

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 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Karin Anny Pettersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 169/222 kvm
Tomtstr.: 3273.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1101250093

Eldre enebolig på stor, selveiet tomt. Dobbel garasje.

Velkommen til koselige Fossbyåsen i Aremark med utsikt til Aremarksjøen. Denne trivelige eneboligen har vært i familiens eie siden byggeår, og har for det meste opprinnelig standard. Stor sokkeletasje med muligheter for videre innredning. I tillegg er det en dobbel garasje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	85
Andre vedlegg	88
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 222 m²

TBA: 10 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 m² 2 uinnredede kjellerrom, 2 boder, grovkjeller.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Vindfang, trapperom, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3273.8 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik, sydvendt tomt på nær 3,3 mål! Pent opparbeidet med plen, busker og bed.

Gruset gårdsplass med dobbel garasje. Tomten er opparbeidet i to terrasserte avdelinger med stor gressplen på nedsiden mot sjøen. Ideell for lek, men også for frukthage og kjøkkenhage! Eiendommen er oppmålt i forbindelse med jordskiftesak fra 2023. Saken er ikke ferdig ført i matrikkelen, men den er tinglyst. Se vedlagte jordskiftesak.

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire jmf vedlagte områdeanalyse.

Eiendommen ligger i et område definert med Gul støysone i støy fra veg jmf vedlagte områdeanalyse. (Lden>55dB)

Beliggenhet

Solrikt, barnevennlig og meget sentralt beliggende i Aremark. Rett i bakkant har vi Aremark skole med klassetrinn fra 1-10 klasse, i tillegg SFO, barnehage, legesenter og bibliotek. Videre er det kort vei til nærbutikken, Furulund café, badeplass i vakre Aremarksjøen rett på nedsiden og busstopp like ved.

Adkomst

Tomten grenser til Aremarkveien, men har innkjøring fra Fossbyåsen. Innkjøring til Fossbyåsen til høyre fra Aremarkveien når du kommer fra Halden.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse, bo- og aktivitetssenter, spredt jordbruksbebyggelse.

Skolekrets

Aremark barne- og ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med trekledning. Takkonstruksjon med W-takstoler. Saltak som er tekkt med pappshingel. Det er er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Takrenner, nedløp og beslag i overflatebehandlet stål.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifte av toalett og armatur i den senere tid.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller, innsig av vann.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Grunnmur: Oppført i lettklinkerblokker. Det er påvist sprekker og indikasjoner på fuktinntrenging.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført arbeid på taket en gang på 90-tallet. Verandarekkverket utbedret, år ukjent Garasjen oppført 2005 av Bjørnar Østensvig.

Tilleggs kommentar:

Her er mange spørsmål jeg har besvart med "nei, kjenner ikke til." Dette skyldes at det er min mamma som selger boligen og at jeg ikke er kjent med eiendommen.

Innhold

1.etg. har vindfang ,entre, 2 soverom, bad/wc, kjøkken, stue og spisestue med utgang til veranda. Opprinnelig har det vært 3 soverom i 1.etg. I senere tid er det ene soverommet innlemmet i entre med større garderobe. Dette kan enkelt føres tilbake.

Standard

Boligen holder en gjennomgående eldre, for det meste opprinnelig standard som fra byggeår. Alt meget velholdt. Det er vinylbelegg på gulv, og dels tapet på vegger.

Opprinnelig kjøkken med koselig malt innredning med skråstilte overskap med skyvedører. Bad/wc har våtromsbelegg og baderomsplater. Her er det dusj og wc. I stuen er det i tillegg til en eldre kombiovn for både ved og parafin, installert i 2022 en energieffektiv luft/luft varmepumpe av merke Mitsubishi.

Sokkeletasje inneholder vaskekjeller, boder og stort lagerrom. Sokkeletasjen har store, gode rom i front som kan søkes bruksendret og innredet ihht. dagens lovverk.

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.

Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med pappshingel fra 1990-tallet, som er lagt direkte oppå den opprinnelige takpappen fra byggeåret. Tekking er besikket fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret med lokale utskiftninger i senere tid. Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smelte vann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Tiltak

- Beslag, renner og nedløp har TG2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus. Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

Tiltak

- Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket. Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens. Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bygging av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Lufting er etablert via raft

og undertaket består av bordtak. Tilkomst til kaldtloftet skjer via loftsluke plassert i gangen. Det er ikke etablert gulv på loftet, og inspeksjonen ble derfor begrenset til observasjon fra loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er stedvis observert misfarging på undertaket. Det ble imidlertid ikke registrert synlige skadesymptomer, og målinger viste ikke forhøyede verdier av fukt i undertaket fra de kontrollerte områdene. Det observeres symptomer på aktivitet fra mus

Tiltak

- Konsekvens: Misfarging på undertak kan indikere tidligere fuktpåkjennning, typisk fra kondens. Selv om det ikke foreligger forhøyede fuktverdier eller synlige skader per i dag, innebærer dette en viss risiko for utvikling av skader over tid dersom årsaken vedvarer. Det kan også være skjulte forhold i ikke-kontrollerte områder. Mangelfull dampspærre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger ut i kaldere deler av takkonstruksjonen, hvor den kondenserer og danner fukt. Over tid kan dette gi opphav til fuktskader, sopp- og muggvekst, samt redusert isolasjonsevne og i verste fall skade på bærende konstruksjoner. Tiltak: Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling. Ved renovering bør dampspærren utbedres slik at lufttetthet og fuktsikring ivaretas på en forskriftsmessig måte. Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og lukkeproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å musesikre boligen.

Vinduer,TG3

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt to vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2013. I kjelleretasjen er det vinduer med koblede glass, fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vinduets karm har synlige sprekker som over tid kan redusere både funksjon og tetthet. Forholdet vurderes å skyldes en kombinasjon av alder, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Det er heller ikke montert beslag over vannbrett, noe som kan øke risikoen for fuktskader. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjeller. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Slitte vinduskarmer med sprekker bør utbedres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke

vinduets funksjon. Vinduer med råteskader må erstattes med nye
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Boligen har en fabrikk malt ytterdør med glassfelt, montert i 2005. I kjelleretasjen er det en tredør av eldre utførelse, opprinnelig fra byggeår. Fra stuen er det adkomst til balkong via en hev-/skyv-balkongdør med koblet glass, også fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen. Balkongdørens glassrute er punktert.

Tiltak

- Dører fra byggeåret bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet. Det anbefales å skifte ut hele balkongdøren selv om punktert glassrute kan utbedres lokalt, men dørens alder og generelle slitasje tilsier at full utskifting vil være en mer varig og hensiktsmessig løsning. Kostnadsestimat for utskifting til ny balkongdør anslås å ligge i størrelsesorden kr 15-20?000,-

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 10 m². Det er lagt metallplater på dekke, mens rekkverket er oppført i trevirke med liggende spiler. *Eier opplyser at rekkverket er skiftet ut på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkets høyde ble målt til 91 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. Rekkverket viser tegn til manglende vedlikehold

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Trevirke bør overflatebehandles. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendige overflater består av: • Gulv: Vinylbelegg i 1.etasje og betongdekke i kjeller. • Vegger: I 1. etasje er veggene delvis dekket med tapet, mens kjelleren har åpne murvegger og synlig fjell i dagen. • Himling: Trepanel og malte plater. "Overflatene ble modernisert på 1980–1990-tallet, moderniseringen omfattet overflatebehandling samt nytt gulvbelegg i gangarealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Tiltak

- Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. 1.etasje: Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Kjeller: Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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

Tiltak

- Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Radon,TG2

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

Pipe og ildsted,TG2

Pipen er oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det er tilkoblet vedovn både i stue og kjeller, og sotluke er plassert i kjelleretasjen. Veggen bak vedovnen i stuen er kledd med forblendet rød teglstein. I trappenedgangen er det montert en vegghengt

parafintank som ikke lenger er i bruk. *Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng,TG3

Boligen har en kjeller med åpne murkonstruksjoner og synlig fjell, noe som gjør det ikke mulig å gjennomføre hulltaking for fuktmålinger. Det er derfor foretatt en visuell vurdering av overflatene, supplert med fuktsøk ved hjelp av protimeter MMS2.

Undersøkelsene viste indikasjoner på fuktinntrenging i enkelte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Målingene indikerer høy relativ luftfuktighet i kjelleren. Det er registrert tydelige tegn til vanninntrengning i flere rom, samt saltutslag på murvegger, noe som tyder på vedvarende tilsig av vann. En lettvegg mellom rommene har påviste råteskader. Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. På oppføringstidspunktet ble de fleste kjellere bygget uten vesentlig fuktsikring eller isolasjon og var primært beregnet for grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan eldre fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Konsekvens: Vedvarende høy relativ luftfuktighet og synlig vanninntrengning i kjeller indikerer et fuktbelastet miljø som over tid kan føre til forringelse av materialer, utvikling av mugg- og soppvekst samt dårlig inneklima. Saltutslag på murvegger er et tegn på fuktvandring og kan medføre nedbrytning av overflatematerialer. Dersom kjelleren benyttes til annet enn grovlager, vil det være økt risiko for bygningsmessige skader. Tiltak: Det anbefales å begrense bruken av kjelleren til formål som er forenlig med konstruksjonens opprinnelige funksjon som grovlager. Videre bør det vurderes utvendige tiltak som redrenering og fuktsikring av grunnmuren dersom kjelleren ønskes innredet. Råteskadet trevirke må erstattes med nytt. *Tiltaket henger sammen med drenering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige trapper,TG2

Boligen har en innvendig bratt tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det bør påregnes lokale utbedringer og vedlikehold

Innvendige dører,TG2

Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret. Døren mellom vindfang og gang har glassfelt, og mellom kjøkken og stue er det montert en innfelt skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene har normal slitasje, og fremstår som godt vedlikeholdt med tilfredsstillende funksjon.

Tiltak

- Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Det anses ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1.etasje > Bad

Generell,TG3

Badet er opprinnelig fra byggeåret og har en enkel, men funksjonell utførelse tilpasset byggeårets krav og standard. Innredningen består av en baderomsinnredning med profilerte fronter og en heldekkende servantplate med tilhørende ettgrep blandebatteri. Over servanten er det montert speil og veggmontert overskap for oppbevaring. Veggene er kledd med baderomsplater, mens gulvet har vinylbelegg. Dusjområdet er avskjermet med forheng og er tilrettelagt med støttehåndtak og andre funksjoner som gir økt tilgjengelighet. Et vindu sørger for naturlig lysinnslipp. Toalettet er gulvmontert og ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring. Sluk i støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, men det anbefales å benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres imidlertid at dette ikke erstatter eller kompensere for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har en tidstypisk utforming fra 1970-tallet, med slette fronter i heltre og benkeplater i laminat. Oppvaskbenken er utført i rustfritt stål med nedfelt vaskeum. Innredningen består av både over- og underskap som gir god lagringskapasitet. Hvitevarer omfatter kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr som er skiftet ut i nyere tid. (eier tar disse med seg ved salg). Det er installert ventilator med mekanisk avtrekk over komfyren. Innredningen viser tegn til alder og bruksslitasje, men vurderes som funksjonell og i brukbar stand. Det er etablert spiseplass ved vindu med utsyn mot gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkenet er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Tekniske installasjoner kan ha begrenset levetid.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

1.etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Tiltak

- Ventilatoren har begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå

lekkasjer og dyre reparasjoner.

Avløpsrør,TG2

Avløpsrørene er av plast fra byggeåret. Kloakken er luftet over tak i henhold til vanlig praksis. Det er etablert stakeluke i kjelleretasjen.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank,TG2

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i kjeller. *Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang. Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter. Endringer i forskrifter: I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W. Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra bereder, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje. Det observeres vann rundt berederen.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved varmtvannsbereder, fortrinnsvis ved installasjon av lekkasjestopper, eksempelvis fra Waterguard. Waterguard-systemet består av en eller flere fuktsensorer plassert på gulvet i rom med risiko for lekkasje. Ved registrert fuktighet eller vannlekkasje sendes signal til en ventil som automatisk stenger vanntilførselen. Systemet bidrar til å begrense omfanget av vannskader ved

lekkasje, og øker sikkerheten i boligen, spesielt i rom uten sluk eller der varmtvannsbereder er plassert i rom med sensitivt underlag. Forekomst av vann rundt varmtvannsberederen indikerer mulig lekkasje, det anbefales ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringstiltak. Kostnadsestimat for etablering av en ny 200 liters varmtvannsbereder, inkludert tilfredsstillende lekkasjesikring og tilfredsstillende elektrisk tilkobling, anslås til ca. kr 25.000,-. Det anbefales samtidig å plassere berederen i et mer egnet rom med lavere luftfuktighet for å redusere risikoen for korrosjon og fuktrelaterte skader.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med skru og automatsikringer er plassert i trappenedløpet. Boligen har et åpent elektrisk anlegg. - Hovedsikring 35 amp - Kurser 10 *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 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. Se vedlagte tilstandsrapport for mer detaljer.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Ifølge SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader har dreneringssystemer en forventet levetid på mellom 20 og 60 år. I dette tilfellet har dreneringen passert mer enn halvparten av estimert levetid, noe som øker risikoen for redusert funksjon. Kapillært fuktopptrekk fra grunnen kan være utfordrende å utbedre, da fukt transporteres opp i fundamenter og vegger. Dette skyldes ofte høy grunnvannstand kombinert med manglende sikring mot kapillær oppsuging fra byggegrunnen. Når fundamentet står i direkte kontakt med fuktig underlag, kan det være vanskelig å gjennomføre effektive tiltak, og ny drenering vil ikke nødvendigvis eliminere problemet helt.

Tiltak

- Basert på de påviste forholdene anbefales det å utføre nærmere undersøkelser av dreneringssystemet og tilhørende tettesjikt for å få klarhet i omfanget av eventuelle funksjonssvikt. Det bør vurderes om dreneringen må forbedres eller skiftes ut. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan redusert funksjonsevne medføre økt fuktbelastning, som igjen kan føre til skader på grunnmur og tilstøtende

konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Sprekkene bør vurderes for å avklare årsak og omfang. Mindre riss og overflatesprekker kan utbedres med mørtel. Om sprekken viser seg å være større eller gjennomgående kan indikere setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen og bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold,TG3

Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygningen. ?

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon. Terrenget rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drensgrøfter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drensrør vurderes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann 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

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

Parkering

I dobbel garasje og i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

4502815

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen de siste årene og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Fullmektig opplyser om at det er mottatt nabovarsel fra Aremarkveien 2307 (23/41) som gjelder tilbygg/påbygg over ett plan, 64kvm, samtidig ny veranda/terrasse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Det er vedovn i stue og i kjeller. Det er i tillegg luft-til-luft varmepumpe. I tillegg elektrisk panelovner.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 40 897

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 749

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 467 489

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 869 954

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 40 i Aremark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3124/23/40:

21.07.1954 - Dokumentnr: 1811 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FELLES VANNVERK/LEDNING FOR EIERNE

AV D.E. SAMT BNR.28 OG 40.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2023 - Dokumentnr: 1403846 - Jordskifte

21-099103RFA-JOOV/JSAR Moberg

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygging Våningshus dater 27. mai 1971.

Det er gitt ferdigattest for montering av ny combi ved/oljeovn datert 16/3-00.

Opplysninger om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Byggetegning for kjelleren er ikke fremlagt, og i 1. etasje viser tegningen et ekstra soverom etablert i tilknytning til gangen.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er ingen informasjon om at det er installert vannmåler.

Det er i henhold til vedlagte kart/rettsforlik en gangvei som benyttes av naboeiendommen 23/21 som går over tomtegrense og inn på denne tomten (mot nord).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommunedelplanen for Fossby med arealformål : eksisterende boligbebyggelse. Vedlagt plankart og planbestemmelser.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan

og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 350 (Omkostninger totalt)

67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 067 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 070 050 (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 51 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.08.2025





















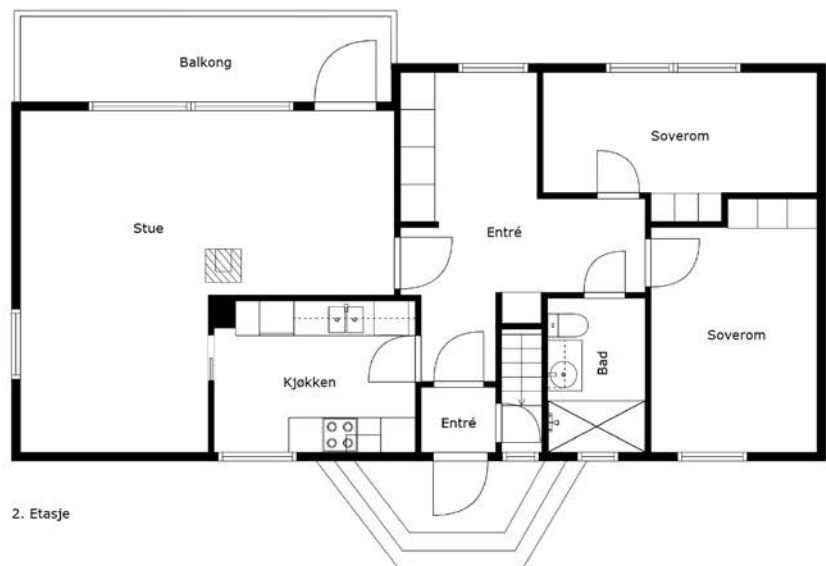




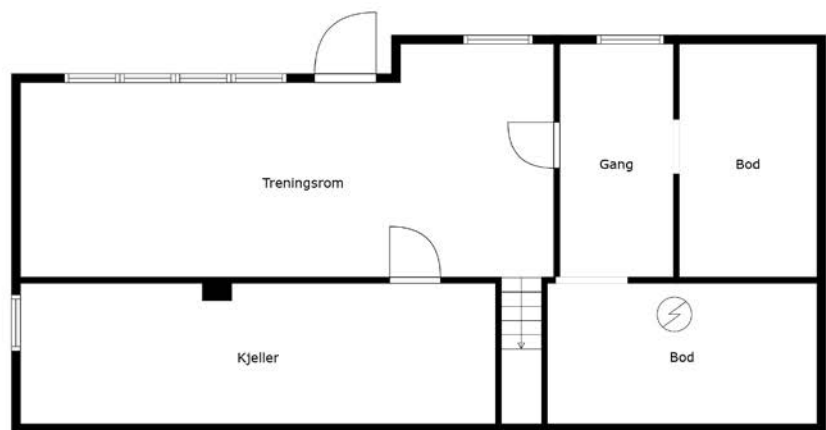








2. Etasje



1. Etasje

FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fossbyåsen 2, 1798 AREMARK



AREMARK kommune



gnr. 23, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 02.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1761

Referansenummer: MB7241

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig oppført i 1970, fordelt over to etasjer med et samlet bruksareal (BRA-I) på 169 m², og en frittliggende garasje med bruksareal (BRA-E) på 53 m².

Garasjen ble oppført i 2005, og det foreligger godkjent byggesøknad med tilhørende tegninger arkivert hos kommunen.

Boligen fremstår med enkel standard fra byggeår.

Planløsning og rominndeling:

Kjeller (BRA-I: 83 m²): Grovlager, boder og to uinnredede rom.
1. etasje (BRA-I: 86 m²): Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og to soverom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong (ca. 10 m²)

Bygningsmessig tilstand:

Grunnmur: Oppført i lettklinkerblokker. Det er påvist sprekker og indikasjoner på fuktinntrenging.

Yttervegger: Bindingsverk med trekledning fra byggeår.
Kledningen fremstår stedvis værslitt, og musesperrer mangler.

Tak: Saltak tekket med pappshingel (antatt fra 1990-tallet). Det er indikasjoner på punktert dampspørre og kondensproblematikk.

Vinduer: Flere punkterte glass og registrerte råteskader. TG3.

Drenering: Fra byggeår. Det er påvist funksjonssvikt og høy fukt i underetasje. TG3.

Våtrom:

Bad i 1. etasje (TG3): Originalt bad med vinylbelegg og baderomsplater. Enkel innredning med dusjnise og toalett.
Manglende dokumentasjon og tegn på utett konstruksjon.

Kjøkken:

Original innredning med profilerte fronter. Slitasje og lav funksjonalitet. Eldre ventilator med redusert effekt. TG2.

Tekniske installasjoner:

El-anlegg: Eldre åpent anlegg. Anbefalt utvidet el-kontroll.

Varmtvannsbereder: Fra 1988. Mangler lekkasjesikring og er feil tilkoblet med stikkontakt.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe (2022), vedfyring og panelovner.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon, samt elektrisk avtrekk på bad.

Vann og avløp: Vannrør i kobber og avløpsrør i plast fra byggeår.
Det er observert irring.

Tomt:

Eiendommen har en gruset gårdsplass med god plass til parkering og adkomst til både bolig og garasje. Det er oppført en frittstående garasje i 2005, som er strategisk plassert for enkel adkomst fra hovedvei. Store plenarealer omkranser bebyggelsen og gir gode muligheter for lek, hagebruk og uteopphold. Tomten er skrånende med utsikt over Aremarksjøen i vest, som sikrer gode solforhold i en åpen og luftig atmosfære. Eiendommen grenser til både boligbebyggelse og naturlige omgivelser, og gir et skjermet og fredelig inntrykk, samtidig som det er kort vei til sentrale fasiliteter i Fossby.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel fra 1990-tallet, som er lagt direkte oppå den opprinnelige takpappen fra byggeåret. Tekking er besikket fra taket.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret med lokale utskiftninger i senere tid.

Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Lufting er etablert via raft og undertaket består av bordtak. Tilkost til kaldtloftet skjer via loftsluke plassert i gangen. Det er ikke etablert gulv på loftet, og inspeksjonen ble derfor begrenset til observasjon fra loftsluken.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt to vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2013. I kjelleretasjen er det vinduer med koblede glass, fra opprinnelig byggeår.

Boligen har en fabrikk malt ytterdør med glassfelt, montert i 2005. I kjelleretasjen er det en tredør av eldre utførelse, opprinnelig fra byggeår. Fra stuen er det adkomst til balkong via en hev-/skyv-balkongdør med koblet glass, også fra byggeåret.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 10 m². Det er lagt metallplater på dekke, mens rekkverket er oppført i trevirke med liggende spiler.

*Eier opplyser at rekkverket er skiftet ut på et senere tidspunkt. Boligen har en utvendig tretrapp ved inngangspartiet, oppført på 2000 tallet

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg i 1. etasje og betongdekke i kjeller.
- Vegger: I 1. etasje er veggene delvis dekket med tapet, mens kjelleren har åpne murvegger og synlig fjell i dagen.
- Himling: Trepanel og malte plater.

“Overflatene ble modernisert på 1980–1990-tallet, moderniseringen omfattet overflatebehandling samt nytt gulvbelegg i gangarealet. Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Beskrivelse av eiendommen

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipen er oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det er tilkoblet vedovn både i stue og kjeller, og sotluke er plassert i kjelleretasjen. Vegg bak vedovnen i stuen er kledd med forblendet rød teglstein.

I trappenedgangen er det montert en vegghengt parafintank som ikke lenger er i bruk.

*Ansaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Boligen har en kjeller med åpne murkonstruksjoner og synlig fjell, noe som gjør det ikke mulig å gjennomføre hulltaking for fuktmålinger. Det er derfor foretatt en visuell vurdering av overflatene, supplert med fuktsøk ved hjelp av protimeter MMS2. Undersøkelsene viste indikasjoner på fuktinntrenging i enkelte områder.

Boligen har en innvendig bratt tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret

Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret.

Døren mellom vindfang og gang har glassfelt, og mellom kjøkken og stue er det montert en innfelt skyvedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opprinnelig fra byggeåret og har en enkel, men funksjonell utførelse tilpasset byggeårets krav og standard.

Innredningen består av en baderomsinnredning med profilerte fronter og en heldekkende servantplate med tilhørende ettgreps blandebeholder. Over servanten er det montert speil og veggmontert overskap for oppbevaring.

Veggene er kledd med baderomsplater, mens gulvet har vinylbelegg. Dusjområdet er avskjermet med forheng og er tilrettelagt med støttehåndtak og andre funksjoner som gir økt tilgjengelighet. Et vindu sørger for naturlig lysinnslipp. Toalettet er gulvmontert og ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

Sluk i støpejern fra byggeåret.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en tidstypisk utforming fra 1970-tallet, med slette fronter i heltre og benkeplater i laminat. Oppvaskbenken er utført i rustfritt stål med nedfelt vaskekum. Innredningen består av både over- og underskap som gir god lagringskapasitet. Hvitevarer omfatter kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr som er skiftet ut i nyere tid. (eier tar disse med seg ved salg). Det er installert ventilator med mekanisk avtrekk over komfyren.

Innredningen viser tegn til alder og bruksslitasje, men vurderes som funksjonell og i brukbar stand. Det er etablert spiseplass ved vindu med utsyn mot gårdsplassen.

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i kjelleren.

Avløpsrørene er av plast fra byggeåret. Kloakken er luftet over tak i henhold til vanlig praksis. Det er etablert stakeluke i kjelleretasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vindu og vegg. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, installert i 2022, i tillegg er det vedovner både i stue og kjeller. Øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende.

*Det ble gjennomført service av varmepumpen 2.juni 2025.

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i kjeller.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med skru og automatsikringer er plassert i trappenedløpet. Boligen har et åpent elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 35 amp

- Kurser 10

*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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften

Beskrivelse av eiendommen

inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Fuksikring og drenering fra byggeåret.

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament. Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygningen. ☒

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

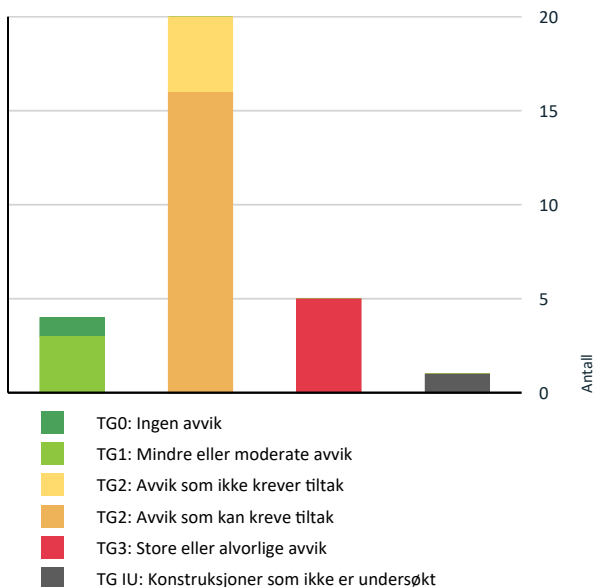
Byggetegning for kjelleren er ikke fremlagt, og i 1. etasje viser tegningen et ekstra soverom etablert i tilknytning til gangen.

Garasje

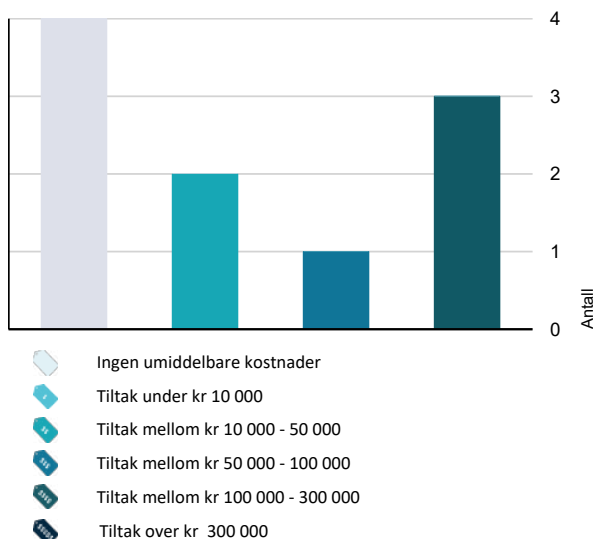
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Luft-til-luft varmepumpe	Det ble gjennomført service av varmepumpen 2.juni 2025.
------	--------------------------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel fra 1990-tallet, som er lagt direkte oppå den opprinnelige takpappen fra byggeåret. Tekking er besiktiget fra taket.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra byggeåret med lokale utskiftninger i senere tid. Det er montert stigetrinn til pipen og overtrukket pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ikke montert snøfangere på boligen. Krav ved oppføringstidspunktet sier: "Beskyttelse mot snø og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Beslag, renner og nedløp har TG2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med stående trekledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det bemerkes at kledningen ikke er luftet, noe som er vanlig på eldre hus, men likevel virker å fungere. Dette er normalt avhengig at ytterveggen er mindre tett enn i nyere hus.

Ikke registrert tilstrekkelig med musetetting i nedre del av kledning, avvik øker risiko for at mus kommer inn i bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen viser værslitasje og tørkesprekker. Uten vedlikehold/utbedring kan det oppstå skader og redusert levetid på treverket.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Lufting er etablert via raft og undertaket består av bordtak. Tilkomst til kaldloftet skjer via loftsluke plassert i gangen. Det er ikke etablert gulv på loftet, og inspeksjonen ble derfor begrenset til observasjon fra loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.

Det er stedvis observert misfarging på undertaket. Det ble imidlertid ikke registrert synlige skadesymptomer, og målinger viste ikke forhøyede verdier av fukt i undertaket fra de kontrollerte områdene.

Det observeres symptomer på aktivitet fra mus

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Misfarging på undertak kan indikere tidligere fuktpåkjenning, typisk fra kondens. Selv om det ikke foreligger forhøyede fuktverdier eller synlige skader per i dag, innebærer dette en viss risiko for utvikling av skader over tid dersom årsaken vedvarer. Det kan også være skjulte forhold i ikke-kontrollerte områder.

Mangelfull dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger ut i kaldere deler av takkonstruksjonen, hvor den kondenserer og danner fukt. Over tid kan dette gi opphav til fuktskader, sopp- og muggvekst, samt redusert isolasjonsevne og i verste fall skade på bærende konstruksjoner.

Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling. Ved renovering bør dampsperran utbedres slik at lufttetthet og fuksikring ivaretas på en forskriftsmessig måte.

Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og luktproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å musesikre boligen.

TG 3 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret, samt to vinduer med 2-lags isolerglass produsert i 2013. I kjelleretasjen er det vinduer med koblede glass, fra opprinnelig byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduets karm har synlige sprekker som over tid kan redusere både funksjon og tetthet. Forholdet vurderes å skyldes en kombinasjon av alder, fuktpåvirkning og manglende vedlikehold.

Det er heller ikke montert beslag over vannbrett, noe som kan øke risikoen for fuktskader.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader i kjeller

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Slitte vinduskarmer med sprekker bør utbedres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

Vinduer med råteskader må erstattes med nye

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Boligen har en fabrikk malt ytterdør med glassfelt, montert i 2005. I kjelleretasjen er det en tredør av eldre utførelse, opprinnelig fra byggeår. Fra stuen er det adgang til balkong via en hev-/skyv-balkongdør med koblet glass, også fra byggeåret.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Balkongdørens glassrute er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører fra byggeåret bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Det anbefales å skifte ut hele balkongdøren selv om punktert glassrute kan utbedres lokalt, men dørens alder og generelle slitasje tilsier at full utskiftning vil være en mer varig og hensiktsmessig løsning.

Kostnadsestimat for utskifting til ny balkongdør anslås å ligge i størrelsesorden kr 15-20 000,-

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 10 m². Det er lagt metallplater på dekke, mens rekkverket er oppført i trevirke med liggende spiler.

*Eier opplyser at rekkverket er skiftet ut på et senere tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkets høyde ble målt til 91 cm. I henhold til dagens krav skal høyden være minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Rekkverket viser tegn til manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Trevirke bør overflatebehandles. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

TG 1 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig tretrapp ved inngangspartiet, oppført på 2000 tallet

Årstall: 2000

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Vinylbelegg i 1.etasje og betongdekke i kjeller.
- Vegger: I 1. etasje er veggene delvis dekket med tapet, mens kjelleren har åpne murvegger og synlig fjell i dagen.
- Himling: Trepanel og malte plater.

"Overflatene ble modernisert på 1980–1990-tallet, moderniseringen omfattet overflatebehandling samt nytt gulvbelegg i gangarealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betonggulv på grunn, uten isolasjon og diffusjonssperre i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

1.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Det er tilkoblet vedovn både i stue og kjeller, og sotluke er plassert i kjelleretasjen. Veggen bak vedovnen i stuen er kledd med forblendet rød teglstein.

I trappenedgangen er det montert en vegghengt parafintank som ikke lenger er i bruk.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en kjeller med åpne murkonstruksjoner og synlig fjell, noe som gjør det ikke mulig å gjennomføre hulltaking for fuktmålinger. Det er derfor foretatt en visuell vurdering av overflatene, supplert med fuktsøk ved hjelp av protimeter MMS2. Undersøkelsene viste indikasjoner på fuktinntrengning i enkelte områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Målingene indikerer høy relativ luftfuktighet i kjelleren. Det er registrert tydelige tegn til vanninntrengning i flere rom, samt saltutslag på murvegger, noe som tyder på vedvarende tilsig av vann. En lettvegg mellom rommene har påviste råteskader.

Mange eldre kjellere er ikke egnet som boligrom. På oppføringstidspunktet ble de fleste kjellere bygget uten vesentlig fuktsikring eller isolasjon og var primært beregnet for grovlager. Selv med utvendige fuktsikringstiltak kan eldre fundamenter fortsatt være i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende eller kapillærbrytende underlag er utfordrende å utbedre, noe som øker risikoen for fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Konsekvens:

Vedvarende høy relativ luftfuktighet og synlig vanninntrengning i kjeller indikerer et fuktbelastet miljø som over tid kan føre til forringelse av materialer, utvikling av mugg- og soppvekst samt dårlig innneklima. Saltutslag på murvegger er et tegn på fuktvandring og kan medføre nedbrytning av overflatematerialer. Dersom kjelleren benyttes til annet enn grovlager, vil det være økt risiko for bygningsmessige skader.

Tiltak:

Det anbefales å begrense bruken av kjelleren til formål som er forenlig med konstruksjonens opprinnelige funksjon som grovlager. Videre bør det vurderes utvendige tiltak som redrenering og fuktsikring av grunnmuren dersom kjelleren ønskes innredet.

Råteskadet trevirke må erstattes med nytt.

*Tiltaket henger sammen med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig bratt tretrapp mellom etasje med åpne trappetrinn fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes lokale utbedringer og vedlikehold

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i trefiner fra byggeåret.

Døren mellom vindfang og gang har glassfelt, og mellom kjøkken og stue er det montert en innfelt skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har normal slitasje, og fremstår som godt vedlikeholdt med tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørene vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Det anses ikke som nødvendig med tiltak på nåværende tidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er opprinnelig fra byggeåret og har en enkel, men funksjonell utførelse tilpasset byggeårets krav og standard.

Innredningen består av en baderomsinnredning med profilerte fronter og en heldekkende servantplate med tilhørende ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil og veggmontert overskap for oppbevaring.

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med baderomsplater, mens gulvet har vinylbelegg. Dusjområdet er avskjermet med forheng og er tilrettelagt med støttehåndtak og andre funksjoner som gir økt tilgjengelighet. Et vindu sørger for naturlig lysinnslipp. Toalettet er gulvmontert og ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte med fuktstyring.

Sluk i støpejern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet kan fortsatt benyttes ved forsiktig bruk, men det anbefales å benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader. Det presiseres imidlertid at dette ikke erstatter eller kompenserer for manglende eller utilstrekkelig tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en tidstypisk utforming fra 1970-tallet, med slette fronter i heltre og benkeplater i laminat. Oppvaskbenken er utført i rustfritt stål med nedfelt vaskekum. Innredningen består av både over- og underskap som gir god lagringskapasitet. Hvitevarer omfatter kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr som er skiftet ut i nyere tid. (eier tar disse med seg ved salg). Det er installert ventilator med mekanisk avtrekk over komfyren.

Innredningen viser tegn til alder og bruksslitasje, men vurderes som funksjonell og i brukbar stand. Det er etablert spiseplass ved vindu med utsyn mot gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er fra byggeår og bærer preg av alder og slitasje. Tekniske installasjoner kan ha begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er preget av høy alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren har begrenset gjenværende levetid som følge av alder. Det bør påregnes utskifting ved svikt eller redusert funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber fra byggeåret, med stoppekran plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Irr er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kobberrørene bør inspiseres og rengjøres ved irrdannelse, og beskyttes mot fukt og kjemikalier. Om korrosjonen er omfattende, kan utskifting være nødvendig for å unngå lekkasjer og dyre reparasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast fra byggeåret. Kloakken er luftet over tak i henhold til vanlig praksis. Det er etablert stakeluke i kjelleretasjen.

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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vindu og vegg. Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

TG IU Varmesentral

Boligens oppvarming består av en luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen, installert i 2022, i tillegg er det vedovner både i stue og kjeller. Øvrige rom varmes opp med elektriske panelovner eller tilsvarende.

Tilstandsrapport

*Det ble gjennomført service av varmepumpen 2.juni 2025.

Varmtvannstank

En ca. 200 liters varmtvannsbereder fra 1988, plassert i kjeller.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Dette var imidlertid ikke et krav på oppføringstidspunktet, og det foreligger ingen tilbakevirkende plikt til oppgradering i henhold til dagens forskrifter.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning for eventuell lekkasje fra bereder, noe som kan medføre at vann ikke blir riktig håndtert ved lekkasje. Det observeres vann rundt berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved varmtvannsbereder, fortrinnsvis ved installasjon av lekkasjestopper, eksempelvis fra Waterguard. Waterguard-systemet består av en eller flere fuktsensorer plassert på gulvet i rom med risiko for lekkasje. Ved registrert fuktighet eller vannlekkasje sendes signal til en ventil som automatisk stenger vanntilførselen. Systemet bidrar til å begrense omfanget av vannskader ved lekkasje, og øker sikkerheten i boligen, spesielt i rom uten sluk eller der varmtvannsbereder er plassert i rom med sensitivt underlag.

Forekomst av vann rundt varmtvannsberederen indikerer mulig lekkasje, det anbefales ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat for etablering av en ny 200 liters varmtvannsbereder, inkludert tilfredsstillende lekkasjesikring og tilfredsstillende elektrisk tilkobling, anslås til ca. kr 25.000,-. Det anbefales samtidig å plassere berederen i et mer egnet rom med lavere luftfuktighet for å redusere risikoen for korrosjon og fuktrelaterte skader.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 skru og automatsikringer er plassert i trappenedløpet. Boligen har et åpent elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 10

*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 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.

Tilstandsrapport

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.

1970

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Tilkobling av varmtvannsbereider via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare, særlig ved langvarig høy belastning. Det anbefales at berederen kobles til med fast installasjon og servicebryter.

Kabler bør sikres med nødvendig mekanisk beskyttelse i henhold til forskrifter, og ujorderte stikkontakter bør oppgraderes til jordede uttak der det er påkrevd.

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige elsikkerhetsapparatet. Dette tilsynet utføres av Det lokale eltilsyn (DLE), som opererer på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) med hjemmel i Eltilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn. DLE har ansvar for å gjennomføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Disse kontrollene skal i utgangspunktet gjennomføres minst én gang hvert 20. år i private boliger.

En utvidet el-kontroll er derimot en frivillig og mer omfattende gjennomgang av det elektriske anlegget, og utføres av et godkjent elektroforetak som er registrert i Elvirksomhetsregisteret.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ifølge SINTEF Byggforsk sine byggdetaljblader har dreneringssystemer en forventet levetid på mellom 20 og 60 år. I dette tilfellet har dreneringen passert mer enn halvparten av estimert levetid, noe som øker risikoen for redusert funksjon. Kapillært fuktopptrekk fra grunnen kan være utfordrende å utbedre, da fukt transporteres opp i fundamentet og vegger. Dette skyldes ofte høy grunnvannstand kombinert med manglende sikring mot kapillær oppsuging fra byggegrunnen. Når fundamentet står i direkte kontakt med fuktig underlag, kan det være vanskelig å gjennomføre effektive tiltak, og ny drenering vil ikke nødvendigvis eliminere problemet helt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Basert på de påviste forholdene anbefales det å utføre nærmere undersøkelser av dreneringssystemet og tilhørende tettesjikt for å få klarhet i omfanget av eventuelle funksjonssvikt. Det bør vurderes om dreneringen må forbedres eller skiftes ut. Dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres, kan redusert funksjonsevne medføre økt fuktbelastning, som igjen kan føre til skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør vurderes for å avklare årsak og omfang. Mindre riss og overflatesprekker kan utbedres med mørtel. Om sprekken viser seg å være større eller gjennomgående kan indikere setningsskader eller bevegelser i konstruksjonen og bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng med fall inn mot bygningen. ☒

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dersom terrenget ikke heller tilstrekkelig bort fra bygningen, kan overflatevann renne inn mot grunnmuren. Dette kan øke fuktbelastningen på konstruksjonen, redusere dreneringens effekt og i verste fall føre til vanninntrengning i kjeller eller sokkeletasje. Over tid kan dette også bidra til skader som fuktige kjellervegger, muggvekst og svekket bærekonstruksjon.

Terrengt rundt bygningen bør justeres slik at det har en helning på minst 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dette sikrer at overflatevann ledes bort fra bygget. Eventuelt kan det etableres drenerende tiltak som drengrofter, sandfang eller fordrøyningsløsninger for å håndtere overvann effektivt. Ved store vannmengder eller utfordrende grunnforhold kan ytterligere tiltak som kantdrenering eller avledning med drengroter vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent materiale og vannledning av jern. Offentlig avløp og vann 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**

Garasje

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er oppført en frittliggende garasje med bruksareal (BRA-E) på 53 m².

Garasjen ble oppført i 2005, og det foreligger godkjent byggesøknad med tilhørende tegninger arkivert hos kommunen.

Bygningen er oppført i bindingsverk med saltak, tekket med pappshingel. Yttervegger er kledd med stående trekledning. Garasjeporten er leddet og motorisert med portåpner, og det er egen inngangsdør på siden. Det er også vinduer som gir naturlig lysinnslipp. Gulvet er støpt betongplate på grunn. Innvendig er garasjen uisolert og benyttes både til biloppstilling og lagringsformål. Det er etablert hyller og oppbevaringssystemer langs veggene.

*Takstmann har kun utført en forenklet visuell inspeksjon av bygget, uten å påvise noen betydningsfulle avvik. På bakgrunn av alder vil det være påregnelig med vedlikehold og lokale utbedringer.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

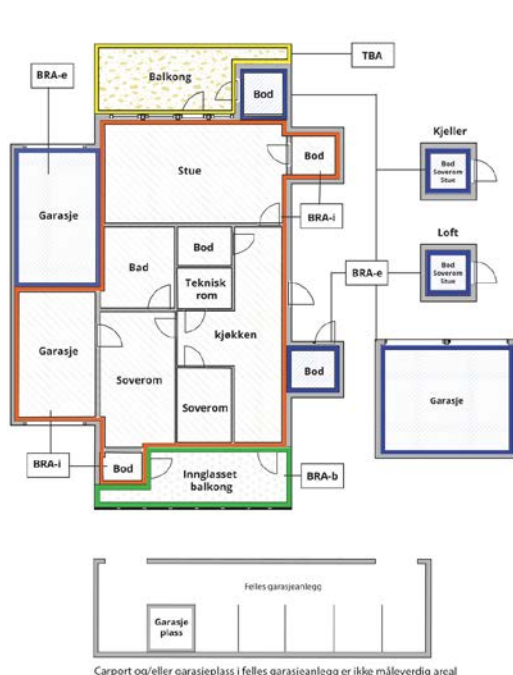
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	86			86	10
Kjeller	83			83	
SUM	169				10
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang, Trapperom, Gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	2 uinnredet kjellerrom, 2 Boder, Grovkjeller		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegning for kjelleren er ikke fremlagt, og i 1. etasje viser tegningen et ekstra soverom etablert i tilknytning til gangen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		53		53	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	86	83
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	23	40		0	3273.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossbyåsen 2

Hjemmelshaver

Pettersen Karin Anny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fredelig og naturskjønt boligområde i Fossby, kommunesenteret i Aremark. Området er preget av landlig ro og grønne omgivelser, samtidig som det er nærhet til viktige funksjoner og daglige gjøremål. Nabolaget består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse, og det er lite trafikk, noe som gir trygge og barnevennlige omgivelser. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Aremark barne- og ungdomsskole, barnehage og dagligvarebutikk, noe som gjør området praktisk for familier. Det er også enkel tilgang til offentlige tjenester og fasiliteter som legekantor, bibliotek og kommuneadministrasjon. Området byr på rike friluftsmuligheter med kort vei til Aremarks mange innsjøer, blant annet Aspern og Aremarksjøen, som begge er populære for båtliv, fiske og bading. I tillegg finnes det merkede turløyper, jaktterreng og flotte skogsområder som inviterer til aktiv bruk året rundt. Aremark har også et levende lokalsamfunn med lokale arrangementer og et aktivt frivilligmiljø. Til tross for sin rolige og landlige beliggenhet er det relativt kort kjøretid til Halden og Ørje, som gir tilgang til et bredere servicetilbud og kollektivforbindelser videre mot Oslo og Sverige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en gruset gårds plass med god plass til parkering og adkomst til både bolig og garasje. Det er oppført en frittstående garasje i 2005, som er strategisk plassert for enkel adkomst fra hovedvei. Store plenarealer omkranser bebyggelsen og gir gode muligheter for lek, hagebruk og uteopphold. Tomten er skrånende med utsikt over Aremarksjøen i vest, som sikrer gode solforhold i en åpen og luftig atmosfære. Eiendommen grenser til både boligbebyggelse og naturlige omgivelser, og gir et skjermet og fredelig inntrykk, samtidig som det er kort vei til sentrale fasiliteter i Fossby.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

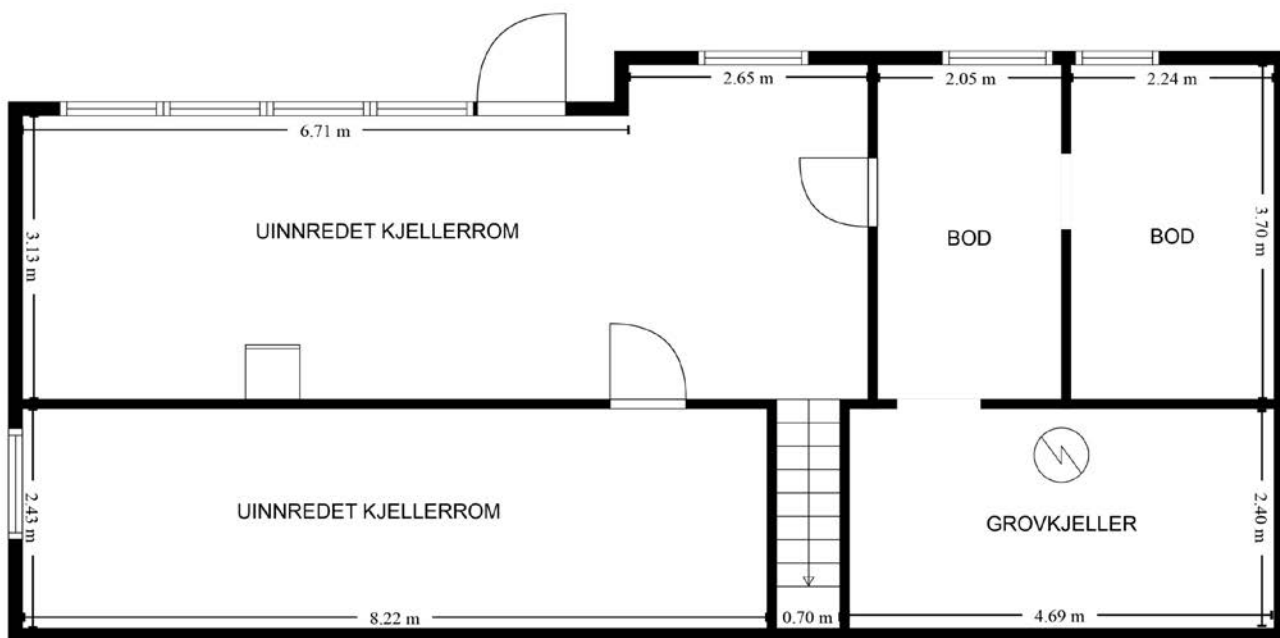
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MB7241>

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

FOSSBYÅSEN 2 1798 AREMARK
KJELLER
BRA-I: 83 KVM

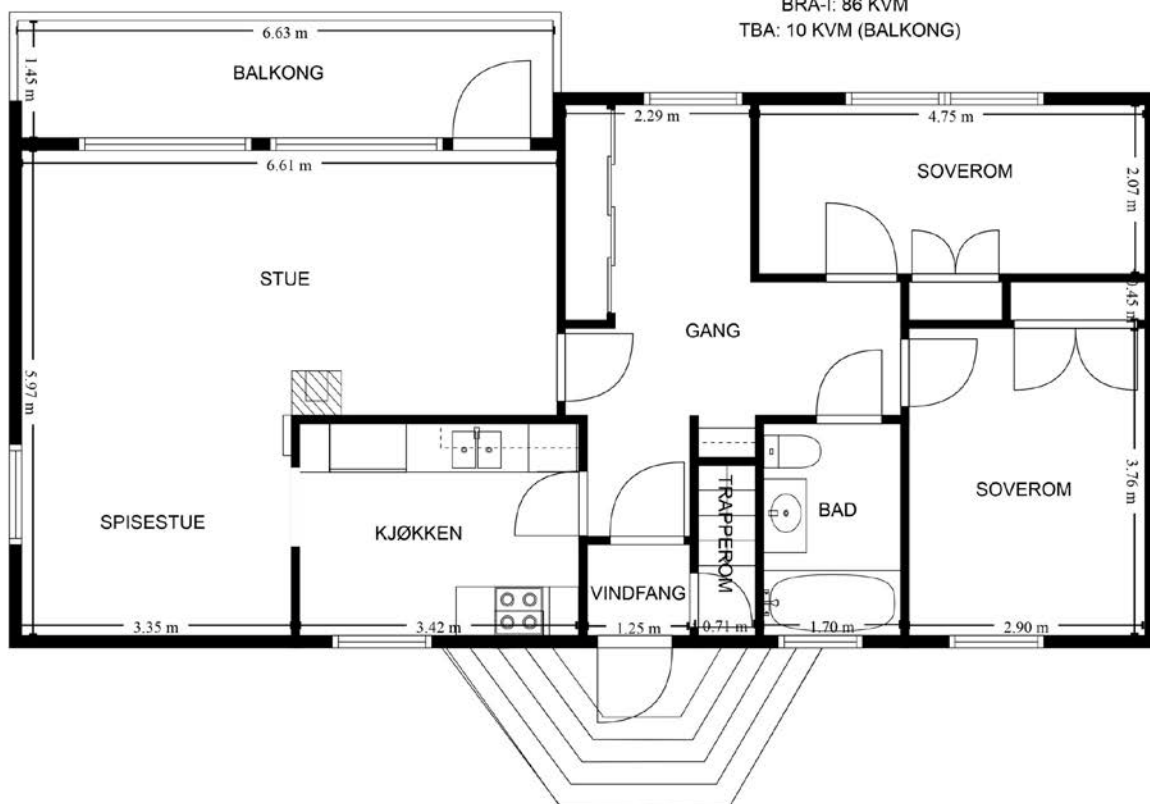


FOSSBYÅSEN 2 1798 AREMARK

1.ETASJE

BRA-I: 86 KVM

TBA: 10 KVM (BALKONG)



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250093	
Selger 1 navn	
Tone Kristin Pettersen	
Gateadresse	
Fossbyåsen 2	
Poststed	Postnr
AREMARK	1798
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Karin Anny Pettersen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1970
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	54
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremting Forsikring
Polise/avtalnr.	Hus Standard 4502815

Document reference: 1101250093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TKP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250093

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250093

Tilleggskommentar

Her er mange spørsmål jeg har besvart med "nei, kjenner ikke til." Dette skyldes at det er min mamma som selger boligen og at jeg ikke er kjent med 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Kristin Pettersen	d0788ea56c705aea1c5c2 c51ad6c3b9beb71f718	10.06.2025 14:50:53 UTC	Signer authenticated by One time code

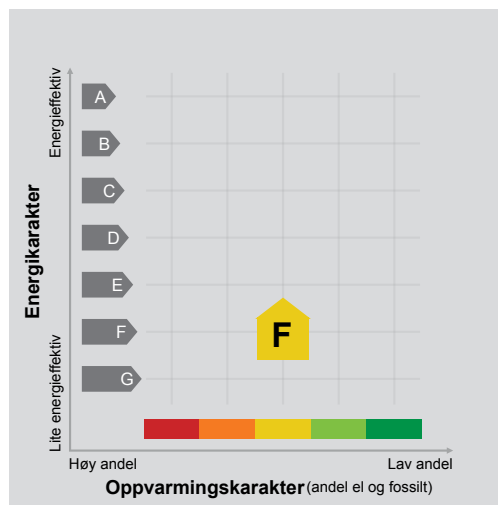
Document reference: 1101250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Fossbyåsen 2
Postnummer	1798
Sted	AREMARK
Kommunenavn	Aremark
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	147030797
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120989
Dato	15.05.2025



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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 85
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

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: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Fossbyåsen 2 - Nabolaget Fosby - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Aremark skole Linje 307, 308, 631	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	24 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 58 min

Skoler

Aremark skole (1-10 kl.) 128 elever, 9 klasser	2 min 0.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	23 min 26 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	23 min 26.8 km

Ladepunkt for el-bil

Furulund Café	7 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

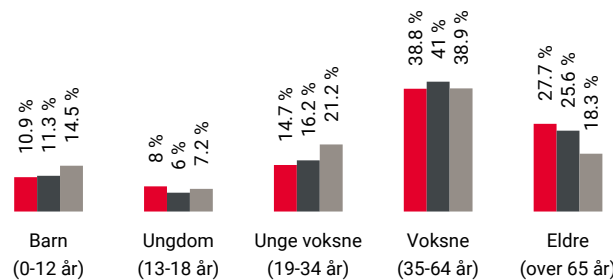
Godt vennskap 68/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fosby	415	233
Aremark kommune	1 315	726
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aremark barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	9 min 0.9 km
--	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

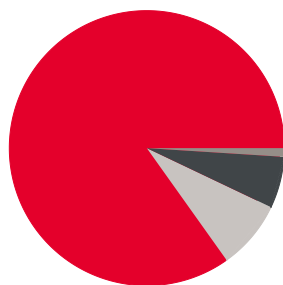
⚽ Aremark stadion 5 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.4 km

⚽ Aremark skole 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 SKY Fitness Halden 24 min 🚗

🚴 Spenst Halden avd. Høvleriet 25 min 🚗

Boligmasse



■ 84% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 1% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

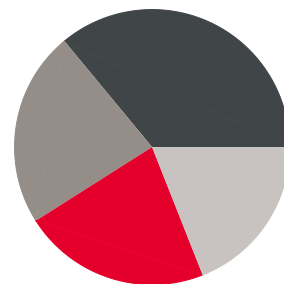
25 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

24 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 22% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



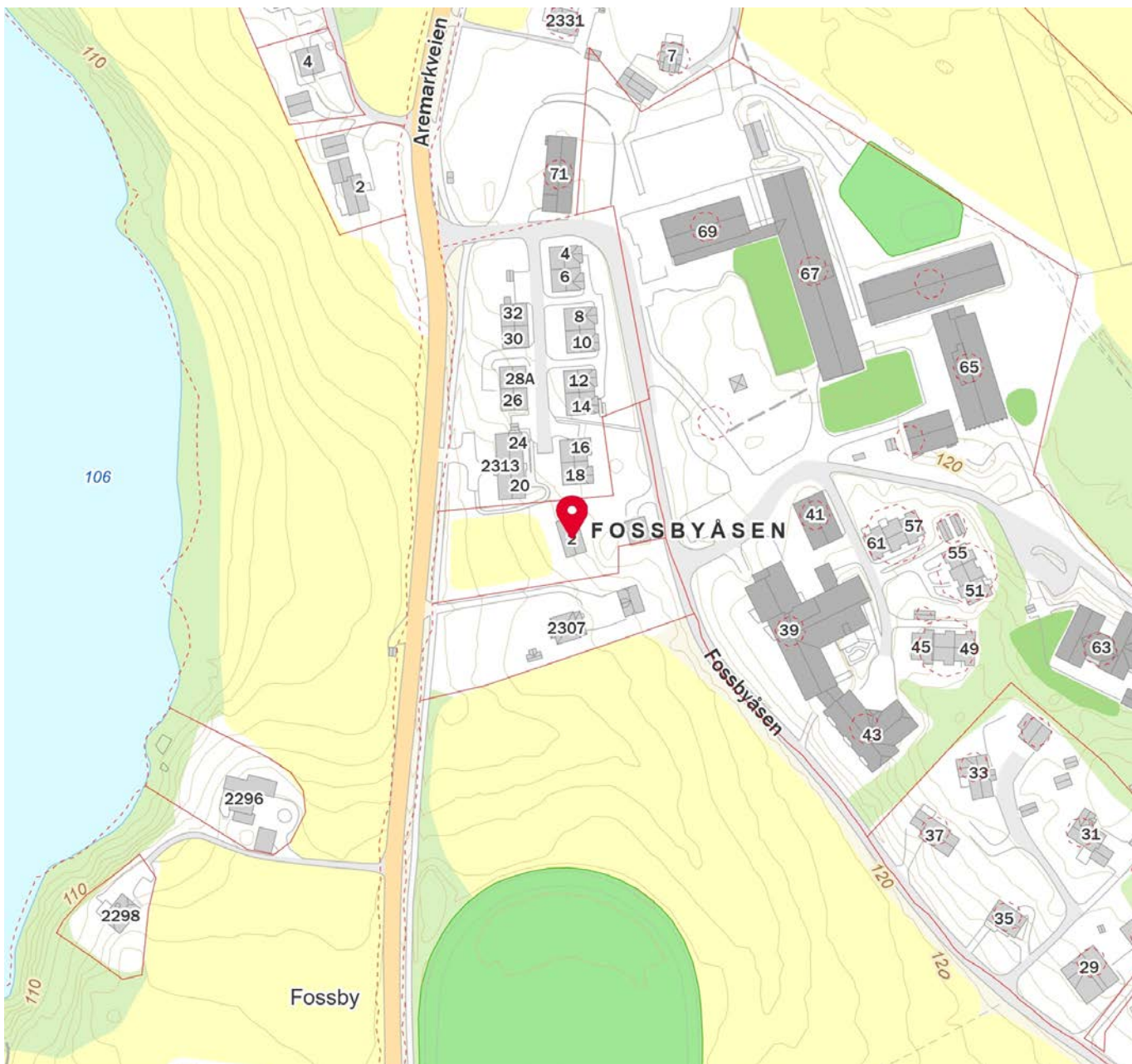
0%

47%

■ Fosby
■ Aremark kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 15. mai 2025 09:31
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Fossbyåsen 2 (1101250093) (gjelder saksnummer 5466930)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Karin Anny Pettersen, Fossbyåsen 2, 1798 Aremark.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.10.2009.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

13. mai 2025 kl. 14:57 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsregler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Ambita AS

Aremark, 21.05.2025

Deres ref.: 1101250093

EIENDOMSINFORMASJON

Vedlagt følger eiendomsinformasjon på eiendommen, gnr. 23 bnr. 40 i Aremark. Adresse: Fossbyåsen 2. Eier: Karin Anny Pettersen.

1. **Matrikkelbrev:** Eiendomsinformasjon i vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen er oppmålt i forbindelse med en jordskiftesak fra 2023, saken er ikke ferdig ført i matrikkelen, men den er tinglyst. Legger ved jordskiftesaken i vedlegg 2.
3. **Plangrunnlag:** Eiendommen er regulert av kommunedelplanen for Fossby. Arealformål: eksisterende boligbebyggelse. Plankart i vedlegg 3 og planbestemmelser i vedlegg 4.
4. **Kommunale gebyrer - inkl. eiendomsskatt - 2025:** 4 terminer. M.mva.

Feiing og tilsyn	735,-
Renovasjon 270L	2413,-
Vann – fast gebyr	3759,13,-
Vann u/måler (beregnes til 200m ³)	9636,-
Avløp – fast gebyr	5429,-
Avløp u/måler (beregnes til 200m ³)	15175,38,-
Eiendomsskatt	3749,-

5. **Restanse:** 11 161,32,- med forfall 20.05.2025.
Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følge eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks.ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokument:**
 - Vedlegg 5: ferdigattest, byggetillatelse og godkjente tegninger for oppføring av boligen i 1971.
 - Vedlegg 6: ferdigattest for montering av nytt ildsted.
 - Vedlegg 7: byggetillatelse og godkjente tegninger for oppføring av en garasje fra 2004.
7. **Vei:** Avkjørsel til kommunal vei.
8. **Andre påvirkninger:** Kommunen tilbyr både 4 terminer og 12 terminer på de kommunale gebyrene. Ta kontakt med kommunen dersom det er ønskelig å endre fra 4 terminer.

9. **Brann/feiing:** Se vedlegg 8 for detaljer rundt avvik og anmerkninger fra siste tilsyn.
10. **VA:** Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Kommunen har ingen informasjon om at det er montert vannmåler.

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

Med vennlig hilsen

Line Dalene
Saksbehandler, teknisk virksomhet
Aremark kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3124 - AREMARK
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 40

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.05.2025 kl. 12:18
Produsert av: Line Dalene
Attestert av: Aremark kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	AASEBY
Etableringsdato:	25.11.1942
Skyld:	0,04
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Jordskifte krevd

Dato	Referanse	Matrikkelenheter
30.09.2021	21-099103RFA-JOOV//JSAR MOBERG	3124 - 23/1, 3124 - 23/21, 3124 - 23/31, 3124 - 23/40, 3124 - 23/41, 3124 - 23/44, 3124 - 23/60, 3124 - 23/60/4, 3124 - 23/61, 3124 - 23/62, 3124 - 23/66, 3124 - 23/67, 3124 - 23/68, 3124 - 23/69, 3124 - 23/70, 3124 - 23/73, 3124 - 23/74, 3124 - 23/75, 3124 - 23/76, 3124 - 23/79, 3124 - 23/80, 3124 - 23/91, 3124 - 23/105, 3124 - 23/167 og 3124 - 23/169

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 23 / 40	3 273,8 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010945	PETTERSEN KARIN ANNY		FOSSBYÅSEN 2 1798 AREMARK	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6568219	653894		3 273,8 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3124 - 23/40 Omnummerert fra: 3012 - 23/40	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:		01.01.2020 3012 - 23/40 0118 - 23/40	smatmynd 01.01.2020
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	10.07.2001				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0118 - 23/87	-504	
		Mottaker	0118 - 23/40	504	
Skylddeling Skylddeling	26.02.1980				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0118 - 23/40	-108,5	
		Mottaker	0118 - 23/118	108,5	
Skylddeling Skylddeling	25.11.1942				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0118 - 23/1	0	
		Mottaker	0118 - 23/40	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Fossbyåsen	2028	2		Grunnkrets 0103 Fosby Stemmekrets: 1 AREMARK Kirkesokn: 02030203 Aremark Postnr.område: 1798 AREMARK Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 688 882	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	19.11.2004
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	56	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	14.12.2004
	Nord: 6568233 Øst: 653941	Bruksareal totalt:	56	Avløp:		Tatt i bruk:	10.04.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Annen energikilde	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	56	56	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	23/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PETTERSEN SVERRE		

Bygningsnr:	147 030 797	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6568226 Øst: 653916	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

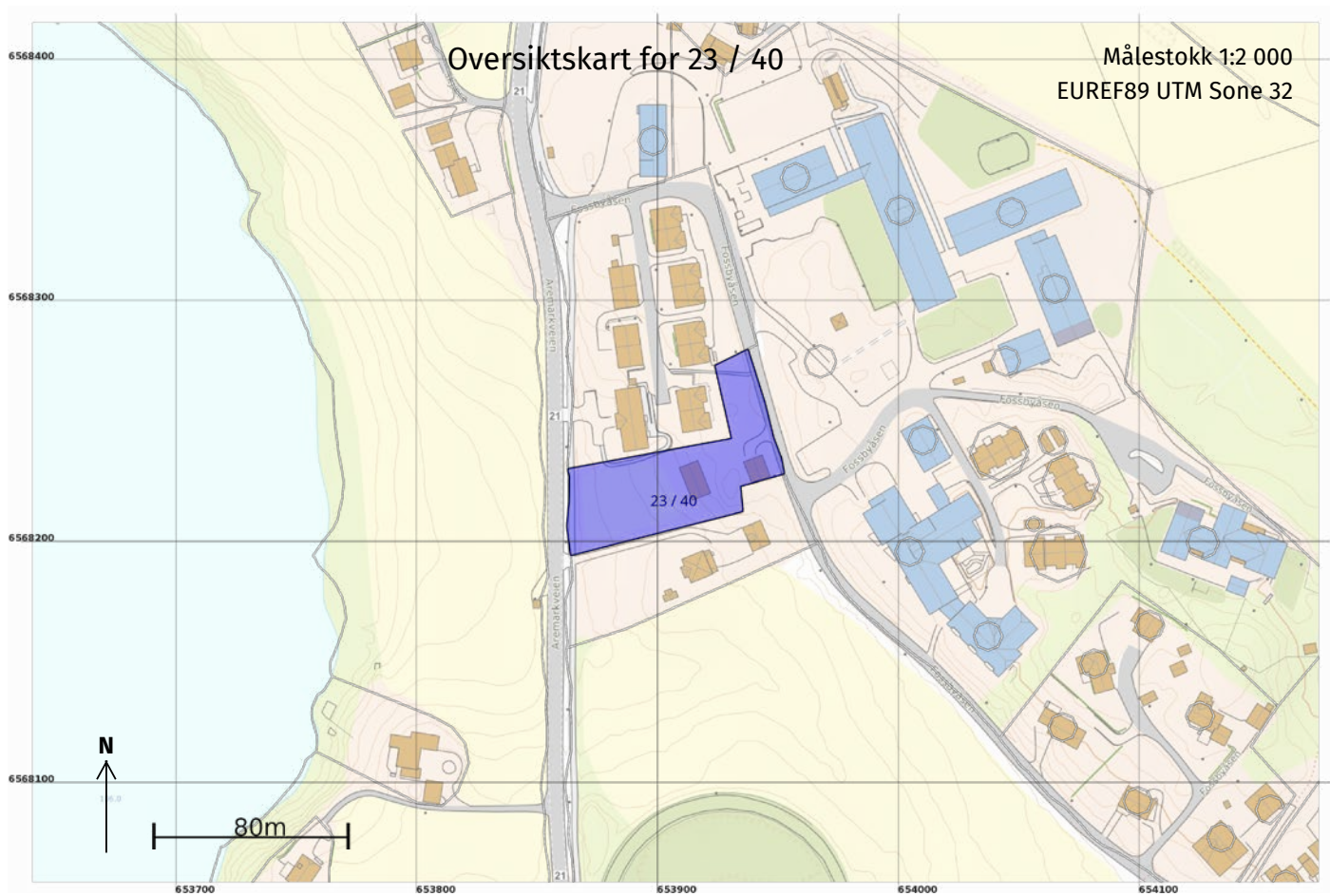
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2028 Fosbyåsen 2	H0101	Bolig	0	0		0	0	23/40

19.05.2025 12:18

Matrikkelbrev for 3124 - 23 / 40

Side 4 av 8



19.05.2025 12:18

Matrikkelbrev for 3124 - 23 / 40

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Areal: 3 273,8 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568219 Øst: 653894

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6568195,80	653863,72	36,37	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
2	6568231,98	653862,60	69,12	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
3	6568244,40	653930,59	31,15	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6568274,73	653923,51	15,61	Gjerdestolpe	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6568281,60	653937,53	54,05	Geometrisk hjelpepunkt Følger midten av vegen	20 Stereoinstrument	200	200
6	6568229,73	653952,45	18,74	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6568224,70	653934,40	10,52	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
8	6568214,22	653935,37	73,98	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

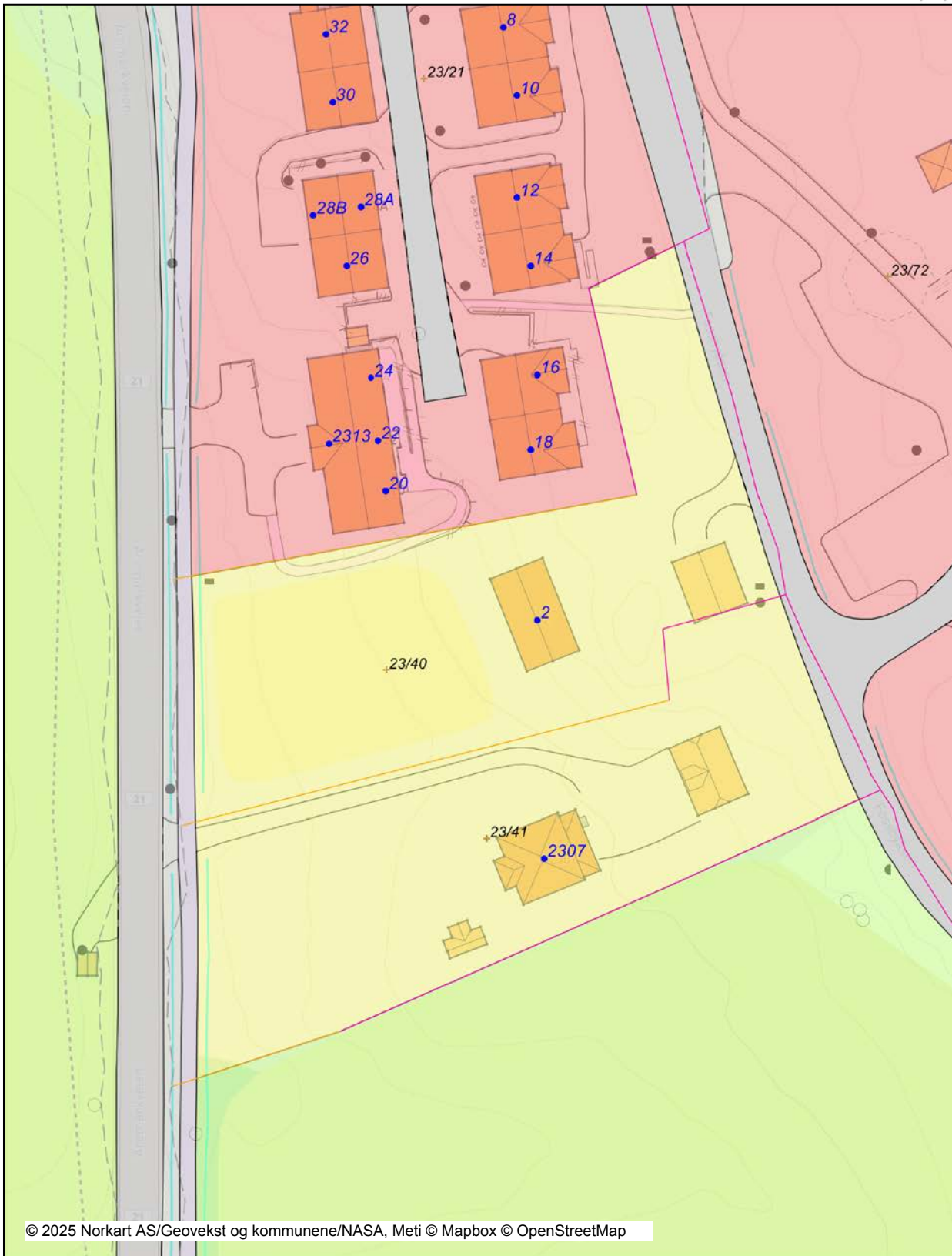


23/40

Dato: 21.05.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

	TraktorvegSti
	Traktor/Kjerreveveg midt
	VEG
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
	Veg
	Innsjøer og vassdrag
	Veggroft åpen
	Bygninger
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Ledningsnett
	Fordelingsskap
	Mast
	Kumlokk
	Annen naturinformasjon
	Hekk
	Bygningsmessige anlegg
	Annet gjerde
	Lodrett forstøtningsmur
	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Veg - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Byggegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Matrikkelkart
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Grensenøyaktighet: 10 cm
	Grensenøyaktighet: 2-5 m
	Grensenøyaktighet: 5m eller dårligere
	Matrikel Adresse
	Abc
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

207/71.

Dato, avsluttende synsforr.

27/5-1971.

Arbeidssted	"Åseby", gnr.23 bnr.40 i Aremark.
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Våningshus
Byggherre	Sverre M. Pettersen, 1770 Aremark.
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Erik Stordahl, Bollerød, Halden.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Aremark

27. mai 1971.

den
AREMARK BYGNINGSRÅD*H. Jansen*
H. Jansen

kom. ing.

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted "Åseby", gnr.23 bnr. 40, i Aremark.	Journalnr. 124/70 Sak nr. 31/70
Arbeidets art Nybygg	Byggemeld. innlevert dato 31/3-1970.
Bygningens art Bolighus	Tegning nr. Mester hus 301.
Byggherre Sverre M. Pettersen.1770 Aremark.	
Byggemelder " " "	
Ansvarshavende Erik Stordahl, Bollerød, Halden.	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

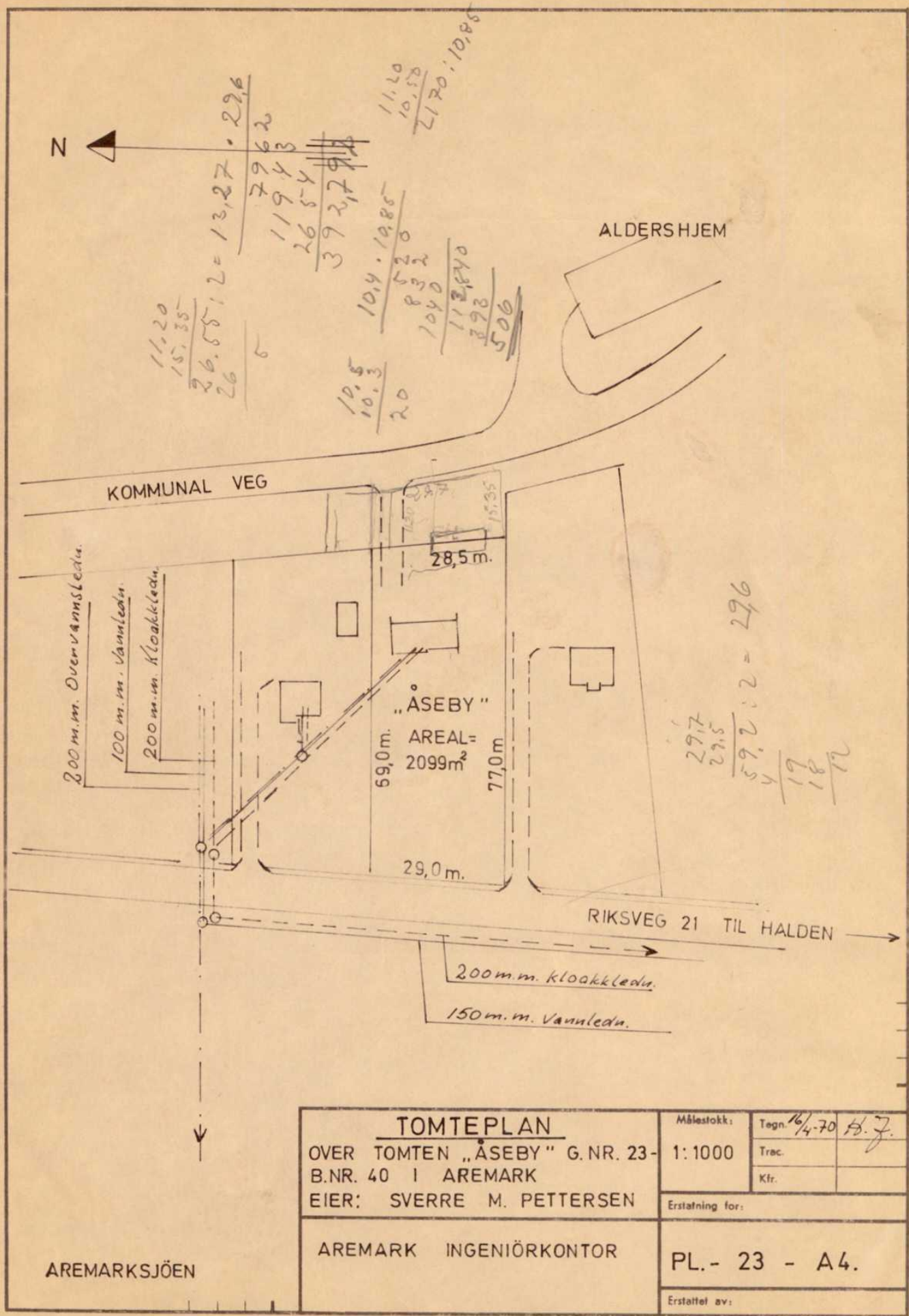
Byggetillatelse gis, slik som forskriftene tilsier. Helserådet har påpekt at vask på toalettet er ønskelig å få innmontert.

Aremark den 17/4-1970.

AREMARK BYGNINGSRÅD

H. Jensen

kom. ing.



TOMTEPLAN OVER TOMTEN "ÅSEBY" G.NR. 23- B.NR. 40 I AREMARK EIER: SVERRE M. PETERSEN	Målestokk:	Tegn. 16/4-70 H. J.
	1:1000	Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
AREMARK INGENIÖRKONTOR	PL. - 23 - A4.	
	Erstallt av:	

AREMARKSJÖEN



ALDERSHJEM

KOMMUNAL VEG

200 m.m. Overvannsledu.

100 m.m. Vanneledn.

200 m.m. Kloakkledu.

„SKOGSTAD“
G.NR. 23-
B.NR. 28.

28,5 m.

„STRANDLI“
G.NR. 23-
B.NR. 41.

„ÅSEBY“

AREAL =
2099 m²

69,0 m.

77,0 m.

29,0 m.

RIKSVEG 21 TIL HALDEN

200 m.m. kloakkledu.

150 m.m. Vanneledn.

AREMARKSJÖEN

TOMTEPLAN

OVER TOMTEN „ÅSEBY“ G.NR. 23-
B.NR. 40 I AREMARK
EIER: SVERRE M. PETTERSEN

Målestokk:

1:1000

Tegn.

Trac.

Kfr.

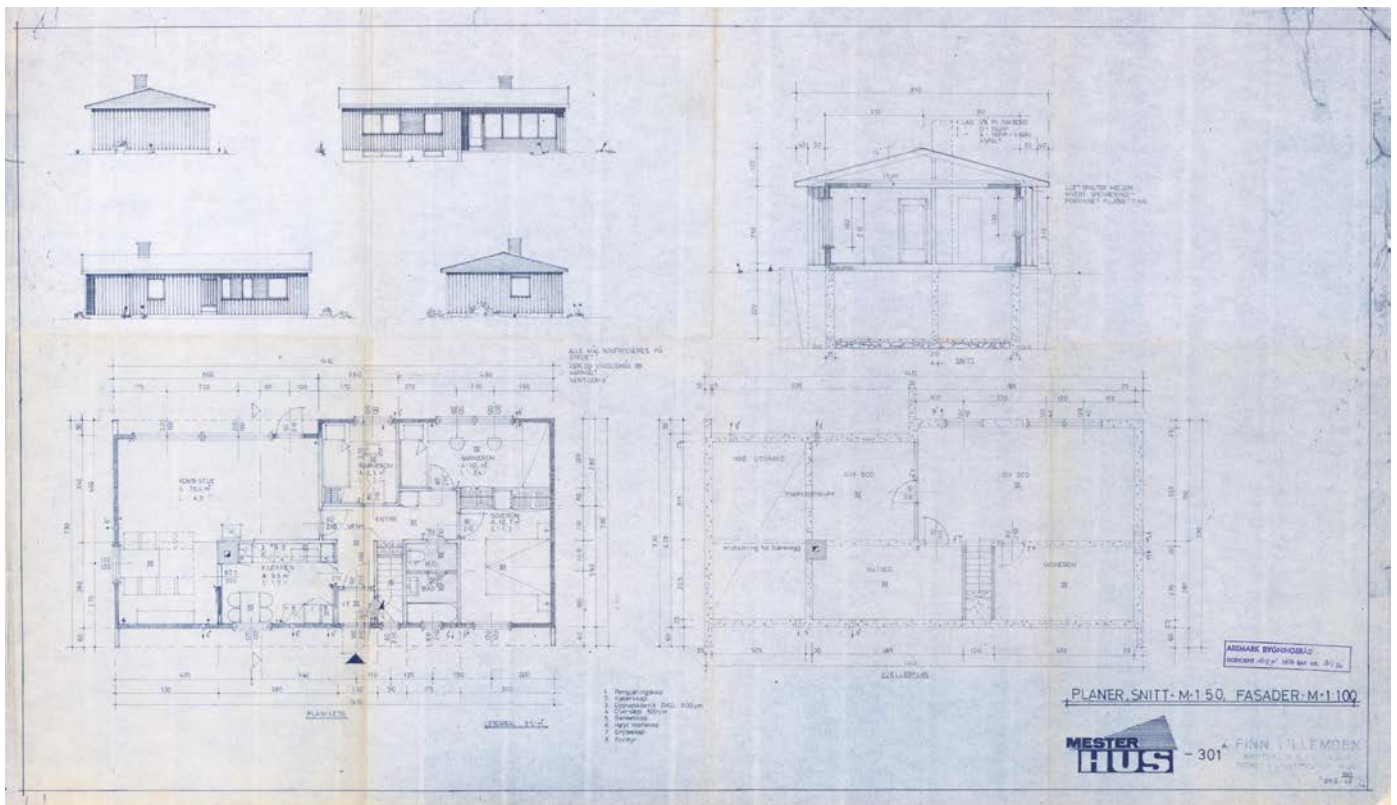
Erstatning for:

AREMARK INGENIÖRKONTOR

PL. - 23 - A4.

Erstattet av:

Rev. h.d. 14/5-73



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <i>Åseby.</i>		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) <i>23.40</i>		
Arbeidets art <i>Montering av ny combi ved/oljeovn</i>	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Byggherre <i>Sverre Pettersen.</i>	Adresse <i>Åseby 1798 Åremark</i>			Tlf.
Anmelder <i>L. —</i>	Adresse <i>— — —</i>			Tlf.
Ansvarshavende <i>Monteringsfirma</i>		Adresse <i>— — —</i>		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: *Rentbrennende combi olje/ved fyrk.*

Sted og dato <i>Åremark 16/3-00</i>	Stempel <i>Fuor.</i> <i>Daniel Kiley</i> Underskrift
--	---

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvemyndighet	☒ <i>Fuor.</i>



AREMARK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon: 69 19 96 00 Telefax: 69 19 96 01

e-post: post@aremark.kommune.no

1798 AREMARK

Sverre Pettersen

1798 AREMARK

<i>Arkivsak nr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbeh</i>	<i>Deres ref.</i>	<i>Dato</i>
04/00503	/L42/	SKE		19.10.04

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

MELDING OM TILTAK FOR OPPFØRING AV GARASJE GNR. 23 BNR.40 SVERRE PETTERSEN

Saken er behandlet av Teknisk sjef som saksnr 0041/04.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Melding om oppføring av garasje tatt til etterretning.

Aremark 19. oktober 2004

Rett utskrift:

Siv Karin Ebeltoft

Arkivsak nr.

04/00503

Arkiv

/L42/

Styre/råd/utvalg

Teknisk sjef

Sektor: TEKNISK ETAT

Saksbehandler: JYG

**MELDING OM TILTAK FOR OPPFØRING AV GARASJE, GNR. 23 BNR.40,
SVERRE PETTERSEN**

Teknisk sjefs vedtak:

Melding om oppføring av garasje tatt til etterretning.

Vedlegg:

Melding om tiltak med tegninger.

Situasjonsplan.

Nabovarsel.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver melder om oppføring av garasje på sin eiendom G.nr. 23, B.nr. 40.

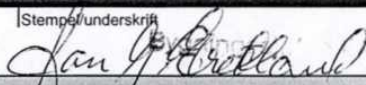
Garasjen får et bebygd areal på 56 m² (7 x 8 m),og den får utvendig stående
tømmermannspanel som kledning.

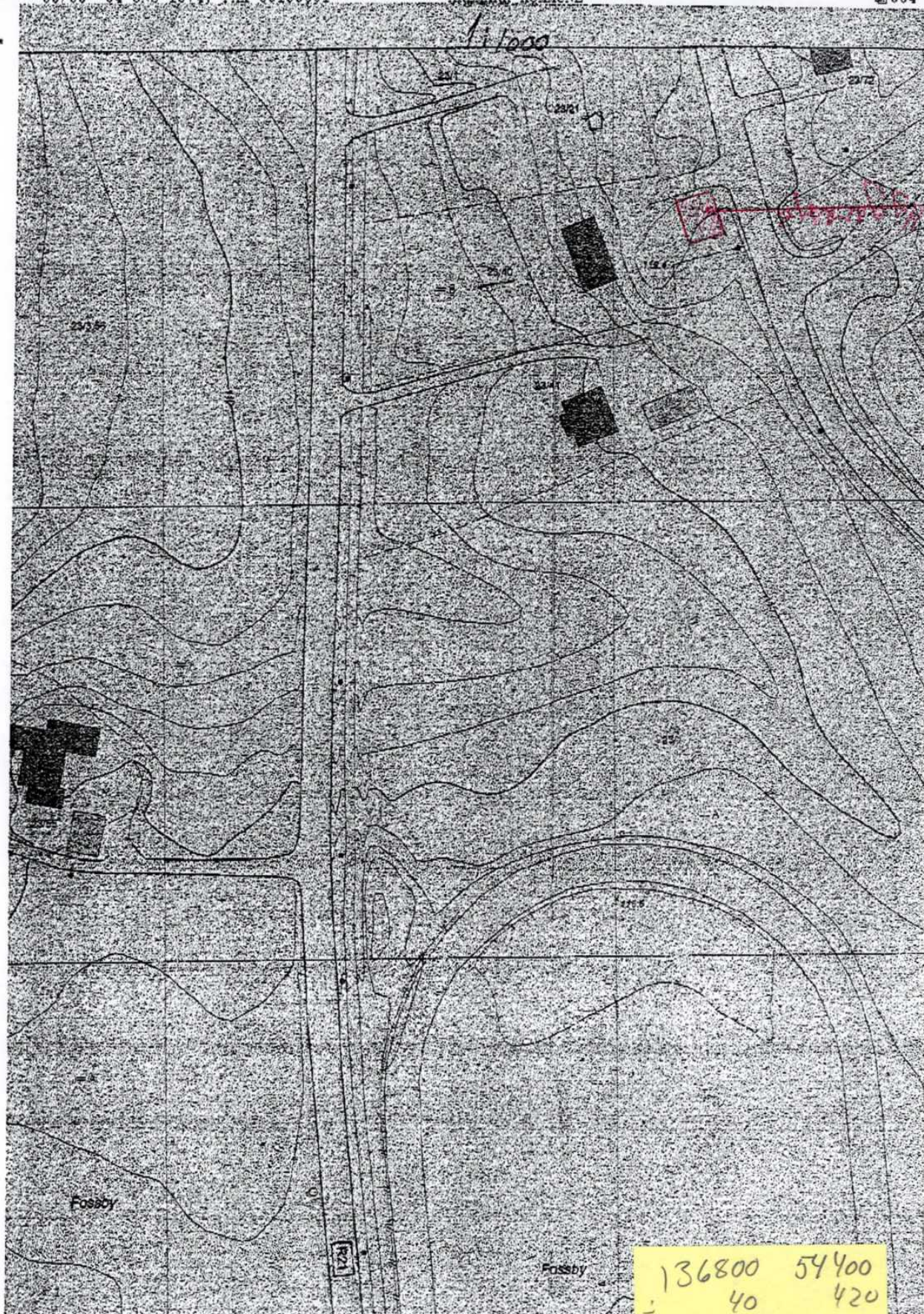
Nabo er varslet.

Vurdering:

Nødvendig dokumentasjon er mottatt og vurdert.

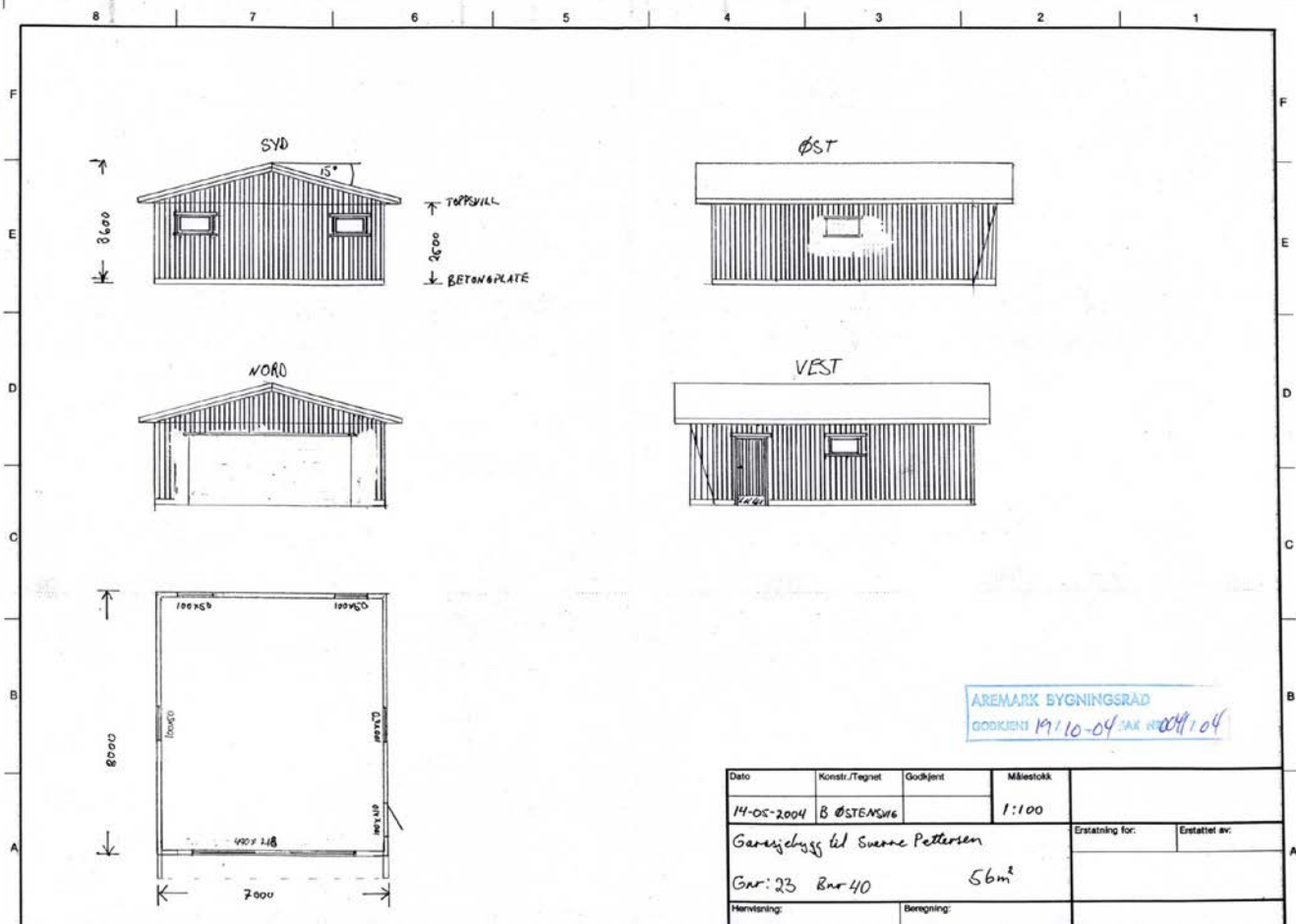
Nabo er varslet, ingen innsigelse er innkommet.

Kommune Aremark kommune Teknisk etat 1798 Aremark		Tillatelse til tiltak for: Eiendom/adresse Åseby Gnr 23 Bnr 40 Festenr Seksjonsnr	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Sverre Pettersen Åseby 1798 Aremark		Tiltakshaver (navn, adresse) ds	
VEDTAK/TILLATELSE			
☐ Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 1)		Søknad datert	
☐ Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95 a nr 2)		Søknad datert	
☒ Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2) / Enkle tiltak (pbl § 95 b)		Søknad datert 13.10.04	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Garasje 56m2			
Tillatelsen omfatter Garasje 56m2			
Vedtak fattet av Tekn.sjef		Vedtak dato 19.10.04	Saksnr 0041/04
Merknader		- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.	
Vilkår			
UNDERSKRIFT			
Sted Aremark	Dato 19.10.2004	Stempel/underskrift  Aremark	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



LW-02A-5-4

136800	54400
- 40	420
136760	1100
	55920
LW02A-5-4	





Aremark kommune

Kommunedelplan Fosby sentrum 2014-2026

Bestemmelser til arealdelen

Utarbeidet av: Natur, Utvikling & Design

Revidert: 14.07.2014

§1 Fellesbestemmelser

1.1 Gyldighet

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Vedtatte reguleringsplaner i kommunedelplanområdet er gjeldende. Der det ikke er samsvar mellom kommunedelplanen og vedtatt reguleringsplan før 2014, gjelder kommunedelplanen foran.

1.2 Om plankrav

I områder som på plankartet er markert som fremtidige byggeområder, kan tiltak nevnt i plan og bygningsloven § 20-1 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. For andre og mindre typer tiltak skal det vurderes om det skal utarbeides reguleringsplan.

1.3 Forholdet til automatisk fredede kulturminner

I alle uregulerte områder skal alle byggetiltak som berører inngrep i jord eller jordoverflate, varsles til Fylkeskonservatoren med anmodning om vurdering av behov for arkeologiske undersøkelser. Før det gis tillatelse til tiltak i vann som kan berøre automatisk fredede kulturminner i vann, skal det forelegges Norsk Maritimt Museum for vurdering av behov for arkeologiske undersøkelser.

Dersom det under gravearbeider uansett formål på land og i vann, påtreffes automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner. Det skal ved alle arbeider, tas hensyn til kulturminner i tråd med Lov om kulturminner.

1.4 Byggeforbud langs vassdrag

Byggeforbudssone mot Haldenvassdraget gjelder fra vannkanten til linje avsatt i kommunedelplankartet. Innenfor byggeforbudssonen tillates kun oppføring av bebyggelse og anlegg for friluftsliv og allmennheten.

Inntil 100 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved gjennomsnittlig flomvannstand der byggeforbudssone ikke gjelder, skal det tas spesielle hensyn til landskap og verneverdier for vassdraget og kulturmiljøet rundt.

1.5 Utbyggingsavtaler

I områder avsatt til byggeformål må det som hovedregel påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging.

1.6 Andre generelle regler for utbygging

- a) Ved planlegging, bygging og opparbeiding skal prinsippet om universell utforming tilstrebes, spesielt i områder med funksjoner for allmennheten.
- b) Det skal tas hensyn til landskap, utsikt og lokal byggeskikk ved utforming av bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha en form, bebyggelsesstruktur, plassering og bruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området der den skal oppføres. Generelt gjelder at mønehøyder ikke bør overstige silhuetter/toppflater i landskapet, spesielt på åsrygger/koller.
- c) Hensyn til støy ved opparbeiding og utforming av ny bebyggelse og anlegg skal følge gjeldende retningslinjer om behandling av støy i arealplanleggingen.
- d) Det skal tilstrebes bruk av energisparende løsninger for ny og eksisterende bebyggelse, herunder bergvarmeanlegg og fjern- eller nærvarmeanlegg.
- e) Trygg trafiksikkerhet og – avvikling skal vektlegges.
- f) Det skal tas hensyn til barn og unges behov ved utbygging, herunder behov for erstatning av eksisterende lekearealer.
- g) Ved tiltak på land og til vanns skal det sikres at geotekniske forhold er tilstrekkelig utredet og nødvendige tiltak er innarbeidet. Det gjelder både flom, erosjon og generell stabilitet opp til 200-års flom.
- h) Inntil godkjent reguleringsplan foreligger, gjelder byggegrense 15 meter fra fylkesvei 863 og 50 meter fra fylkesvei 21.

§2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Generelle regler for utbygging i framtidige og eksisterende områder for boligbebyggelse

Til framtidige boligfelt er avsatt:

1. Område mellom Fladebyåsen og sentrumsområdet i sør; B1
2. Område vest for fylkesvei 21 og vannspeilet Hølen; B2
3. Område Avsatt område øst for sentrumsområdet i sør; B3
4. Område mellom boligfeltene Lillebyåsen og Lillebyfeltet; B4

Ved utbygging skal område B1 og B2 prioriteres før felt B3 og B4.

Ved utbygging i eksisterende områder for boligbebyggelse tillates fortetting.

2.1.2 Krav til areal for lek og uteopphold

Leke- og uteoppholdsareal skal ha skjermet plassering og ha sol på minst 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes som del av uteoppholdsareal

eller lekeplass. For nye boligområder der antallet boenheter overstiger 10, skal det opparbeides minimum 80 m² areal for uteoppholdsareal for beboerne, inkludert nærlekeplass for barn 1-5 år. Før boligfeltet tas i bruk må areal for lek og uteopphold være ferdigstilt.

2.1.3 Krav til utforming

- a. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til framtidig sammensetning i lokalbefolkningen med hensyn på boligstørrelse og boligenes og utearealenes funksjonalitet.
- b. For eneboligtomter skal det være minst 2 biloppstillingsplasser per eiendom, enten i garasje, carport eller terreng. For øvrige boenheter skal det samme antallet være minst 1,5.
- c. Grad av utnytting: %-BYA = 25%.
- d. Minimum uteoppholdsareal er 50 m².
- e. Ved plassering av boliger mot Aremarksjøen skal det tas spesielt hensyn til landskap og estetikk og utsikt for bakenforliggende boliger. Det tillates ikke gesims- og mønehøyde over henholdsvis 6 og 8 meter.
- f. Garasje med parallell inn-/avkjørsel kan tillates inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot kommunal veg.
- g. Det skal være opparbeidet gang- og sykkelvegforbindelse mellom hvert boligfelt og sentrum før det gis brukstillatelse til nye boenheter i hvert boligfelt.

2.2 Sentrumsformål

Det tillates utbygging til følgende arealformål: forretninger, torg/uteoppholdsareal, tjenesteyting og boligbebyggelse. I samme areal inngår nødvendige grøntarealer og parkering til bebyggelsen. Det skal avsettes kantsone mot vassdrag. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter over 3000 m².

Grad av utnytting: %-BYA=90%. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

Parkering for boenheter skal være enten i garasje, carport eller terreng. Til hver boenhet skal det være minst 1 biloppstillingsplass og gjesteplasser på minst 0,5.

Antall parkeringsplasser for tjenesteyting og forretninger skal bestemmes skjønnsmessig ved utforming av arealene. Parkeringsarealer skal være ferdigstilte før ny bebyggelse tas i bruk. Det kan opparbeides parkering med mulighet for lading av elektriske biler.

2.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Det tillates opparbeidet bebyggelse og anlegg for offentlig og privat tjenesteyting. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

2.4 Fritids- og turistformål/bolig/tjenesteyting

Det tillates utbygging for fritids- og turistformål. Dette kan kombineres med bolig og/eller tjenesteyting. Maksimal gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter. Det skal avsettes tilstrekkelige arealer for grønnstruktur, uteoppholdsareal og parkering. %-BYA=80%.

2.5 Næringsbebyggelse

Det tillates næringsvirksomhet. Oppføring av bygg skal tilpasses forholdene på stedet, herunder hensyn til kulturminner, landskap og trafikkhensyn. Det skal avsettes tilstrekkelige

arealer for grønnstruktur, uteoppholdsareal og parkering. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

Dersom det skal gjøres tiltak innenfor området, må det forelegges Fylkeskonservatoren i Østfold.

2.6 Idrettsanlegg

Det tillates opparbeidet anlegg for idrett. Det skal legges vekt på hensyn til barn og unges interesser og behov. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6 og 8 meter.

2.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Det tillates oppført nødvendig installasjoner og anlegg for teknisk formål.

2.8 Uteoppholdsareal

Arealene skal opparbeides og driftes som uteoppholdsarealer for det omkringliggende boligfelt.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Vei/gangveg

Det tillates opparbeidet kjøreveg og gang- og sykkelveg etter gjeldende normer.

3.2 Parkering

Det tillates opparbeidet parkering for besøkende til småbåthavn/turistbåtbrygge nordøst for Fladebyneset. Det kan opparbeides et mindre uteoppholdsareal for besøkende.

§ 4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur

Det skal være vegetasjon. Opparbeidelse av turveger og rasteplass for gående og syklende kan gjøres etter godkjent reguleringsplan.

§ 5 Landbruk-, natur- og friluftsmål

5.1 Landbruk-, natur- og friluftsmål

Det tillates bygge- og anleggstiltak som er en del av stedbunden næring, eller landbruksnæring som er knyttet til eiendommens ressursgrunnlag.

§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6.1 Småbåthavn

Det tillates oppføring av småbåthavn på følgende måte:

- Sørvest for statlig sikret friluftsområde, F1: oppføring turistbåtbrygge.

- Nord for statlig sikret friluftsområde, F1: oppføring av flytebrygge på inntil 20 gjesteplasser for småbåter.
- Nordøst for Fladebyneset: småbåthavn med mulighet for oppføring av anlegg for turistbåt.
- Utvidelse av småbåthavn vest for Fladebyåsen boligfelt tillates inntil totalt 45 plasser.

6.2 Friluftsområde / badeplass

Det skal tas hensyn til allmennhetens bruk av arealene til badeområde. Badestrand tillates opparbeidet. Det tillates ikke oppført faste bygninger, installasjoner og anlegg i strid med formål badeplass.

§ 7. Hensynssoner

7.1 Faresone høyspenningsanlegg

Det tillates ikke inngrep som strider mot gjeldende krav om sikkerhetshensyn for høyspenningsanlegg. Det tillates oppført nødvendig bebyggelse og anlegg for høyspenningsanlegg og –kabler.

7.2 Hensynssone kulturmiljø

Arealene sikres etter plan- og bygningsloven §11-8 c. Arealene er avsatt for å ta hensyn til kulturmiljø der:

1. automatisk fredede kulturminner inngår i eller i nærheten av hensynssonen over eller under grunnen, og/eller
2. fredede bygninger inngår.

Det tillates ikke tiltak på fredede bygninger eller areal som strider mot verneformålet etter Kulturminneloven. Restaurering og oppføring av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende fredningsformål.

7.3 Båndlegging etter kulturminneloven

Området er fredet etter Kulturminneloven og plan- og bygningsloven §11-8 d. Ingen terrenginngrep tillates. Etablering av ny skog kan kun skje ved naturlig foryngelse.

7.4 Statlig sikret friluftsområde

Det tillates tilrettelegging for allmennhetens tilgang til utøvelse av friluftsliv. Det tillates opparbeidet småbåthavn inntil 20 gjesteplasser. Det tillates opparbeidet badeområde, turveger, turstier, leirplass med enkel amfi/utescene, parkeringsplass for inntil 20 biler, servicehus på inntil 35 m², opparbeiding av areal for turistbåtbrygge. Servituttavtale for friluftsområdet går foran tiltak i denne bestemmelse 7.4 dersom det ikke er samsvar mellom servituttavtale og tiltak nevnt over i denne bestemmelse 7.4.



HALDEN KOMMUNE

Deres ref.:/deres dato:

Vår ref.:

Dato: 25.04.2024

Ole Willy Røstadli

PETTERSEN KARIN ANNY
FOSSBYÅSEN 2
1798 AREMARK

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Fossbyåsen 2-H0101

Gårds- og bruksnr: 3124-23/40

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 25.04.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (1)

1.

Dato: 25.04.2024

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Ole Willy Røstadli

Beskrivelse: Boligen mangler godkjent slukkeutstyr, da håndslokker er eldre enn 10 år.

Vi opplyser om at dette tiltaket ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med oss på telefon 69174519 eller på e-post til feiing-tilsyn@halden.kommune.no

Med hilsen
Halden Brannvesen

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik: Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

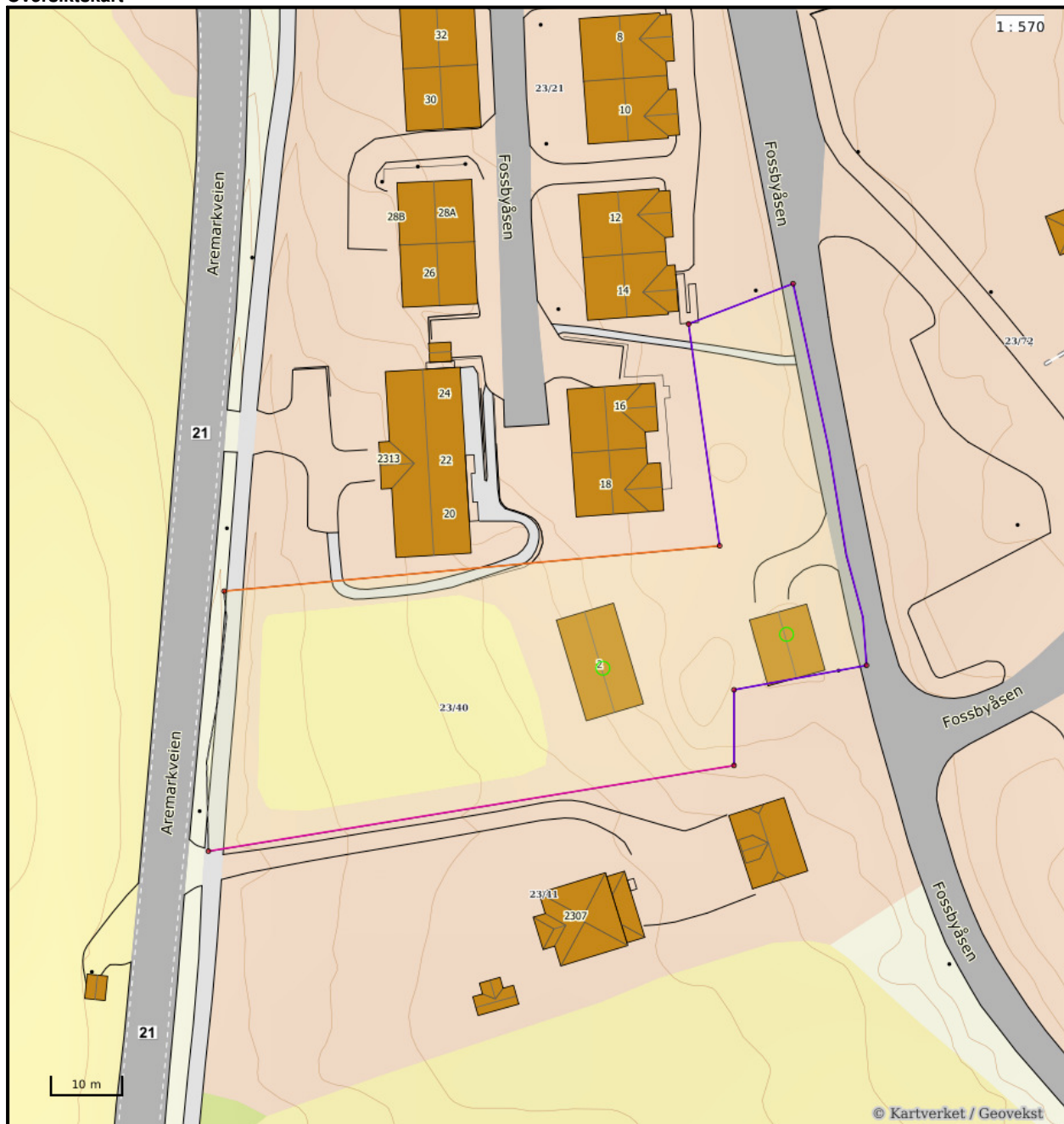
Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Aremark 3124 - 23 / 40 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

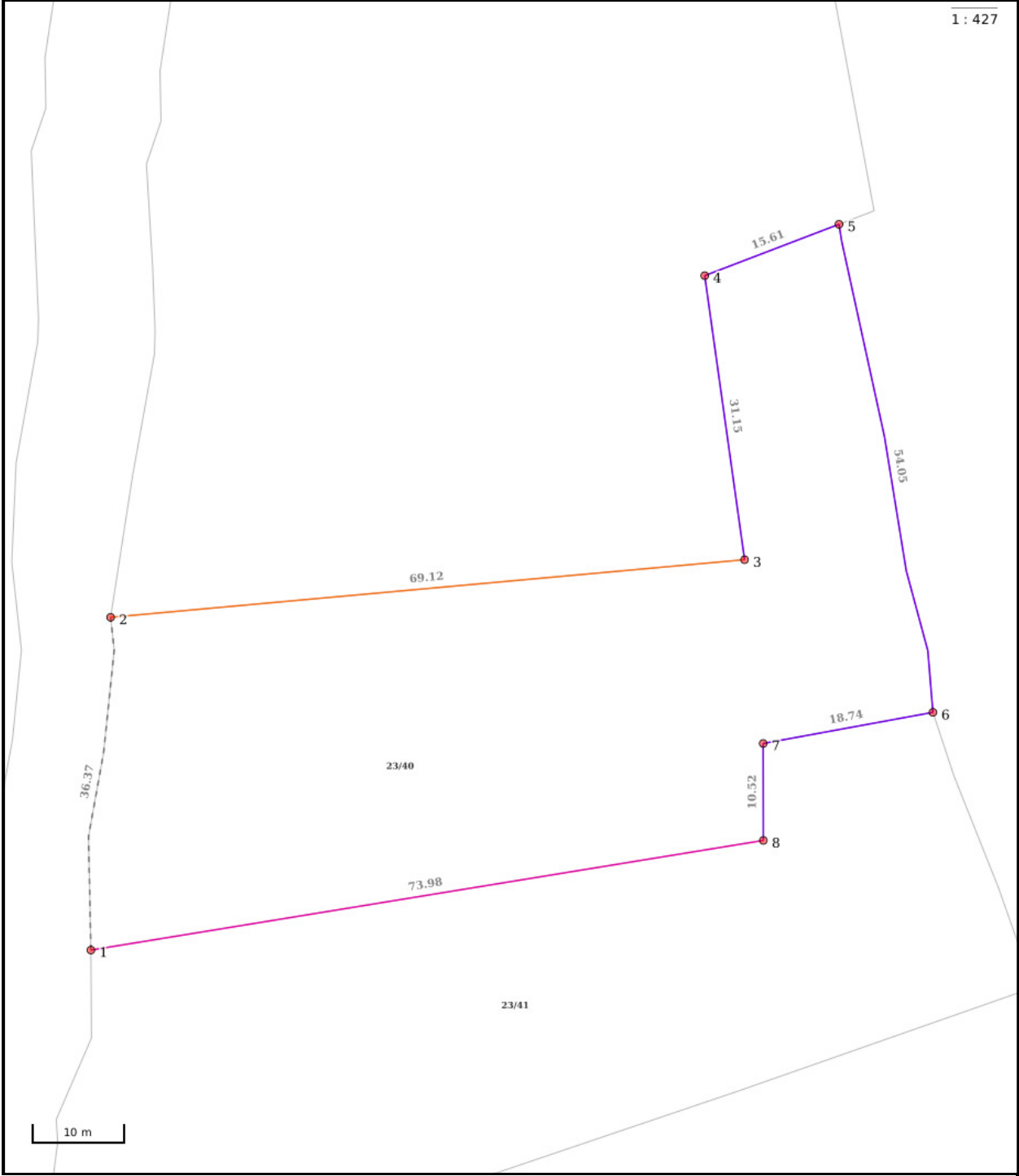
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 3 273,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 568 195,80	653 863,72	36,37m	Genererte data: Fra annen geometri	500		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 568 231,98	653 862,60	69,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 568 244,40	653 930,59	31,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 568 274,73	653 923,51	15,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 568 281,60	653 937,53	54,05m	Stereoinstrument	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 568 229,73	653 952,45	18,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 568 224,70	653 934,40	10,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 568 214,22	653 935,37	73,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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 kartutskrift 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 kartutskriften.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3124-23/40, Fossbyåsen 2, 1798 AREMARK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	05.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	05.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	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.

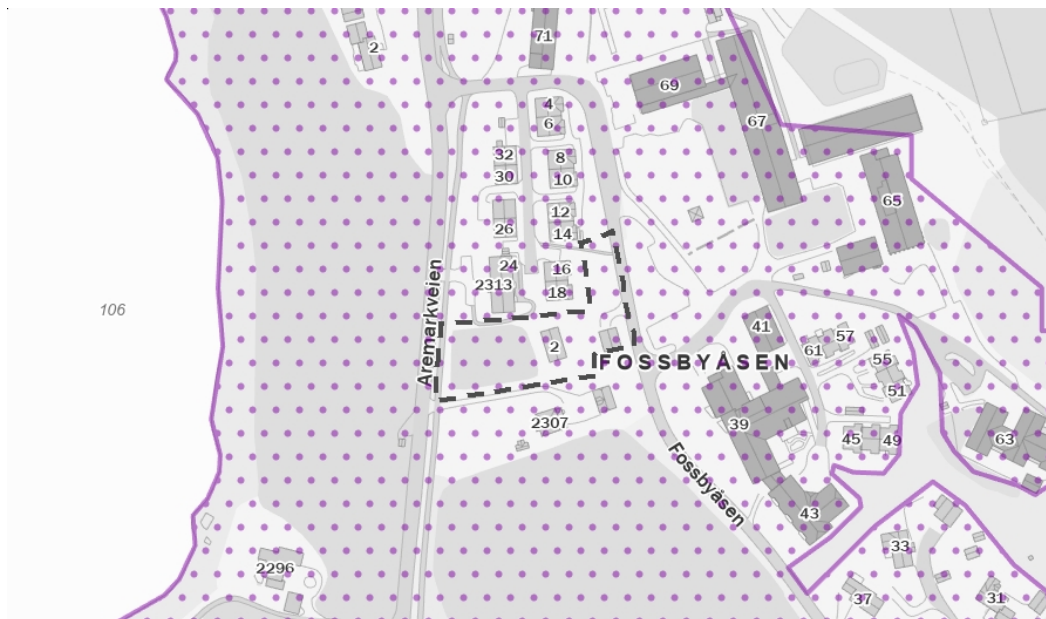
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	5.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.6 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	3.8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	144 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	20.3 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: 05.05.2025

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 kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

05.05.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

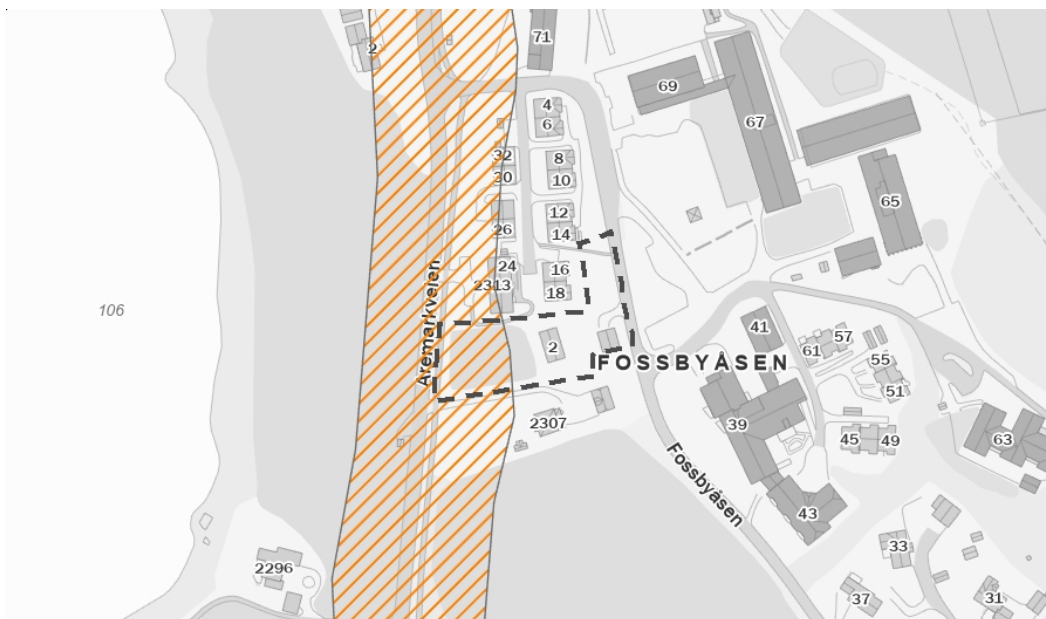
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	07.04.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Dagbok nr. 1811 1954.24/7
Ida og Marker Sørenskriverembete

K o n t r a k t.

Undertegnede eiere av villaene "Skogstad" g.no.23, b.no.28 Eier Sigrid Stenberg-Østensvik, "Strandli" g.no.23, b.no.41 eier Trygve Fladeby og tomt "Aaseby" g.no.23, b.no.40 eier Tore Frøyland, er kommet overens om følgende utgiftsfordeling ved anlegg av vannverk.

Av de samlede anleggsutgifter, hvori inngår rørledningen fra inntaket i sjøen og frem til de resp. villaers husvegg, betaler eieren av "Skogstad" 2/5, eieren av "Strandli" 2/5 og eieren av "Aaseby" 1/5.

Hvis tomt "Aaseby" blir bebygd innen 5 år, regnet fra 1/1-1954, betaler eieren av denne til eierne av "Skogstad" og "Strandli" resten av sin del slik at anleggsutgiftene endelig blir fordelt med 1/3 p. på hver. Blir tomt "Aaseby" ikke bebygd før etter at 5 år er gått, blir restbeløpet som faller på eieren av "Aaseby", etter overenskomst mellom partene, fastsatt ved rimelig skjønn.

Eventuelle utgifter til reparasjon og vedlikehold betales med en 1/2 p. hver av eierne av "Skogstad" og "Strandli" så lenge tomt "Aaseby" ikke er bebygd. Så snart denne tomt blir bebygd fordeles disse utgifter likt med 1/3 p. på hver.

Aremark den 3.april 1954.

Sigrid Stenberg-Østensvik
Eier av "Skogstad"

T. Fladeby
Eier av "Strandli"

T. Frøyland
Eier av "Aaseby"

66.



OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak: 21-099103RFA-JOOV/JSAR MOBERG
Gnr.: 23
Kommune: Aremark
Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 20.06.2023



Doknr: 1403846 Tinglyst: 15.12.2023
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.



I rettsmeklingsmøte 4. oktober 2022 ble det inngått slikt

**RETTSFORLIK****Sak 21-099103RFA-JOOV/JSAR MOBERG
Oslo og Østre Viken jordskifterett**

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Heidi Ingeborg Pettersen Glimsdal Tomas Glimsdal	Aremark (3012)	23	1
		23	78
Aremark kommune	Aremark (3012)	23	33
		23	59
		23	60
		23	63
		23	65
		23	67
		23	71
		23	72
		23	81
		23	130

Partene er i dag enige om følgende:

1. Grensen mellom gnr./bnr. 23/1 og området ved den kommunale skolen og barnehagen går som påvist av partene på dagens befaring og som merket og målt av jordskifteretten. Grensen er visst med stiplet blå linje på vedlagte kartsisse «Arbeidskart» datert 23.06.2022 og går fra punkt 14 til punkt 81. Kartsissen følger forliket.
2. «Vedtomta» som vist på vedlagte kartsisse «Arbeidskart» tilhører Glimsdal og skal ha eget gnr./bnr. Grensen går fra punkt 17 til punkt 30 slik som vist med heltrukken blå linje på vedlagte kartsisse «Arbeidskart».

Aremark kommune som rekvirent har ingen innvendinger mot at jordskiftesaken utvides til å gjelde en mulig grense fra og med gnr./bnr. 23/79, forbi gnr./bnr. 23/78 og videre forbi «Vedtomta» frem til grensen mot barnehagen. Den mulige grensen er skissert med rød farge på vedlagte kartsisse «Arbeidskart».

Kommunens samtykke ovenfor gir ingen bindinger for eventuelle fremtidige byggesaker på de nevnte eiendommene.

Partene er innforstått med at utvidelsen av saken bare kan gjennomføres dersom jordskiftedommeren i saken finner det ubetenkelig.

Gnr./bnr. 23/79 er ikke part i saken. Den eventuelle utvidelsen vil bare gjelde denne eiendommen dersom eierne selv ønsker det og ber om utvidelse av saken sammen med Glimsdal.

Side 1 av 2



3. De øvrige grensene mellom gnr./bnr. 23/1 og Aremark kommune sine gnr./bnr., slik de er nevnt i partslista ovenfor, går slik som vist med grønn farge på vedlagte kartsisse «Arbeidskart», datert 23.06.2022.
4. Aremark kommune skal betale kr 260.000,- - tohundreogsekstusenkroner - til Heidi og Tomas Glimsdal innen 15.11.2022.

Betalingen skal skje til advokat Skaaraas sin klientkonto etter utbetalingsanmodning fra advokaten.

Med dette er enhver uoverensstemmelse vedrørende eiendomsforholdene innenfor sakens avgrensing avgjort.

5. Avtalen mellom gnr./bnr. 23/1 og kommunen vedrørende leie av grunn til skiløype og turveier, tinglyst 22.01.1999, forlenges med inntil 40 år slik at utløpstidspunktet sammenfaller med de nye avtaler kommunen skal inngå med andre grunneiere i området.

Den forlengede avtalen skal ha samme økonomiske vilkår som de øvrige nye avtalene. Godtgjøringen til gnr./bnr. 23/1 skal utbetales som årlig leie.

Hvis det ikke inngås nye avtaler innen 3 år fra dagens dato gjelder avtalen tinglyst 22.01.1999 uten endringer.

6. Sakskostnadene til jordskifteretten dekkes av Aremark kommune.
7. Partene dekker egne utgifter til juridisk bistand.

Rettsforliket er endelig og har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom. Det er ingen ankemulighet eller angrerett på noen av punktene.

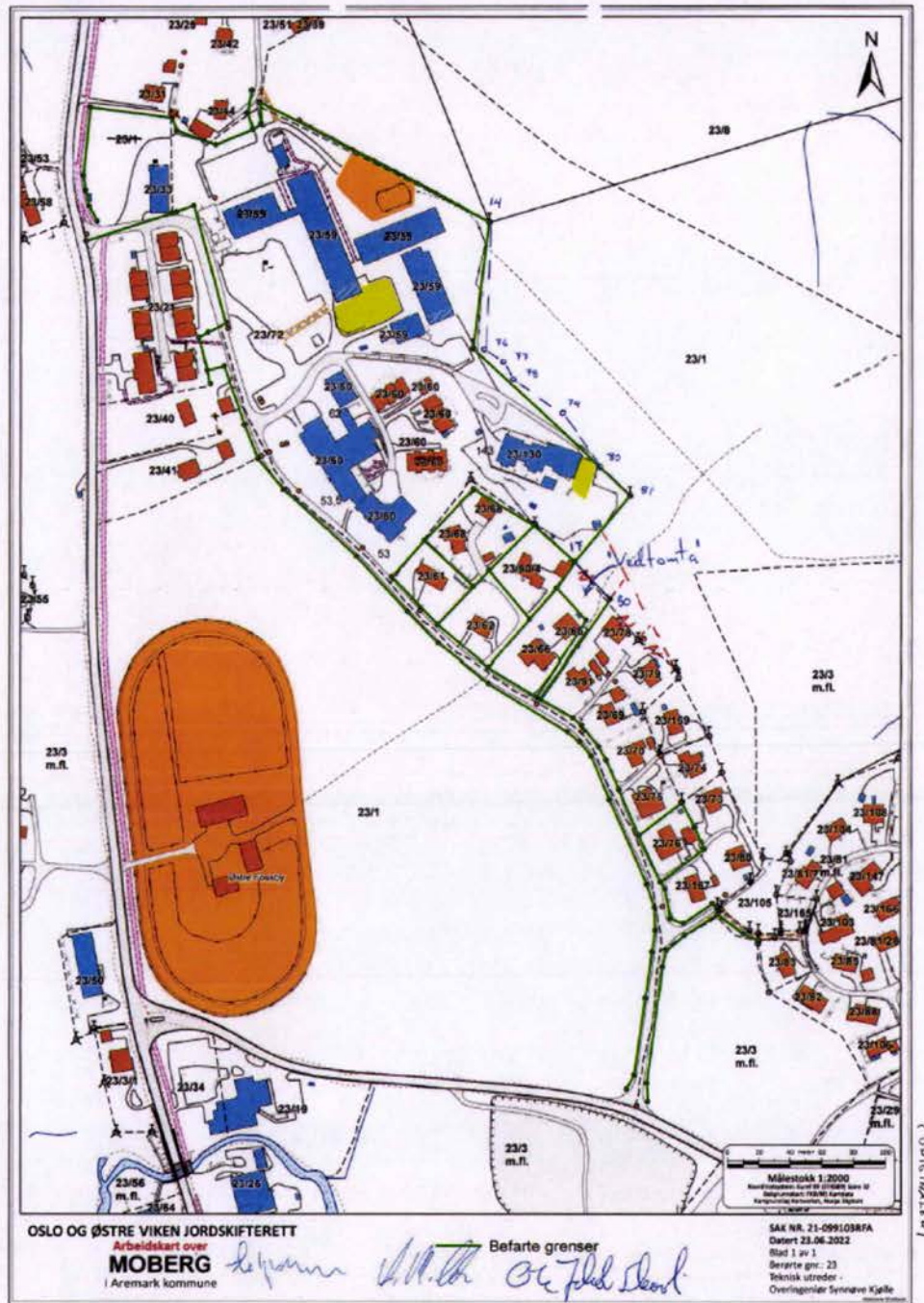
Aremark, 04.10.2022

Aremark kommune
v/kommunedirektør Anders Lervik etter fullmakt

Advokat Helge Skaaraas etter fullmakt fra
Heidi Ingeborg Pettersen Glimsdal og Tomas Glimsdal

Ole Jakob Skovli
rettsmekler

Side 2 av 2



I rettsmeklingsmøte 15. desember 2022 ble det inngått følgende

RETTSFORLIK

Sak 21-099103RFA-JOOV/JSAR MOBERG Oslo og Østre Viken jordskifterett

Parter	Kommune	Gnr.	Bnr.
Fosdaltunet AS	Aremark (3012)	23	21
Aremark kommune	Aremark (3012)	23	33
		23	59
		23	60
		23	63
		23	65
		23	67
		23	71
		23	72
		23	81
		23	130

Partene er i dag enige om følgende:

1. Grensen mellom gnr./bnr. 23/21 og kommunens omkringliggende områder går som merket med offentlig godkjent grensemerke i punkt 82 og ellers midlertidig merket med trestikk, og målt av jordskifteretten. Grensen går fra og med punkt nr. 82, gjennom punktene 83 til og med 94 og videre i samme retning til den treffer grense mot gang- og sykkelvei/offentlige veiarealer. Grensen er visst med lilla heltrukken linje på vedlagte kartskisse «Forlikskart Moberg» datert 15.12.2022. Kartskissen følger forliket.
2. Aremark kommune betaler kr 50 000,- - kronerfemtifusen - til Fosdaltunet AS. Betalingen skal skje til advokat Strømsæther sin klientkonto etter utbetalingsanmodning fra advokaten.
3. Forliket innebærer et fullt og endelig oppgjør mellom partene, og partene frafaller alle krav mot hverandre i anledning saken.
4. Sakskostnadene til jordskifteretten dekkes av Aremark kommune.
5. Partene dekker egne utgifter til juridisk bistand.

Rettsforliket er endelig og har samme rettskraftvirkning som en rettskraftig dom. Det er ingen ankemulighet eller angrerett på noen av punktene.

Signert digitalt, 15.12.2022

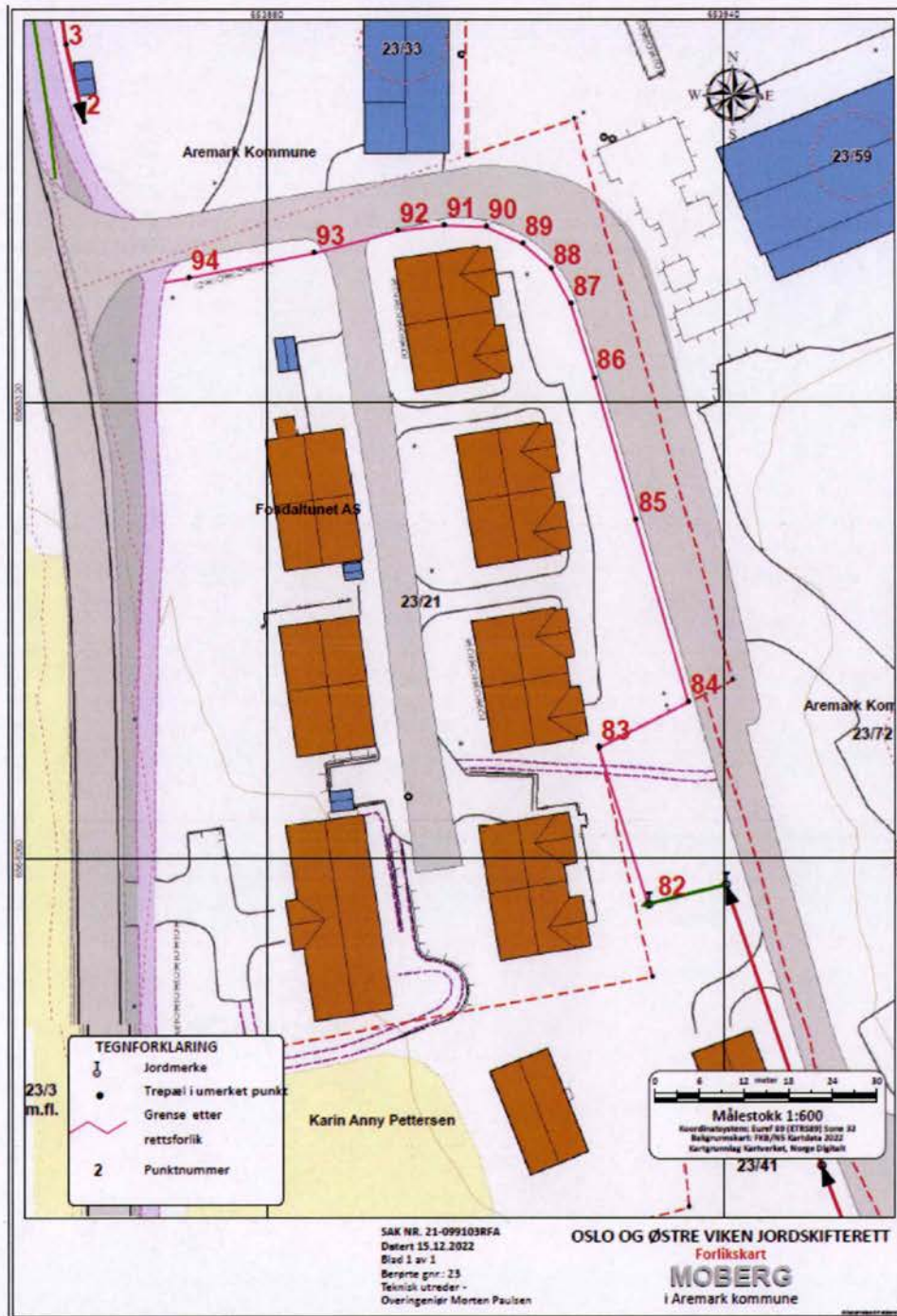


Aremark kommune
v/advokat Torstein Burkeland etter
prosessfullmakt/s

Fosdaltunet AS v/advokat
Bente Strømsæther etter
prosessfullmakt/s

Ole Jakob Skovli/s
rettsmekler

Denne kartskissen følger forliket:



I avsluttende dom uten tvist og jordskifteavgjørelse 20. juni 2023 ble det vedtatt:

3. Fastsettelse av rettigheter

I forbindelse med utsendelse av forslag til grenser for eiendommene, ble det sendt ut og forkynt forslag til nødvendige rettigheter. Det har ikke kommet inn merknader og forslag datert 14. desember 2022 legges til grunn for dom om rettigheter.

Rettighetene gjelder adkomst på eksisterende vei beliggende på andre eiendommer. Veiene skal til enhver tid være framkommelig og åpen for ferdsel.

- Gnr. 23/61 har veirett på eksisterende vei beliggende på gnr. 23/62 og 23/68, 111.
- Gnr. 23/68, 111 har veirett på eksisterende vei beliggende på gnr. 23/62.
- Gnr. 23/60/4 har veirett på eksisterende vei beliggende på gnr. 23/62.
- Gnr. 23/187 har veirett på eksisterende vei beliggende på gnr. 23/66.
- Gnr. 23/1 skal ha veirett over gnr. 23/187 og på eksisterende vei beliggende på gnr. 23/66.

5. Grenser

Med bakgrunn i dom om grenser ovenfor, samt rettsforlik 4. oktober 2022 og 15. desember 2022 er det utarbeidet slik beskrivelse av grensene:

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "OFF. GODKJ. GRENSEMERKE JF. JSL. LEVR. NR." og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, sone 32.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0^g, øst = 100^g, sør = 200^g og vest = 300^g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Venstre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene fremgår på grensekart i 3 blad i sak 21-099103RFA, i målestokk 1:000 og 1:750, datert 12.06.2023.

Grense 1

Eiendom til venstre: Fylkesvei 21, eier Viken fylkeskommune

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Gresnen går ut fra punkt 1.					
1	Umerket grensepunkt			6568347,50	653860,47
		370,24	10,58		
2	Umerket grensepunkt			6568356,94	653855,70
		385,49	10,49		
3	Umerket grensepunkt			6568367,16	653853,33
		391,03	9,13		
4	Umerket grensepunkt			6568376,19	653852,05
		6,16	43,06		
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6568419,05	653856,21
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 31.					

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 31, eier Lise Barbro Whittingham

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Gresnen går ut fra endepunkt av grense 1.					
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6568419,05	653856,21
		108,38	50,56		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6568412,41	653906,33
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 44.					

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 44, eier Marit Fossheim

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Gresnen går ut fra endepunkt av grense 2.					
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6568412,41	653906,33

	177,66	8,39		
7	Off. godkj. grensemerke i jord		6568404,53	653909,21
	121,93	27,02		
8	Off. godkj. grensemerke i jord		6568395,41	653934,65
	74,70	24,89		
9	Off. godkj. grensemerke i jord		6568405,04	653957,60
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 1.				

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 44, eier Marit Fossheim

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 1, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 3.					
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6568405,04	653957,60
	382,55	10,79			
10	Off. godkj. grensemerke i jord			6568415,42	653954,68
	9,88	14,38			
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6568429,63	653956,90

Det er ikke tatt stilling til eiendomsforholdene videre.

Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 1, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 3.					
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6568405,04	653957,60
	60,24	6,21			
12	Off. godkj. grensemerke i jord			6568408,67	653962,63
	396,56	13,34			
13	Off. godkj. grensemerke i jord			6568421,99	653961,91
	130,91	160,98			
14	Off. godkj. grensemerke i jord (kommunal bolt)			6568346,86	654104,29
	206,13	75,77			
76	Off. godkj. grensemerke i jord			6568271,44	654097,01
	147,18	12,36			
77	Off. godkj. grensemerke i jord			6568263,10	654106,12
	158,50	29,58			
78	Off. godkj. grensemerke i jord			6568239,59	654124,07
	141,16	58,42			

79	Off. godkj. grensemerke i stein	6568204,39	654170,69
	179,20 14,60		
80	Off. godkj. grensemerke i fjell	6568190,57	654175,38
	147,58 22,74		
81	Off. godkj. grensemerke i jord	6568175,11	654192,06
	244,35 27,60		
503	Off. godkj. grensemerke i fjell	6568153,94	654174,35
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 187.			

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 5.					
503	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568153,94	654174,35
	244,30 26,60				
17A	Grensepunkt i annen detalj (strømstolpe)			6568133,53	654157,30
Her ender grensen mot Gnr. 23 bnr. 60 fnr. 4.					

Grense 7

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 60 fnr. 4, fester Kim-Heino H. Svendsen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 6.					
17A	Grensepunkt i annen detalj (strømstolpe)			6568133,53	654157,30
	346,75 34,03				
18	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunal bolt)			6568156,33	654132,04
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 68, 111.					

Grense 8

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 68 og 111, eiere Frida Christine S. Vestby og Espen Fjellhøi Vestby

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 7.					
18	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunal bolt)			6568156,33	654132,04
	334,60 44,17				

19	Bolt i jord			6568179,18	654094,24
		248,46	45,04		
20	Off. godkj. grensemerke i stein/mur			6568146,57	654063,17

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 61.

Grense 9

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 61, eier Odd Martin Wiig

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 8.					
20	Off. godkj. grensemerke i stein/mur			6568146,57	654063,17
		246,87	30,31		
21	Off. godkj. grensemerke i jord			6568124,11	654042,81

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.

Grense 10

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 60 fnr. 4, fester Kim-Heino H. Svendsen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 68 og 111, eiere Frida Christine S. Vestby og Espen Fjellhøi Vestby

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 7.					
18	Off. godkj. grensemerke i fjell (kommunal bolt)			6568156,33	654132,04
		249,29	39,53		
22	Off. godkj. grensemerke i jord			6568128,07	654104,40

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 62.

Grense 11

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 62, eiere Elisabeth Svanberg og Svein Robert Svanberg

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 68 og 111, eiere Frida Christine S. Vestby og Espen Fjellhøi Vestby

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 10.					
22	Off. godkj. grensemerke i jord			6568128,07	654104,40
		248,98	14,16		
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6568117,90	654094,55

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 61.

Grense 12

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 62, eiere Elisabeth Svanberg og Svein Robert Svanberg

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 61, eier Odd Martin Wiig

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 11.					
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6568117,90	654094,55
			249,14 33,98		
24A	Umerket grensepunkt			6568093,55	654070,84
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.					

Grense 13

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 68 og 111, eiere Frida Christine S. Vestby og Espen Fjellhøy Vestby

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 61, eier Odd Martin Wiig

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 8.					
20	Off. godkj. grensemerke i stein/mur			6568146,57	654063,17
			147,14 42,50		
23	Off. godkj. grensemerke i jord			6568117,90	654094,55
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 62.					

Grense 14

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 fnr. 4, fester Kim-Heino H. Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 6.					
17A	Grensepunkt i annen detalj (strøms stolpe)			6568133,53	654157,30
			237,71 20,09		
25	Off. godkj. grensemerke i jord			6568116,86	654146,08
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 66.					

Grense 15

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 66, eiere Gunhild Johanne og Vidar Førreisdahl-Johansen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 fnr. 4, fester Kim-Heino H. Svendsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

Grensen går ut fra endepunkt av grense 14.

25	Off. godkj. grensemerke i jord			6568116,86	654146,08
		245,26	25,54		

26	Off. godkj. grensemerke i jord			6568097,50	654129,42
----	--------------------------------	--	--	------------	-----------

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 62.

Grense 16

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 66, eiere Gunhild Johanne og Vidar Førreisdahl-Johansen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 62, eiere Elisabeth Svanberg og Svein Robert Svanberg

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 15.					
26	Off. godkj. grensemerke i jord			6568097,50	654129,42
			245,04	39,49	
27	Umerket grensepunkt			6568067,49	654103,75

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.

Grense 17

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 60 fnr. 4, fester Kim-Heino H. Svendsen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 62, eiere Elisabeth Svanberg og Svein Robert Svanberg

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 10.					
22	Off. godkj. grensemerke i jord			6568128,07	654104,40
			156,34	39,50	
26	Off. godkj. grensemerke i jord			6568097,50	654129,42

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 66.

Grense 18

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 66, eiere Gunhild Johanne og Vidar Førreisdahl-Johansen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 14.					
25	Off. godkj. grensemerke i jord			6568116,86	654146,08
			153,15	27,28	
28	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568096,64	654164,40
			236,63	56,55	

29 Umerket grensepunkt 6568049,19 654133,62
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.

Grense 19

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal
Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 91, eier Odd Christian Pettersen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra punkt 501 i grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.					
501	Umerket grensepunkt			6568044,62	654141,86
		396,89	7,64		
500	Off. godkj. grensemerke i jord			6568052,25	654141,49
		35,36	33,13		
31	Off. godkj. grensemerke i jord			6568080,40	654158,96
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 78.					

Grense 20

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal
Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 78, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 19.					
31	Off. godkj. grensemerke i jord			6568080,40	654158,96
		38,77	35,97		
30	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568109,90	654179,53
		38,72	17,65		
504	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568124,39	654189,62
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 1.					

Grense 21

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 76, eier Aremark kommune
fester Arve Østrem

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 167, eier Lise Ødegaard

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra punkt 39 i grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.					
39	Umerket grensepunkt			6567933,13	654211,31
		58,62	34,27		
40	Umerket grensepunkt			6567953,87	654238,59
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 73 og gnr. 23 bnr. 80.					

Grense 22

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 76, eier Aremark kommune
fester Arve Østrem

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 73, eier Rune Andreas Aasgaard

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 21.					
40	Umerket grensepunkt			6567953,87	654238,59
		373,95	15,53		
41	Off. godkj. grensemerke i jord			6567968,12	654232,41
		369,63	16,76		
42	Off. godkj. grensemerke i jord v/rør			6567983,01	654224,71
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 74 og gnr. 23 bnr. 75.					

Grense 23

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 76, eier Aremark kommune
fester Arve Østrem

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 75, eiere Unn Merete L. Jæger og Lars Martin Jæger

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 22.					
42	Off. godkj. grensemerke i jord v/rør			6567983,01	654224,71
		258,20	34,16		
38	Off. godkj. grensemerke i jord			6567962,16	654197,66
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.					

Grense 24

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 61, eier Odd Martin Wiig

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 9.					
21	Off. godkj. grensemerke i jord			6568124,11	654042,81
		152,75	41,47		
24A	Umerket grensepunkt			6568093,55	654070,84
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr 62.					

Grense 25

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 62, eiere Elisabeth Svanberg og Svein Robert Svanberg

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 24.					
24A	Umerket grensepunkt			6568093,55	654070,84
		142,65	41,97		
27	Umerket grensepunkt			6568067,49	654103,75
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 66.					

Grense 26

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 66, eiere Gunhild Johanne og Vidar Førreisdahl-Johansen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 25.					
27	Umerket grensepunkt			6568067,49	654103,75
		134,98	35,03		
29	Umerket grensepunkt			6568049,19	654133,62
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 187.					

Grense 27

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 26.					
29	Umerket grensepunkt			6568049,19	654133,62
		132,25	9,42		
501	Umerket grensepunkt			6568044,62	654141,86
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 91.					

Grense 28

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 91, eier Odd Christian Pettersen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 27.					
501	Umerket grensepunkt			6568044,62	654141,86
		134,61	16,81		
33	Umerket grensepunkt			6568035,93	654156,24
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 69.					

Grense 29

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 69, eier Bjørn Otto Wear

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 28.					
33	Umerket grensepunkt			6568035,93	654156,24
		145,64	7,25		
34	Umerket grensepunkt			6568031,17	654161,71
		156,84	16,86		
35	Umerket grensepunkt - gjerdehjørne			6568018,03	654172,28
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 70.					

Grense 30

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 70, eier Monica Mari Henriksen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 29.					
35	Umerket grensepunkt - gjerdehjørne			6568018,03	654172,28
		165,63	8,54		
36	Umerket grensepunkt			6568010,71	654176,67
		173,64	21,59		
37	Umerket grensepunkt			6567990,94	654185,36
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 75.					

Grense 31

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 75, eiere Unn Merete L. Jæger og Lars Martin Jæger

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 30.					
37	Umerket grensepunkt			6567990,94	654185,36
		174,29	31,30		
38	Off. godkj. grensemerke i jord			6567962,16	654197,66
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 76.					

Grense 32

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 76, eier Aremark kommune
fester Arve Østrem

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 31.					
38	Off. godkj. grensemerke i jord			6567962,16	654197,66
		172,02	32,08		
39	Umerket grensepunkt			6567933,13	654211,31
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 167.					

Grense 33

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 167, eier Lise Ødegaard

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 32.					
39	Umerket grensepunkt			6567933,13	654211,31
		161,51	5,16		
43	Off. godkj. grensemerke i jord			6567928,89	654214,24
		188,32	18,67		
44	Off. godkj. grensemerke i jord			6567910,53	654217,65
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 81.					

**Grense 34**

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 167, eier Lise Ødegaard

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 81, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 33.					
44	Off. godkj. grensemerke i jord			6567910,53	654217,65
		124,88	8,76		
45	Off. godkj. grensemerke i jord			6567907,19	654225,75
		61,44	21,67		
46	Off. godkj. grensemerke i jord			6567919,53	654243,57
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 3.					

Grense 35

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 167, eier Lise Ødegaard

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 3, eier Berit Johanne Rødseth

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 34.					
46	Off. godkj. grensemerke i jord			6567919,53	654243,57
		61,18	9,88		
47	Off. godkj. grensemerke i jord			6567925,19	654251,67
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 80.					

Grense 36

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 167, eier Lise Ødegaard

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 80, eier Jens Andre Bønøgård

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 35.					
47	Off. godkj. grensemerke i jord			6567925,19	654251,67
		372,76	31,52		
40	Umerket grensepunkt			6567953,87	654238,59
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 73 og gnr. 23 bnr. 76.					

Grense 37

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 3, eier Berit Johanne Rødseth

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 81, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 34.					



46	Off. godkj. grensemerke i jord	6567919,53	654243,57
	138,71 3,91		
48	Umerket grensepunkt	6567917,30	654246,78
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 105.			

Grense 38

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 3, eier Berit Johanne Rødseth og
gnr. 23 bnr. 56, eier Ruth K. Rødsets arvinger v/Berit Johanne Rødseth

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 81, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra punkt 49 som er hentet fra matrikkelen. Punktet er ikke rettskraftig overfor gnr. 23 bnr. 83 da denne ikke er part i saken.					
49	Umerket grensepunkt			6567896,71	654272,78
	325,86 10,31				
50	Off. godkj. grensemerke i jord			6567900,78	654263,31
	340,52 20,42				
51	Off. godkj. grensemerke i jord			6567912,92	654246,89
	263,80 24,08				
52	Off. godkj. grensemerke i jord			6567899,95	654226,61
	255,83 14,65				
53	Off. godkj. grensemerke i jord			6567890,58	654215,34
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen.					

Grense 39

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 81, eier Aremark kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 33.					
44	Off. godkj. grensemerke i jord			6567910,53	654217,65
	207,34 20,08				
53	Off. godkj. grensemerke i jord			6567890,58	654215,34
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 3 og 56.					

Grense 40

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 3, eier Berit Johanne Rødseth og
gnr. 23 bnr. 56, eier Ruth K. Rødsets arvinger v/Berit Johanne Rødseth
Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark
kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 39.					
53	Off. godkj. grensemerke i jord			6567890,58	654215,34
		214,13	10,95		
54	Off. godkj. grensemerke i jord			6567879,90	654212,93
		208,86	73,61		
55	Umerket grensepunkt			6567807,00	654202,72
		195,76	11,39		
56	Off. godkj. grensemerke i jord			6567795,64	654203,48
Her ender grensen mot FV1320 – Østkroken.					

Grense 41

Eiendom til venstre: FV1320 - Østkroken
Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark
kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 40.					
56	Off. godkj. grensemerke i jord			6567795,64	654203,48
		318,77	17,73		
57.1	Umerket grensepunkt			6567800,79	654186,52
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 1.					

Grense 42

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 1, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal
Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark
kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 41.					
57.1	Umerket grensepunkt			6567800,79	654186,52
		59,47	4,16		
57	Umerket grensepunkt			6567803,26	654189,86
		32,99	10,09		
58	Umerket grensepunkt			6567812,03	654194,86
		9,34	48,81		

59	Umerket grensepunkt v/stolpe	6567860,31	654202,00
	9,19 29,67		
60	Umerket grensepunkt v/stolpe	6567889,68	654206,27
	9,12 13,50		
61	Umerket grensepunkt v/el-skap	6567903,04	654208,19
	396,88 14,24		
62	Umerket grensepunkt	6567917,27	654207,49
	379,52 15,18		
63	Umerket grensepunkt v/stolpe	6567931,67	654202,69
	373,30 58,12		
64	Umerket grensepunkt v/stolpe	6567984,74	654179,03
	374,74 29,70		
65	Umerket grensepunkt	6568012,14	654167,55
	356,12 11,45		
66	Umerket grensepunkt	6568020,97	654160,27
	343,47 9,66		
67	Umerket grensepunkt v/stolpe	6568027,07	654152,78
	335,52 57,56		
68	Umerket grensepunkt v/stolpe	6568057,54	654103,95
	342,12 40,64		
69	Umerket grensepunkt	6568082,51	654071,88
	350,32 27,67		
70	Umerket grensepunkt	6568102,17	654052,41
	353,33 46,85		
71	Umerket grensepunkt	6568136,99	654021,07
	347,70 61,14		
72	Umerket grensepunkt	6568178,62	653976,30
	358,11 25,09		
73	Off. godkj. grensemerke i jord	6568198,47	653960,96
Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 41.			

Grense 43

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 41, eier Kent Richard Fossheim

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 42.					
73	Off. godkj. grensemerke i jord			6568198,47	653960,96
	376,49	22,52			
74	Off. godkj. grensemerke i jord v/rør			6568219,47	653952,83



Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 40.

Grense 44

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 40, eier Karin Anny Pettersen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 43.					
74	Off. godkj. grensemerke i jord v/rør			6568219,47	653952,83
			379,10 39,00		
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6568256,39	653940,26

Grense 45

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 40, eier Karin Anny Pettersen

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 44.					
75	Off. godkj. grensemerke i jord			6568256,39	653940,26
			283,72 10,53		
82	Off. godkj. grensemerke i jord v/rør			6568253,73	653930,07

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 21.

Grense 46

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 21, eier Fosdaltunet AS

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 45.					
82	Off. godkj. grensemerke i jord			6568253,73	653930,07
			380,80 21,75		
83	Umerket grensepunkt			6568274,50	653923,61
			69,69 13,14		
84	Grensepunkt i vegkant			6568280,53	653935,29
			382,16 24,94		
85	Grensepunkt i vegkant			6568304,49	653928,39
			382,27 19,47		
86	Grensepunkt i vegkant			6568323,21	653923,04
			380,19 10,26		

87	Grensepunkt i vegkant			6568332,98	653919,90
		367,60	5,41		
88	Grensepunkt i vegkant			6568337,71	653917,26
		345,23	4,96		
89	Grensepunkt i vegkant			6568340,94	653913,50
		327,36	5,30		
90	Grensepunkt i vegkant			6568343,15	653908,69
		302,39	5,42		
91	Grensepunkt i vegkant			6568343,36	653903,27
		292,28	6,10		
92	Grensepunkt i vegkant			6568342,62	653897,22
		283,64	11,54		
93	Umerket grensepunkt			6568339,69	653886,06
		287,50	16,71		
94	Umerket grensepunkt			6568336,43	653869,67

Herfra fortsetter grense i samme retning til den treffer grense mot gang- og sykkelvei/offentlige veiarealer.

Grense 48

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 79, eier Bjørg Heyerdahl Eng

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 1, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra punkt 502 mot gnr. 23 bnr. 169. Denne eiendommen er ikke part i saken og punktet vil ikke være rettskraftig overfor denne.					
502	Rør i jord			6568061,06	654222,46
		369,58	35,24		
505	Off. godkj. grensemerke i jord			6568092,36	654206,25

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 78.

Grense 49

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 78, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 1, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 48.					
505	Off. godkj. grensemerke i jord			6568092,36	654206,25
		369,50	36,09		
504	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568124,39	654189,62

Her ender grensen mot gnr. 23 bnr. 187.

Grense 50

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 187, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 1, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 49.					
504	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568124,39	654189,62
			369,64 33,27		
503	Off. godkj. grensemerke i fjell			6568153,94	654174,35
Her ender grensen mot Gnr. 23 bnr. 60 m.fl.					

Grense 51

Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 79, eier Bjørg Heyerdahl Eng

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 78, eiere Heidi I. P. Glimsdal og Tomas Glimsdal

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 48.					
505	Off. godkj. grensemerke i jord			6568092,36	654206,25
			245,38 8,60		
514	Umerket grensepunkt			6568085,85	654200,63
Herfra fortsetter grensen videre i gammel grense.					

Grense 52Eiendom til venstre: Gnr. 23 bnr. 67 m.fl., kommunal vei – Fossbyåsen, eier
Aremark kommune

Eiendom til høyre: Gnr. 23 bnr. 60 m.fl., eier Aremark kommune

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 9 og følger den kommunale veien nordover.					
21	Off. godkj. grensemerke i jord			6568124,11	654042,81
			355,34 24,50		
506	Umerket grensepunkt			6568142,82	654027,00
			348,36 23,21		
507	Umerket grensepunkt			6568158,81	654010,17
			345,80 37,28		
508	Umerket grensepunkt			6568183,37	653982,13
			356,89 13,40		
509	Umerket grensepunkt			6568193,82	653973,73
			370,77 10,35		
510	Umerket grensepunkt			6568203,10	653969,15
			376,22 30,66		



511	Umerket grensepunkt			6568231,64	653957,95
		380,90	53,16		
512	Umerket grensepunkt			6568282,43	653942,24
		382,44	74,19		
513	Asfaltspiker			6568353,81	653922,04
		293,49	61,90		
1	Umerket grensepunkt			6568347,50	653860,47

Grensen ender i punkt 1, utgangspunktet for grense 1, mot FV21.

Jordskifteretten avsa dom og jordskifteavgjørelse med slik

slutning:

3. Grensene fastsettes slik som beskrevet i grensebeskrivelsen og slik de er inntegnet på grensekart i 3 blad, datert 12.06.2023.
4. Rettigheter fastsettes slik de er beskrevet ovenfor.
5. Grensebeskrivelsen vedtas slik som beskrevet ovenfor.

Punkt 1, 2 og 6 i slutningen har ikke varig verdi og er derfor utelatt i tinglysingsutdraget.

Rett utdrag


Gry Sacco Jensen

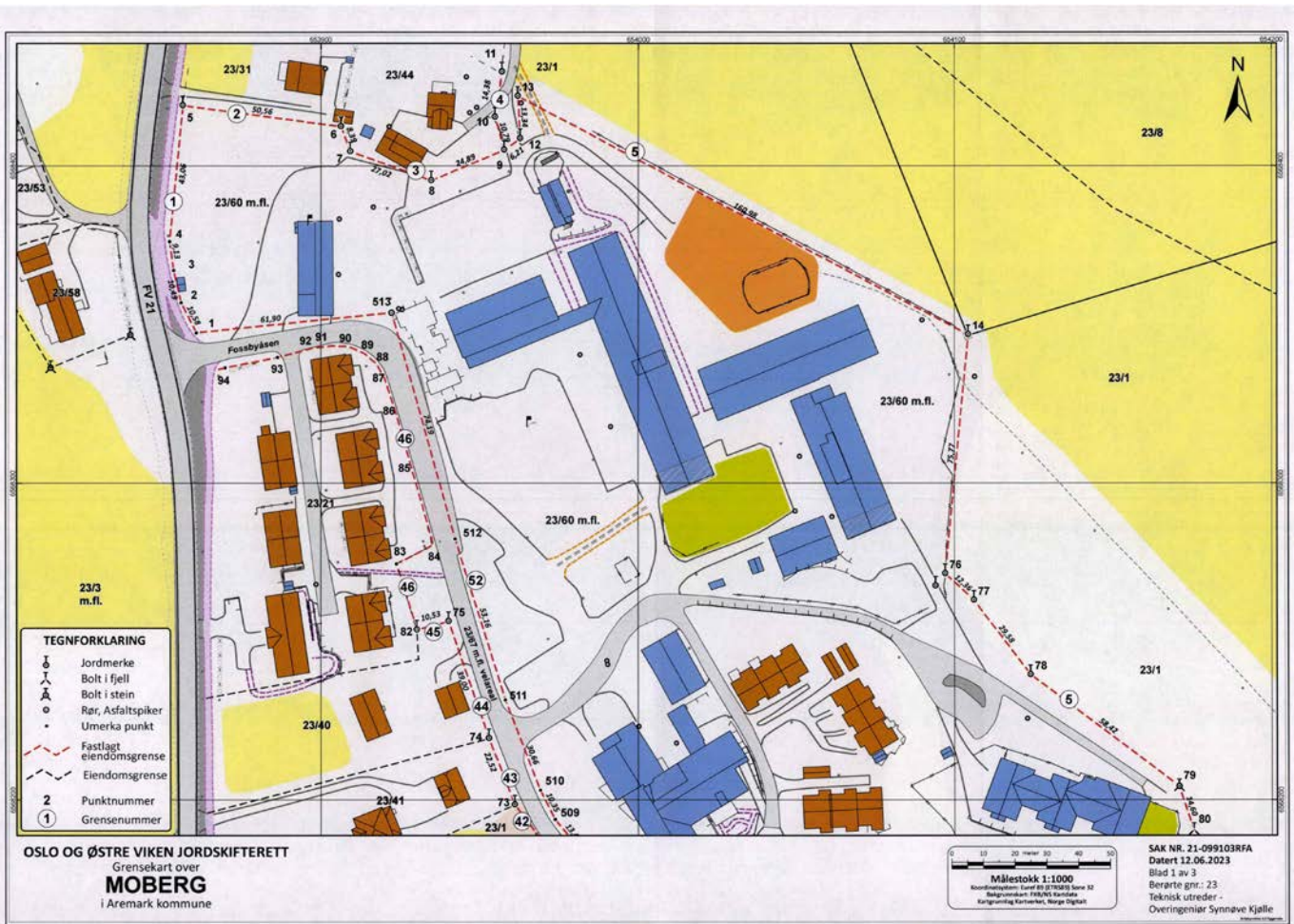


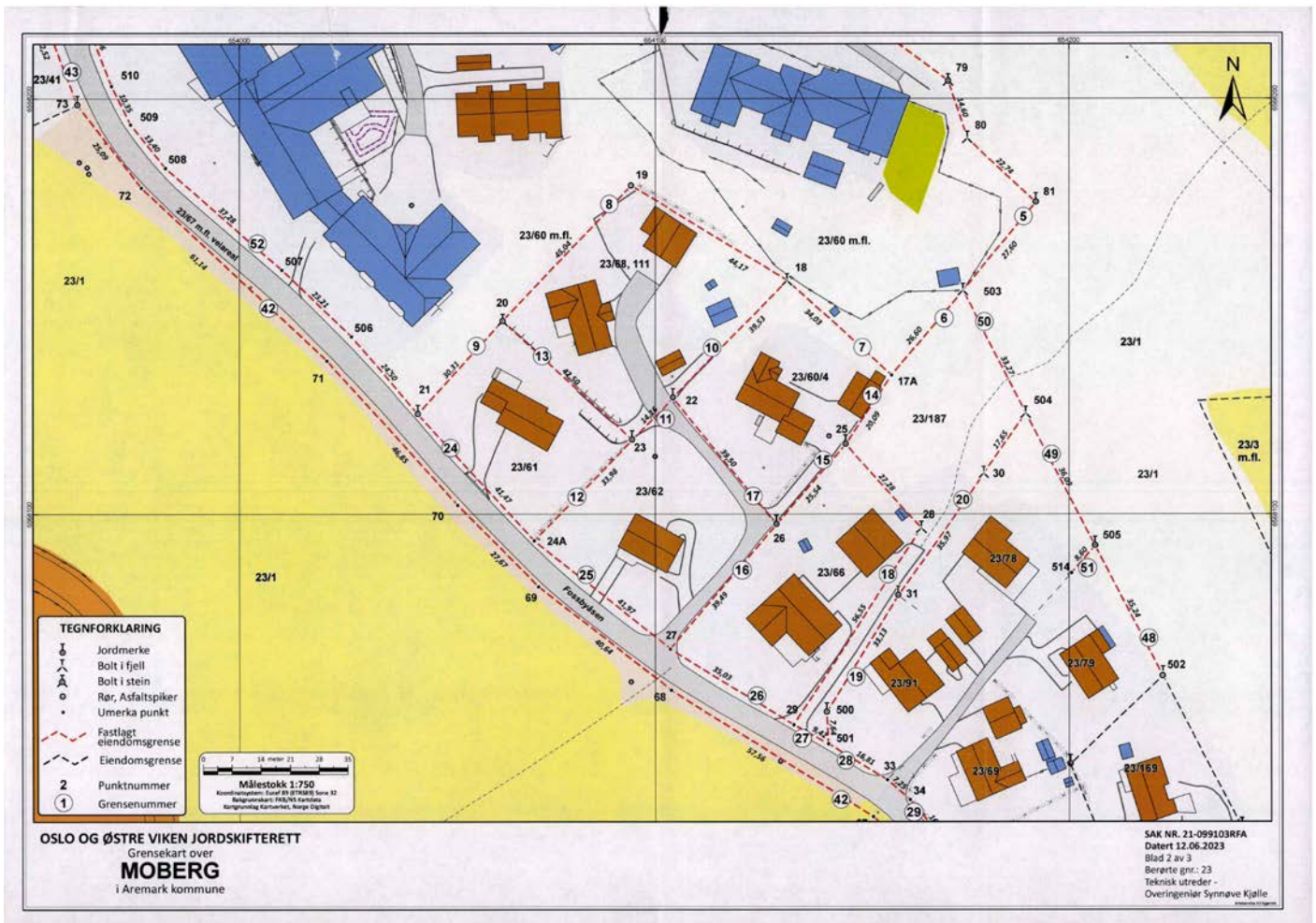
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

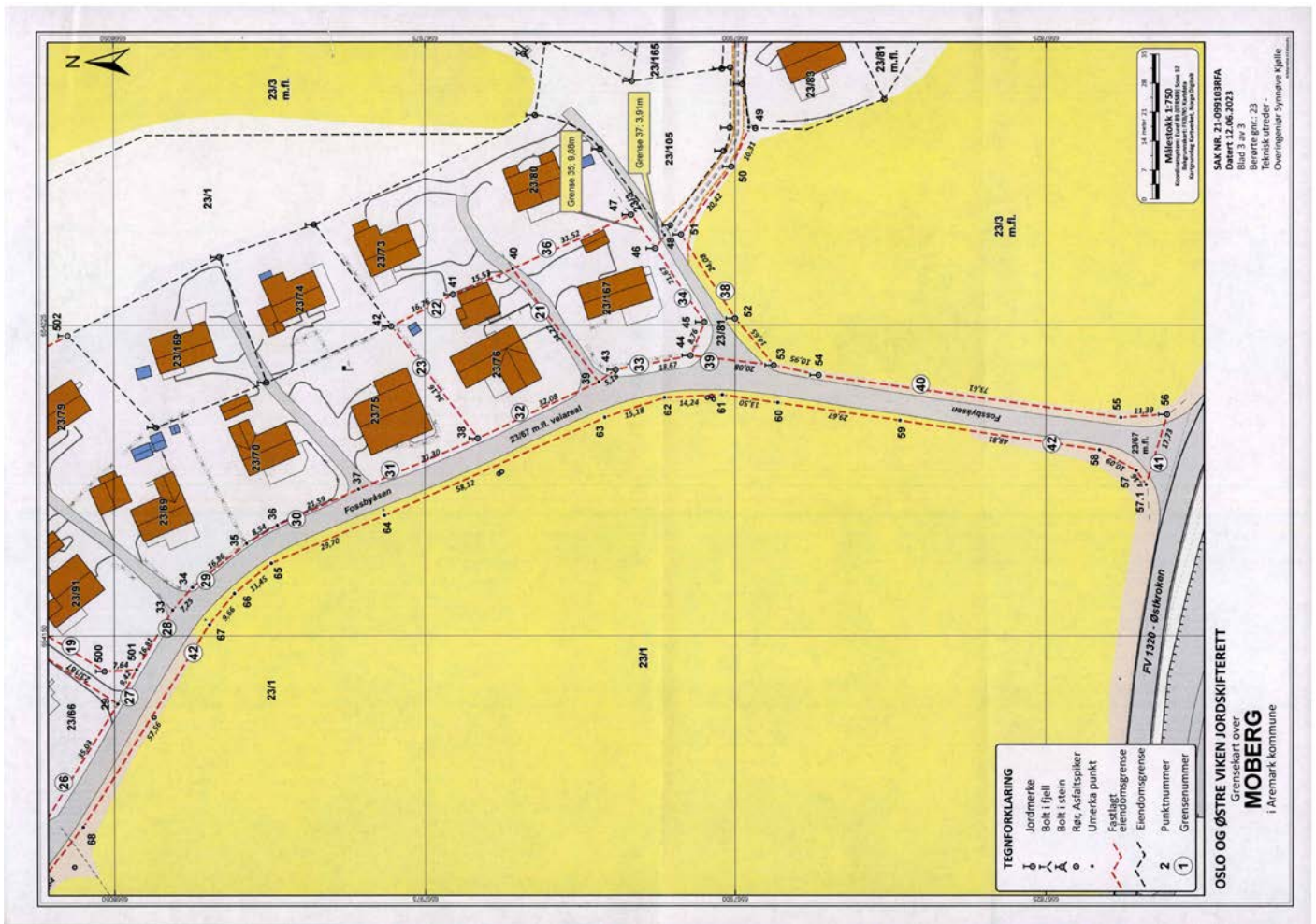
Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Aremark (3012)	23	1		
Aremark (3012)	23	3		
Aremark (3012)	23	21		
Aremark (3012)	23	31		
Aremark (3012)	23	33		
Aremark (3012)	23	40		
Aremark (3012)	23	41		
Aremark (3012)	23	44		
Aremark (3012)	23	56		
Aremark (3012)	23	59		
Aremark (3012)	23	60		
Aremark (3012)	23	60	4	



Aremerk (3012)	23	61		
Aremerk (3012)	23	62		
Aremerk (3012)	23	63		
Aremerk (3012)	23	65		
Aremerk (3012)	23	66		
Aremerk (3012)	23	67		
Aremerk (3012)	23	68		
Aremerk (3012)	23	69		
Aremerk (3012)	23	70		
Aremerk (3012)	23	71		
Aremerk (3012)	23	72		
Aremerk (3012)	23	73		
Aremerk (3012)	23	74		
Aremerk (3012)	23	75		
Aremerk (3012)	23	76		
Aremerk (3012)	23	78		
Aremerk (3012)	23	79		
Aremerk (3012)	23	80		
Aremerk (3012)	23	81		
Aremerk (3012)	23	91		
Aremerk (3012)	23	105		
Aremerk (3012)	23	111		
Aremerk (3012)	23	130		
Aremerk (3012)	23	167		
Aremerk (3012)	23	187		







**OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT**

Dok 552

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse

21-099103RFA-JOOV/JSAR

Dato

13.12.2023

Tinglysing - 21-099103RFA-JOOV/JSAR MOBERG

Vi sender tinglygingsutdrag og kart med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Aremark (3012)	23	1		
Aremark (3012)	23	3		
Aremark (3012)	23	21		
Aremark (3012)	23	31		
Aremark (3012)	23	33		
Aremark (3012)	23	40		
Aremark (3012)	23	41		
Aremark (3012)	23	44		
Aremark (3012)	23	56		
Aremark (3012)	23	56		
Aremark (3012)	23	59		
Aremark (3012)	23	60		
Aremark (3012)	23	60	4	
Aremark (3012)	23	61		
Aremark (3012)	23	62		
Aremark (3012)	23	63		
Aremark (3012)	23	65		
Aremark (3012)	23	66		
Aremark (3012)	23	67		
Aremark (3012)	23	68		
Aremark (3012)	23	69		
Aremark (3012)	23	70		
Aremark (3012)	23	71		
Aremark (3012)	23	72		
Aremark (3012)	23	73		
Aremark (3012)	23	74		

Sammenlagt moten

**Postadresse**

Postboks 93, 2001 Lillestrøm

BesøksadresseStortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg**E-post**

joovpost@domstol.no

Telefon

21553120

Internet<http://www.domstol.no/joov>**Organisasjonsnr.**

926726439



Aremark (3012)	23	75		
Aremark (3012)	23	76		
Aremark (3012)	23	76		
Aremark (3012)	23	78		
Aremark (3012)	23	79		
Aremark (3012)	23	80		
Aremark (3012)	23	81		
Aremark (3012)	23	91		
Aremark (3012)	23	105		
Aremark (3012)	23	111		
Aremark (3012)	23	130		
Aremark (3012)	23	167		
Aremark (3012)	23	187		

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

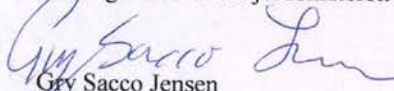
Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket: S. 9 pkt. 3 alle 5 – (strek) punktene.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett


Gry Sacco Jensen
førstekonsulent



Vedlegg

- tinglysingsutdrag og kart med gjenpart



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Fossbyåsen 2
1798 AREMARK

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre