

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 560 000,-
Omkostn.: Kr 65 350,-
Total ink omk.: Kr 2 625 350,-
Selger: Geir-Arne Høvik
Grethe E. Christoffersen
Rita Høvik Andersen
Kari Høvik Karterud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 79/93 kvm
Tomtstr.: 1064.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 650
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1101250014

Innholdsrik og tiltalende selveier! 2 soverom, stort kjøkken. 2 uteplasser. Garasje. Lave fellesutgifter

Velkommen til en innholdsrik og tiltalende selveier med meget lave fellesutgifter. Alt på en flate i solrik 1.etg. 2 gode uteplasser. Ny luft/luft varmepumpe. Garasje.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 34 |
| Egenerklæring | 69 |
| Energiattest | 73 |
| Nabolagsprofil | 79 |
| Budskjema | 144 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 17 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom, bod/garderobe, entre.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Inngangsparti og terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Bod og garasje.

Ikke målbare arealer

Garasjens GUA er 20 m². ALH er 6 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet: Inngangsparti og terrasse er med som TBA. Takhøyden er 2,38 meter.

Garasje: Deler av garasjen har lav takhøyde. Gulvarealet er 16 m². Det er kun 10 m² som er målbart.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1064.8 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en egen, liten hageflekk mot syd med en liten gressplen, og ellers med prydhekk omkring. Overbygd, privat veranda på begge sider av huset.

Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko for skred eller konsekvens av skred. Se vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Lunt og rolig beliggende på populære Gimle/Næridsrød. Inn en liten stikkvei og uten gjennomgangstrafikk. 100m bort i gata ligger den populære Prix nærbutikken, samt busstopp, barnehage m.m. Og ikke minst går det her turstier som fører oss rett opp i den vakre Venås- og Høiåsmarka med lysløyper, sportshytter og mye mer!

Adkomst

1.etg. med kun 1 lite trinn opp. Meget god adkomst.

Bebyggelsen

Etablert boligebyggelse omkring, med eneboliger, rekkehus, og flermannsboliger.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp like ved, holdeplass ved Extra-butikken.

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på grunnmur av støpt betong med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledd med stående bordkledning. Prefabrikerte takstoler. Undertak av finerplater. Taket er tekket med betongstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer i gavl med 2-lags glass. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. mot syd: Overbygd inngangsparti med uteplass, entre, 2 soverom hvorav hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe, bod/garderoberom, stort kjøkken med spiseplass, bad/wc med opplegg for vaskemaskin, stue/spisestue med karnapp. Pipe i stuen med mulighet for ildsted.

Til leiligheten hører også garasje, samt en sportsbod.

Standard

Leiligheten fremstår som pen og tiltalende og ble betydelig pusset opp rundt 2010. Bl.a. med eikeparkett på gulv i stue, nytt og stort kjøkken med hvitmalt, profilert innredning. Øvrige rom med laminatgulv. Malt tapet på vegger i lyse, duse farger. Eldre bad med baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Dusjkabinett og god plass for vaskemaskin m.m. Utgang til overbygd veranda mot syd og en egen, liten hage.

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

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekking og loft er en fellesdel og er ikke tilgjengelig fra denne boenheten. Undertak av finerplater, synlig på loft. Det er trolig ikke papp over finerplatene (normal bygge metode fra hus leverandør) . Tak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er synlige fuktmerker og mugg på undertak. Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i treverket. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det er synlig manglete tetting/mansjetter rundt pipe og rør i undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Takstein har begrenset mulighet for inspeksjon pga høyde på hus. Det anbefales en kontroll og rengjøring av takstein. Knekte/skadede stein bør skiftes ut. Manglende papp over undertak vil gi en kortere levetid på taktekkingen. Det bør tettes rundt pipe og rør gjennomføringer i undertak.

Nedløp og beslag, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er et nedløp som går inn i grunnmuren. Ukjent løsning på takvann.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales nærmere undersøkelser rundt nedløp/takvann som går inn i grunnmuren. Det er noe flass på takrenner og kroker trolig noe punget lekkasjer. Noe oppgraderinger må bregnes.

Veggkonstruksjon, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Kledningen går stedvis ned til bakken. Det er noe spredt råte ved vinduer.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Vedlikehold og oppgraderinger må bregnes.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Det er gitt tilgang til loft via luke i leiligheten over på befarings. Prefabrikerte takstoler fra byggeår. Lufting med ventil i gavl. Lufting i raft/gesims med pappskott. Det er isolert med blåse-isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er noen løse pappskott. Det er utette gjennomføringer i undertak. Takstein synlig ved pipen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det anbefales tetting rundt gjennomføringer.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. To vinduer i gavl fra ca 2009 med 2-lags glass. Det er montert en eldre markise på stuevinduene. Denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Utvendige sprosser er fjernet. Flass og sprekker i utvendig treverk.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører, TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Håndtaket på terrassedøren er montert feil vei. Det er noe sprekke-dannelser i utvendige overflater/belistning.

Tiltak

- Dører må justeres.

- Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger av utvendig treverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Platting med belegningsstein/heller og treverk. Det er plastplater under terrassen til leiligheten over.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er skjevheter på hellene. Synlige sprekker og drypplekkasje i plastplater i tak over terrasse/plattinger. Treplattinger fra byggeår er dekket med platheller. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør beregnes utskiftning av plastplater og utbedring av helle-lagt område. Treplattinger er trolig fra byggeår. Det må beregnes noe slitasje, sprekkdannelser og spredt råte. Merkbare nedbøying og skjevheter.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe svelling i skjøter på laminatgulv. Noe knirk registrert.

Tiltak

- Ikke behov for noen tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskillet mot andre etasje er i betong. Synlig i bod. Støpt plate på mark i første etasje. Det ble målt 5-20 mm avvik i stue og på kjøkken. Avvik målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Radon, TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert 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.

Andre innvendige forhold, TG2

Det er montert en skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene på garderoben er noe skjeve/trege.

Tiltak

- Det anbefales justering av dører.

Våtrom

1. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har baderomsplater/respatex. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er manglende tetting i bunn av veggplatene noe løse i nedkant. Sprekker i skjøter. Svelling i nedkant av plater og i skjøter, spesielt bak dusjkabinett.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Lokale utbedringer kan forlenge levetiden på badet. Badet har hvert i daglig bruk. Badet må rehabiliteres for å oppnå dagens standard og krav.

1. Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Det ble målt lokalt fall ved sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. 10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke oppbrett på terskel eller foringer. Sprekker i skjøter på belegg.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

1. Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er sluk under dusjkabinett og

under utslagskum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Toalettet er skrudd igjennom tettesjiktet. Det er sprekker i sveise skjøter på gulvbelegg.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Badet har vært i daglig bruk. Badet anbefales renoveret. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er montert en enkel innredning med utslagsvask. Avløp fra vaskemaskin går i rør langs gulv til sluk ved utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er svelling i nedkant av innredning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sanitærutstyr bør skiftes ved renovering av bad. Badet bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

1. Etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Ventilen går i kanal over tak. Det er tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benken. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe svelling i benkeplate. Noe skjevheter på dører/fronter. Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Tiltak

- Det må beregnes noe justering av fronter. Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og stakeluke til avløp er i en kasse ved siden av toalettet på badet. Det er en hovedstoppekran til denne leiligheten og leiligheten over.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.

Kommentar: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Det er ingen synlig drenering. Trolig drenerende masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold, TG2

Tilnærmet flat tomt. Deler av tomten er asfaltert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikorapport. Det er en del svanker og groper med vannansamlinger på den asfalterte plassen.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser. Det anbefales vedlikehold og utbedringer av asfaltert plass det er synlig groper og vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin følger med. Vaskemaskin på bad følger med. I tillegg følger fryser i bod i garasje med.

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

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseier tegner eget tv/internett-abonnement.

Parkering

Garasje for 1 bil i felles garasjerekke. I tillegg disponerer leiligheten 1 stk p-plass på felles gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisnummer

00002202009

Radonmåling

Det er ikke opplyst at det er foretatt radonmåling, og bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område definert med lav til moderat aktsomhetsgrad.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Strøm. Det er pipeløp i stuen, men som ikke har blitt tatt i bruk for denne leiligheten. Det er montert luft/luft varmpumpe med innedel i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 560 000

Kommunale avgifter

Kr 24 936

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

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

Formuesverdi primær

Kr 633 442

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 533 768

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

81/298

Felleskostnader inkluderer

Det er ikke fastsatt noen felleskostnader. Det betales for felles bygningsforsikring, andel for seksjon 1 kr 6076 pr år.

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameie Fjellkantveien 1B-1E

Om sameiet

Sameiet består av fire seksjoner i en 4-mannsolig, med to leiligheter i 1. etasje og to leiligheter i 2. etasje. Det er felles bygningsforsikring. Sameiet etablerte egne vedtekter i 2022.

Forkjøpsrett

Det er ikke opplyst om noen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Ved salg eller utleie skal styret i sameie godkjenne ny eier / leietager. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger vedtekter fra 2022.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 650, seksjonsnummer 1 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/98/650/1:

13.02.1989 - Dokumentnr: 796 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:815
Vedlikehold av felles ledningsnett vedr. bnr. 650.
Overført fra: Knr:3101 Gnr:98 Bnr:650
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1990 - Dokumentnr: 2003 - Best om garasje/parkering
Garasjen B tilhører denne seksjon iflg. skjøte.

28.03.1990 - Dokumentnr: 2006 - Sameieavtale
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2004 - Dokumentnr: 6446 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2005 - Dokumentnr: 1395 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1990 - Dokumentnr: 2005 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/298
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigmelding om tilkobling og utføring av sanitæranlegg datert 11.01.1989.
Det er gitt ferdigattest for nybygg/bolig datert 20/02-1990.

Informasjon om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:
Leilighet - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:
Det er glipper mellom gipsplater i brannskillet på loft. Disse må tettes tilstrekkelig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen ligger inn en liten,

privat stikkvei, felles for flere husstander. Tinglyst veirett med delt vedlikeholdsansvar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanen arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg. Deler av tomten (hagedelen) ligger under tilliggende plan G013 Fjelstad gnr 98, bnr 108 med formål bolig. Se vedlagte planrapport og reguleringskart/kommuneplankart for ytterligere detaljer.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 560 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

65 350 (Omkostninger totalt)

76 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 625 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 636 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 639 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Cecilie 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

13.02.2025

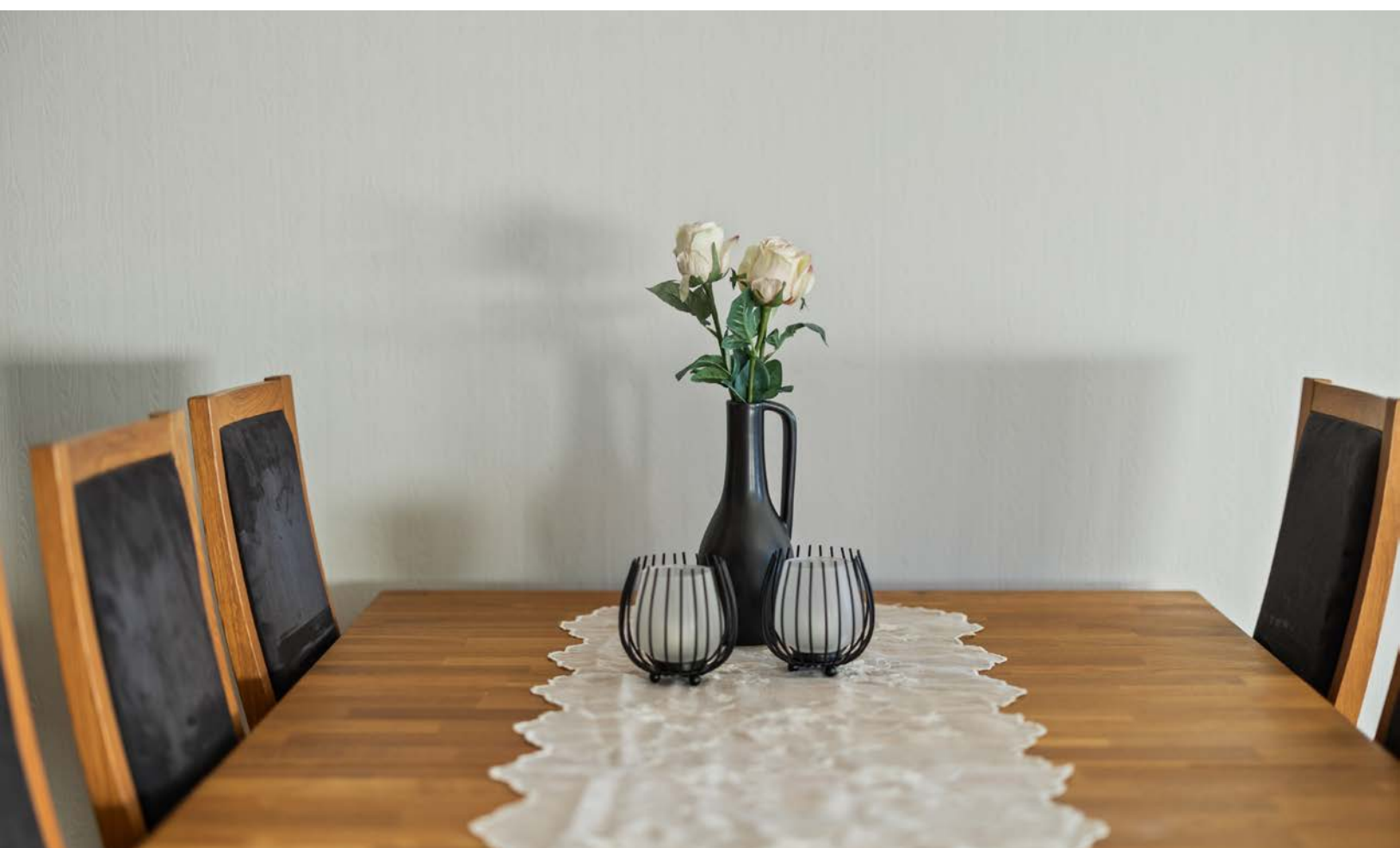




















Vedlegg







FOTO
etætera

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

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

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Fjellknattveien 1 B, 1785 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 98, bnr. 650, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 12218-1446

Referansenummer: BO6145

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TAKST
FAG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av lite vedlikehold over tid og har behov for oppgradering og modernisering for å tilfredsstillere dagens krav og forventning til standard.

Leilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av finerplater, synlig på loft.
Tak teknet med betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål.

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

Det er gitt tilgang til loft via luke i leiligheten over på befaring.
Prefabrikerte takstoler fra byggeår.
Lufting med ventil i gavl. Lufting i raft/gesims med pappskott.
Det er isolert med blåse-isolasjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. To vinduer i gavl fra ca 2009 med 2-lags glass.
Det er montert en eldre markise på stuevinduene.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Platting med belegningsstein/heller og treverk. Det er plastplater under terrassen til leiligheten over.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Det er leccapipe i bygget. Pusset og malt, feieluke tilgjengelig i stuen. Pipen er helbeslått over tak.
Det er ingen ildsted montert.

Det er montert en skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Veggene har baderomsplater/respatex. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert en enkel innredning med utslagsvask.
Avløp fra vaskemaskin går i rør langs gulv til sluk ved utslagsvask.
Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Ventilen går i kanal over tak.
Det er tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er fliser på vegg over benken.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og stakeluke til avløp er i en kasse ved siden av toalettet på badet.
Det er en hovedstoppekran til denne leiligheten og leiligheten over.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen fra desember 2024.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet fra ca 2007.

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er tilkoblet Sector alarm. Avtalen kan trolig videreføres.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen synlig drenering. Trolig drenerende masser fra byggeår.
Grunnmur av støpt betong.
Tilnærmet flat tomt. Deler av tomten er asfaltert.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

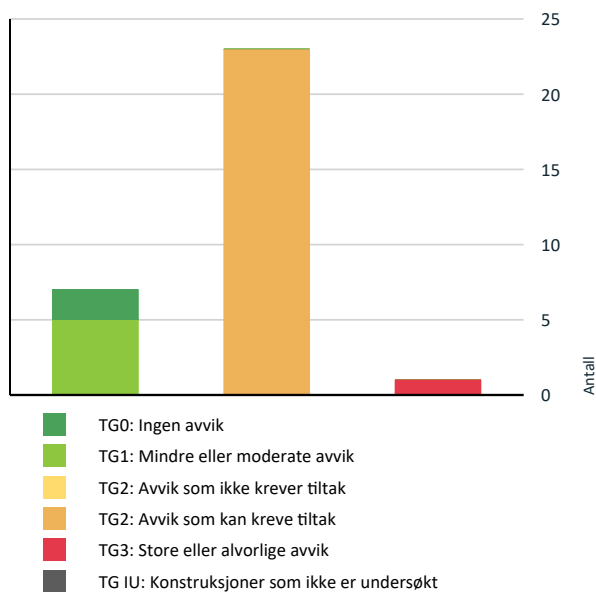
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boden er ikke med på tegninger.

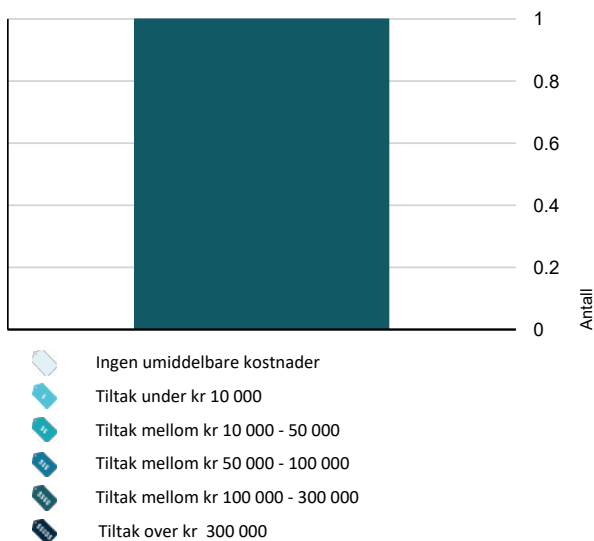
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 2025 | Modernisering | Oppgradert innmat i sikringsskap (Lyn elektro) |
| 2024 | Modernisering | Montert varmepumpe (Gaulin bygg) |
| 2010 | Modernisering | Lagt plastheller på platting ved inngangsparti |
| 2008 | Modernisering | Bygget to vinduer i stue |
| 2005 | Modernisering | Montert nytt kjøkken (ihht tidligere takst) |
| 2007 | Modernisering | Ny varmtvannsbereder |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking og loft er en fellesdel og er ikke tilgjengelig fra denne boenheten.

Undertak av finerplater, synlig på loft. Det er trolig ikke papp over finerplatene (normal bygge metode fra hus leverandør) .

Tak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er synlige fuktmerker og mugg på undertak. Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i treverket. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. Det er synlig manglete tetting/mansjetter rundt pipe og rør i undertak.

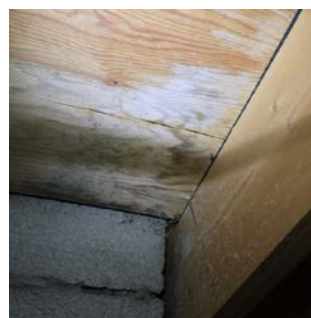
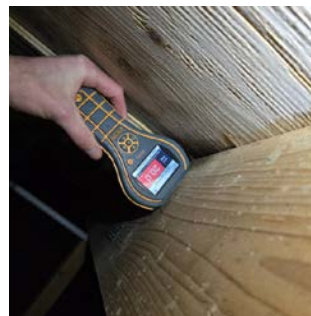
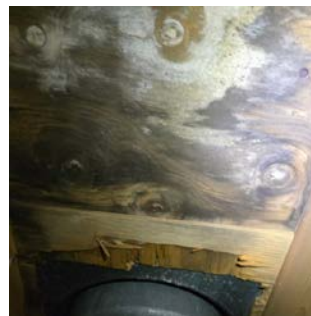
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- 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.

Takstein har begrenset mulighet for inspeksjon pga høyde på hus. Det anbefales en kontroll og rengjøring av takstein. Knekte/skadede stein bør skiftes ut.

Manglende papp over undertak vil gi en kortere levetid på taktekkingen. Det bør tettes rundt pipe og rør gjennomføringer i undertak.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Det er et nedløp som går inn i grunnmuren. Ukjent løsning på takvann.

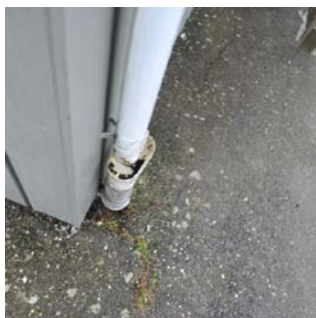
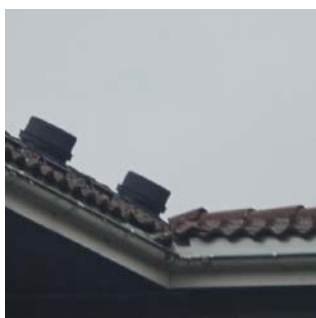
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales nærmere undersøkelser rundt nedløp/takvann som går inn i grunnmuren.

Det er noe fluss på takrenner og kroker trolig noe punget lekkasjer.

Noe oppgraderinger må bregnes.



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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen går stedvis ned til bakken.

Det er noe spredt råte ved vinduer.

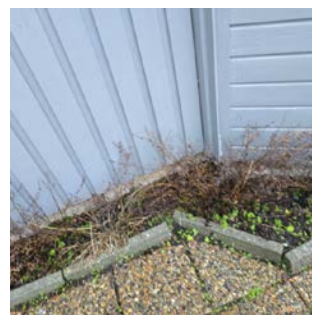
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og oppgraderinger må bregnes.



Kledning går ned til terreng



Kledning går ned til terreng



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er gitt tilgang til loft via luke i leiligheten over på befaring.
Prefabrikerte takstoler fra byggeår.
Lufting med ventil i gavnl. Lufting i raft/gesims med pappskott.
Det er isolert med blåse-isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er noen løse pappskott.

Det er utette gjennomføringer i undertak. Takstein synlig ved pipen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales tetting rundt gjennomføringer.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. To vinduer i gavnl fra ca 2009 med 2-lags glass.
Det er montert en eldre markise på stuevinduene. Denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige sprosser er fjernet.

Flass og sprekker i utvendig treverk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Håndtaket på terrassedøren er montert feil vei.

Det er noe sprekkdannelse i utvendige overflater/belistning.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger av utvendig treverk.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med belegningsstein/heller og treverk. Det er plastplater under terrassen til leiligheten over.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter på hellene.

Synlige sprekker og drypplekkasje i plastplater i tak over terrasse/plattinger.

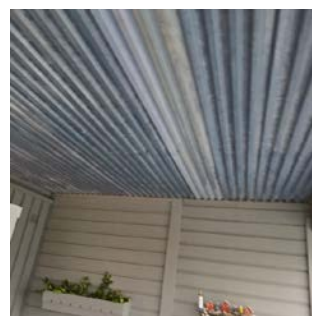
Treplattinger fra byggeår er dekket med plastheller. Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør beregnes utskiftning av plastplater og utbedring av helle-lagt område.

Treplattinger er trolig fra byggeår. Det må beregnes noe slitasje, sprekkdannelse og spredt råte. Merkbare nedbøyning og skjevheter.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i skjøter på laminatgulv. Noe knirk registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for noen tiltak.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet mot andre etasje er i betong. Synlig i bod.
Støpt plate på mark i første etasje.
Det ble målt 5-20 mm avvik i stue og på kjøkken. Avvik målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.
Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

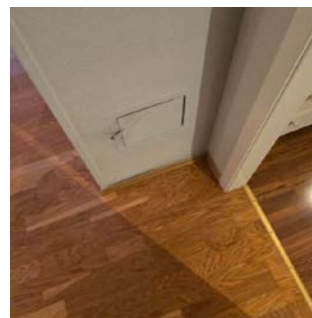
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Det er leccapipe i bygget. Pusset og malt, feieluke tilgjengelig i stuen.
Pipen er helbeslått over tak.
Det er ingen ildsted montert.
Leiligheten over må ha tilgang for tømning av feieluke via denne leiligheten.
Hvis det skal tilkoblet et ildsted, anbefales det kontroll av pipeløp først.



📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert en skyvedørsgarderobe på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene på garderoben er noe skjeve/trege.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er trolig fra byggeår. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater/respatex. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er manglende tetting i bunn av veggplatene noe løse i nedkant. Sprekker i skjøter.

Svelling i nedkant av plater og i skjøter, spesielt bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Lokale utbedringer kan forlenge levetiden på badet.

Badet har hvert i daglig bruk.

Badet må rehabiliteres for å oppnå dagens standard og krav.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Det ble målt lokalt fall ved sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt.
10 mm fra topp gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

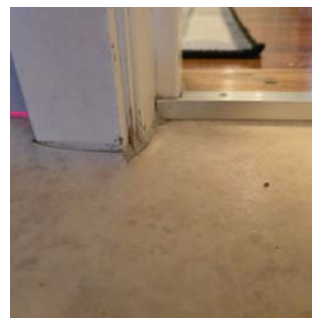
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke oppbrett på terskel eller foringer.
Sprekker i skjøter på belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Det er sluk under dusjkabinett og under utslagskum.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Toalettet er skrudd igjennom tettesjiktet.

Det er sprekker i sveise skjøter på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Badet har vært i daglig bruk.

Badet anbefales renoveret.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er påvist tegn på utettheter på gulvbelegg.



Det er påvist rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, stråleovn på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert en enkel innredning med utslagsvask.
Avløp fra vaskemaskin går i rør langs gulv til sluk ved utslagsvask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling i nedkant av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sanitærutstyr bør skiftes ved renovering av bad. Badet bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg. Ventilen går i kanal over tak.

Det er tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

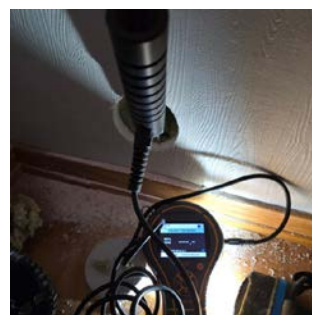
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra stue og inn mot våtsonen på badet.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Det er fliser på vegg over benken.
Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i benkeplate.

Noe skjevheter på dører/fronter.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes noe justering av fronter.

Det anbefales montering av vannstopp og komfyrvakt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og stakeluke til avløp er i en kasse ved siden av toalettet på badet.

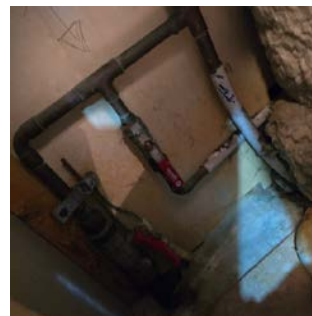
Det er en hovedstoppekran til denne leiligheten og leiligheten over.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen fra desember 2024.
Dokumentasjon ikke fremvist, anbefaler innhenting av dette.

Tilstandsrapport

TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet fra ca 2007.

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er montert varmepumpe og gjort oppgraderinger i sikringsskapet. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Generell kommentar

Deler av el-anlegget er fra byggeår.
Det anbefales jevnlig kontroll.



TC 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Røykvarsler er tilkoblet Sector alarm. Avtalen kan trolig videreføres.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig drenering. Trolig drenerende masser fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Deler av tomten er asfaltert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Kvikkleireskred hos NVE. Se vedlagt risikorapport.

Det er en del svanker og groper med vannansamlinger på den asfalterte plassen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er ikke behov for tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

Det anbefales vedlikehold og utbedring av asfaltert plass det er synlig groper og vannansamlinger.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

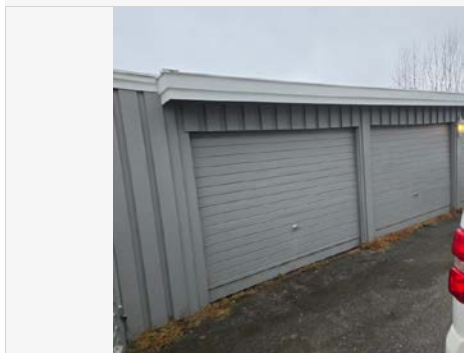
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

1990

Kommentar

I hht byggemelding.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i et felles garasjeanlegg.

Garasjen er oppført i uisolert treverk med gruset gulv.

Tak tekket med papp.

Vippeport i treverk. Det er et bodanlegg bygget på enden av garasjene.

Det er noe skjevheter på garasjeanlegget. Noe fuktmerker i himlinger.

Vegger står rett på terreng.

Noe vedlikehold og oppgraderinger må beregnes.

Taktekking må undersøkes nærmere trolig noe lekkasjer.

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 950 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 800 000 |
| Sum teknisk verdi - Leilighet | Kr. | 2 150 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 100 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 100 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 2 250 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

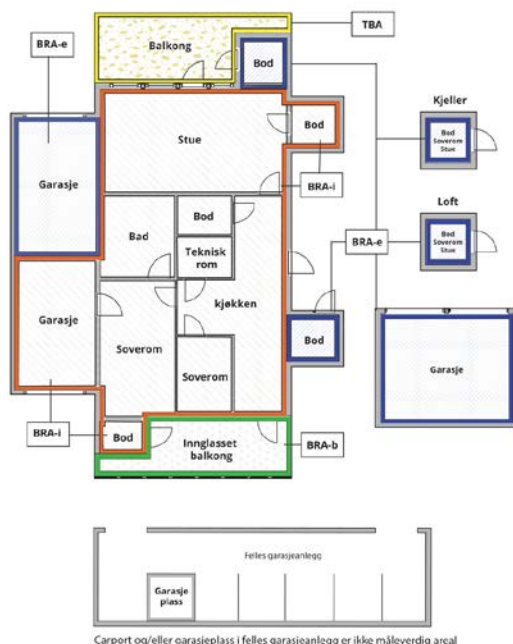
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 79 | | | 79 | 17 |
| SUM | 79 | | | | 17 |
| SUM BRA | 79 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod/garderobe, Entré | | |

Kommentar

Inngangsparti og terrasse er med som TBA.
Takhøyden er 2,38 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?
Kommentar: Det er glipper mellom gipsplater i brannskillet på loft. Disse må tettes tilstrekkelig.

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. Etasje | | 14 | | 14 | | 6 | 20 |
| SUM | | 14 | | | | 6 | 20 |
| SUM BRA | 14 | | | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av garasjen har lav takhøyde. Gulvarealet er 16 m2. Det er kun 10 m2 som er målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden er ikke med på tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 77 | 2 |
| Garasje | 0 | 20 |

Kommentar

Leilighet Bod/garderobe er med som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 04.2.2025 | Rolf Are Haugs-Eilertsen | Takstingeniør |
| | Geir-Arne Høvik | Rekvirent |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|---------------------|----------------|------------|
| 3101 HALDEN | 98 | 650 | | 1 | 1064 m ² | Kommunekart.no | Eiet |

Adresse

Fjellknattveien 1 B

Hjemmelshaver

Høvik Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i første etasje på Næridsrød.

Adkomstvei

Privat stikkvei ut til kommunal vei og videre til fylkes vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg, nåværende. G-013 Fjeldstad, gnr 98 bnr 108, regulert til bolig og kjørevei.

Om tomten

Felles tomt med innkjøring, gårdsplass og noe opparbeidet uteoppholdsareal.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt tinglyste dokumenter for seksjonering, veirett og VA-ledninger.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|---------|
| 0 | 2020 | Uskifte |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Selger har ikke bodd i leiligheten | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vann- og avløpsverk | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Veistatuskart | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Rapport fra feier | 03.02.2025 | Det er ikke registrert noe ildsted i leiligheten | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tinglyste rettigheter rundt vei og VA | 03.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere takst | 04.02.2025 | Fremvist på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Risikoreport | 06.02.2025 | | Gjennomgått | | Ja |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BO6145>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Risikorapport

Adresse:

3101-98-650-0-1

Fjellknattveien 1B

Rapport generert:

6. februar 2025





Risikorapport

108

Vurderte kartlag

5

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (5)



Støysone



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Arealressurskart



Rødlistet art
Nær truet



Kartoversikt



Satellittfoto



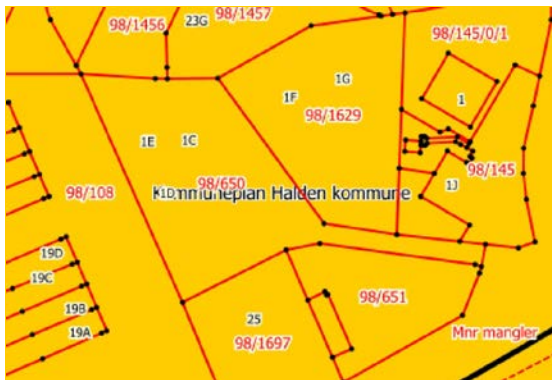
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan



Kommunedelplan



Støykartlegging veg etter T-1442

Statens vegvesen 

■ Støynivå mellom 55-65 dB ■ Støynivå 65 dB og høyere

Om kartlaget

Støyvarselkartene er et viktig grunnlag for kommunens arealplanlegging, og samtidig en dokumentasjon for anleggseier i forhold til bygninger som oppføres i strid med retningslinjene for arealbruk i støysonene. Støyvarselkart lages også for at utbyggere og publikum skal se hvor støy er et problem og derfor må være tema i nye planer. Det skal alltid gjøres mer nøyaktige støyberegninger dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innenfor støysonene.

Kjekt å vite

Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningssentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Georange og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

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

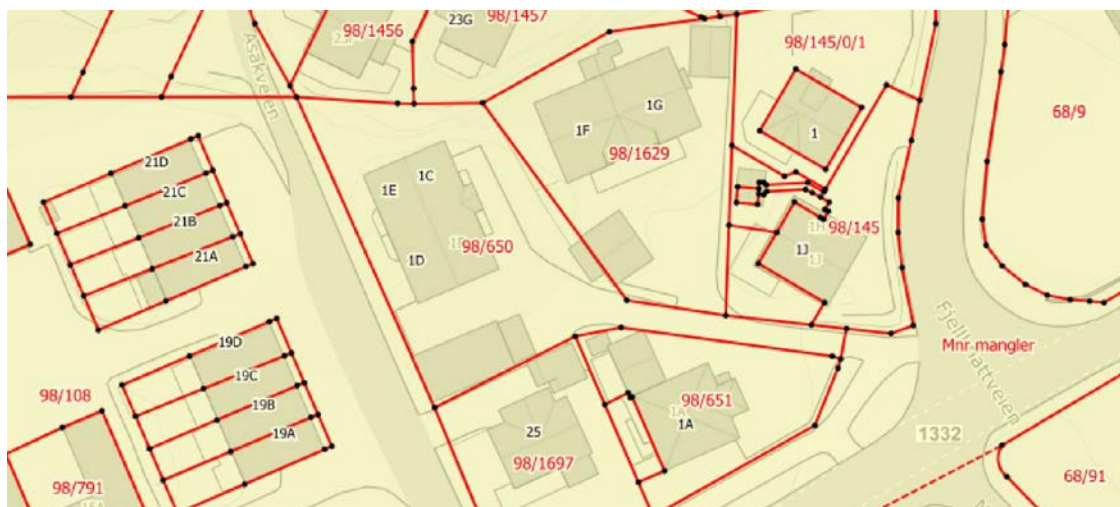
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

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

Kjekt å vite

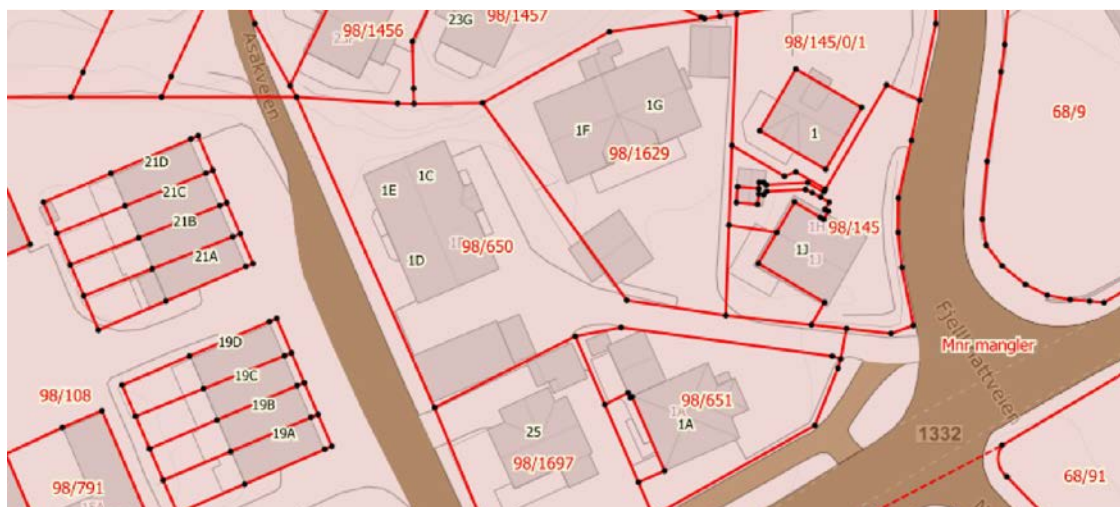
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

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



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Om kartlaget

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



Rødlistearter - Nær Truet (NT)

Artsdatabanken 

 Nær Truet (NT)

Om kartlaget

Norsk rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge. Artene på Rødlista er gruppert og rangert i ulike kategorier. Hver kategori sier noe om hvor høy risiko artene har for å dø ut, hvis de rådende forhold vedvarer. Du kan lese mer om rødlista for arter på <https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Rodlistahvahvemhvorfor>.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Meglerfirma

Storgt. 10, 1771 Halden
Org.nr. 985 485 925

Oppdragsnr.

1101 25 0014

Adresse

FJELKNATTVEIEN 1B

Postnr.

1785

Sted

HALDEN

Er det dødsbo? Nei Ja

Salg ved fullmakt? Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

GEIR-ARNE HØVIK

Når kjøpte du boligen?

—

Hvor lenge har du bodd i boligen?

— År — Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn

GEIR-ARNE HØVIK

Etternavn

V/FULLMAKT

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

Nei Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja

Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei Ja

Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. 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 Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen selges for dødsbo og vår fullmakt og arvingene har begrenset knowshap om eiendommen.

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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

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 sikreres næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tagning 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.

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

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.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 30/1 - 25

Sted Halden

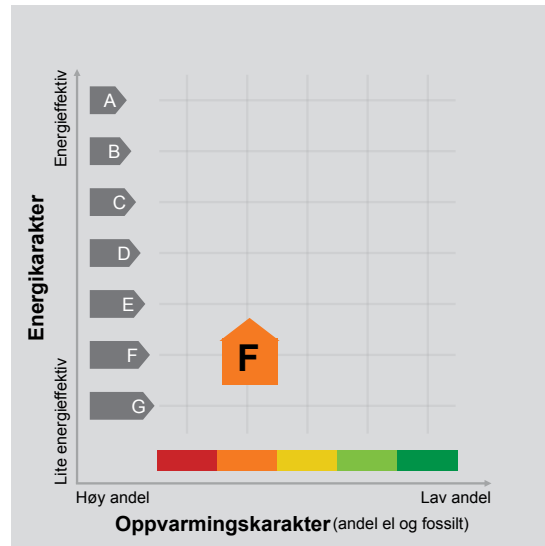
Signatur selger 1:

Geir-Ornø Høvdick

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Fjellknattveien 1B |
| Postnummer | 1785 |
| Sted | HALDEN |
| Kommunenavn | Halden |
| Gårdsnummer | 98 |
| Bruksnummer | 650 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6197159 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-73492 |
| Dato | 30.01.2025 |



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

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

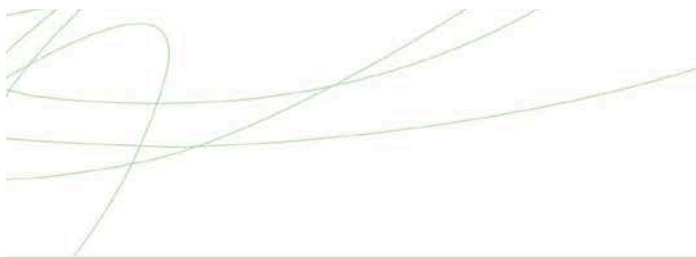
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

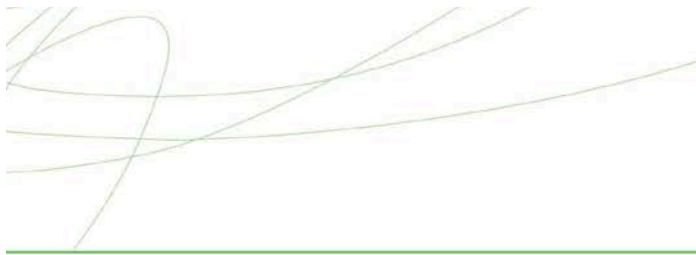
| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1990 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 79 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Oppvarming: | Varmepumpe |
| Ventilasjon | Annen/Ukjent ventilasjon |

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nabolagsprofil

Fjellknattveien 1B - Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Næridsrød 2 min
Linje 35 0.2 km

Halden stasjon 7 min
Linje RE20 3.4 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.) 17 min
248 elever, 13 klasser 1.3 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 18 min
407 elever, 20 klasser 1.4 km

Os skole (1-7 kl.) 4 min
241 elever, 15 klasser 2 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
412 elever, 18 klasser 2.2 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min
362 elever, 15 klasser 2.4 km

Halden vgs - avd. Porsnes 5 min
1200 elever, 61 klasser 2.6 km

Halden vgs - avd. Risum 10 min
400 elever 5.4 km

«Kort vei til alt. Stille og rolig, samt veldig sentralt i forhold til byen. Kort vei til skole og barnehager.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

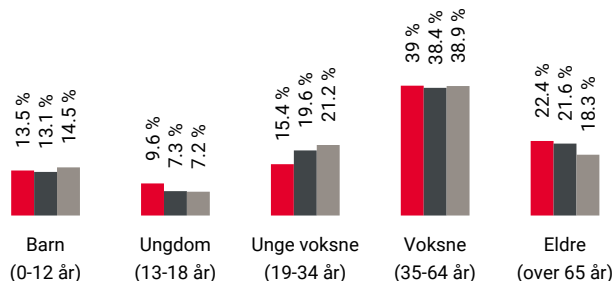
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Stenrød/Bratner | 1 844 | 800 |
| Halden | 26 346 | 13 906 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 3 min
48 barn 0.2 km

Stenrød barnehage (0-5 år) 11 min
67 barn 0.8 km

Åkerholmen barnehage (1-5 år) 11 min
49 barn 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød 3 min
Post i butikk, PostNord 0.2 km

Kiwi Brødløs 21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



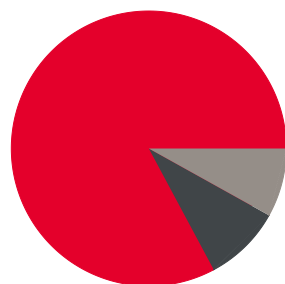
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

| | |
|----------------------------|--------|
| Eklund - fotballøkke | 10 min |
| Ballspill | 0.7 km |
| Gimle skole | 12 min |
| Ballspill | 0.9 km |
| Spenst Halden avd. Brødløs | 24 min |
| SKY Fitness Halden | 6 min |

Boligmasse



- 82% enebolig
- 9% rekkehus
- 8% annet

«Perfekt for etablerte familier.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|-------------------------|--------|
| Tista Senter | 6 min |
| Apotek 1 Brødløs Halden | 26 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

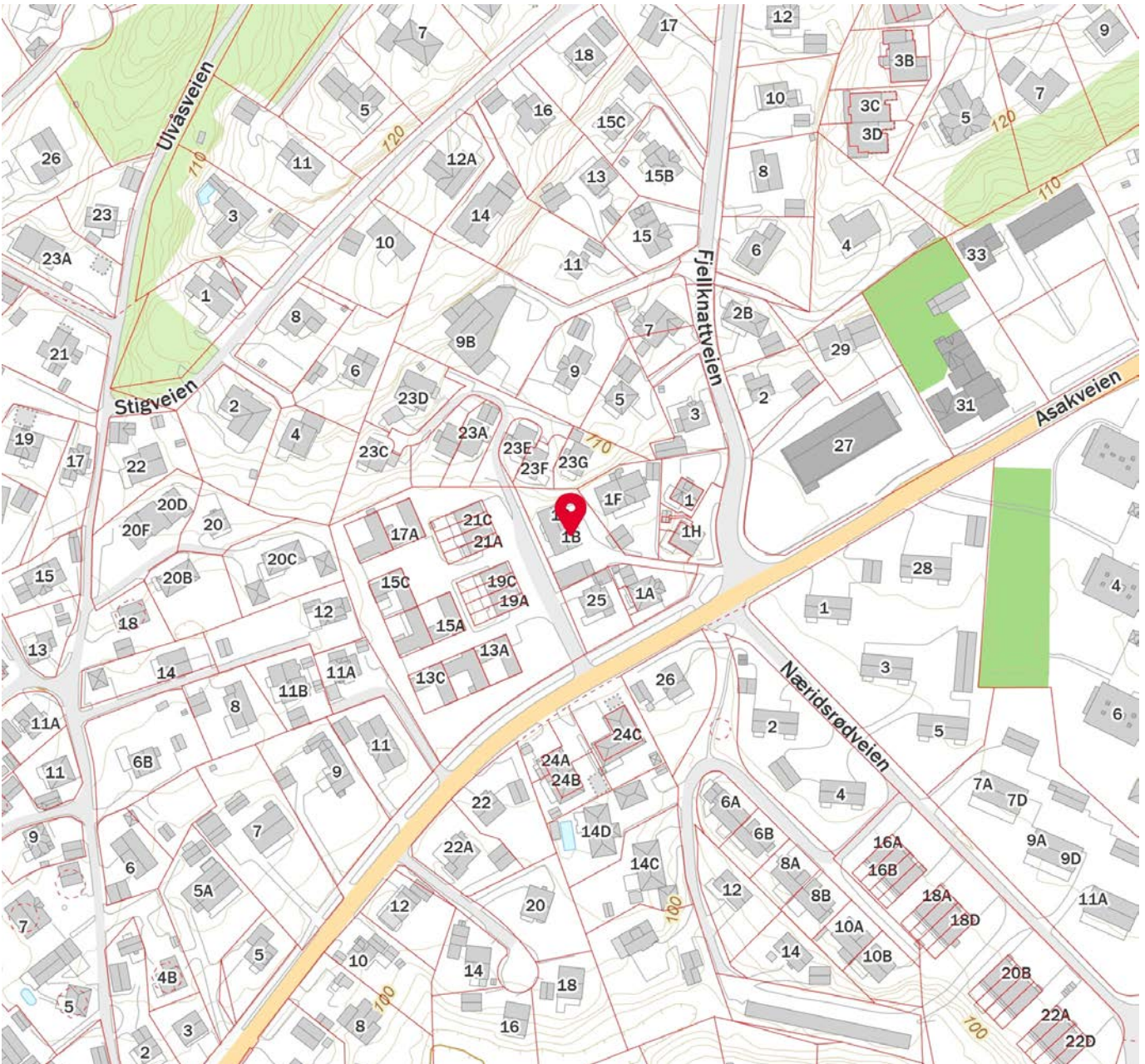
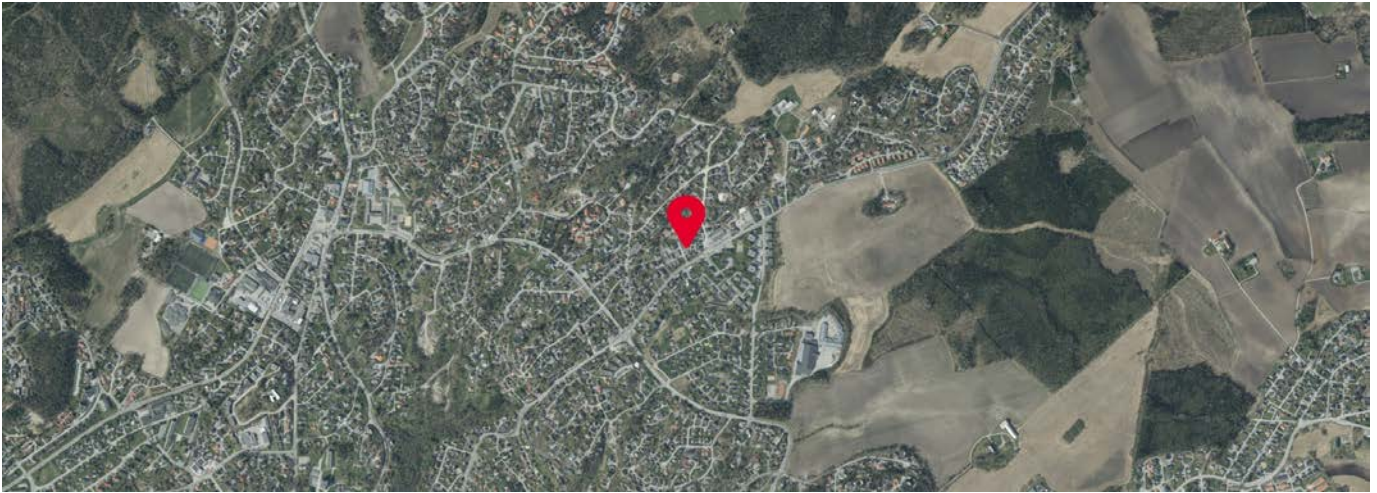
- Stenrød/Bratner
- Halden
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 41% | 33% |
| Ikke gift | 45% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



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



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 11. februar 2025 15:34
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Fjellknattveien 1B (1101250014) (gjelder saksnummer 5449358)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Solveig Høvik
Adresse: Fjellknattveien 1B, 1785 HALDEN
Målernummer: 7359992905968467

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 16.juni 2004
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

11. februar 2025 kl. 13:42 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk ;)

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 650 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse | Fjellknattveien 1B, 1785 HALDEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp | 10 054,00 kr |
| Eiendomsskatt | 3 821,00 kr |
| Renovasjon | 3 245,08 kr |
| Vann | 7 818,00 kr |
| Sum | 24 938,08 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|-------------------------|--------------|-------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt-bolig | 1273100 prom | 3,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 819,00 kr | 0,00 kr |
| Avfallsgebyr volumdel | 0.5 Beh. | 2 280,31 kr | 1/1 | 0 % | 1 140,16 kr | 0,00 kr |
| Avfallsgebyr grunndel | 1 stk | 2 104,91 kr | 1/1 | 0 % | 2 104,91 kr | 0,00 kr |
| Vanngebyr fl.fam. | 160 m3 | 29,18 kr | 1/1 | 0 % | 4 668,00 kr | 0,00 kr |
| Årsgebyr fastledd vann | 1 stk | 3 150,00 kr | 1/1 | 0 % | 3 150,00 kr | 0,00 kr |
| Avløpsgeb. fl.fam. | 160 m3 | 47,53 kr | 1/1 | 0 % | 7 604,00 kr | 0,00 kr |
| Årsgebyr fastledd avløp | 1 stk | 2 450,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 450,00 kr | 0,00 kr |
| | | | | Sum | 24 936,07 kr | 0,00 kr |

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 650 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
|-------------------|------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00007015 | 29.01.2025 | 1101250014 |

Om dokumentet

Ident

1990/2005/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

DAGBOKFØRT
 28.03.90 02005
 SORENSKRIVEREN I
 HALDEN

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

| | | |
|---------------------|-----------------------|---------|
| Navn | Adresse | Telefon |
| Jan G. Lilledal A/S | Busterudgt. 5, Halden | 184830 |

| | | | | |
|---|---|-------------|---|-------------------|
| 1. Eiendom | Gnr. 98 | Bnr. 650 | Fnr. | Kommune Halden |
| 2. Hjemmels- haver | Navn Ivar G. Mohn Petra Mohn | | Fødselsnummer 100913 [redacted] 110311 [redacted] | |
| 3. Begjæring | Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6). | | | |
| 4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.) | <p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p> | | | |

6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav | Snr. | Formål | Brøk Nevner = | Husnr. og evt. bokstav |
|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|----------------------------------|--------|---------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | B | 81 | | 21 | | | | 41 | | | |
| 2 | B | 68 | | 22 | | | | 42 | | | |
| 3 | B | 81 | | 23 | | | | 43 | | | |
| 4 | B | 68 | | 24 | | | | 44 | | | |
| 5 | G | | | 25 | | | | 45 | | | |
| 6 | | | | 26 | | | | 46 | | | |
| 7 | | | | 27 | | | | 47 | | | |
| 8 | | | | 28 | | | | 48 | | | |
| 9 | | | | 29 | | | | 49 | | | |
| 10 | | | | 30 | | | | 50 | | | |
| 11 | | | | 31 | | | | 51 | | | |
| 12 | | | | 32 | | | | 52 | | | |
| 13 | | | | 33 | | | | 53 | | | |
| 14 | | | | 34 | | | | 54 | | | |
| 15 | | | | 35 | | | | 55 | | | |
| 16 | | | | 36 | | | | 56 | | | |
| 17 | | | | 37 | | | | 57 | | | |
| 18 | | | | 38 | | | | 58 | | | |
| 19 | | | | 39 | | | | 59 | | | |
| 20 | | | | 40 | | | | 60 | | | |
| Sum teller skal stemme m. nevner | | 298 | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | | Sum teller skal stemme m. nevner | | | |

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Fjellknattveien

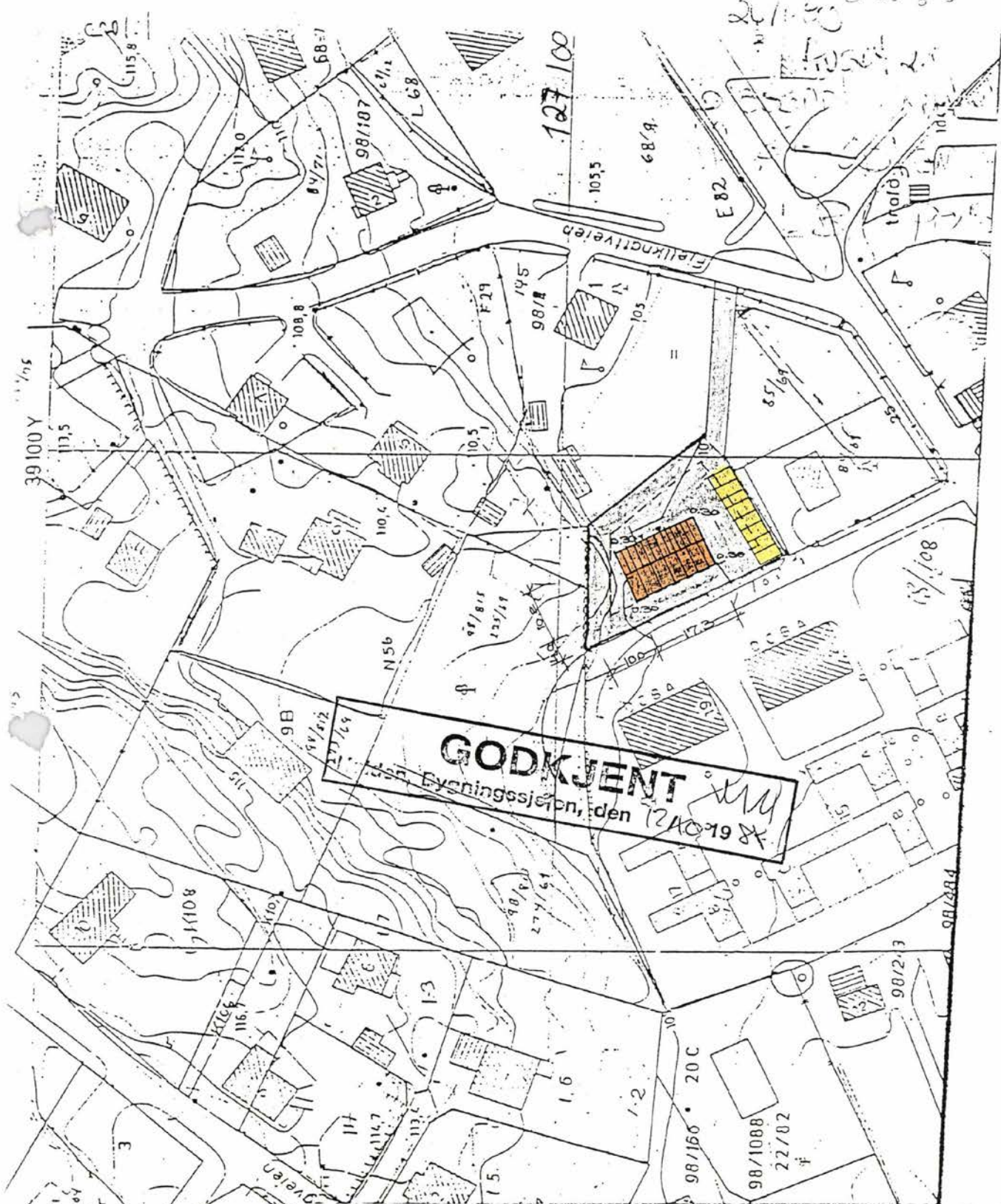
7. Supplerende tekst

 Dato
 13.2.1990

 Hjemmelshaver(ne)s underskrift


 Sted
 Halden


 x



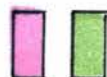
GODKJENT
den Eyningssjeipn, den 12.10.1988

C 52



REV. 1109.89 (EIS)
 Rev. 28.10.98 (B)

| | |
|--|------------------|
| Myresjöhus // | |
| HOVEDKONTOR FREDRIKSTAD TEL. 109 31 03 44 | |
| MUSIKFAMILIENS | |
| FASADER | Tomt nr. |
| Byggherre: MYRESJÖHUS NORGE | Brnr: 630 |
| Byggesed: FJELLKATTEN, HJØSEL | Drøst: ØSØEB |
| Grnr: 08 | Tegler: ØK |
| | Målestokk: 1:100 |



Seksjon nr. 1 (leil. 1 B)
Seksjon nr. 2 (leil. 1 C)



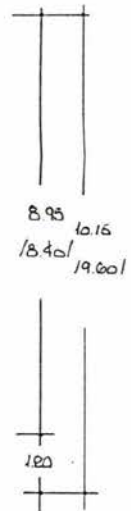
Seksjon nr. 3 (leil. 1 D)
Seksjon nr. 4 (leil. 1 E)



PLAN 1. ETG.



PLAN 1. ETG.



| | |
|-------------------|--------------------|
| PLAN 1 OG 2. ETG. | |
| Byggherre: | MYRESØHUS NORGE AS |
| Byggeselskap: | BEILUNNATM. HAUS |
| Grnt. 26 | Bric. 000 |
| Tittel nr.: | |
| Byggherrens: | Husbyg |
| Byggeselskapets: | HAUS |

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
FJELLKNATTVEIEN 1B-1E
GNR. 98 BNR. 650 I HALDEN PR. ____.01.2022**

1. REFERANSE OG GYLDIGHET

Vedtektene er vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16.06.2017 nr. 65. § 27. Loven trådte i kraft 1.januar 2018. Vedtektene er vedtatt på årsmøtet __.01.2022, som endring av tidligere vedtekter av 07.10.2004.

2. NAVN PÅ SAMEIET

Sameiet er i tidligere vedtekter av 07.10.2004 navngitt som «Eierseksjonssameiet Fjellknattveien 1». Navnet blir herved endret til «Eierseksjonssameiet Fjellknattveien 1B – 1E» (heretter omtalt som «sameiet»), da det er en annen eiendom som hører til adressen Fjellknattveien 1.

Sameiet består av eiendommen gnr. 98, bnr. 650 i Halden kommune.

3. SAMEIET FJELLKNATTVEIEN 1B – 1E

Sameiet Fjellknattveien 1B – 1E består av 4 – fire – boligseksjoner med tilhørende utvendig og innvendig fellesareal.

Formålet og sameiebrøken er fordelt på følgende måte:

| | | |
|--|---|--------|
| Gnr. 98 bnr. 650 snr. 1 (Boligseksjon) | - | 81/298 |
| Gnr. 98 bnr. 650 snr. 2 (Boligseksjon) | - | 68/298 |
| Gnr. 98 bnr. 650 snr. 3 (Boligseksjon) | - | 81/298 |
| Gnr. 98 bnr. 650 snr. 4 (Boligseksjon) | - | 68/298 |
| Gnr. 98 bnr. 650 snr. 5 (Garasjer) | | |

Seksjoneringen ble tinglyst 28.03.1990.

Resten av eiendommen består av fellesareal som kan benyttes av alle seksjonseierne.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen. En seksjon kan ikke skilles fra/unntas fra deltakerinteressen i sameiet.

4. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

5. EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

6. BRUKSRETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller normalt brukt til. I tillegg må bruken av fellesarealer være i henhold til pkt.7 om bruk av fellesarealer i denne vedtekt.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det kan fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen på årsmøtet.

7. BRUK AV FELLESAREALER OG FELLESROM

Hagen skal være et fellesareal for alle seksjoner, og skal kunne nyttes til rekreasjon for alle parter. Bruken må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Gårdsplassen skal være fellesareal for alle seksjoner, og skal kunne nyttes av alle seksjonene. Se for øvrig pkt. 9 for parkeringsbestemmelser.

Hver bruksenhet skal ha adgang til å benytte seg av én garsje og én bod hver.

Alle avgjørelser/endringer som skal gjøres i forbindelse med dette punkt, krever enstemmighet i styret.

8. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET OG FELLESAREAL

8.1 Seksjoneierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenheten), samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut av den enkelte sameier for egen regning. Seksjonene skal holdes forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade, eller blir til ulempe for den andre eieren. Denne vedlikeholdsplikten omfatter nærmere bestemt både hoveddelen og eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

De tiltak som vil bli synlig på eksteriøret må imidlertid ikke endre utseende eller kvalitet, før dette eventuelt er godkjent av styret. Eksteriørets farger, form og kvalitet skal være enhetlig.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Det er styrets ansvar å avsette midler til dette, samt å iverksette nødvendige tiltak for å få vedlikeholdet utført.

Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

9 PARKERING

Det skal etterstrebes så langt det er mulig, at hver bruksenhet til enhver tid får mulighet til å parkere én bil ute på fellesarealene. Utover dette må andre parkeringsmuligheter i nærområdet benyttes.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret kan bare nekte å etterkomme kravet dersom det foreligger saklig grunn. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp, jf. eierseksjonsloven § 25 a.

9.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

10. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, likevel med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

11. FELLESKOSTNADER, VEDLIKEHOLD OG VEDLIKEHOLDSFOND

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (eks. vann, vei, avløp, renovasjon, vedlikehold av fellesarealer). Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, og det gyldig vedtas av flertallet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

12. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

13. ÅRSMØTET

13.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

13.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om.

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne .

13.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

13.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

13.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

14. STYRET

14.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre.

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. For en seksjonseier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere.

Årsmøtet skal velge en styreleder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

14.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem (eller forretningsføreren hvis sameiet har dette) kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Stemmene beregnes på samme måte som i årsmøte, og styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

14.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

14.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

16. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 23.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren (hvis sameiet har det) representere seksjonseierne på samme måte som styret.

18. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

20. REVISJON

Sameie skal ikke ha revisor.

Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor tjenestegjør i så tilfelle inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

21. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31 .

22. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

23. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38 . Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39 .

24. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig vises det til den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

* * * * *



HALDEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Svenskegt. 6, 1750 Halden
Telefon (09) 18 41 11

FERDIGATTEST.

SAK NR: 389-B/88 GNR/BNR: 98/650
BYGGEPLASS: Fjellknattvn. 1 B-C-D-E
BYGGHERRE: Myresjøhus Norge A/S, Farmannsgt. 2, 1600 FR.STAD
ANMELDER: Myresjøhus Norge A/S
ANSVARSHAVENDE: Knut Bjerke, c/o Myresjøhus Norge A/S

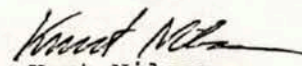
ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Nybygg/bolig

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN
ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Halden, den 20/02-1990


Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: rørlegger

FERDIGMELDING

23/2-90

SØKNAD OM TILKOPLING OG UTFØRING AV SANITÆRANLEGG

| | | |
|---|--------------|-----------|
| Det søkes med dette om tillatelse til tilkopling og utføring av sanitæranlegg i henhold til gjeldende avgiftsfrskrifter og reglement for sanitæranlegg. | Ansvkode | |
| | 11 -01- 1989 | |
| | Saksbeh. | Kassasjon |

Til teknisk etat i (Kommunens navn) **HALDEN**

Byggeplass/eiendom, adresse **Fjellknattveien** Metr.nr. Gnr. **98** Bnr. **650** Parsell nr.

Eier/fester av eiendom og sanitæranlegg Adresse **FARMANNSGT 2 1600 Trondheim**

Ansvarshavende/rørlegger Adresse **Videnvann 27**

Bygningens art (sett x)

Boligbygg Forretnings-/kontorbygg Industrilokaler
 Skole/forsamlingshus Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

Nyanlegg Omlegging/repasasjon Andre arbeider
 Vanninstallasjoner utvendig Avløpsinstallasjoner utvendig
 Vanninstallasjoner innvendig Avløpsinstallasjoner innvendig

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser:
 Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.
 Som eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og avgiftsbestemmelser.

Sted **T. dal** Dato **10-1-89** Sted **T. dal** Dato **10-1-89**

Eiers underskrift **For Myrneshus J. Olsen** Ansvarshavende/rørleggers underskrift **JOHN OLSEN**
 Tlf: (031) 91 326

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNADEN - IKKE SKRIV HER!!

Vedtak Søknaden er godkjent på følgende betingelser Søknaden er ikke godkjent av følgende grunn

GODKJENT j h.h. til innsendt melding. Leilighetene må ha brannslange. Avløp fra oppvaskbenk (se tegn.) må ha ekstra lufting.

Sted **Halden** Dato **6/3-89**
 Underskrift **Ø. Gaurin.**

HALDEN TEKN. ETAT
 Byggekontroll

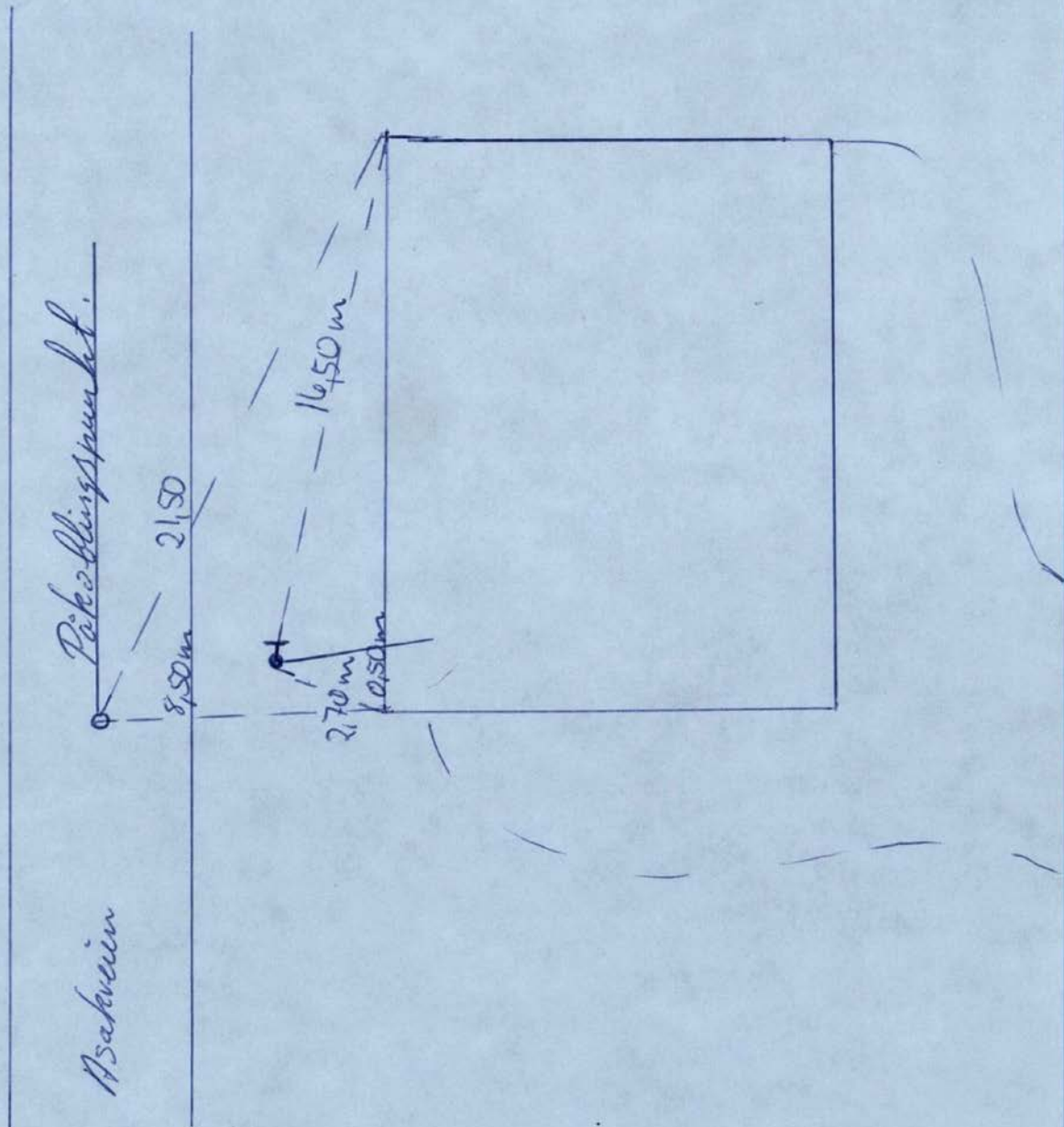
Anlegget er godkjent-
 Sted _____ Dato _____
 Underskrift _____

K-blankett 5401 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-86

| Vannforsyning | | | |
|---|--|--|---|
| Stikkledning – | Dim. i mm <i>32 m/m</i> | Materiale <i>PEH</i> | Trykkklasse <i>10kg.</i> |
| Reduksjonsventil | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Trykkforsterkning | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Sil/filteranlegg | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Vannmåler | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Annet utstyr | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Avløp | <input type="checkbox"/> Fellessystem | <input type="checkbox"/> Dobbeltsystem | |
| Fellesledning | Dim. i mm | Materiale | Trykkklasse |
| Spillvannsledning | <i>110 m/m</i> | <i>P.V.C</i> | <i>T</i> |
| Overvannsledning | <i>125 m/m</i> | <i>P.V.C</i> | <i>T</i> |
| Slamavskiller | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Våtvolum i m ³ | Antall kummer |
| Annet rens tiltak/-utstyr | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Angi hvilket | |
| Arealer m.m. | | | |
| Byggets/tilbyggets areal | Brutto golvflate i m ² | Leieareal (boligbygg) i m ² | Avgiftspliktig tilleggsareal i m ² |
| Opparbeidet hageareal | Areal i m ² | Svømmebasseng | Volum i m ³ |
| Vannklosett | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Tegningsbilag | | | |
| Vedlagt søknaden | <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan | <input type="checkbox"/> Kjellerplan | Angi antall |
| <input checked="" type="checkbox"/> Installasjonstegning | <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan | | |
| <input type="checkbox"/> Andre tegninger | Angi hvilke | | |
| Tinglyste erklæringer | | | |
| Vedlagt søknaden | <input type="checkbox"/> Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom. | | |
| <input type="checkbox"/> | Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger. | | |
| <input type="checkbox"/> | Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m. | | |
| <input type="checkbox"/> | Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett. Angi hvilke | | |
| <input type="checkbox"/> | Andre forhold | | |
| Dispensasjonssøknad (angi grunn) | | | |
| | | | |
| Andre opplysninger (bruk om nødvendig baksiden av blanketten) | | | |

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler.

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m.v. skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som pålimes.





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 650 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse | Fjellknattveien 1B, 1785 HALDEN | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

| | |
|----------------------------|-----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

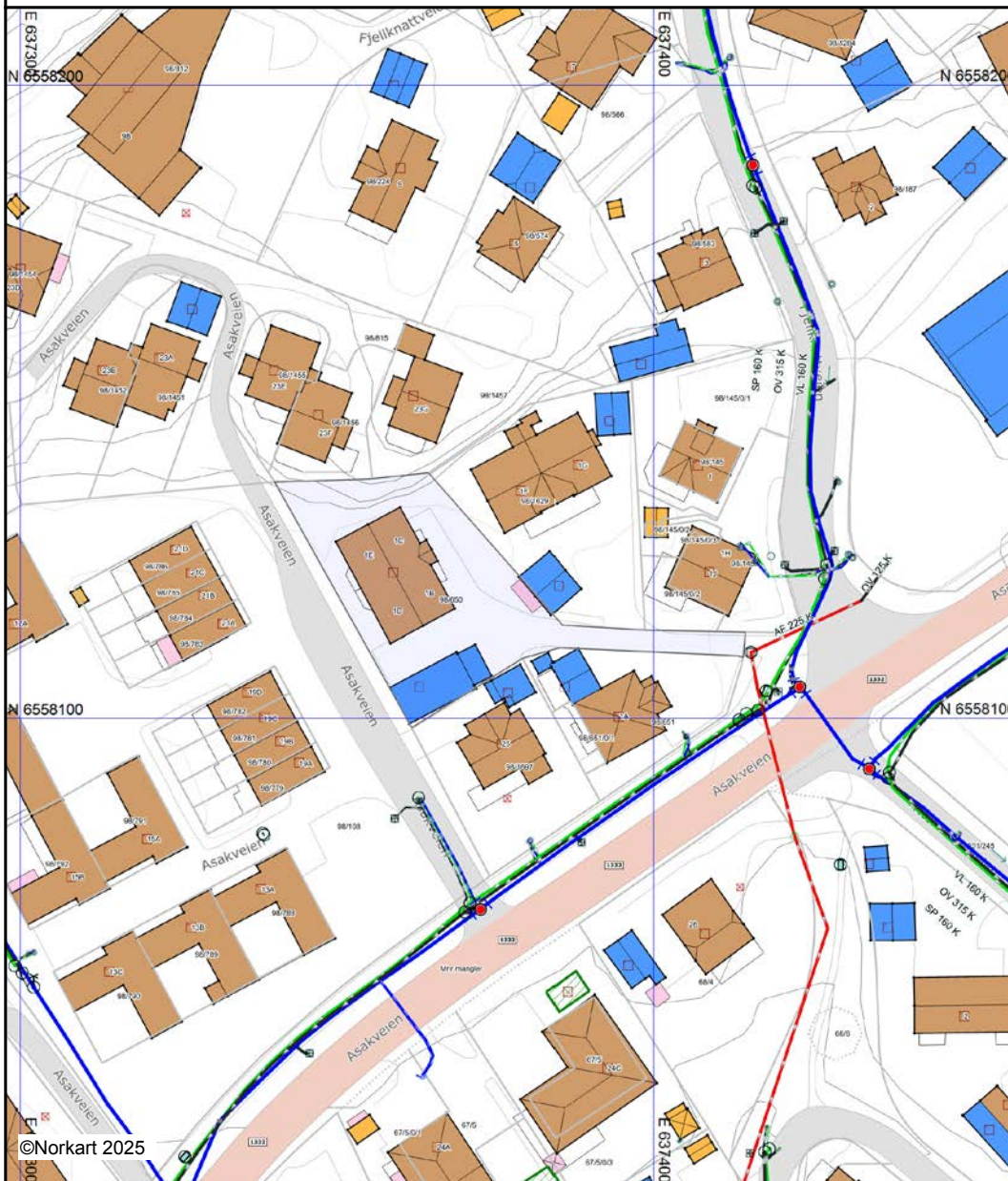
Ledningskart

Eiendom: 98/650/0/1
Adresse: Fjellknattveien 1B
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

Vegstatuskart

Kommune: Halden

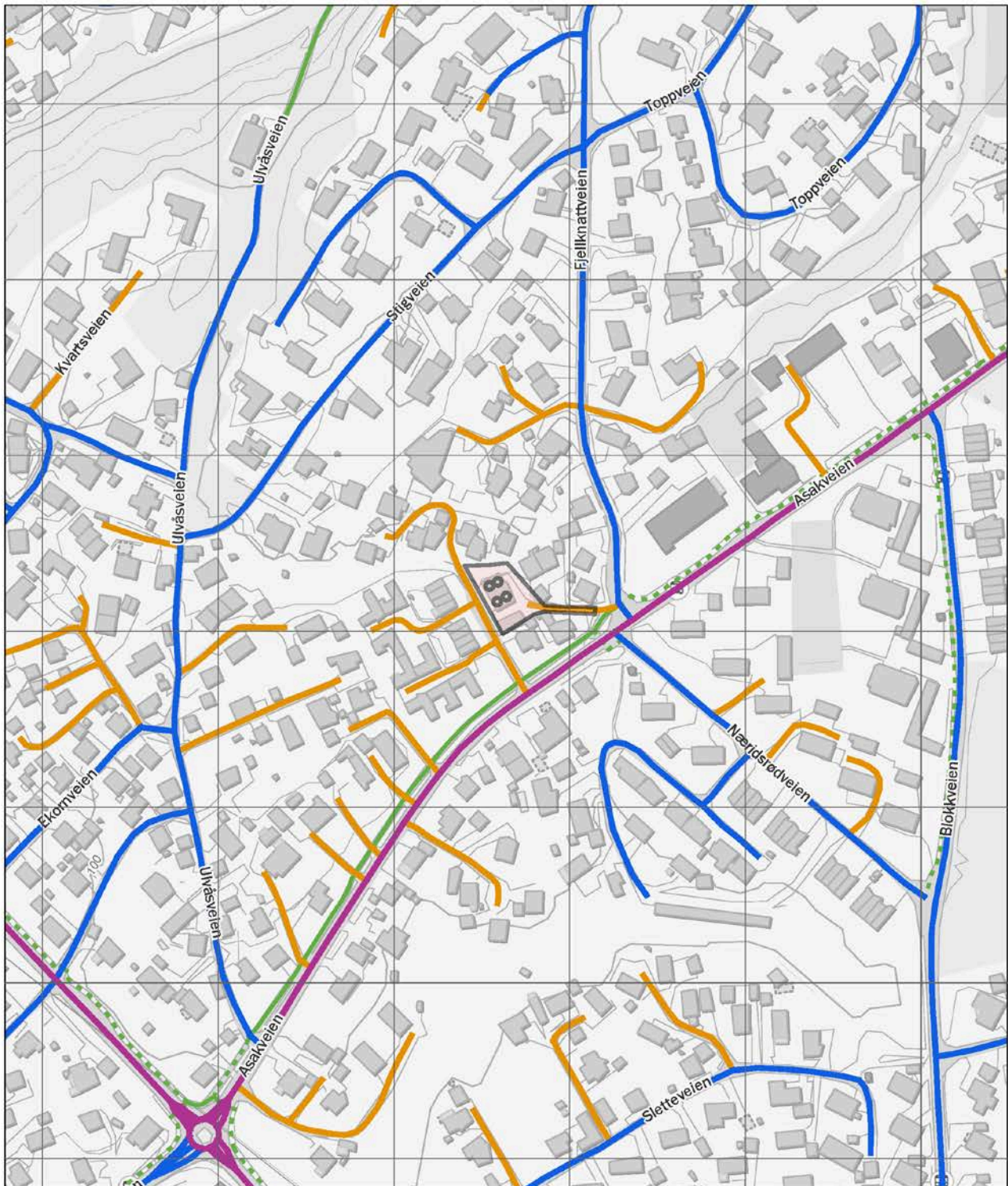
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 98/650/0/1

Adresse: Fjellknattveien 1B, 1785 HALDEN



Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 29/01/2025



| | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 29.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 3101 | Gårdsnr. | 98 | Bruksnr. | 650 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse | Fjellknattveien 1B, 1785 HALDEN | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | G-KPLAN |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035. |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 16.02.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 065 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende Områdenavn BA30 |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-------------|---------------------------|
| Id | G-013 |
| Navn | Fjeldstad, gnr 98 bnr 108 |

| | | |
|-----------------------|---|--------------------|
| Plantype | Eldre reguleringsplan | |
| Status | Endelig vedtatt arealplan | |
| Ikrafttredelse | 18.11.1968 | |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/8/G-013.pdf | |
| Delarealer | Delareal | 8 m ² |
| | Formål | Kjørevei |
| | Delareal | 228 m ² |
| | Formål | Boliger |



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/650/1
Adresse: Fjellknattveien 1B
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Annet kombinert formål
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

-  Påskrift bredde
-  Bygningsmessige anlegg
-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje



Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/650/0/1
Adresse: Fjellknattveien 1B
Utskriftsdato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 98, Bruksnr 650, Seksjonsnr 1 | Kommune: | 3101 Halden |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 202 Stenrød - Tosterød |
| Veiadresse: | Fjellknattveien 1 B, gatenr 2260 | Valgkrets: | 2 Hjortsberg |
| (fra bruksenhet) | 1785 Halden | Kirkesogn: | 2020604 Asak |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | Tettsted: | 1 Halden |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| Type: | Best. eierseksjon | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | |
| Etableringsdato: | 28.03.1990 | Har festegrunn: | Nei | Formål: | Bolig |
| Areal: | | Skyld: | | Sameiebrøk: | 81/298 |
| Arealkilde: | | | | Areal felles tomt: | 1 064,8 kvm |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| Forretninger: | | | | | |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3101/98/650 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3101/98/650/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3101/98/650/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3101/98/650/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3101/98/650/0/4 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3101/98/650 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3101/98/650/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3101/98/650/0/2 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3101/98/650/0/3 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3101/98/650/0/4 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 28.03.1990 | Avgiver | 3101/98/650 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3101/98/650/0/1 | 0,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Fjellknattveien 1 B | Bolig | 79,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 26.09.1988 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 292,0 | Igangset.till.: | 01.03.1989 |
| Energikilde: | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk, Annen oppvarming | BRA totalt: | 292,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt i bruk (GAB): | 20.02.1990 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 4 |
| Bygningsnr: | 6197159 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 4 | | 146,0 | | 146,0 | | | | |
| H02 | | | 146,0 | | 146,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 12.10.1988 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 01.03.1989 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 70,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 70,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt i bruk (GAB): | 20.02.1990 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 6197140 | | | Antall etasjer: | 1 |

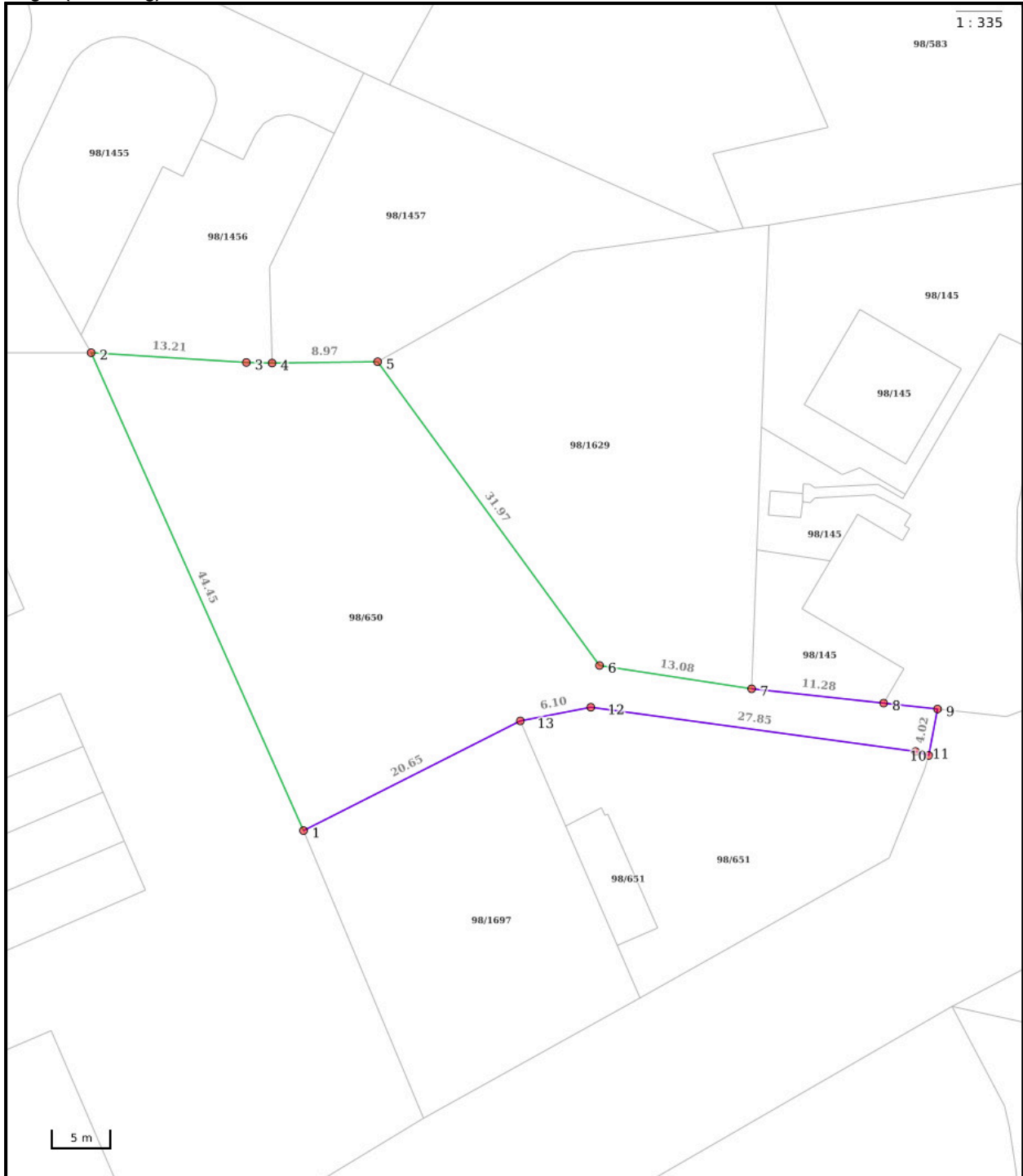
Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | | 70,0 | 70,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 064,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 6 558 098,55 | 637 361,79 | 44,45m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 2 | 6 558 137,39 | 637 340,17 | 13,21m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 558 137,75 | 637 353,38 | 2,19m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 4 | 6 558 137,90 | 637 355,56 | 8,97m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 558 138,81 | 637 364,48 | 31,97m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 558 114,79 | 637 385,58 | 13,08m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 7 | 6 558 113,98 | 637 398,63 | 11,28m | Terrengmålt: Totalstasjon | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 558 113,77 | 637 409,91 | 4,61m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 558 113,68 | 637 414,52 | 4,02m | Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 10 | 6 558 109,68 | 637 414,13 | 1,17m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 558 109,92 | 637 412,98 | 27,85m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12 | 6 558 111,19 | 637 385,16 | 6,10m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13 | 6 558 109,50 | 637 379,30 | 20,65m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |

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



Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 98/650/01
Adresse: Fjellknattveien 1B
Dato: 29.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/650/0/1, Fjellknattveien 1B, 1785 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

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



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire | 20.01.2025 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 20.01.2025 | Vær oppmerksom |



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

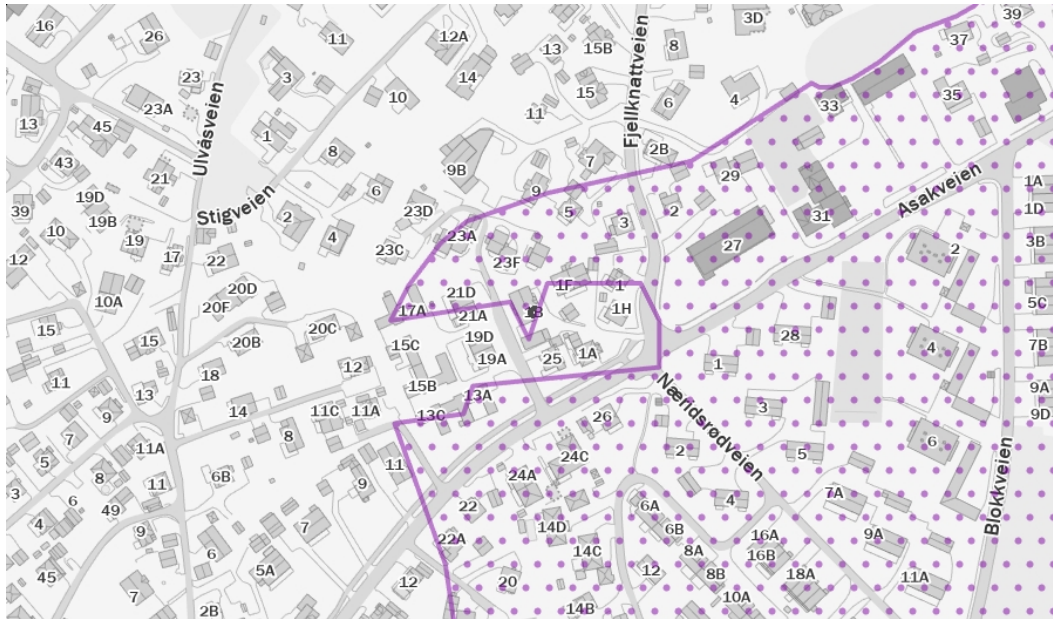
Nærmeste kjente forekomst

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 11.03.2024 | Ikke funnet | 0.82 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 10.12.2024 | Ikke funnet | 0.87 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 11.03.2024 | Ikke funnet | 1.4 km |
| Flomfaresoner | 20.01.2025 | Ikke funnet | 0.16 km |
| Forurenset grunn | 13.01.2025 | Ikke funnet | 0.83 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 20.01.2025 | Ikke funnet | 0.17 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 20.01.2025 | Ikke funnet | 1 km |
| Skredfaresoner | 20.01.2025 | Ikke funnet | 131.1 km |
| Stormflo | 04.07.2024 | Ikke funnet | 1.8 km |
| Støysoner | 20.01.2025 | Ikke funnet | 0.02 km |

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

Kvikkleire

| | | | | |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket: | 20.01.2025 | | | |
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei | Ja | | |
| Risiko for skred på eiendommen | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| Konsekvens ved skred | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

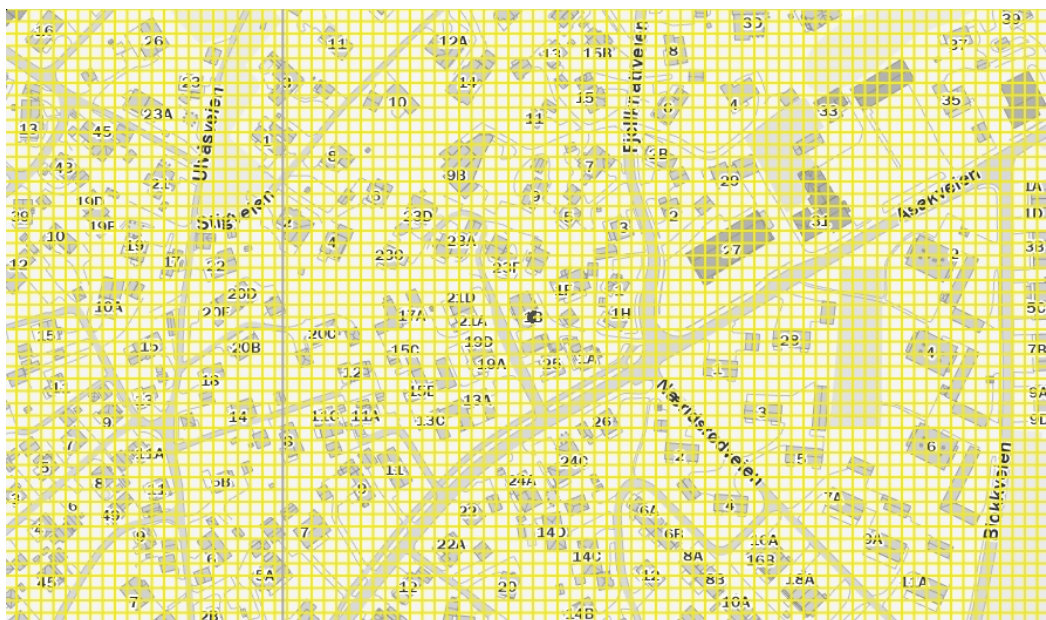
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.01.2025

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



Tegnforklaring

| | | | | | | | |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
| | Usikker aktsomhet | | Middels til lav aktsomhet | | Høy aktsomhet | | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00007010 | 29.01.2025 | 1101250014 |

Om dokumentet

Ident

1989/796/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

DAGBOKFØRT

13.02.20⁸⁹ 99796SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

A V T A L E

Nåværende og framtidig eiere av gnr.: 98 bnr.: 650 og nåværende og framtidige eiere av gnr.: 98 bnr.: ~~813~~ og gnr.: 98 bnr.: 815 og gnr.: ~~98 bnr.: 1448~~ skal sammen stå for framtidig vedlikehold av felles ledningsnett over eiendommen Asakveien 13, 15, 17, 19 og 21 fra og med gnr.: 98 bnr.: 779 til og med gnr.: 98 bnr.: 786, og fra og med gnr.: 98 bnr.: 788 til og med gnr.: 98 bnr.: 795.

Avtalen gjelder så langt ledningsnettet er felles.

Denne avtalen gjelder også for framtidige eiere av gnr.: ~~98 bnr.: 813~~, gnr.: 98 bnr.: 815, gnr.: ~~98 bnr.: 1448~~ og framtidige eiere av gnr.: 98 bnr.: 650.

Eier av gnr.: 98 bnr.: 650

Eier av gnr.: ~~98 bnr.: 813~~
og gnr.: 98 bnr.: 815,
gnr.: ~~98 bnr.: 1448~~

Svar G. x Mohr.....
Rita Mohr

MESTERHUS HALDEN A/L

Svar K. Mohr.....

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00007012 | 29.01.2025 | 1101250014 |

Om dokumentet

Ident

1990/2006/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

DAGBOKFØRT

28.03.90 02006

SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

SAMEIEAVTALE

I forbindelse med seksjonering av eiendommen Fjellknattveien, gnr.98, bnr.650 i Halden kommune, er følgende sameieavtale vedtatt (ekstrakt som tinglyses):

7. Vedlikehold:

Sameierne må selv sørge for å bekoste vedlikehold av egen seksjon og tilhørende indre rom. Dersom en sameier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å beholde eiendommens verdi, eller avverge ulempe, kan styret besørge vedlikeholdet utført for vedkommendes regning. Ytre vedlikehold av fellesrom og hage organiseres ved sameiets styre og bekostes av sameierne i fellesskap. Jfr. pkt. 8.

8. Fellesutgifter:

Hver sameier hefter utad solidarisk og innad proratarisk etter sin andel for sameiets forpliktelser. Andelene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal således:

Seksjon nr. 1; 81/298 deler
Seksjon nr. 2; 68/298 deler
Seksjon nr. 3; 81/298 deler
Seksjon nr. 4; 68/298 deler

Som ikke uttømmende eksempler på slike utgifter kan nevnes:

Vedlikehold av hage og ytre vedlikehold av hus, elektrisitet til utvendig lys, lys og varme i fellesrom og offentlige avgifter som ikke utlignes på den enkelte seksjon. I tvilstilfeller bestemmer sameiets styre hva som skal regnes som fellesutgifter.

Nevnte fellesutgifter betales hvert kvartal på grunnlag av beregning foretatt av styret. Beløpet reguleres overensstemmende med de faktiske utgifter.

9. Bygningsmessige endringer:

Sameierne har ikke rett til å foreta bygningsmessige endringer som endrer seksjonens utvendige utseende uten sameiermøtets godkjennelse. Det er heller ikke tillatt uten samtykke av sameiets styre å foreta innvendige bygningsmessige endringer som kan svekke byggets stabilitet, føre til verdiforringelse av bygningen, eller på noen annen måte være til sjenanse for andre sameiere. Styrets beslutning i henhold til ovenstående kan bringes fram for sameiermøtet for endelig avgjørelse.

14 Voldgift:

Enhver tvist angående tolking eller utfylling av denne sameieavtale samt enhver tvist angående spørsmål om den enkelte sameier overholder husordensregler eller spørsmål om mislighold av denne sameieravtale, skal med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift.

Voldgiftretten skal bestå av 3 medlemmer, samtlige oppnevnt av Sorenskriveren i Halden.

Bestemmelsene i denne sameieavtale gjelder også for enhver ny hjemmelsinnehaver til eierseksjonene i eiendommen.

Sameieavtalen skal tinglyses på hver seksjons folium i grunnboken.

Halden, den 13.02.1990.



Petra Mohn



Ivar G. Mohn

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00007011 | 29.01.2025 | 1101250014 |

Om dokumentet

Ident

1990/2003/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

28.03.90 02003

 SØRENSKRIVEREN I
 HALDEN

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

| | |
|---|--|
| Registernummer ² (gnr., bnr., festnr.) | Kommune |
| Seksjon nr. 1 av gnr.98, bnr.650 | Halden |
| Eiendommens beskaffenhet | |
| <input type="checkbox"/> Ubebygget | <input checked="" type="checkbox"/> Bebygget |

OVERDRAS FRA

| | |
|-------------------|---|
| Navn | Fødselsnummer ³ |
| IVAR G. MOHN | Dag - mnd. - år - personnr 100913 [REDACTED] |
| PETRA MOHN | 110311 [REDACTED] |
| Slektskapsforhold | |

TIL

| | |
|------------------|---|
| Navn | Fødselsnummer ³ |
| Erling Edvardsen | Dag - mnd. - år - personnr 221027 [REDACTED] |

KJØPESUMMEN KR 660.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Tomteverdien er satt til kr. 37.500,-

Til denne seksjon hører garasje B.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

.....Halden.....
Sted

.....14.02.90.....
Dato

.....Einar G. Mohr.....
Utstederens underskrift

.....Ella G. Mohr.....
Ektefellens underskrift⁵

.....Petra Mohr.....

.....
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

JAN G. LILLEDAL A/S
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERFORRETNING
BUSTERUDGT. 5, HALDEN - TLF. 84 830 - 84 833

.....
Vitneunderskrift

.....Einar G. Mohr.....
Statsaut. eiendomsmegler
vitneunderskrift

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00007013 | 29.01.2025 | 1101250014 |

Om dokumentet

Ident

2004/6446/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

TINGLYST

29 NOV. 2004

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 6446

ADR
Avtale

8.7.04

Partene avtaler med dette at eierne av g.nr. 98 b.nr. 650 Fjellknattveien 1 b, c, d og e. samtykker i at fremtidig eier av tilstøtende utskilt tomt fra g.nr. 98 b.nr. 145 gis bruksrett til adkomstveien til g.nr. 98 b.nr. 650. g.nr. 98 b.nr. 1629

Bruksretten gis under forutsetning av at eier av ovennevnte parsell, ved bruk av veien, skal dekke en 1/5 andel av fellesutgifter forbundet med drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting/strøing.

Avtalen gjøres gyldig fra og med det tidspunkt det startes arbeide med å reise bolig på den utskilte tomten og veien benyttes.

Kristen Høiberget
Kristen Høiberget.
Fjellknattveien 1
Gnr. 98 bnr. 145-

Erling Edvardsen
Erling Edvardsen
1b
Gnr 98 bnr. 650 /sm.

Rolf Andreassen

1c
Rolf Andreassen
98/650/

Bjørn Andersen
Bjørn Andersen
1d
98/650/

ANNE MARIE KIRNERUD
(Halden overformynderi, se vedlegg)
Elsé Maggi Oscarsen
1e
Anne-Marie Kirnerud
98/650/



Doknr: 6446 Tinglyst: 29.11.2004 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Halden overformynderi

Storgt 8, 1771 Halden
Tlf. 69174579

Kristen Høiberget
Fjellknattveien 1
1785 Halden

Unntatt offentlighet: Off. loven § 5a
03.06.04


SAK nr 49/01

VEDR.: ANMODNING OM BRUKSRETT TIL ADKOMSTVEI TIL GNR 98, BNR 650

Halden overformynderi har behandlet ovennevnte i sitt møte 26.05.04, og etter nærmere undersøkelse hos Else Maggi Oscarsens hjelpeverge og kommunens advokat samtykker Halden overformynderi til denne bruksretten.

Vi ber om å få tilsendt kopi av avtalen etter at den foreligger.

Med vennlig hilsen
Halden overformynderi


Kirsten Adolfsen
forr.fører

Klageadgang: Se vedlegg

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00007014 | 29.01.2025 | 1101250014 |

Om dokumentet

Ident

2005/1395/2

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

1690

TINGLYST

14 MARS 2005

HALDEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 1395

AVTALE

Partene avtaler med dette at eierne av g.nr. 98 b.nr. 650 Fjellknattveien 1 b,c,d og e. Samtykker i at fremtidig eier av g.nr. 98 og b.nr 651 gis bruksrett til adkomstsveien til g.nr. 98 b.nr. 650

Bruksretten gis under forutsetning av at eier av ovennevnte parsell, ved bruk av veien, skal dekke 1/6 andel av fellesutgifter forbundet med drift og vedlikehold av veien, herunder brøyting \ strøing.

Avtalen gjøres gyldig fra og med det tidspunkt det startes arbeid med å reise bolig på den utskilte tomten og veien benyttes.

x
1785
Karl Erik Geirtun
Fjellknattveien 2b
g.nr. 98 / B.nr. 651

Karl Erik Geirtun

Tore Geirtun Steen
Axel Dahls terrasse 4
g.nr. 98 / B.nr. 651

Tore G. Steen

Erling Edvartsen
Fjellknattveien 1b
g.nr. 98 b.nr. 650 \ 1

Erling Edvartsen

Rolf Andreassen
Fjellknattveien 1c
g.nr. 98 b.nr. 650 \ 2
b

Rolf Andreassen

Bjørn Andersen
Fjellknattveien 1d
g.nr. 98 b.nr. 650 \ 3

Bjørn Andersen

Anne Marie Kirkerød
(Halden overformynderi)
Else Maggi Oscarsen
g.nr. 98 b.nr 650 \ 4

Anne-Marie Kirkerød



Doknr: 1395 Tinglyst: 14.03.2005 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellknattveien 1B
1785 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre