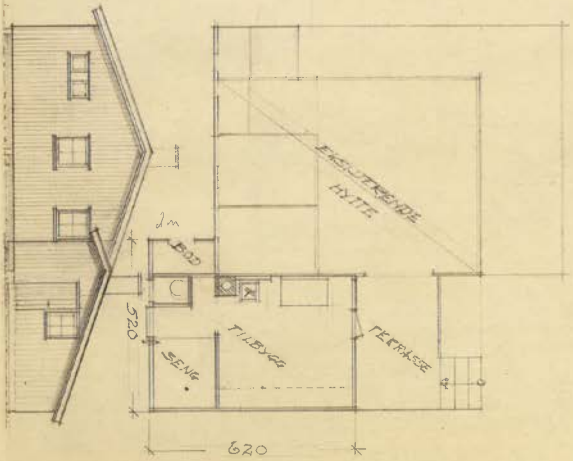
Kopi sendt til	
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn ds Adresse
<input type="checkbox"/> andre	Navn Aremark lign.kont. Adresse
	Navn Adresse
	Navn Adresse



SNITT GJ. BILKASTERS - MÅL 1:10.

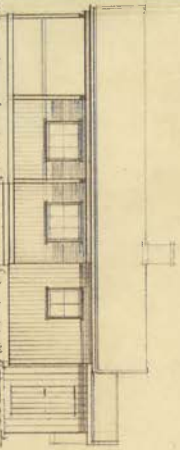


N. O. ØST



SYD

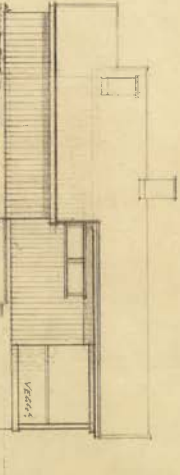
TILBYGG



V. ØST

F. ØPPEL MÅL 1:100

TILBYGG



TILBYGG

Ø. S. T.

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT / 9. SAK NR. 1

HYTTE TILBYGG, CR. 24. 11.
MÅL 1:100.
NOV. 96. H.S.

HYTTE, HESMÅR
TØR. TØR. S. JOHANNSEN Ø. S. T.
MÅL 1:50 14. 1:100
NOV. 92. H.S.

Kommune
0118 Aremark kommune

MÅLEBREV
 med grensejustering

J.nr.
14/2005
Målebrev nr.
2005-0010
Evt.midl.förretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	15	5	
Bruksnavn / adresse			
Mosviken			
Areal	1181,7	m²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.10.2005
Rekvirent	Dag Peterson
Bestyrer	Jan E Winås
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 15 bnr. 2 i Aremark. Eiendommen har tidligere registerbetegnelse gnr. 15, bnr. 2, fnr. 14. Koordinatsystem NGO 1961

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
<i>Halden</i>	<i>16.02.06</i>	<i>[Signature]</i>	<i>Jan E Winås</i> Jan E Winås

GAB

Registreringsstempel

Tinglysning (if. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
DAGBOKNR: <i>153605</i>
06 MARS 2006
STATENS KARTVERK

Anne M. Bække
Anne Margrete Bække

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

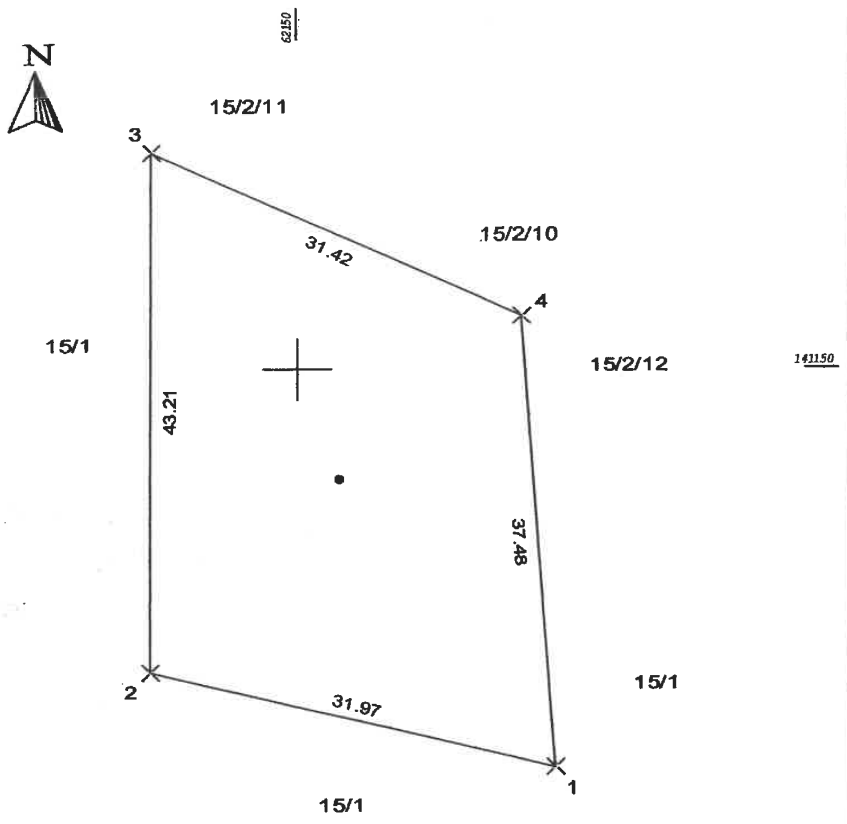
GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
15	5	
Representasjonspunkt		
N 141140,9 Ø 62153,2		
Kartblad	X	Landsnett
NGO III		
Målestokk		Areal
1 : 500		1181,7 m ²

MÅLEBREVKART

J.nr.
14/2005
Målebrev nr.
2005-0010

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	141116,96	62169,62	37,48		Off.godkj. bolt i fjell
4	141154,36	62167,17	31,42		Off.godkj. bolt i fjell
3	141168,10	62138,91	43,21		Off.godkj. bolt i fjell
2	141124,89	62138,65	31,97		Off.godkj. bolt i fjell



VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK
Telefon: 69 19 96 00 Telefax: 69 19 96 01
e-post: post@aremark.kommune.no
1798 AREMARK

Rolf Eriksen
Toppenhaugen 35

1415 OPPEGÅRD

<i>Sak nr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbeh</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
08/789	GNR 15/5	FLI		19.05.2009

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

GODKJENNING FOR TILBYGG AV TERRASSE PÅ FRITIDSBOLIG. GNR 15 BNR 5 - MOSVIKEN, HYTTE.

Saken er behandlet som saksnr DUV 19/09.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

1. Melding om tiltak mottatt 06.11.2008 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.
2. Bygningen må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for energiverkets kabel/ledningsnett.
3. Den nye terrassen må utføres i samme stil som resten av hytta med samme farger og materialbruk. Rekkverket må være forskriftsmessig.
4. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og når tiltaket er ferdig.

Yngvar Gretland, virksomhetsleder

Saken vil bli referert for drift og utviklingsutvalget.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vedlegg:

Godkjente saksdokumenter. Faktura for byggesaksgebyr ettersendes.

Saksopplysninger:

Eiendom: Gnr 15 bnr 5, Mosviken.
Tiltakshaver: Rolf Eriksen, Toppenhaugen 35, 1415 OPPEGÅRD

Melding om tiltak mottatt 06.11.2008 gjelder oppføring av tilbygg av terrasse på hytte.

Hytta befinner seg på Torskastet ved Mosviken, dette er ett område med flere hytter ved Tolsby i Aremark øst. Terrasse ble bygget i stedet for godkjent tilbygg mot øst og det søkes nå om godkjenning for dette og en mindre utvidelse i nordøst.

Ny terrasse oppføres på østsiden og sørsiden av hytta. Den blir 2,5 m bred mot sør i 5,25 m lengde, mot øst i 4,25 m bred i 3,85 m lengde og 2,3 m bred i 6,65 m lengde. Den utvides totalt med 42,5 m² terrasseareal og med eksisterende hytte på 78,75 m² så blir totalarealet på 121,75 m² etter tilbygg. Del av terrassen har lavere høyde over terreng en 0,5 m, ca 26 m² og hytte etter tilbygg får dermed ett bebygd areal (BYA) på 95 m².

Nytt terrasse oppføres i nivå med 1 etasje og den har rekkverk med liggende panel.

Tiltaket omfattes av disposisjonsplan for Mosviken hyttefelt fra 1980. Bestemmelsen for hyttebygging i kommuneplanens arealdel vil være gjeldende. Tiltaket omfattes av kommuneplanens arealdel og området hvor hytta befinner seg vises som byggeområde for fritidsbebyggelse. Hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan overstige 95 m².

Tiltaket anses å være i samsvar med plangrunnlaget.

Bestemmelsene til arealdelen sier for hytter bla.at det fortrinnsvis skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene. Særlig lyse eller sterke farger tillates ikke.

Det er sendt nabovarsel og det foreligger ingen merknader.

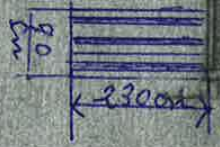
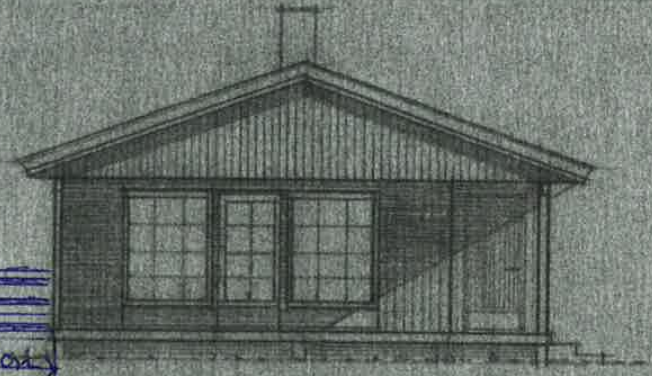
Ny terrasse med høyde mer en 0,5 m over terrenget må ha forskriftsmessig rekkverk. Teknisk forskrift, veiledningen setter krav til utforming av rekkverk. Høyden rekkverk må være minst 0,9 m, det kan maks være 0,1 m bred åpning i rekkverket og mellom gulv og underkant rekkverk bør det maks være 0,05 m. Rekkverket må være utformet så det er vanskelig å klatre over så små barn ikke kan falle og skade seg.

Plan- og bygningsloves § 74 sier at tiltak skal ha en god estetisk utforming, ha respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

For meldingstiltak er tiltakshaver selv ansvarlig for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Kommunen kan føre tilsyn med byggearbeidet.

SNITT GY. BTELKELTIG - M

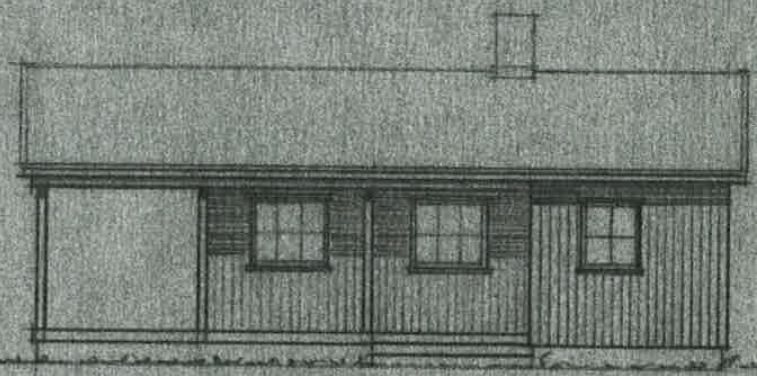
STRIFT-TJANDRINGER



NORD

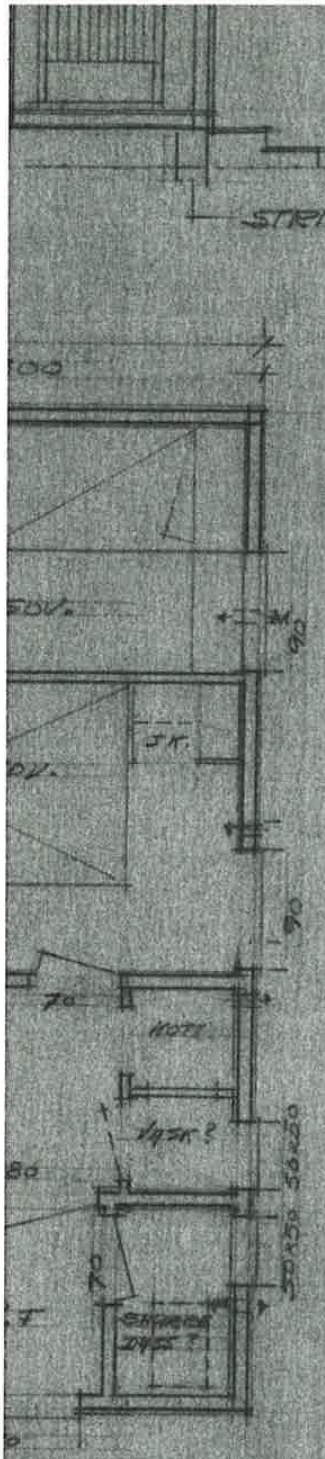
19/5-09

08/789

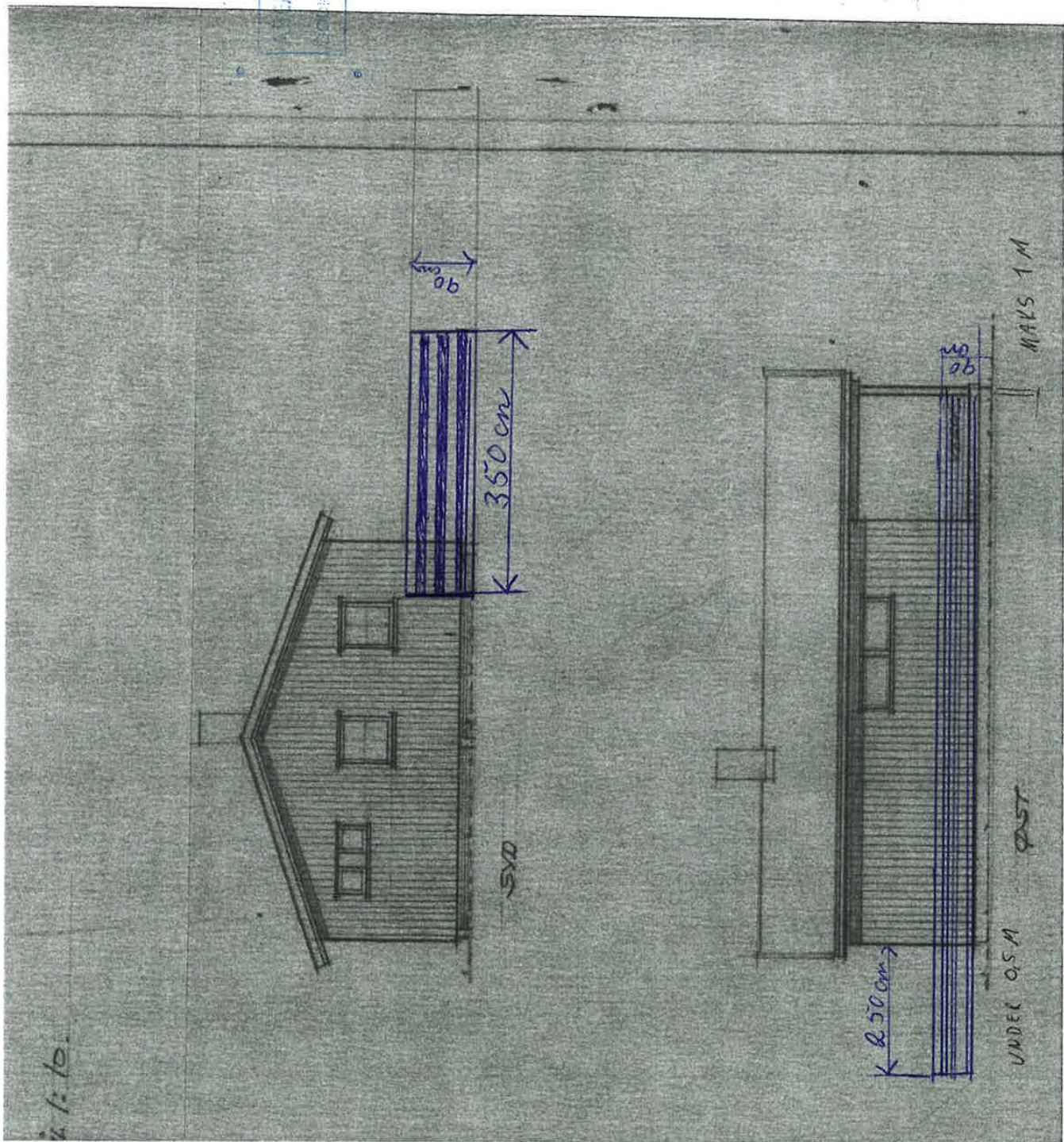


VEST

TJANDER MÅL 1:100



MARK BYGNINGSRAD
SØKJEMT 19/5-09 TAK NR. 08 / 787



4:1:10

1:50

ARCHIT. BÜRO

19/5-09 30.08.08/787

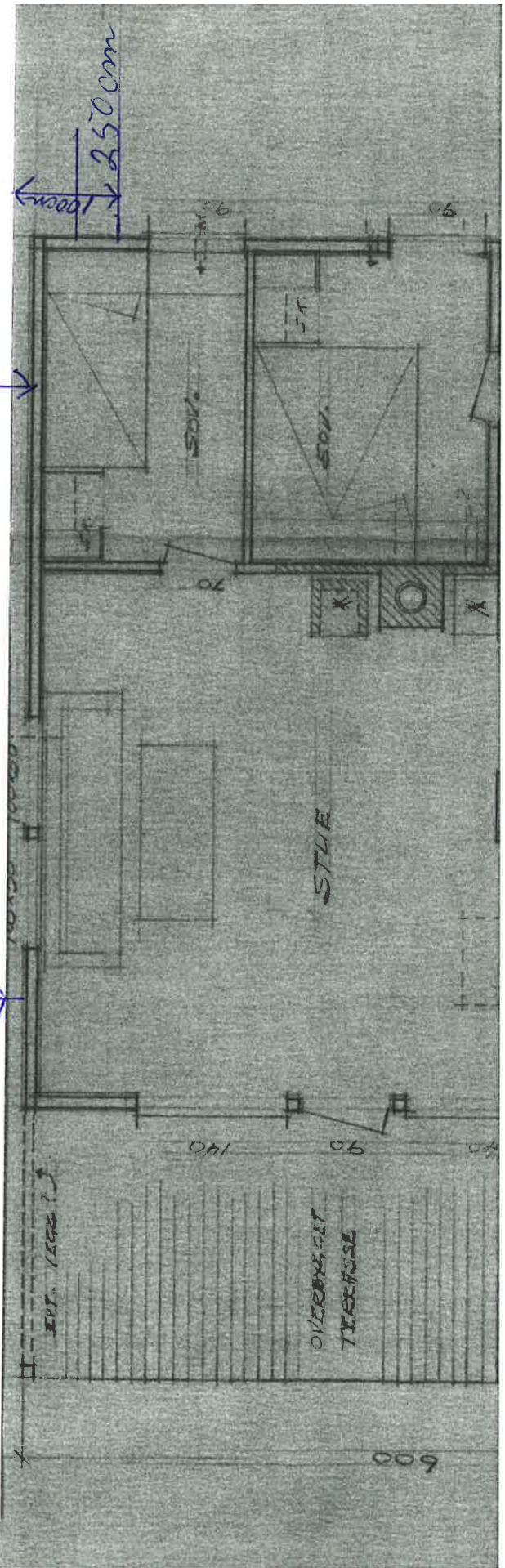
635 cm

665 cm

425 cm

230 cm

1000 cm
250 cm



Dag Peterson
 Mosviken 78
 1798 Aremark
 dag.peterson@hotmail.no

Vår referanse: -- Vår saksbehandler: Cecilie Knobel Elnes Telefon: 69 21 19 50 Vår dato: 25.05.2021

**Salg av Mosviken Hyttfelt 4, 1798 Aremark,
 Gnr. 15 Bnr. 5 i Aremark kommune
 Eier: Jon-Axel Hauglum**

Vi har fått ovennevnte eiendom for salg. Det er tinglyst festekontrakt på nevnte eiendom hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Med henvisning til eiendomsmeglingslovens § 6-7 (oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt) ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om å opplyse om følgende:

Avtalt festeavgift pr. år: 6908,- Forfallsdato: 1 juni
 Neste avtalte regulering: 2023
 Avtalte vilkår for regulering: Indeks innelends
 Avtalt utløp av festekontrakten: 80 år
 Avtalt serviceavgift pr. år: 1200,- Uei, vannavgift
 Ev. restanser på feste-/serviceavgift: _____

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei
 Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei
 Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei
 Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Ev. hvilken? _____

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny festehaver? Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr: Ja Nei Kr. _____

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei

Kontonr. for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift: Dag Peterson

Telefonnummer (e): 95171826 Mailadresse: dag.peterson@hotmail.no.

Dersom det er inngått avtaler utover det som fremgår av festekontrakten ber vi om å få oversendt kopi av disse. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette. Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen. Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden



Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF / Økonom

TINGLYST

29 MARS 1993

SØRENKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 1205

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Dag Peterson, f. [redacted], 1798 Aremark
leier herved bort tomt. nr. 14 av gnr. 15. bnr. 2 i Aremark
i h. t. hytteplan SR - 01 - DE og vedtekter av 16/II 1992
til:

Jan Sigurd Johansen fnr.

Tomten leies bort i 80 år. Festeretten hindrer ikke at grunn-
eier kan utarbeide nye hytteplaner som medfører utleie av
flere hyttetomter i området om det skulle være ønskelig
og vil bli godkjent av myndighetene.
Arealet bortleies i den stand det befinner seg i og med de
heftelser som måtte påhvile det, dog ikke pengeheftelser.

Grensene avmerkes i terrenget på varig måte og vedlikeholdes
i fellesskap av grunneier og leier.

Tomten beskrives således:

Målebrev vedlegges.

Grunneier kan benytte parkeringsplassen til veltetplass for
tømmer om han finner behov for det, dog ikke til hinder for
parkering av tomteleierens biler.

Hytteveiene blir og betraktes som private, og vedlikehold
snørydding etc. må bekostes av tomteleierne.

Tomteleierne har rett til å dreive sportsfiske i Stora Lee
i området utenfor eiendommen fra båt og fra land i det av-
merkede friluftområde. Fiske med garn og ruser tillates

ikke. Krepsing er ikke tillatt.

Tomteleierne har rett til å benytte de på planen avmerkede
badeplasser. Badeplassene skal til enhver tid holdes ryddige
og i god stand. Tomteleierne har rett til båtplass. De har
også rett til å legge båtene i vinteropplegg på dertil anvist
sted på stranden.

Det tillates ikke oppsetting av båthus eller naust.

All jakt innenfor hytteområdet og andre steder på eiendommen
er forbudt.

Hunder som ikke holdes forsvarlig bundet tillates ikke på
eiendommen.

I festeavgift betales årlig kr. 2500.- som forfaller årlig
den 1/6 forskuddsvis.

Betales ikke leien ved forfall svarer rente som ligger 2½ %
over Norges Banks diskonto.

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år i overensstemmelse
med Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks pr. 5/4 1992

Hvert 20. år kan grunneieren kreve full revisjon av feste-
avgiften opp til prishivået på den tid.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneier seg
panterrett i de bygninger som måtte oppføres på parsellen.

Blir festeavgiften ikke betalt i rett tid er grunneieren
berettiget til uten søksmål å inndrive forfallede avgift og
sette bygningene til tvangsauksjon.

GAR

BBR

BR

PFA



Doknr: 1205 Tinglyst: 29 03 1993 Emb 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten så som varesalg, herbergevirksomhet, forretningsmessig bortleie o. l.

IVD
FOR Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skj med grunneiere samtykke. Ønsker festeren eller hans bo å overta festeretten med bebyggelse til andre enn ektefelle og etterkommere i rett nedstigende linje, har grunneieren forkjøpsrett til bebyggelse etter takst.

Taksten fastsettes til markedspris av en takstnevnd på 3 personer hvor hver av partene oppnevner sin mann og Sorenskriveren i Halden den 3. Unnlater en av partene å oppnevne sin mann etter at det har gått en måned siden det er framsett skriftlig krav om takst oppnevner Sorenskriveren i Halden den 3. Takstomkostningene deles likt mellom partene

Festeren forplikter seg til å være med på å finansiere evt. innføring av strøm, vannanlegg, renovasjon, båt plass, brygge m.m.

Festekontrakten med vedtekter tinglyses som hefte på eiendommen. Alle omkostninger vedr. kontrakten, vegrefusjon og kloakkanlegg beløper seg til kr. 5000,-

Aremark den 16/II 1992

Dag Peterson
Grunneier

Jan Sigurd Johansen
Fester

Undertegnede bekrefter herved at Dag Peterson egenhendig har undertegnet denne kontrakt og at han er over 20 år.

Undertegnede bekrefter herved at Jan Sigurd Johansen egenhendig har undertegnet denne kontrakt, og at han er over 20 år.

Aremark den 16/II 1992

Arne F. Løken

Arne F. Løken

Ulf Halvorsen

Ulf Halvorsen





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mosvikens Hyttefelt 4
1798 AREMARK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Oppdragsnummer:** 1101230044**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.01.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre