

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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Mona Kristin Bergstrøm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 261/272 kvm
Tomtstr.: 3680.1 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1101260044

Stor og tiltalende enebolig med full sokkeletasje og stor eiet tomt like ved Aremarksjøen

Velkommen til Krossby i Aremark, med nærhet til både sentrum og herlig natur m/ badeplasser!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	71
Energiattest	78
Nabolagsprofil	83
Andre vedlegg	86
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 261 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 272 kvm

TBA: 74 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 123 kvm Garasje, bod 1, bod 2, teknisk rom, toalettrom, kjellerstue, gang m/ trapp, bod 3, kjølerom, hall

1. etasje

BRA-i: 138 kvm Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, bad, garderobe, gang med trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Platting, terrasse og steinlagt område ved inngangen er inkludert i TBA.

Takhøyder i første etasje er fra 2,43-2,45 meter. I underetasjen er takhøyden fra 1,97-2,29 meter.

Arealer inkluderer trapper, sjakter og plassbygde skap.

Anneks: Vedskjulet er ikke med i målingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3680.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Vakker og stor eiet tomt, opparbeidet i svak skrånende sydvendt terreng med gressplen, blomsterbed og busker. Meget stor gårdsplass med godt om p-plasser og opplagsplass, i tillegg til god adkomst til integrert garasje. Kort vei ned til deilig badeplass og båtbygggeanlegg. Gedigen og solrik tomt, beliggende i følge vedlagte områdeanalyse i ett område som er definert med aktsomhet for kvikkleire. Vestredel av tomten ligger i følge vedlagte områdeanalyse i gul støysone.

Beliggenhet

Solrikt og barnevennlig i landlige omgivelser nær Aremark sentrum. Her er det kort vei til både buss, nærbutikk, bensinstasjon, selve sentrum med skoler, bibliotek og svømmehall, treningssenter og mye mer! I tillegg ligger eiendommen i et vakkert landbrukslandsskap, med spredt bolig og landbruksbebyggelse. Like på nedsiden av eiendommen er det en herlig badeplass, samt båtbygggeanlegg med tilgang til flotte Aremarksjøen. Aremarksjøen er en del av Haldenvassdraget.

Adkomst

Krossbyveien har avkjøring fra Aremarkveien.

Bebyggelsen

Lite boligfelt med 3 eiendommer,

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er etterisolert på loft med blåseisolasjon i senere tid. Taktekkingen er av betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Takstige montert til pipe. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Noen vinduer med enkelt lags glass og koblete vinduer. Underetasjen er oppført i lecablokker. Støpt plate fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset. Terrasse i støpt betong ut mot vei. Rekkverk i malt treverk. Stolper av stål. Platting i treverk med levegger på baksiden av boligen.

ANNEKS

Annekset er oppført med trebjelkelag på lecablokker. Vegger og tak består av enkel trekonstruksjon. Det er montert isolerglassvinduer og malt tredør. Taket er tekket med betongtakstein. På baksiden er det bygget et vedskjul av stålplater.

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 TG3:

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre kledning har sprekker og noe spredt råte, spesielt ved vinduer og i nedkant.

Noe av kledningen bærer preg av å ha vært skiftet ved egeninnsats.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ventiler i gavl, men tette gesimskasser. Noen synlige fuktmerker på gulv.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er noen fuktmerker og sprekker i foringer i eldre vinduer.

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er flass og sprekker i betongterrasse.

Det er sprekker og flass i maling på platting.

Overflater

Det er noe merker/manglende ferdigstilling etter fjerning av et garderobeskap på det ene soverommet.

Løse fuger på flislagt gulv i kjellerstue. Noe trapping av flis og hulrom bak fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Gulv mot grunn

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.

Pipe og ildsted

Peisen i kjellerstuen har noen sprekker i kammer.

Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Synlige fuktmerker og saltutslag på betongoverflater.

Noen sprekker i malt betonggulv i teknisk rom.

Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i bunnsvill i utforet vegg. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg.

I tilfarergulvet ble det målt 10-12 vekt% med hammerelektroder.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

Det er misfarging og utvasking av fuger. Noe sprekker i silikonfuger.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er noe synlig rust på skruer i sluk.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er noe flass på dusjarmatur.

Noe svelling i servantskap.

Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Underetasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Rommet er ikke bygget som et rom-i-rom. Hvis det skal brukes som kjølerom, bør det gjøres utbedringer for å sikre tilstrekkelig lufting langs vegger og gulv. Hvis ikke vil det være fare for utvikling av fuktskader/råte i bakenliggende konstruksjoner.

Det er noen synlige fuktmerker og svartsopp.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Avløpsrør

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmesentral

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år. Gjelder sentralfyren.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Oljetank

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG3

1. Etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerommet er trolig fra byggeår.

Det er belegg på gulv og malte overflater på vegg. Sluk i plast.

Det ble målt fall på 5 mm fra topp gulv ved dør til sluk.

Opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask er montert. Noen plassbygde skap.

Ventil i vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er rust på skruer i sluk.

Det er ikke oppbrett av belegg langs vegger eller på terskel.

Ingen membran på vegger.

Gulvet er tilnærmet flatt.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt høye fuktverdier i sponplate mot dusjnise.

Høye fuktindikasjoner målt på overflater i dusj på befaringdagen.

TGIU

Andre innvendige forhold

Eier informerer om at det på et tidligere tidspunkt har vært observert mus i boligen.

Dette anses som normalt med tanke på byggemåte og alder.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på nåværende tidspunkt, men boligen bør holdes tett og ryddig for å redusere risiko for ny aktivitet.

Det står en safe i underetasjen. Denne følger med boligen.

Septiktank

Det ligger en septiktank på eiendommen. Eier informerer om at denne er sanert og fylt igjen.

Siden septiktanken er ute av bruk og fylt igjen, og det ikke foreligger teknisk dokumentasjon eller mulighet for inspeksjon, settes tilstandsgrad til IU – ikke undersøkt. Det er ikke mulig å verifisere om saneringen er utført i henhold til gjeldende krav på tidspunktet.

Manglende dokumentasjon og fravær av inspeksjonsmulighet gjør at tilstanden ikke kan vurderes. Dette er vanlig for eldre, utgåtte septiktanker som er fylt igjen uten krav til etterkontroll.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Jan Andersen & sønn as, 2009

Beskrivelse: Rev ned til takbord. Ingen skader under papp. La ny papp, nye impregnerte lekter, ny takstein, takstiger, vindskiver og kledd om gavelvegger på takk og nytt beslag på piper.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Du vinduer på kjøkkenet er punkterte tror jeg. Grå hinne på nedkant av vindu.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Firmanavn: Tore Vestby, 2016

Beskrivelse: Før var salt gjennom slag i kjeller. Litt fukt.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tore Vestby, 2016

Beskrivelse: Grav rundt huset, lagt ny papp og singel på utsiden. Og nye drens slanger.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Askim & Mysen rør as, 2009

Beskrivelse: Ble satt inn ny fyr med elektrisk varmekolber. Og nytt rørsystem i hele fyrrom.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Beskrivelse: Pipperøret til sentralfyr er stengt pga porøs mur mellom steiner. Har valgt å ikke gjøre noe med det da fyren kun blir brukt elektrisk.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Ligger i bakken på utsiden av kjøkkenvindu under grønnsakskasser.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: I gang nede er det brudd i varmekabel. Så den er kobla ut av elektriker.
Satt inn varm ovn i gangen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Riis elektro, 2009, 2016, 2019

Beskrivelse: Bytta sikringer og lagt opp strøm til fyrkjele. Nye spottere og alt nytt av strøm i stue. Vifte på bad.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Måleren stod i huset i en måned. Satt inn 28/2-13 tatt ut 30/4-13.

Resultatet var oppe stue :- 15. Resultat peisestue :- 16. Resultat verksted kjeller :- 16.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Sokkeletg. har entre og hall, med direkte adkomst fra garasjen, wc, stor peisestue med en lekkert murt peis, gode lagringsrom og hobbyrom, teknisk rom og kjølerom m.m.

1.etg. har entre og trappegang, vaskerom, soveromsavdeling med 4 soverom,

dusj-bad/wc, kjøkken med åpen løsning til en herlig spisestue, og stue med peis.

Utgang fra stue til langsgående veranda. I tillegg er det bygd en lun og solrik terrasse i tilknytning til inngangspartiet.

Anneks med ungdomsrom.

Standard

Boligen er oppført med en rekke påkostede elementer for sin tid, bl.a. to flotte, murte peiser - en i stuen oppe og en i husets store peisestue. Det er ellers både fliser med varmekabler i gulv i bl.a. hall, peisestue, og baderom. I tillegg er det parkett og laminat på gulv. Panel på vegger samt malt tapet. Kjøkkenet har en eldre, malt innredning med godt om benkeplass. Den åpen løsningen på kjøkkenet strekker seg over i en gedigen spiseavdeling. En kurios detalj i boligen er et utrolig morsomt gjestetoalett i tilknytning til hallen nede. Kreativt og dyktig håndverksmessig utformet som en gammel utedo - skjuler det seg helt moderne både toalett og vask. Markise over solterrasse. Boligen er generelt godt vedlikeholdt med mye av opprinnelige løsninger intakt. Noe løpende vedlikeholdt må påregnes.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at stor safe med kodelås i underetasjen, utdragbare leegger på terrasse, parabol med 3 dekodere, samt møbler i anneks/lekestue følger med. Kommode til walk-in garderobe og slangetrommel på yttervegg følger ikke med. 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

Oppvaskmaskin Asko, delonghi kjøleskap, elektrolux innebygd stekeovn, AEG induksjonstopp innebygd og Micro Whirlpool følger med. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Godt med parkering på tomten.

Solforhold

Meget solrikt med sol fra morgen til kveld

Radonmåling

Tomten ligger i et område som er definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er varmekabler i gulv på bad. Det er sentralfyr med oppvarming i radiatorer tilknyttet elektrisk fyrkjele i kjeller. I tillegg luft/luft varmepumpe med inndel i stue.

Eldre oljetank er nedgravd på eiendommen. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 44 778 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 5 449 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Aremark kommune opplyser at det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følger eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks. ekstra slamtømming).

Formuesverdi primærbolig

Kr 820 942 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 283 766 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 8 i Aremark kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg enebolig datert 19/10-1973.

LOVLIGHET:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Det er åpnet opp mellom tv-stue, stue og kjøkken.
- Badet var tidligere delt i to med en lettvegg.
- I underetasjen er det etablert et toalettrom i hallen og et kjølerom i den ene boden.

Anneks:

Byggetegninger:

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

Annekset er godkjent som lekestue. Den er bygget noe større enn på tegninger.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: (skriv inn punkt 1), (skriv inn punkt 2), osv.

Noen av avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Adkomstvei: Det går privat vei og skogsvei til eiendommen.

Tilknytning vann: Offentlig vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2021-2032 med plan ID 3124_202001, vedtatt 18.02.2021. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Berørte datasett:

Kvikkleire, Radonutsatt område, Støysoner

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.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsplan kr 19900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10535,-. Utleggene omfatter foto, servitutter og sikringspant. 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 bistår av

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

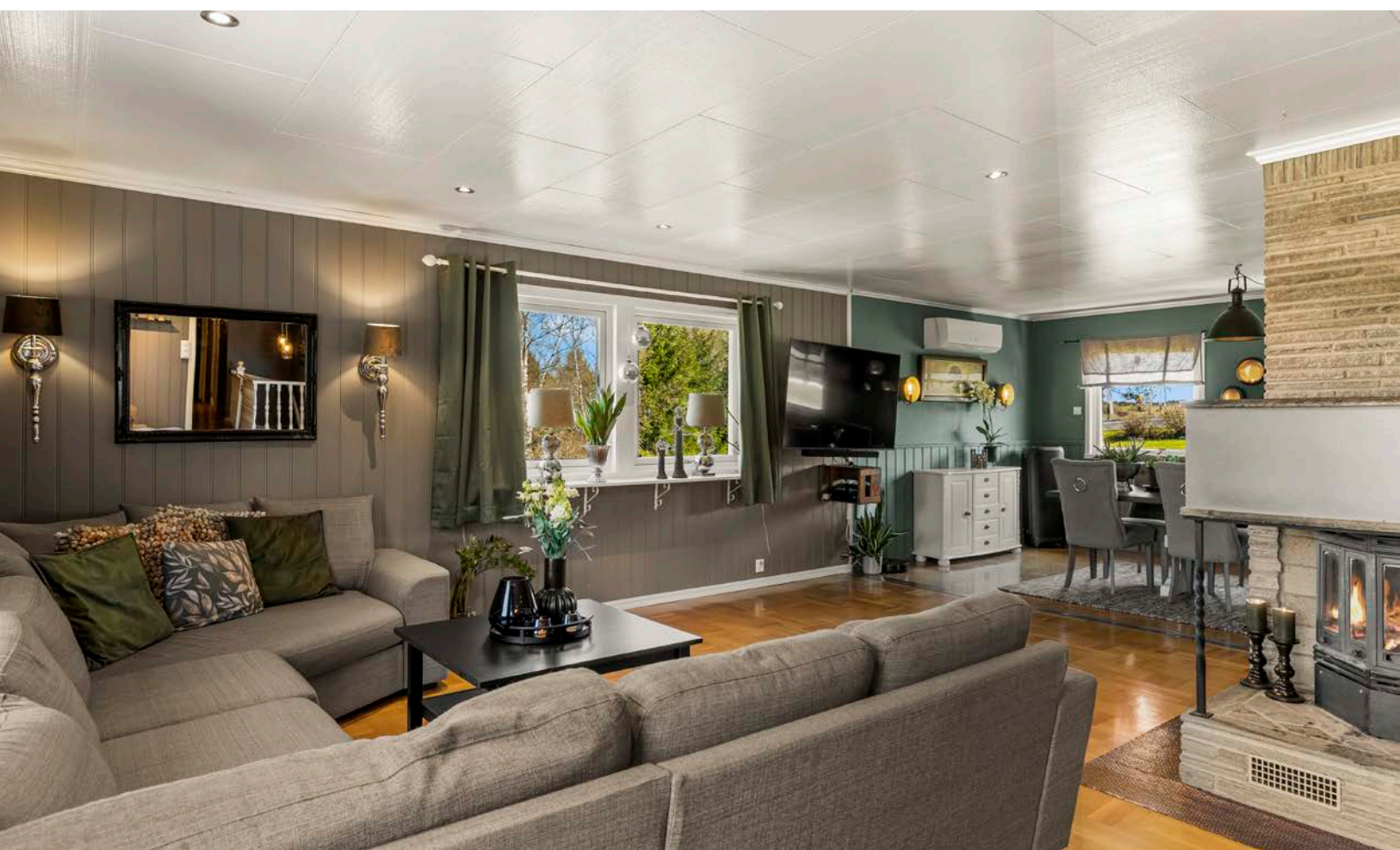
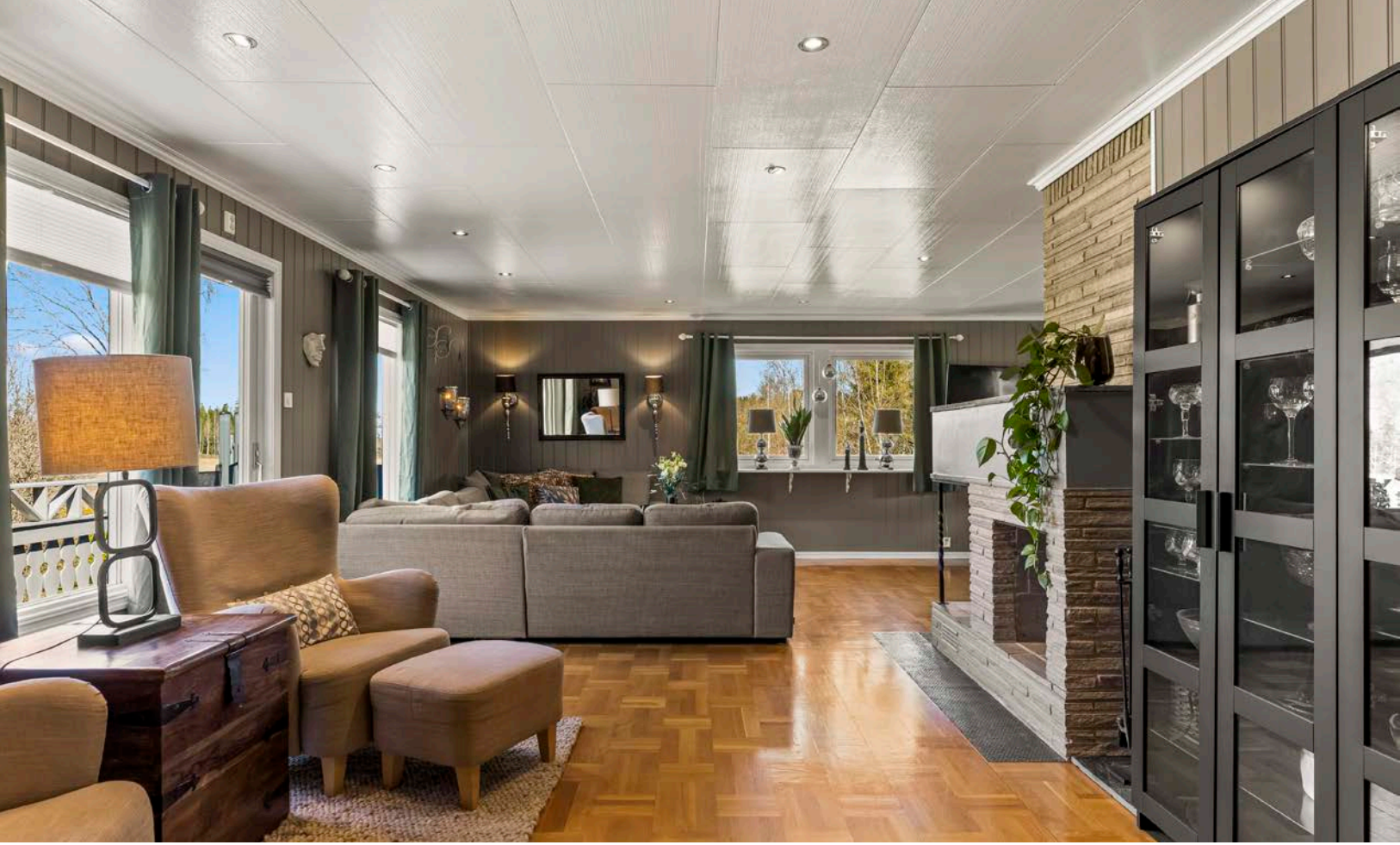
Oppdragstaker

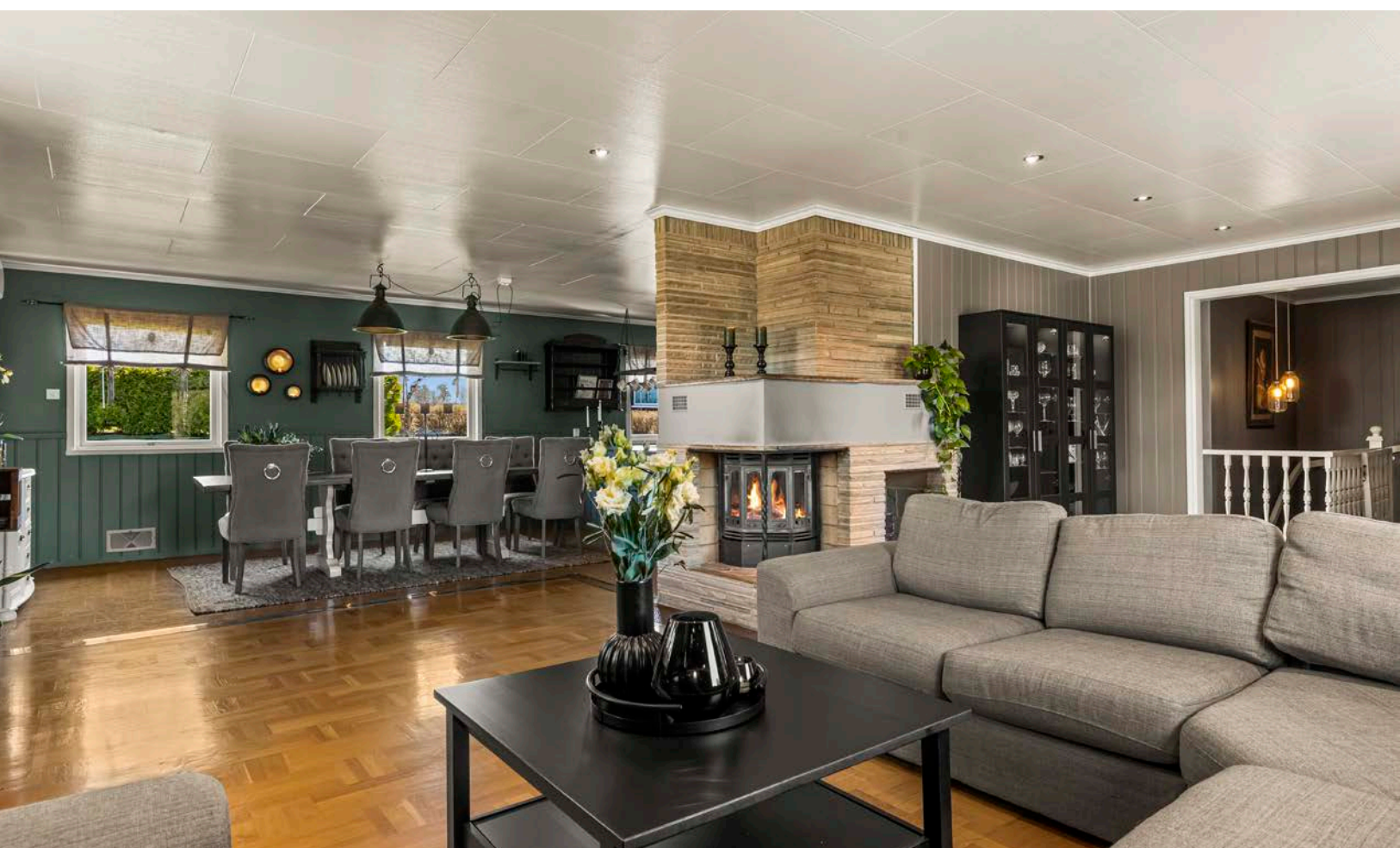
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

06.05.2026







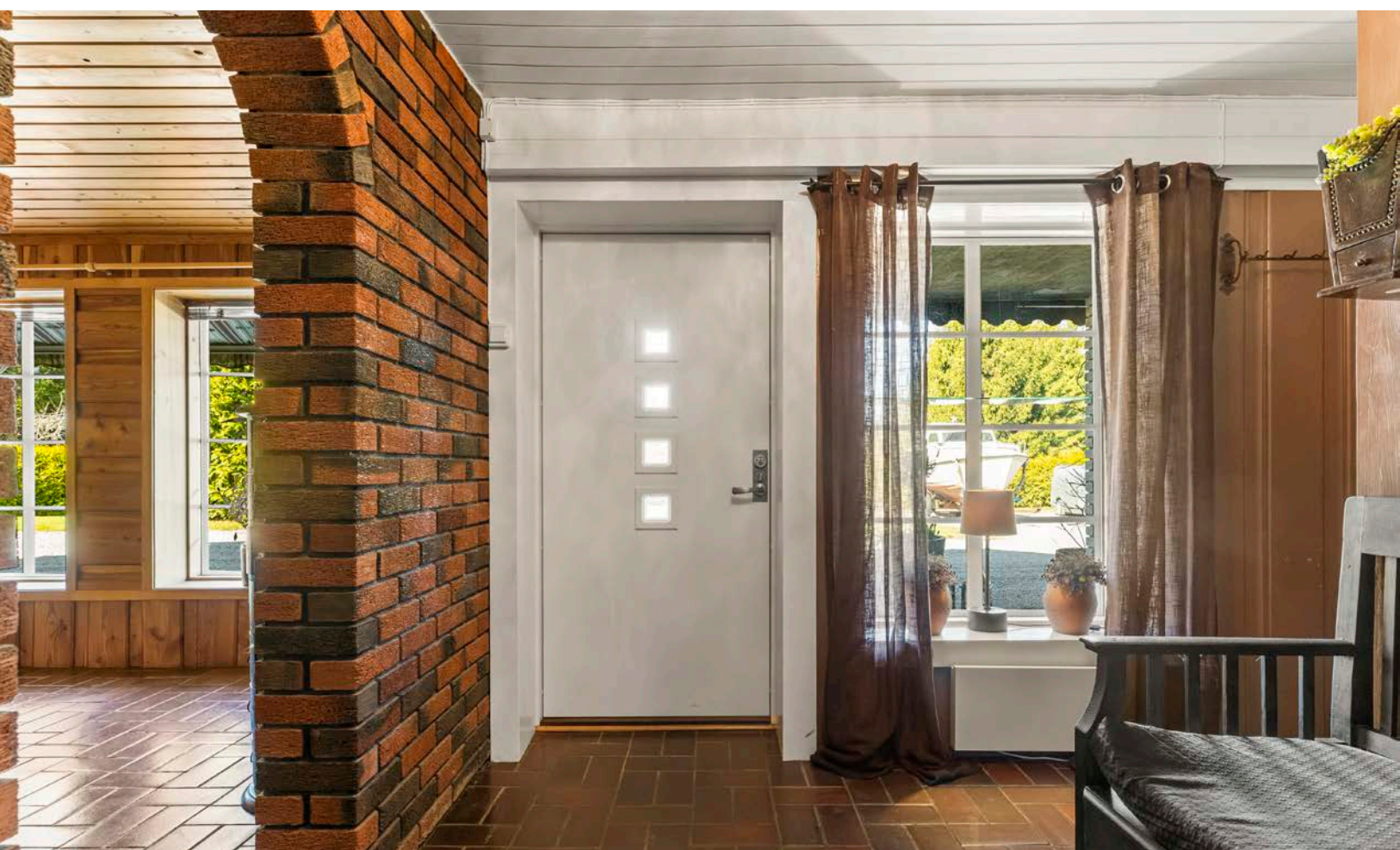






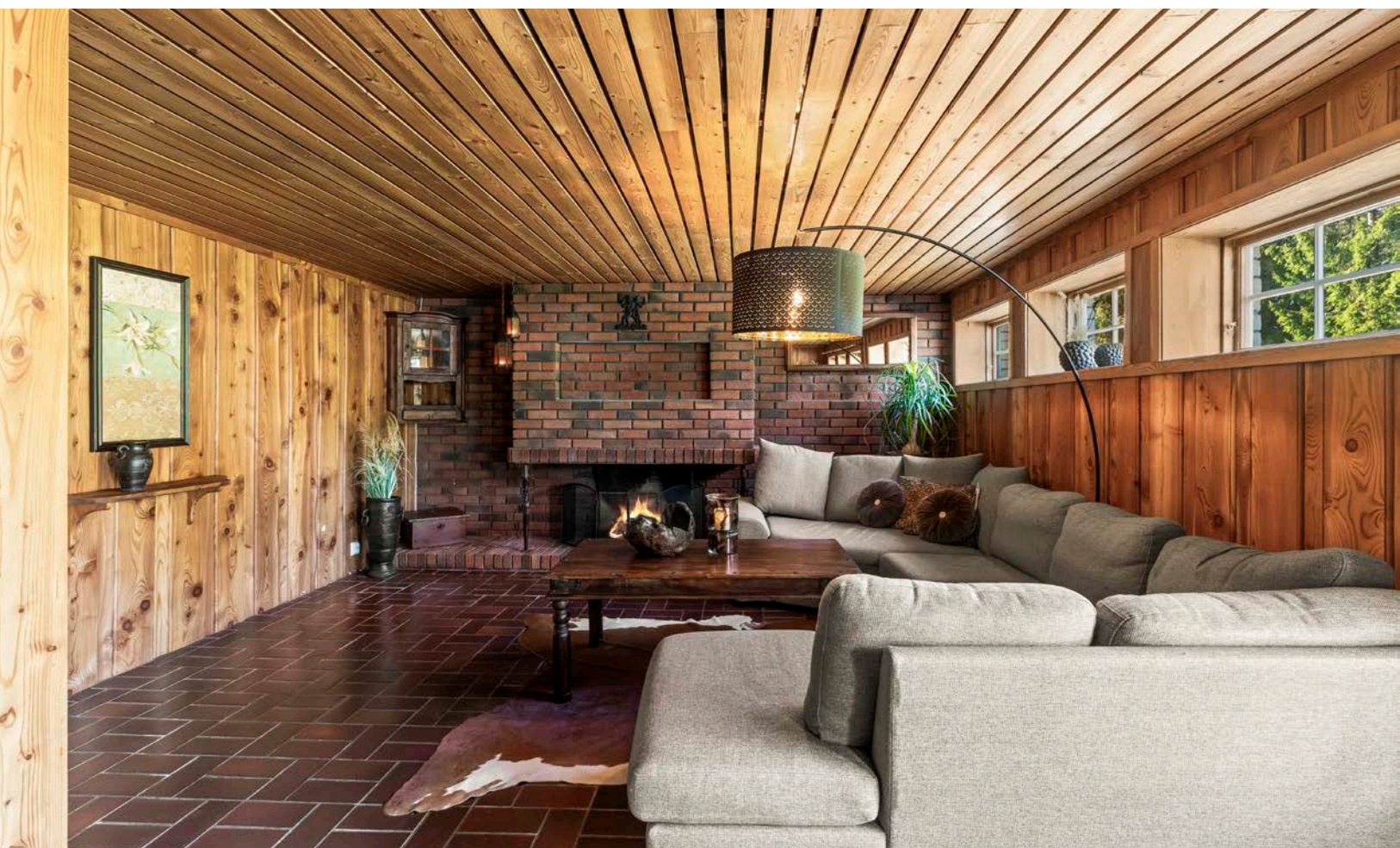
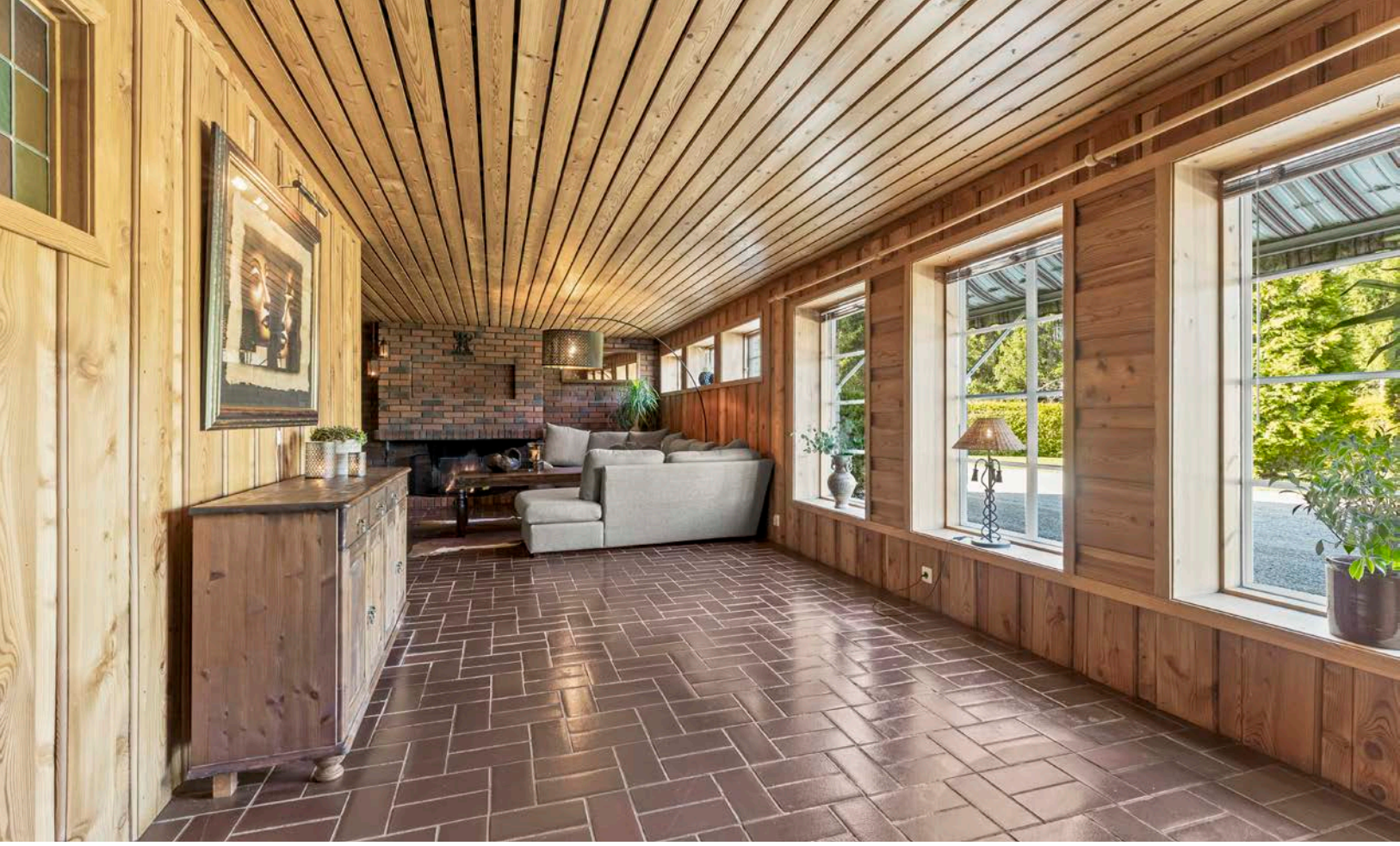




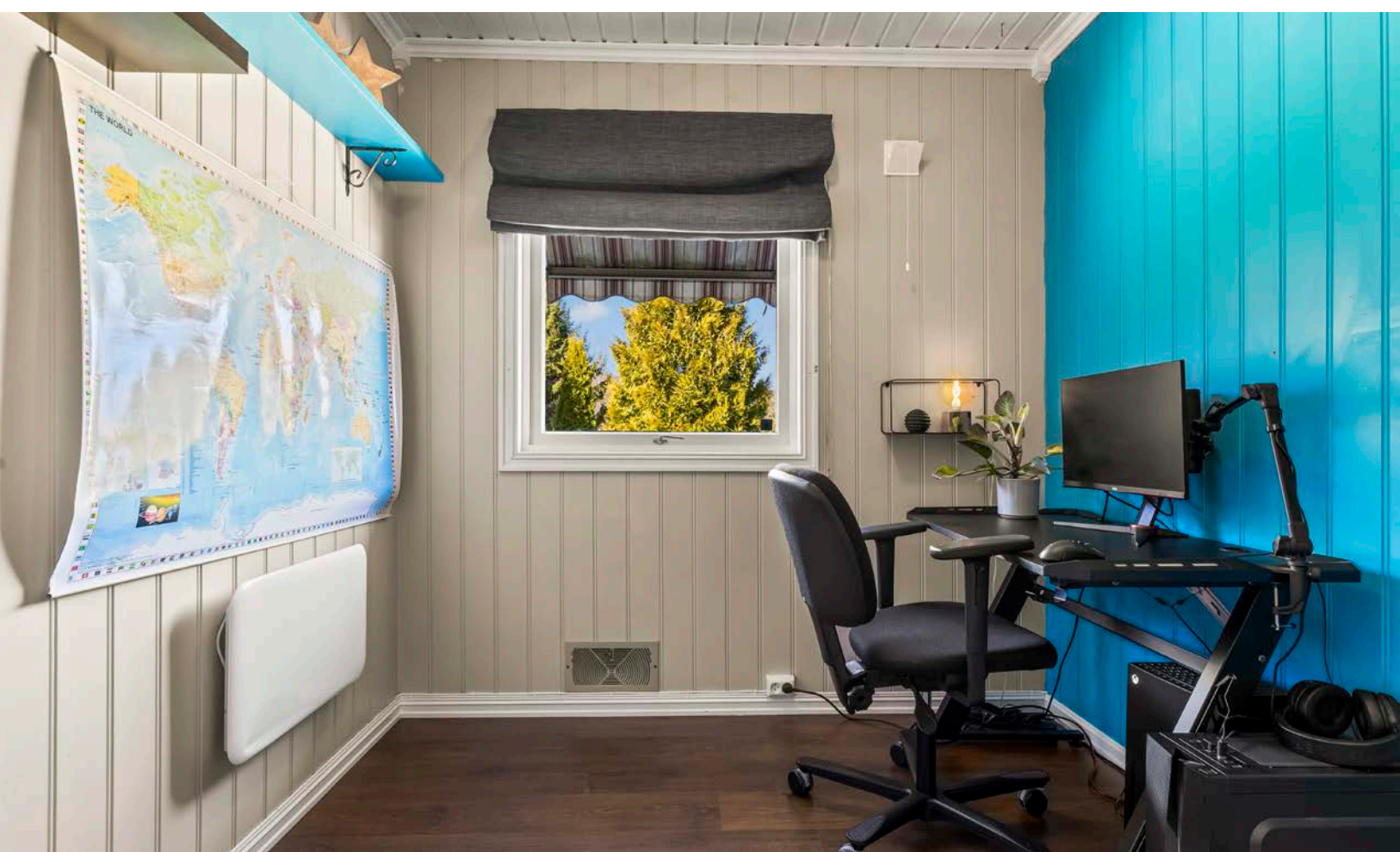




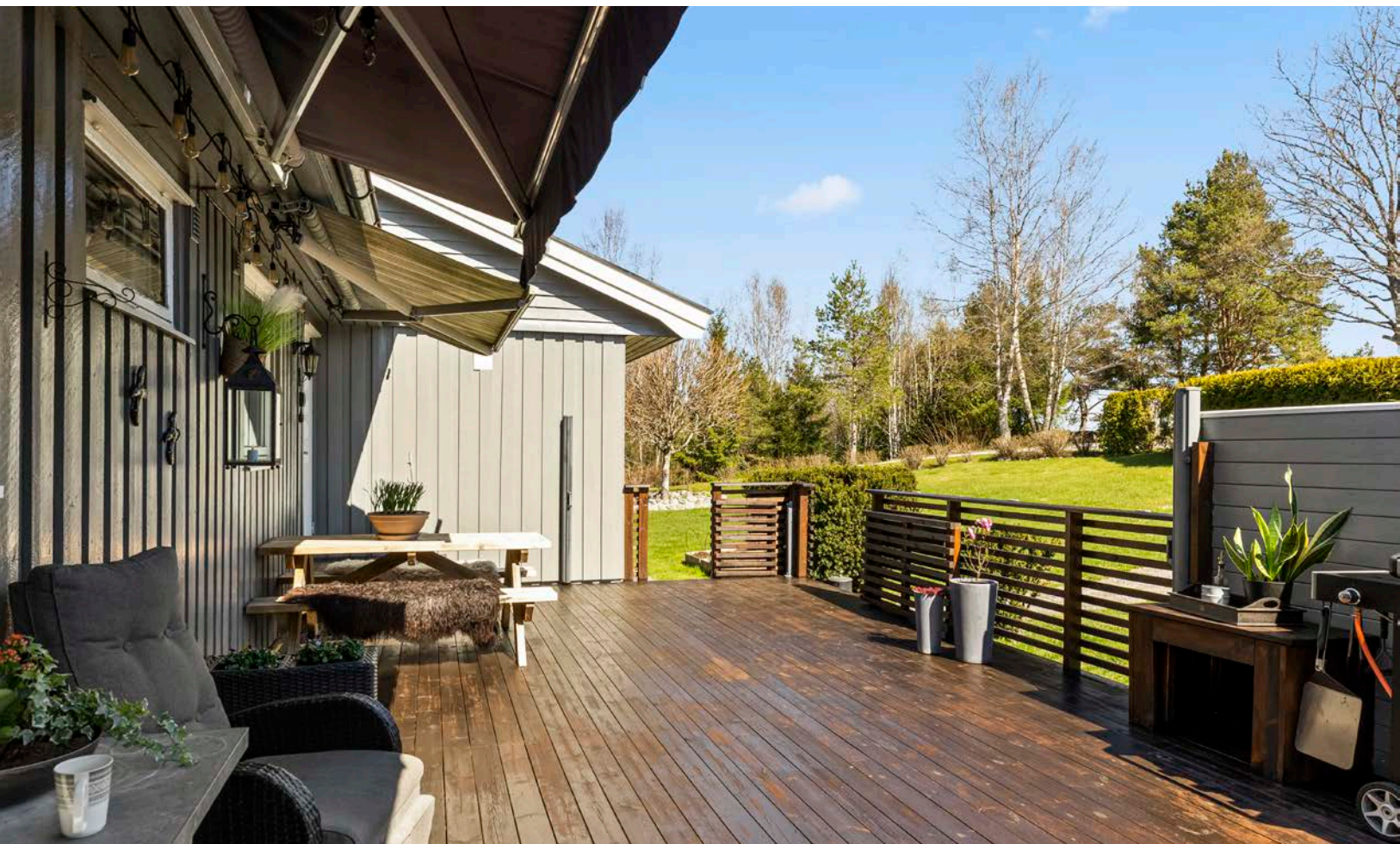






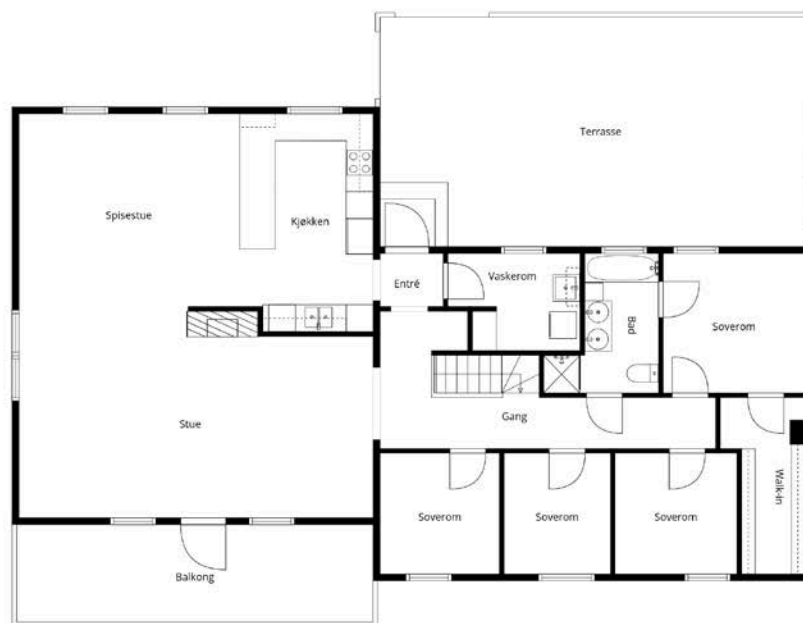




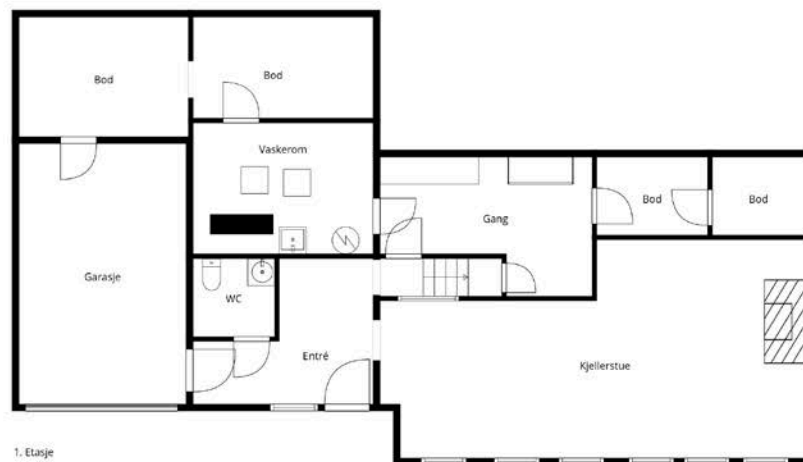








2. Etasje



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

 Krossbyveien 3, 1798 AREMARK

 AREMARK kommune

 # gnr. 24, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 261 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 12218-1559

Eiendomsverdi ref nr: QJ6400

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



TAKST
FAG AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rolf Are Haugs-Eilertsen'. The signature is fluid and cursive.

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere bygningsdeler som bærer preg av alder. Våtrommet har fukt i konstruksjonen og trenger oppgradering. Vann- og avløpsrør, både innvendig og utvendig, er gamle og nærmer seg forventet levetid. Ventilasjonen er mangelfull i enkelte rom. Fyrkjele mangler service, og varmtvannstanken har feil i el-tilkoblingen. Grunnmuren har sprekkeformasjoner som bør utbedres. Den nedgravde oljetanken er gammel og bør fjernes.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner, nedløp og beslag i stål. Takstige montert til pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er delvis skiftet ut i nyere tid.

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er etterisolert på loft med blåseisolasjon i senere tid.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere vinduer byttet i senere tid.
Noen vinduer med enkelt lags glass og koblede vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er montert garasjeport i stål med elektrisk portåpner.

Terrasse i støpt betong ut mot vei. Rekkverk i malt treverk. Stolper av stål.
Platting i treverk med leegger på baksiden av boligen.
Terrassemarkise montert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

I stuen er det peis med lukket innsats, kledd med skifer. Stålplate lagt på gulv.
Feieluke tilgjengelig i teknisk rom.
I teknisk rom er det montert en vedovn.
Åpen peis montert i kjellerstuen.
Boligen har to piper.

Underetasjen er oppført i lecablokker. Støpt plate fra byggeår.
Det er lagt tilfarergulv i noen rom. Noen yttervegger er foret ut og kledd med trepanel.

Tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.
Normale bruksmerker med tanke på alder.
Malte tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 15 mm fra topp flis ved dør og til sluk i dusj.
Lokalt fall rundt begge sluk.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett,

innebygget badekar og dusjnise.
Badekaret er bygget inn med isoporplater som er flislagte. Det er laget en inspeksjonsluke.
Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin.
Oppvaskkum i stål.
Fliser på vegg over benk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert et toalettrom i underetasjen. Vannklosettet er bygget inn i en trekasse som ser ut som en utedo. Vannsystemet er i rommet ved siden av.
Vasken er laget av en lakkert trestubbe. Kran integrert i en gammel brønnpumpe. Blandeventilen justeres på teknisk rom.
Kjølerommet er ikke lenger i funksjon. Aggregatet er fjernet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran tilgjengelig på teknisk rom.
Vannfilter montert etter stoppekran.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluke tilgjengelig i teknisk rom.

Boligen har et ventilasjonssystem fra byggeår, med ventiler inn til alle oppholdsrom. Anlegget distribuerer også varme.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpa i 2024.
Det er en fyrkjele i underetasjen. Denne er oppgradert med to varmeelementer, hhv på 3 og 6 kw.
Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med 17 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i garderoberoommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er oppgradert i 2016. Det er lagt drenerør og drenerplast langs vegger.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Bunnledninger er fra byggeår.
Det ligger en septiktank på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, innklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er åpnet opp mellom tv-stue, stue og kjøkken. Badet var tidligere delt i to med en lettvegg.

I underetasjen er det etablert et toalettrom i hallen og et kjølerom i den ene boden.

Anneks

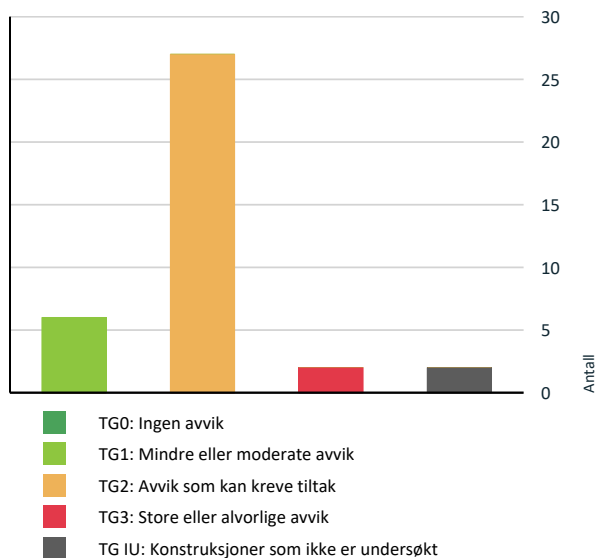
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annekset er godkjent som lekestue. Den er bygget noe større enn på tegninger.

Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

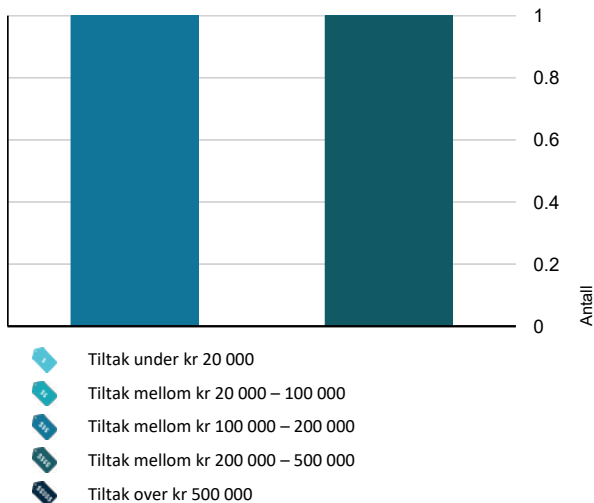
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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

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


-  **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)


-  **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)



-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Ihht ferdiggattest

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Pusset opp stue, barnerom og gang (egeninnsats)
2012	Modernisering	Skiftet kledning på flere vegger og skiftet dører og vinduer (Jan Andersen og sønn)
2009	Modernisering	Tekket om tak (Jan Andersen og sønn)
2016	Modernisering	Oppgradert drenering (Tore Vestby)
2009	Modernisering	-2019 Oppgradert el-anlegg (Riis elektro)
2009	Modernisering	Satt inn elektrisk varmekolbe i fyrkjele (Askim og Mysen rør)
2010	Modernisering	Nytt toalett på bad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål. Takstige montert til pipe. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, er det huseiers ansvar å sikre at snø og is ikke utgjør en fare for personer og eiendom. Å installere snøfangere kan være en fornuftig investering for å øke sikkerheten og redusere risikoen for skader

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er delvis skiftet ut i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre kledning har sprekker og noe spredt råte, spesielt ved vinduer og i nedkant.

Noe av kledningen bærer preg av å ha vært skiftet ved egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Konsekvens

Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan fukt som trenger inn ikke tørke ut. Dette gir økt risiko for råtesopp, muggvekst og skader på underliggende konstruksjoner. Råteskadet kledning kan over tid føre til mer omfattende skader dersom tiltak ikke utføres.

Tiltak

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen.

Lokal utskifting av råteskadet kledning må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Videre overvåking anbefales for å sikre at veggkonstruksjonen holder seg tørr og funksjonell.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Det er etterisolert på loft med blåseisolasjon i senere tid. Det er totalt 30 cm isolasjon, i følge eier. Isolasjon ved luke målt til 10 cm.

Det er noe begrenset inspeksjonsmulighet, da det kun er gulv rundt luken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ventilert i gavl, men tette gesimskasser. Noen synlige fuktmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens

Mangelfull ventilering øker risikoen for kondensdannelse, fuktopphopning og påfølgende råteskader i takkonstruksjonen over tid. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet, kan forholdene endre seg gjennom året. Vedvarende dårlig lufting kan redusere konstruksjonens levetid og øke risikoen for skader på både treverk og isolasjon.

Tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, for eksempel ved å åpne eller etablere luftespalter i gesimskassene.

Lokal utbedring bør utføres der det er registrert fuktmerker, og området bør følges opp for å avdekke eventuell utvikling.

Videre overvåkning anbefales for å sikre at fuktforholdene holder seg stabile gjennom året.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere vinduer byttet i senere tid.

Noen vinduer med enkelt lags glass og koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen fuktmerker og sprekker i foringer i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konsekvens

Redusert funksjon og punkterte glassruter kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for ytterligere fuktskader. Vinduer som ikke fungerer som de skal kan også påvirke bruksverdi og inn klima negativt.

Tiltak

Vinduer som er vanskelige å åpne/lukke bør justeres. Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten ved utskifting av glass eller hele vinduet. Det må påregnes noe vedlikehold, og enkelte eldre vinduer bør vurderes for utskifting på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er montert garasjeport i stål med elektrisk portåpner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

konsekvens

Dører som ikke fungerer som de skal kan gi redusert brukskomfort og i noen tilfeller påvirke tetthet og energiytelse. Dersom justering ikke utføres, kan slitasjen øke og føre til større behov for tiltak senere.

Tiltak

Dører som er vanskelige å åpne/lukke bør justeres for å sikre normal funksjon. Det er ikke registrert behov for ytterligere utbedringstiltak utover dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i støpt betong ut mot vei. Rekkverk i malt treverk. Stolper av stål. Platting i treverk med levegger på baksiden av boligen. Terrassemarkise montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flass og sprekker i betongterrasse.
Det er sprekker og flass i maling på platting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

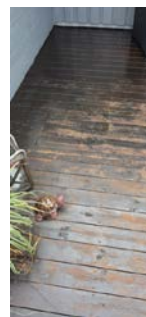
Dersom overflater ikke vedlikeholdes, kan fukt trenge inn i betong eller treverk. Dette kan på sikt føre til korrosjon i armering, råteskader i treverk eller skader på underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette redusere både levetid og sikkerhet for terrassen og plattingen.

Tiltak

Utvendige overflater bør vedlikeholdes jevnlig for å hindre videre nedbrytning.

Skader i betongoverflaten bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Treplatting og rekkverk bør skrapes, grunnes og males/behandles på nytt for å sikre tilstrekkelig beskyttelse.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe merker/manglende ferdigstilling etter fjerning av et garderobeskap på det ene soverommet.

Løse fuger på flislagt gulv i kjellerstue. Noe trapping av flis og hulrom bak fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

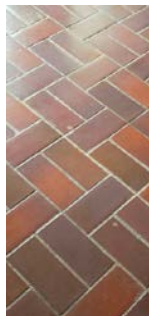
Løse fliser og fuger kan føre til ytterligere oppsprekking, økt slitasje og risiko for at fliser løsner helt. Hulrom bak fliser kan også gi redusert slitestyrke og økt risiko for skader ved punktbelastning. Manglende ferdigstilling på veggflater påvirker kun det estetiske, men bør utbedres for å oppnå en helhetlig finish.

Tiltak

Flislagt gulv i kjellerstue bør utbedres ved å reparere eller skifte ut løse fliser og fuger.

Veggflater med merker etter garderobeskap bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende estetisk standard.

Videre overvåkning anbefales for å avdekke eventuell utvikling i flisarbeidet.



ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 20 mm målt i stue og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

10 mm målt på to meter.

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.

Noe knirk registrert.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens

Planavvik påvirker i hovedsak komfort og estetikk, men utgjør normalt ingen konstruksjonsmessig risiko. Knirk kan oppleves sjenerende i daglig bruk. Dersom avvikene øker over tid, kan det indikere behov for nærmere undersøkelser.

Tiltak

Det må påregnes at planavvikene består, og eventuelle utbedringer vil være av estetisk og komfortmessig karakter.

Knirk kan i noen tilfeller reduseres ved å skru eller feste gulvbord bedre, men full utbedring krever ofte mer omfattende tiltak.

Videre overvåkning anbefales for å avdekke eventuell utvikling i avvikene.

ⓘ TG 2 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på grunn i underetasjen.

Planavvik på 20-30 mm målt i kjellerstue og gang, målt med laser over hele gulvet.

10-15 mm målt over 2 meter.

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

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

Konsekvens

Planavvik påvirker i hovedsak komfort og estetikk, men utgjør normalt ingen konstruksjonsmessig risiko. Dersom avvikene øker over tid, kan det indikere setningsproblematikk som bør undersøkes nærmere.

Tiltak

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen skal renoveres i fremtiden, kan utbedring av planavvik vurderes som del av et større tiltak.

Alternativt kan ytterligere undersøkelser gjennomføres for å kartlegge omfang og behov for utbedring dersom man ønsker et mer detaljert grunnlag.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I stuen er det peis med lukket innsats, kledd med skifer. Stålplate lagt på gulv.

Feieluke tilgjengelig i teknisk rom.

I teknisk rom er det montert en vedovn.

Åpen peis montert i kjellerstuen.

Boligen har to piper. Den ene er tilkoblet sentralfyren. Denne er ikke i bruk. Pipen har fyringsforbud, så det må gjøres utbedringer hvis dette skal tas i bruk.

Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn var i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Peisen i kjellerstuen har noen sprekker i kammer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Sprekker i peiskammer kan føre til at varme trenger inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan utgjøre en brannrisiko dersom peisen tas i bruk uten utbedring. Fyringsforbudet på pipen til sentralfyren innebærer at denne ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er gjennomført.

Tiltak

Peisen i kjellerstuen bør utbedres dersom den skal tas i bruk.

Pipen til sentralfyren må utbedres før eventuell fremtidig bruk.

Videre bruk av øvrige ildsteder kan fortsette som normalt, forutsatt regelmessig tilsyn og vedlikehold.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen er oppført i lecablokker. Støpt plate fra byggeår.

Det er lagt tilfarergulv i noen rom. Noen yttervegger er foret ut og kledd med trepanel.

Det er hullborret i utforet vegg mot terreng. Veggen er bygget opp med panel, plast, ca 5 cm isolasjon og svart forhudningspapp inn mot lecavegg.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlige fuktmerker og saltutslag på betongoverflater.

Noen sprekker i malt betonggulv i teknisk rom.

Det ble målt opp til 20 vekt% fukt i bunnsvill i utforet vegg. Ved nivåer over 15-16 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. I tilfarergulvet ble det målt 10-12 vekt% med hammerelektroder.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens

Høyt fuktnivå i trekonstruksjoner kan over tid føre til muggvekst, sverting, råteskader og ødeleggelse av materialer. Fukt i mur og betong kan gi videre nedbrytning, dårlig inneklima og økt risiko for skader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom forholdene ikke følges opp, kan skadene utvikle seg og bli kostbare å utbedre.

Tiltak

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid.

Det anbefales å fjerne organiske materialer som utforede vegger og tilfarergulv mot terreng, da slike løsninger er risikokonstruksjoner.

Det må sikres tilstrekkelig ventilering i underetasjen.

Det anbefales å montere en fast avfukter for å stabilisere fuktforholdene og redusere risiko for mugg og råte.

Eventuelle tiltak på drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes i sammenheng med funnene.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og lakkerte trinn.

Normale bruksmerker med tanke på alder.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvens

Dører som ikke fungerer som de skal kan gi redusert brukskomfort og økt slitasje på både karm og dørblad. Dersom justering ikke utføres, kan avvikene forverres over tid.

Tiltak

Enkelte dører må justeres for å sikre normal funksjon. Det bør foretas tiltak på dører som har tydelige monteringsavvik eller slitasje som påvirker bruken.

! TG 10 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier informerer om at det på et tidligere tidspunkt har vært observert mus i boligen. Dette anses som normalt med tanke på byggemåte og alder.

Det står en safe i underetasjen. Denne følger med boligen.

Opplysningene påvirker ikke den tekniske tilstanden i vesentlig grad, men registreres som informasjon til kjøper. Forekomst av mus i eldre boliger er vanlig og kan håndteres med normale forebyggende tiltak ved behov.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige på nåværende tidspunkt, men boligen bør holdes tett og ryddig for å redusere risiko for ny aktivitet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er trolig fra byggeår.

Det er belegg på gulv og malte overflater på vegg. Sluk i plast.

Det ble målt fall på 5 mm fra topp gulv ved dør til sluk.

Opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask er montert. Noen plassbygge skap.

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er rust på skruer i sluk.

Det er ikke oppbrett av belegg langs vegger eller på terskel.

Ingen membran på vegger.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvens

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt betydelig risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Uten tiltak kan dette føre til mugg, råte og omfattende skader i gulv og vegger.

Tiltak

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav.

Tettesjikt, sluk og røropplegg bør oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Det må monteres mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Konstruksjon og utførelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet grenser mot yttervegg og annet våtrom, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre kontroll uten å skade konstruksjoner som ikke lar seg tilbakeføre uten inngrep.

Tilstand

Det foreligger ingen informasjon om tilstanden i konstruksjonene bak vegger og gulv, ettersom inspeksjon ikke har vært mulig. Det er derfor ikke mulig å vurdere om det finnes fukt, skader eller avvik i de tilliggende konstruksjonene.

Vurdering

Når hulltaking ikke kan utføres, må tilstanden vurderes som ikke undersøkt (IU). Dette innebærer at det ikke kan gis noen sikker vurdering av risiko eller eventuelle skjulte skader. Særlig i eldre våtrom kan det være risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner som ikke er synlige.

Tiltak

Ingen konkrete tiltak kan anbefales uten ytterligere undersøkelser. Dersom våtrommet skal renoveres, bør konstruksjonene åpnes og vurderes samtidig for å avdekke eventuell fukt eller skade.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble pusset opp i 2000, ihht tidligere salgsprospekt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Synlig fuktopptrekk i dør og karm.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres, kan fukt trenge inn i karm, dørblad og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til oppsvelling, deformasjon, muggvekst og råteskader. Over tid kan dette også påvirke tetthet og funksjon, og i verste fall skade underliggende konstruksjoner.

Tiltak

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer i våtsonen må fuktbeskyttes eller skiftes ut. Dersom utskifting ikke gjennomføres, må området skjermes bedre mot vannsprut for å redusere risiko for videre skader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 15 mm fra topp flis ved dør og til sluk i dusj. Lokalt fall rundt begge sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig oppbrett av membran på terskel.

Det er misfarging og utvasking av fuger. Noe sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Et bad med manglende eller redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk.

Det kan oppstå stående vann på gulvet, og vann kan renne ut av rommet ved større vannmengder.

Redusert fall og manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Skadede fuger kan føre til fuktinntrengning i underlaget og på sikt gi skader i konstruksjonen.

Tiltak

Det må foretas utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

Fuger bør utbedres for å hindre videre fuktskader.

Selv om gulvet fortsatt kan lede vann mot sluk, skjer dette med redusert effektivitet, og risikoen for vannansamling er økt.

Ved fremtidig renovering bør gulvet bygges opp med korrekt membran, fall og høydeforskjell i henhold til gjeldende krav.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke synlig membran eller mansjett i sluk. Sluk er plassert i dusjnise og under badekar.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er noe synlig rust på skruer i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Konsekvens

Manglende eller ukjent membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til mugg, råte og skader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler. Uten dokumentasjon eller synlig membran er det ikke mulig å vurdere om våtrommet er tett.

Tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes membran/tettesjikt.

Det må innhentes dokumentasjon dersom dette finnes.

Manglende eller usikker membranløsning innebærer at våtrommet bør renoveres for å oppnå dagens standard og krav.

Ved renovering må sluk, mansjett og tettesjikt utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, innebygget badekar og dusjnische.
Badekaret er bygget inn med isoporplater som er flislagte. Det er laget en inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe flass på dusjarmatur.
Noe svelling i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Dersom avvikene ikke utbedres, kan fuktpåvirkning føre til videre nedbrytning av innredningen, redusert funksjon og behov for utskifting. Skader på innredning kan også være en indikasjon på fuktbelastning i rommet som bør følges opp.

Tiltak

Skadet eller svekket innredning bør utbedres eller skiftes ut ved behov. Dusjarmatur med flass bør vurderes rengjort eller utskiftet for å sikre normal funksjon og levetid. Det anbefales å kontrollere for eventuelle lekkasjer eller fuktbelastning som kan påvirke innredningen videre.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hullboring fra gang og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon, sponplate og plast i vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble målt høye fuktverdier i sponplate mot dusjnische.
Høye fuktindikasjoner målt på overflater i dusj på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens

Dersom tiltak ikke utføres, er det fare for ytterligere skadeutvikling i form av:

mugg- og soppvekst

råteskader i treverk og sponplater

skader på tilstøtende konstruksjoner

dårligere inneklima

Skadene vil normalt utvikle seg over tid og kan bli omfattende og kostbare å utbedre.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget.

Skadede konstruksjoner må åpnes og utbedres.

Organiske materialer i våtsonen bør fjernes og erstattes med fuktbestandige løsninger.

Våtrommet bør renoveres slik at membran, tettesjikt og veggoppbygging tilfredsstiller dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Det er integrert koketopp og stekeovn. Plass til oppvaskmaskin. Oppvaskkum i stål. Fliser på vegg over benk.

Innredningen er malt i senere tid. Det er normale bruksmerker med tanke på alder.

Noe trapping i benkeplaten og heng i fronter.
Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert et toalettrom i underetasjen. Vannklosettet er bygget inn i en trekasse som ser ut som en utedo. Vannsystemen er i rommet ved siden av.

Vasken er laget av en lakkert trestubbe. Kran integrert i en gammel brønnpumpe. Blandeventilen justeres på teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens

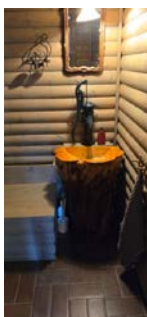
Manglende mekanisk avtrekk kan gi dårligere luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet over tid. Dette kan påvirke inneklima og bidra til slitasje på innredning og overflater. Avviket er primært funksjonelt og ikke knyttet til direkte skade.

Tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre bedre ventilasjon.

Lokal utbedring kan utføres dersom det oppstår slitasje eller fuktpåvirkning på innredningen.

Det er ikke behov for ytterligere tiltak utover dette basert på dagens observasjoner.



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er ikke lenger i funksjon. Aggregatet er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke bygget som et rom-i-rom. Hvis det skal brukes som kjølerom, bør det gjøres utbedringer for å sikre tilstrekkelig lufting langs vegger og gulv. Hvis ikke vil det være fare for utvikling av fuktskader/råte i bakenliggende konstruksjoner.

Det er noen synlige fuktmerker og svartsopp.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens

Dersom rommet ikke utbedres, kan fuktproblemene utvikle seg videre og føre til:

mugg- og soppvekst

råteskader i bakenforliggende konstruksjoner

dårlig inneklima

behov for omfattende reparasjoner på sikt

Rommet kan ikke brukes som kjølerom uten risiko for skadeutvikling.

Tiltak

Dersom rommet skal tas i bruk som kjølerom igjen, må det bygges om til en korrekt rom-i-rom-løsning med lufting langs vegger og gulv.

Eksisterende fukt- og soppangrep må fjernes, og skadede materialer må skiftes ut.

Dersom rommet ikke skal brukes som kjølerom, bør det likevel rengjøres og tørkes ut, og eventuelle skadede materialer bør fjernes for å hindre videre utvikling av sopp.

Videre overvåkning anbefales for å sikre at fuktproblemene ikke utvikler seg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran tilgjengelig på teknisk rom.

Vannfilter montert etter stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Konsekvens

Eldre vannledninger kan plutselig få lekkasjer eller brudd, noe som kan føre til omfattende vannskader. Redusert vanntrykk kan også påvirke funksjonaliteten i sanitærutstyr og daglig bruk. Selv om anlegget fungerer i dag, er risikoen for skader økende med alder.

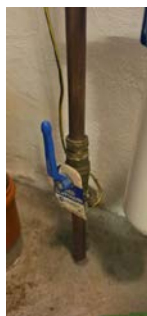
Tiltak

Anlegget bør kontrolleres av fagperson, som kan vurdere behov for tiltak eller utskiftning.

Det er ikke behov for akutte tiltak så lenge anlegget fungerer, men alder tilsier at skader kan oppstå plutselig.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut vannrør.

Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg, og vanninntaket bør også kontrolleres.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke tilgjengelig i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Konsekvens

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen. Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel. Selv om dagens funksjon er tilfredsstillende, er risikoen økende med alder.

Tiltak

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer. Anlegget bør likevel følges opp jevnlig på grunn av alder.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut avløpsrørene.

Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, og det anbefales å planlegge dette som del av større vedlikeholdsarbeider.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et ventilasjonssystem fra byggeår, med ventiler inn til alle oppholdsrom. Anlegget distribuerer også varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Konsekvens

Mangelfull ventilasjon kan føre til: dårligere luftkvalitet
økt fuktbelastning i rommene
risiko for kondens og muggvekst
reduert komfort og inneklima

Over tid kan dette også påvirke bygningsmaterialer negativt.

Tiltak

Anlegget bør sjekkes av fagperson for vurdering av kapasitet, funksjon og behov for service eller utskiftning.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilluft.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om anlegget fungerer som forutsatt.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i hele boligen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Det ble gjennomført service på varmepumpa i 2024.

Det er en fyrkjele i underetasjen. Denne er oppgradert med to varmeelementer, hhv på 3 og 6 kw.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Gjelder sentralfyren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Konsekvens

Uten jevnlig service kan anlegget få redusert effekt, høyere energiforbruk eller tekniske feil. Det kan også oppstå risiko knyttet til brannsikkerhet eller overoppheting dersom komponenter ikke fungerer som de skal. Over tid kan manglende vedlikehold føre til kostbare reparasjoner eller behov for utskiftning.

Tiltak

Det bør utføres service på fyrkjelen for å sikre trygg og effektiv drift.

Videre oppfølging anbefales for å avdekke eventuelle slitasjepunkter eller behov for utskiftning.

Lufttilluft varmepumpen har nylig fått service og krever ingen tiltak nå.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Konsekvens

Feil eller mangelfull elektrisk tilkobling kan medføre: risiko for varmgang og i verste fall brann redusert sikkerhet ved drift

økt risiko for funksjonssvikt

Dersom tanken er eldre enn 20 år, øker også risikoen for lekkasjer som kan gi omfattende vannskader.

Tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende elektrisk tilkobling i henhold til gjeldende forskrift.

Elektriker bør kontrollere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

Dersom tanken viser seg å være eldre enn 20 år, bør utskiftning vurderes som del av forebyggende vedlikehold.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med 17 kurser og hovedsikring på 40 amp. Skapet er plassert i garderoberoommet.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Tilgjengelig i boligmappa.no.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. 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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

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

Generell kommentar

Eier informerer om at det er brudd i ledning på varmekabler i gulv i hallen i underetasjen. Disse fungerer derfor ikke.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er oppgradert i 2016. Det er lagt drenerør og drenerplast langs vegger. Arbeidet er gjort av Kjell Harlem og ved egeninnsats.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvens

Dersom sprekken ikke utbedres, kan de utvikle seg og føre til:

økt fuktinntrengning i grunnmur

frostskader i puss og blokkverk

svekkelse av overflatebehandling

risiko for større skader på sikt

Selv om dagens avvik ikke vurderes som kritiske, bør de tas på alvor for å bevare konstruksjonens levetid.

Tiltak

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre skadeutvikling.

Sprekkene bør renses, fylles og overflatebehandles med egnet materiale.

Omfanget bør vurderes av fagperson dersom sprekken øker i størrelse eller antall.

Videre overvåking anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Bunnledninger er fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens

Eldre vann- og avløpsledninger har økt sannsynlighet for:
lekkasjer i grunnen
innsig av masser i avløpsrør
trykkfall eller redusert vannmengde
kostbare reparasjoner ved brudd
risiko for skader på bygning eller utearealer ved lekkasje
Skader kan oppstå plutselig uten forvarsel når anlegget er gammelt.

Tiltak

Det er ikke behov for akutte tiltak så lenge anlegget fungerer som normalt.

Anlegget bør følges opp jevnlig på grunn av alder.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom eller større arbeider på tomten vil det være naturlig å skifte ut både vann- og avløpsledninger.

Tidspunktet for utskiftning nærmer seg, og dette bør tas med i planlagt vedlikehold.

TG 1U Septiktank

Beskrivelse

Det ligger en septiktank på eiendommen. Eier informerer om at denne er sanert og fylt igjen.

Siden septiktanken er ute av bruk og fylt igjen, og det ikke foreligger teknisk dokumentasjon eller mulighet for inspeksjon, settes tilstandsgrad til IU – ikke undersøkt. Det er ikke mulig å verifisere om saneringen er utført i henhold til gjeldende krav på tidspunktet. Manglende dokumentasjon og fravær av inspeksjonsmulighet gjør at tilstanden ikke kan vurderes. Dette er vanlig for eldre, utgåtte septiktanker som er fylt igjen uten krav til etterkontroll.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en eldre sentralfyr i boligen. Nedgravd oljetank på eiendommen. Sentralfyren er oppgradert med elektrisk varmekolbe. Gjenstående rør og måler er i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Konsekvens

Dersom tanken ikke fjernes eller saneres, kan dette medføre:
risiko for lekkasje til grunnen
forurensning av jord og grunnvann
kostbare opprydnings- og saneringsarbeider
ansvar for miljøskade etter forurensningsloven
Selv små lekkasjer kan gi store konsekvenser over tid.

Tiltak

Røropplegg og nedgravd tank må fjernes eller saneres i henhold til gjeldende forskrifter.

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for å avklare tankens tilstand og korrekt fremgangsmåte.

Dokumentasjon på utført sanering bør oppbevares for fremtidig eierskifte og myndighetskrav.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklime, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 850 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 910 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

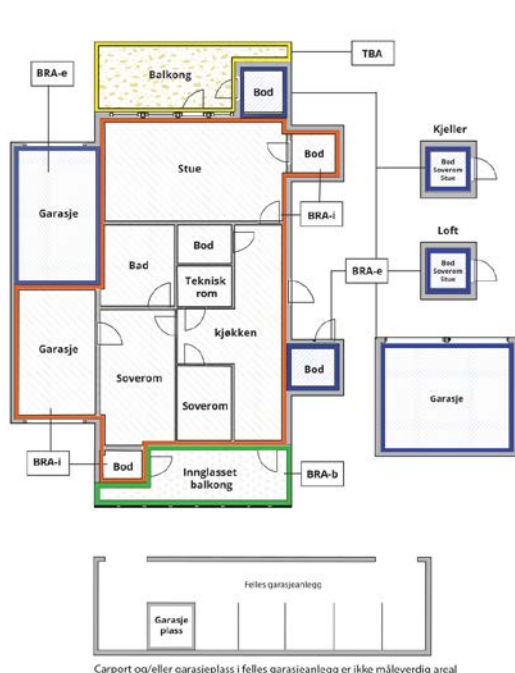
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	123			123	
1. Etasje	138			138	74
Loft					
SUM	261				74
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje, bod 1, bod 2, teknisk rom, toalettrom, kjellerstue, gang m/trapp, bod 3, kjølerom, hall		
1. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, bad, garderobe, gang med trapp		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Platting, terrasse og steinlagt område ved inngangen er inkludert i TBA.

Takhøyder i første etasje er fra 2,43-2,45 meter.
I underetasjen er takhøyden fra 1,97-2,29 meter.

Arealer inkluderer trapper, sjakter og plassbygde skap.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet opp mellom tv-stue, stue og kjøkken. Badet var tidligere delt i to med en lettvegg.
I underetasjen er det etablert et toalettrom i hallen og et kjølerom i den ene boden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Vedskjulet er ikke med i målingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Annekset er godkjent som lekestue. Den er bygget noe større enn på tegninger.
Anbefaler nærmere undersøkelser av forholdet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Mona Kristin Bergstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	24	8		0	3680.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krossbyveien 3

Hjemmelshaver

Bergstrøm Mona Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Flateby i Aremark kommune. Det er kort vei inn til Aremark sentrum der det finnes butikk, bensinstasjon, skole og barnehage.

Adkomstvei

Privat vei ut til fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunens arealplan, regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stor gårdsplass, gressplen og enkel beplantning. Deler av tomten er beholdt som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Oppholdsrom

Byggeår

1982

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Etterslepene vedlikehold

Kommentar

Ihht byggetillatelse

Beskrivelse

Konstruksjon og utførelse

Annekset er oppført med trebjelkelag på lecablokker. Vegger og tak består av enkel trekonstruksjon. Det er montert isolerglassvinduer og malt tredør. Taket er tekket med betongtakstein. På baksiden er det bygget et vedskjul av stålplater. Bygget fremstår som en enkel konstruksjon uten dokumentert oppbygging etter moderne byggtekniske krav. Bak er det bygget et vedskjul av stålplater.

Det er sprekker og råte i kledning.

Bygget har ikke takrenner.

Det er synlige skjevheter. Noe fuktmerker på overflater.

Døren tar i plattingen.

Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mona Kristin Bergstrøm

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Krossbyveien 3

1798 Aremark

3124-24/8/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Jan Andersen & sønn as

Beskrivelse av arbeidet: Rev ned til takbord. Ingen skader under papp. La ny papp, nye impregnerte lekter, ny takstein, takstiger, vindskiver og kledd om gavelvegger på takk og nytt beslag på piper.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Du vinduer på kjøkkenet er punkterte tror jeg. Grå hinne på nedkant av vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Ja

Før var salt gjennom slag i kjeller. Litt fukt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Tore Vestby

Beskrivelse av arbeidet: Grav rundt huset , lagt ny papp og singel på utsiden. Og nye dreng slanger,

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Tore vestby

Beskrivelse av arbeidet: Se det samme som over.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Askim & Mysen rør as

Beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn ny fyr med elektrisk varmekolber. Og nytt rørsystem i hele fyr rom.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipperøret til sentralfyr er stengt pga porøs mur mellom steiner. Har valgt å ikke gjøre noe med det da fyren kunn blir brukt elektrisk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Ligger i bakken på utsiden av kjøkkenvindu under grønnsakskasser.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Har ikke fått beskjed om å fjerne den . Du kan jo fyre med biodiesel. Men da må du sanere tank først.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

I gang nede er det brudd i varmekabel. Så den er kobla ut av elektriker. Satt inn varm ovn i gangen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytta sikringer og lagt opp strøm til fyrkjele . Se ferdigatester som ligger i bolig mappa.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye spottere og alt nytt av strøm i stue.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Riis elektro

Beskrivelse av arbeidet: Vifte på bad.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2013.

Måleren stod i huset i en måned. Satt inn 28/2-13 tatt ut 30/4-13.

Resultatet var oppe stue:-15

Resultat peisestue:-16

Resultat verksted kjeller:-16

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

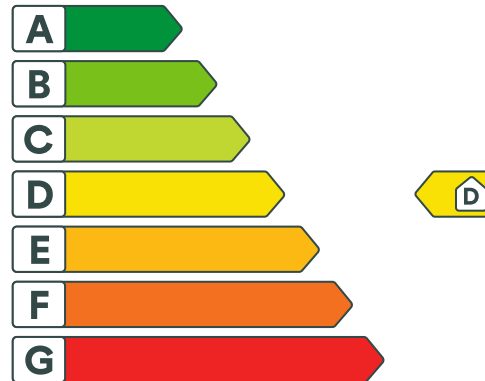
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Krossbyveien 3, 1798 AREMARK	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281134
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 147038704
Gårdsnummer 24	Bruksnummer 8
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1973	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 290,0 m²	Oppvarmet bruksareal 200,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
211,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
219,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år
47 218 kWh



Krossbyveien 3, 1798 AREMARK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Krossbyveien 3, 1798 AREMARK



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt 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 5: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Brukertiltak

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørt 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 8: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 kjøleskap 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Krossbyveien 3 - Nabolaget Fosby - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

Skodsberg Linje 308, 631	12 min	1 km
Halden stasjon Linje RE20	22 min	25.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 58 min	

Skoler

Aremark skole (1-10 kl.) 123 elever, 10 klasser	22 min	2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	21 min	24.2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	21 min	25 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

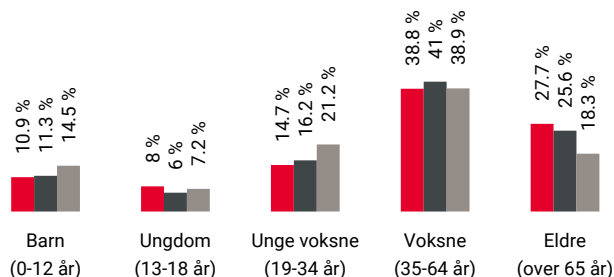
Godt vennskap 68/100



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) 57 barn	2 min	2 km
---------------------------------------	-------	------

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	11 min	1.1 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 20 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.9 km

⚽ Aremark skole 21 min 🚶
Ballspill 2 km

🚴 SKY Fitness Halden 22 min 🚗

🚴 Spensst Halden avd. Høvleriet 23 min 🚗

Boligmasse



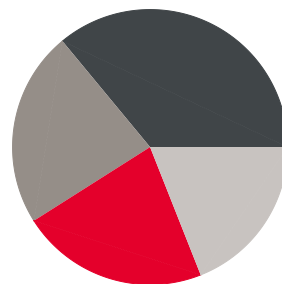
■ 84% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 1% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📍 Tista Senter 23 min 🚗

📍 Apotek 1 Ørnen Halden 22 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

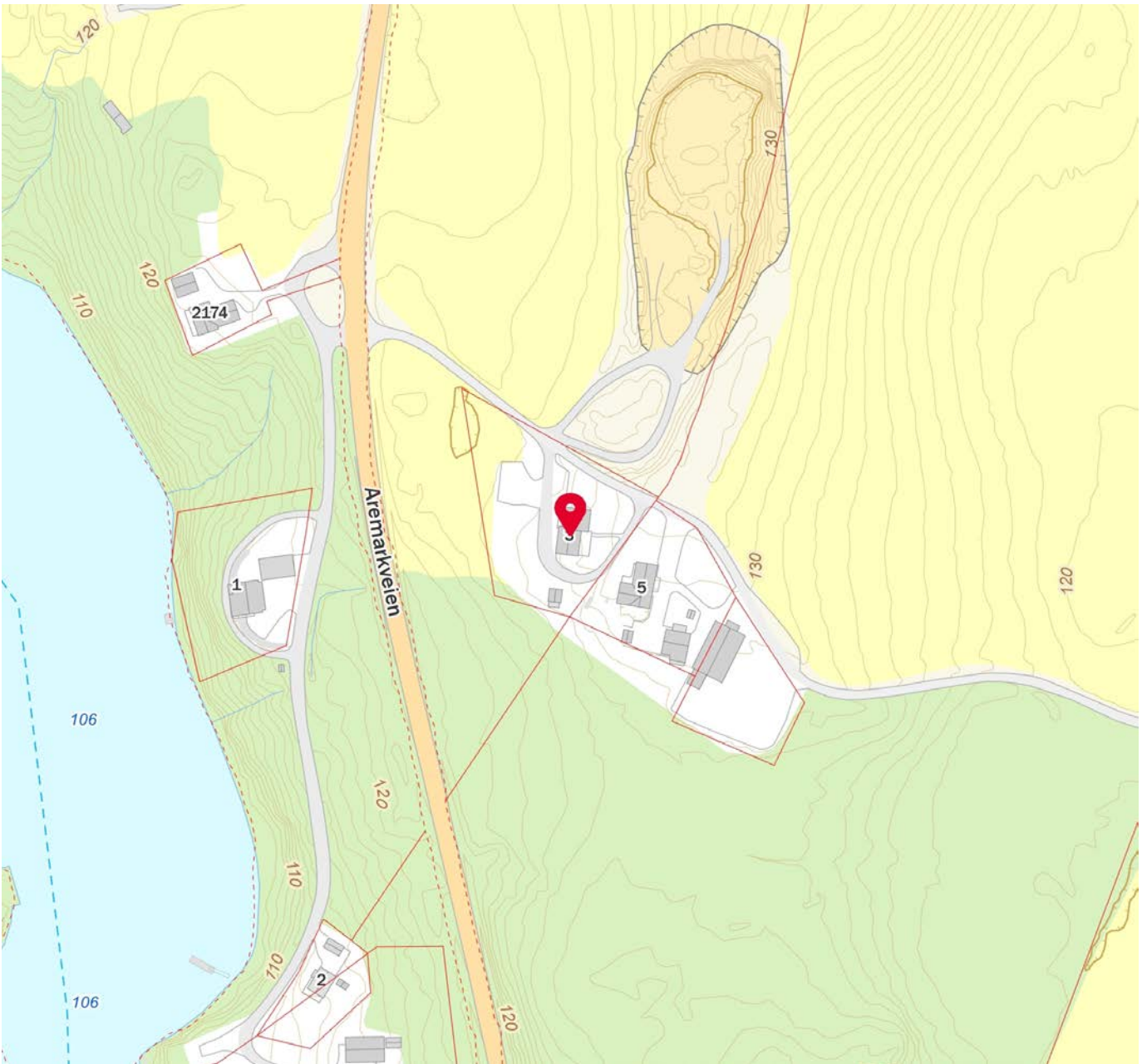


0% 47%

■ Fosby
■ Aremark kommune
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 14. april 2026 13:31
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Krossbyveien 3 (1101260044) (gjelder saksnummer 5533034)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg: 11.1.2017
Mona Kristin Bergstrøm
7359992906388219
Finner ingen utestående pålegg.

For info, så vil vi gjerne ha målnummer i forespørselen, slik at det er enklere for oss å søke etter hva dere etterspør. Bruker unødvendig mye tid på søk som dette.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

13. april 2026 kl. 10:53 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Samfunnsutvikling Samfunnsutvikling

support@ambita.com

Deres ref

Vår ref
2026/1533-25

Saksbehandler
Tobias Manskow

Dato
14.04.2026

WI31240010 Eiendomsmeglerpakke - gnr/bnr 24/8 - Krossbyveien 3

1. **Matrikelbrev:** Se vedlegg 1.
2. **Eiendom:** Eiendommen ble etablert 07.11.1972. Hjemmelshaver på eiendommen er Mona Kristin Bergstrøm.
3. **Plangrunnlag:** Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med plan ID 3124_202001, og er avsatt til boligbebyggelse.
4. **Løpende kommunale gebyrer – inkl. eiendomsskatt – 2026. 12 terminer. m/MVA:**

Feiegebyr	1 082,04
Avfallsgebyr (270 L)	2 413,08
Abonnement vann	3 759,12
Forbruk vann u/måler (200 m3)	11 050
Abonnement avløp	5 428,92
Forbruk avløp u/måler (200 m3)	15 596
Eiendomsskatt	5 448,96

5. **Restanse m/MVA:** Kr. 3 817,75,- med forfallsdato 30.04.2026. Det kan tilkomme gebyrer utenom de som står opplistet i punkt 4, som blir fakturert med de ordinære kommunale gebyrene. Disse gebyrene følger eiendommen til enhver tid uavhengig av hjemmelshaver (f.eks. ekstra slamtømming).
6. **Relevante arkivdokumenter:**
 - Vedlegg 2: Brannforebyggende tilsyn
 - Vedlegg 3: Kartutsnitt
 - Vedlegg 4: Kommuneplanens arealdel
 - Vedlegg 5: Tillatelse forstøtningsmur

Postadresse
AreMarkveien 2276, 1798 AREMARK
E-post
post@aremark.kommune.no

Besøksadresse
AreMarkveien 2276

www.aremark.kommune.no

Telefon
69199600

Bank
10500701329
Org.nr
940875560

AreMark kommune vektlegger FN's bærekraftsmål i saksbehandlingen.



- Vedlegg 6: Ferdigattest og tegninger enebolig
 - Vedlegg 7: Tillatelse og tegninger uthus
7. **Vei:** Det går privat vei og skogsvei til eiendommen.
 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 12 terminer.
 9. **Brann/feiing:** Tilsyn gjennomført 13.05.2024. Ingen anmerkninger eller avvik.
 10. **VA:** Tilknyttet kommunalt VA.

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

Med hilsen

Tobias Manskow

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1: Matrikkelbrev
- 2 Vedlegg 2: Brannforebyggende tilsyn

- 3 Vedlegg 3: Kartutsnitt
- 4 Vedlegg 4: Kommuneplanens arealdel
- 5 Vedlegg 5: Tillatelse forstøtningsmur
- 6 Vedlegg 6: Ferdigattest og tegninger enebolig
- 7 Vedlegg 7: Tillatelse og tegninger uthus

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3124 - AREMARK
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 8

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.04.2026 kl. 12:40
Produsert av: Tobias Manskow
Attestert av: Aremark kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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: TROLLHAUGEN
Etableringsdato: 07.11.1972
Skyld: 0,05
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 24 / 8	3 680,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120277	BERGSTRØM MONA KRISTIN		KROSSBYVEIEN 3 1798 AREMARK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120277	BERGSTRØM MONA KRISTIN		KROSSBYVEIEN 3 1798 AREMARK	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6566778	653878		3 680,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	3124 - 24/8				
							Omnummerert fra:	3012 - 24/8				

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		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
			Omnummerert til: 3012 - 24/8 Omnummerert fra: 0118 - 24/8		
Skylddeling Skylddeling	07.11.1972				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0118 - 24/2	0	
		Mottaker	0118 - 24/8	0	

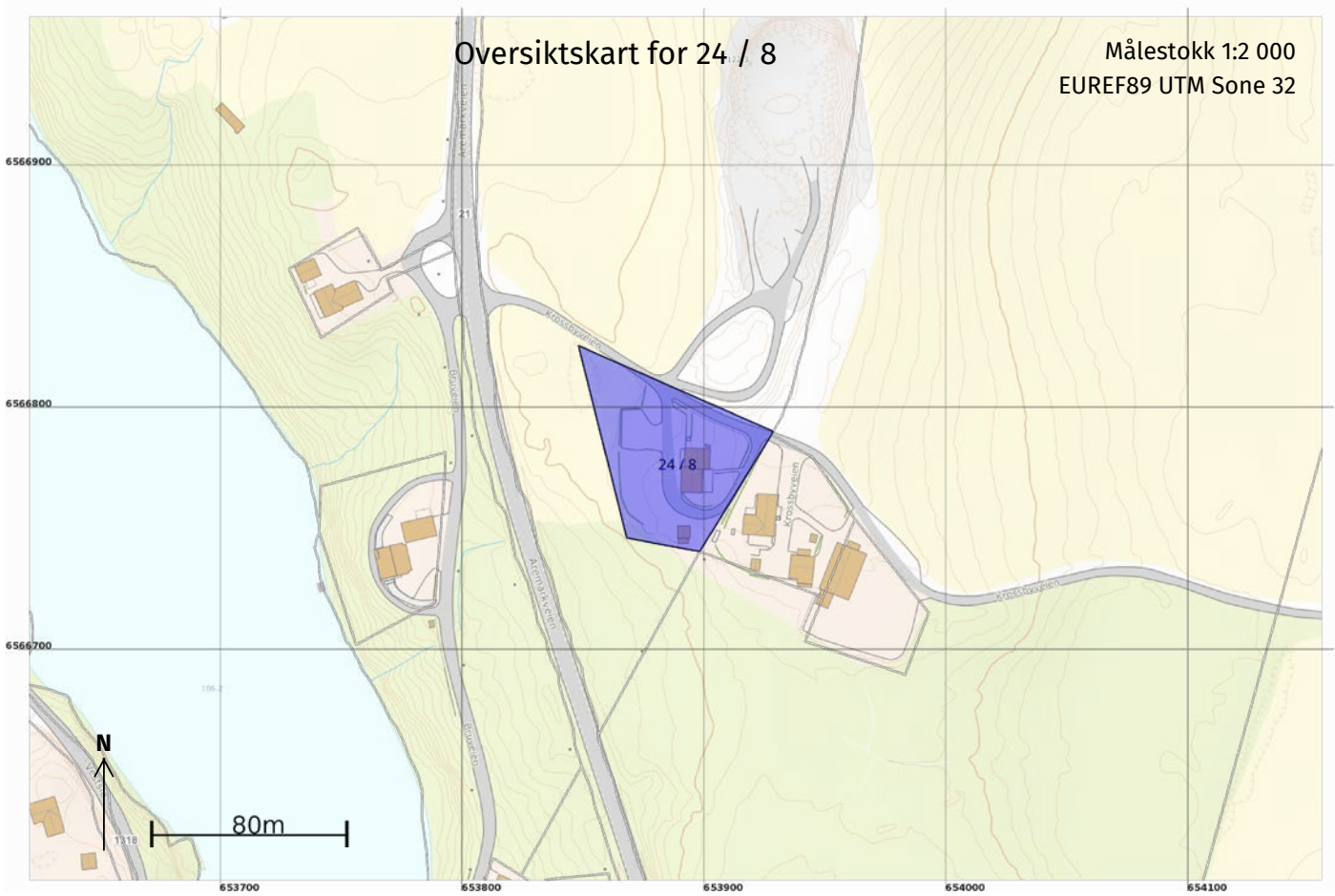
Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Krossbyveien	2022	3		Grunnkrets: 0103 Fosby Stemmekrets: 1 AREMARK Kirkesokn: 02030203 Aremark Postnr.område: 1798 AREMARK Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6566774	653895		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 147 038 704	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>		
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Nord: 6566774 Øst: 653895	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk							
Energikilder:							
Oppvarming:							
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter							

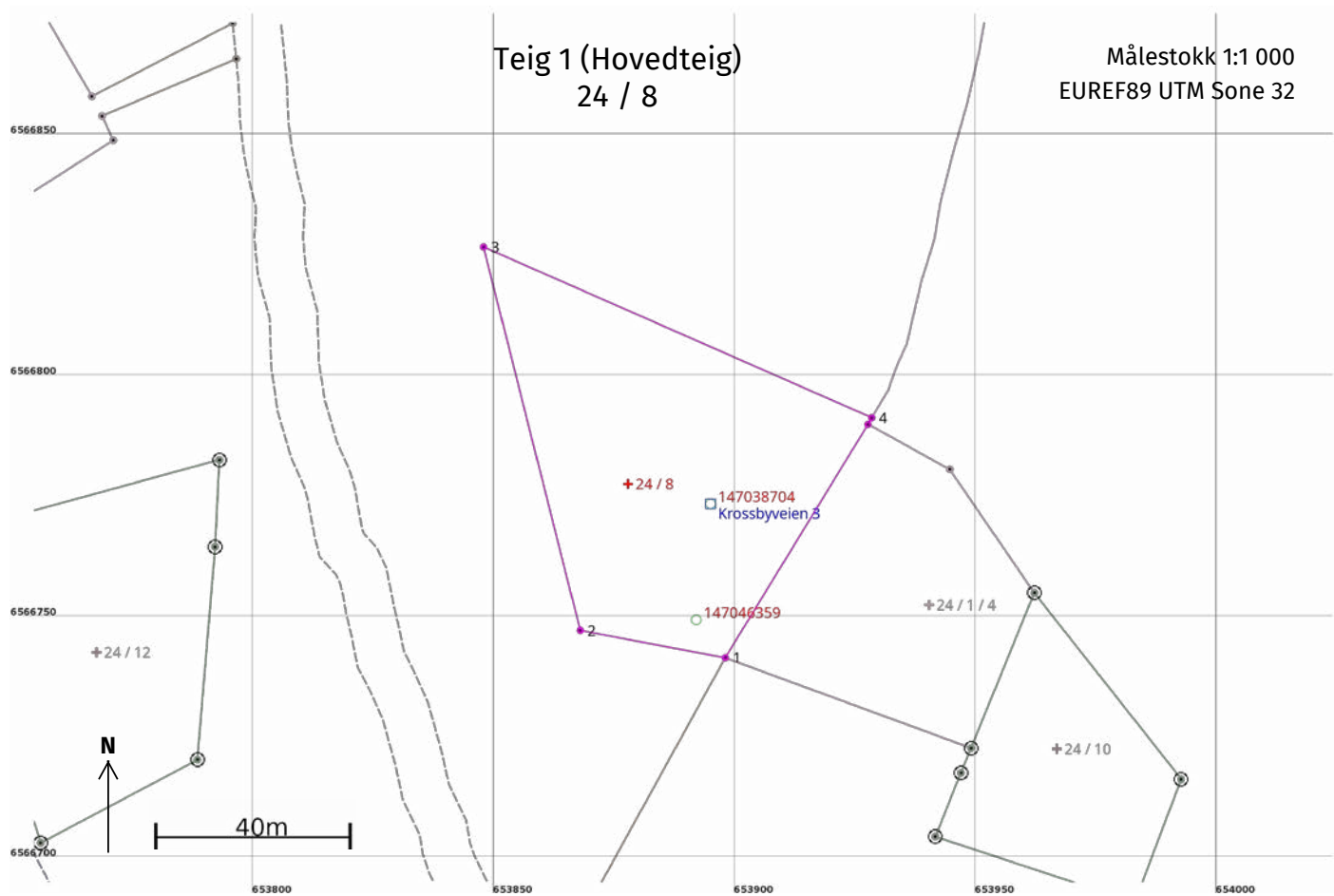
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2022 Krossbyveien 3	H0101	Bolig	0	0		0	0	24/8
Bygningsnr:	147 046 359	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6566750 Øst: 653892	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	24/8



14.04.2026 12:40

Matrikelbrev for 3124 - 24 / 8

Side 5 av 8



14.04.2026 12:40

Matrikelbrev for 3124 - 24 / 8

Side 6 av 8

Areal og koordinater

Areal: 3 680,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6566778

Øst: 653878

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6566742,12	653898,02	30,60	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6566747,79	653867,95	81,99	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6566827,29	653847,89	87,95	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6566791,88	653928,40	1,58	Geometrisk hjelpепunkt Følger midten av vegen	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
5	6566790,52	653927,60	56,72	Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200

Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Krossbyveien 3-H0101

Bygningsnummer: 147038704

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Varmepumpe	2016 -	Selvrapportert	28.02.2026
	Biobrensel	1973 -	Salgsopp-gave	28.02.2026
Avløp	Offentlig kloakk	1973 -	Salgsopp-gave	28.02.2026
Byggeår	1973	-	Salgsopp-gave	28.02.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	1973 -	Salgsopp-gave	28.02.2026
Bruksareal	280m2	1973 -	Salgsopp-gave	28.02.2026



HALDEN KOMMUNE

Deres ref./deres dato: BERGSTRØM MONA KRISTIN KROSSBYVEIEN 3 1798 AREMARK	Vår ref.: Ole Willy Røstadli		Dato: 13.05.2024
--	--	--	-------------------------

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Krossbyveien 3-H0101
Gårds- og bruksnr: 3124-24/8

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 13.05.2024 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: (0)

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.

Utskrift av møtebok

for Aremark bygningsråd

i møte den 3. oktober 1974.

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Jnr. nr. 340/74.

Sak 143/74.

Harald Sørli, 1770 Aremark.

Fladeby, gnr. 24 bnr.2.

Oppføring av forstøtningsmur.

Vedtak:

Bygningsrådet har intet å bemerke.

Aremark, den 8. oktober 1974.

Rett utskrift.

AREMARK BYGNINGSRÅD

Aslaug Haugeby.
Aslaug Haugeby.

Utskrift er sendt: Harald Sørli, 1770 Aremark.

Søknad om byggetillatelse

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965
og departementets byggeforskrifter av 1. aug. 1969

Til bygningsrådet i Aremark

Eiendommens navn og adresse Fladeby Gnr. bnr. (matr.nr.) 24/2

Byggherrens navn Harald Sørlic

Tomteeierens (el. festerens) navn

Bygningens art (sett x)

Boligbygg Forretnings- og kontorbygg Industri-lokale Garasje Uthus

Skole Forsamlingslokale Annen bygning

Arbeidets art (sett x)

Nybygging (L. § 93 a) Hovedombygging (L. § 87, 2 a) Hovedreparasjon (L. § 87, 2 b) Tilbygging, påbygging, underbygging (L. § 87, 2 c)

Andre arbeider Oppføring av forstøttingsmur

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (F. kap. 14 : 1)

1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	

Opplysn. til situasj. planen (-kartet)	Tomtens størrelse m ²	Areal av eldre bebyggelse m ²	Areal av nybygg m ²
	Samlet golvflate i alle etasjer (Kieller og loft medregnes i den utstrakte innredes til beboelses- og arb.rom)	Eldre bebyggelse m ²	Nybygg m ²
Drikkevann L. § 65	Vanntilførsel (off.v.v., priv.v.v., brønn, borhull)		
Kloakk L. §§ 66 - 67	Hovedkloakk (off.kl., priv.kl., septiktank, annet avløp)		
	Hvis kloakken ikke tilkoples offentlig kloakk, skal det vedlegges plan.		
Adkomst L. §§ 68 - 67	(Fylkesv., komm.v., privat v., fellesavkjørsel)		
	Er adkomstvei opparbeidet ? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Fellesareal L. § 69	Lekeplasser, friarealer, parkeringsplasser etc.		

<p>Naboer Gjenboere F.kap. 14 : 11 L.5 94, pkt. 3</p>	<p>Følgende er varslet (eiers navn, gnr.bnr.)</p> <p>Gjenpart av varselbrev og kvittering for varsel vedlegges.</p>
<p>Avstand fra nabogrense m.m. F.kap. 26 : 1 L.55 70 - 71</p>	<p>Oppgi minimumsavstand fra eiendomsgrense, annen bygning og veimidte</p> <p>Situasjonsplan (oversiktskart) vedlegges</p>
<p>Etasjetall og høyde F.kap. 26 : 2 L.5 72</p>	
<p>Byggegrunn Grunnmur Kjeller Drenering F.kap. 42 L.5 68</p>	<p>Grunnens beskaffenhet (fjell, grus/sand, leire o.l.)</p> <p>Er det foretatt grunnundersøkelser ? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Vedlegg i tilfelle rapport.</p> <p>Fundamentering, grunnmur. (Dybde, bærelag, materiale, sålebredde)</p> <p><input type="checkbox"/> Statiske beregninger vedlagt.</p> <p>Kjelleryttervegger, goiv på grunnen (materiale, varmeisolering, isolasjon mot grunnfuktighet)</p> <p>Drenering (rørdim. dybde, fall, avløp, dekking)</p>
<p>Yttervegger F.kap. 43 : 1</p>	<p>(Konstruksjoner, materiale, dimensjoner, kledning, isolering m.m.)</p> <p><input type="checkbox"/> Statiske beregninger vedlagt.</p>
<p>Dør, port, vindu F.kap. 43 : 2</p>	<p>(Lysåpning, isolasjon, ventilasjon m.m.)</p>

	Etasjeskiller (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, isolasjon m.m.)
Etasjeskiller Balkong F.kap. 44	<input type="checkbox"/> Statiske beregninger vedlagt. Balkong, framspring (konstruksjoner, materiale, dimensjoner, rekkverk m.m.)
Tak Takrenner Nedfallsrør F.kap. 45	Tak (konstruksjon, helling, materiale, isolasjon, tekking m.m.) Takrenner og nedfallsrør (materiale, dimensjoner m.m.)
Trapp Trapperom Heisesjakt F.kap. 46	Trapp og trapperom (bredde, materiale, opptrinn m.m.) Heisesjakt (brannisolasjon, topphøyde, gruvebunn m.m.)
Ventilasjon F.kap. 47 : 1	Friskluftventilær, avtrekksventilær, mek.ventilasjon (plassering, kanaltverrsnitt, fabr typer m.m.)
Søppelnedkast Søppelrom F.kap. 48	(Antall luker, ventilasjon, brannisolering, transportvei m.m.)
Røykpipe Ildsteder Varmeanlegg m.v. F.kap. 49	Piper (antall, materiale, dimensjoner m.m.) Ildsteder (antall åpne/lukkede -, type m.m.) El. oppvarming, varmeanlegg, oljefyr o.l. (type, varmeeffekt, brenselager m.m.)
Sanitær- anlegg L.S 75	(Klossetter, privet, bad etc.)

Tilleggsrom L.§ 76 F.kap. 31	
Tilfluktsrom F.kap. 56 L.§ 117.1 Justisdep. forskr.	Antall separate tilfluktsrom, gulvflate, beregnet antall personer.
Innhengning L.§ 103	
Arbeid som krever godkj. fra annen myndighet L.§ 14, nr. 2 F.kap. 14 : 12	
Bestemmelser etc. som det søkes disp. fra Særlig konstruksjoner Andre opplysninger	<div data-bbox="602 1156 1133 1276" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>AREMARK BYGNINGSRÅD</p> <p>GODKJENT 3110 1974 SAK NR. 143124.</p> </div>

Underskrifter	Dato <i>3/2-74</i> Byggherrens underskrift <i>A. Sørli</i> Adresse
	Dato Anmelders underskrift Adresse
	Dato Ansvarshavendes underskrift Adresse

Herr. Harald Sørli,
1770 Aremark.

Journalnr.

406/73

Dato, avsluttende synsforr.

19/10-1973.

Arbeidssted	Fladeby, gnr.24 bnr.2 i Aremark.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig.
Byggherre	Harald Sørli, 1770 Aremark.
Byggemelder	Ingvard Iversen A/S, 1601 Fredrikstad.
Ansvarshavende	Hans Fladeby, 1770 Aremark.

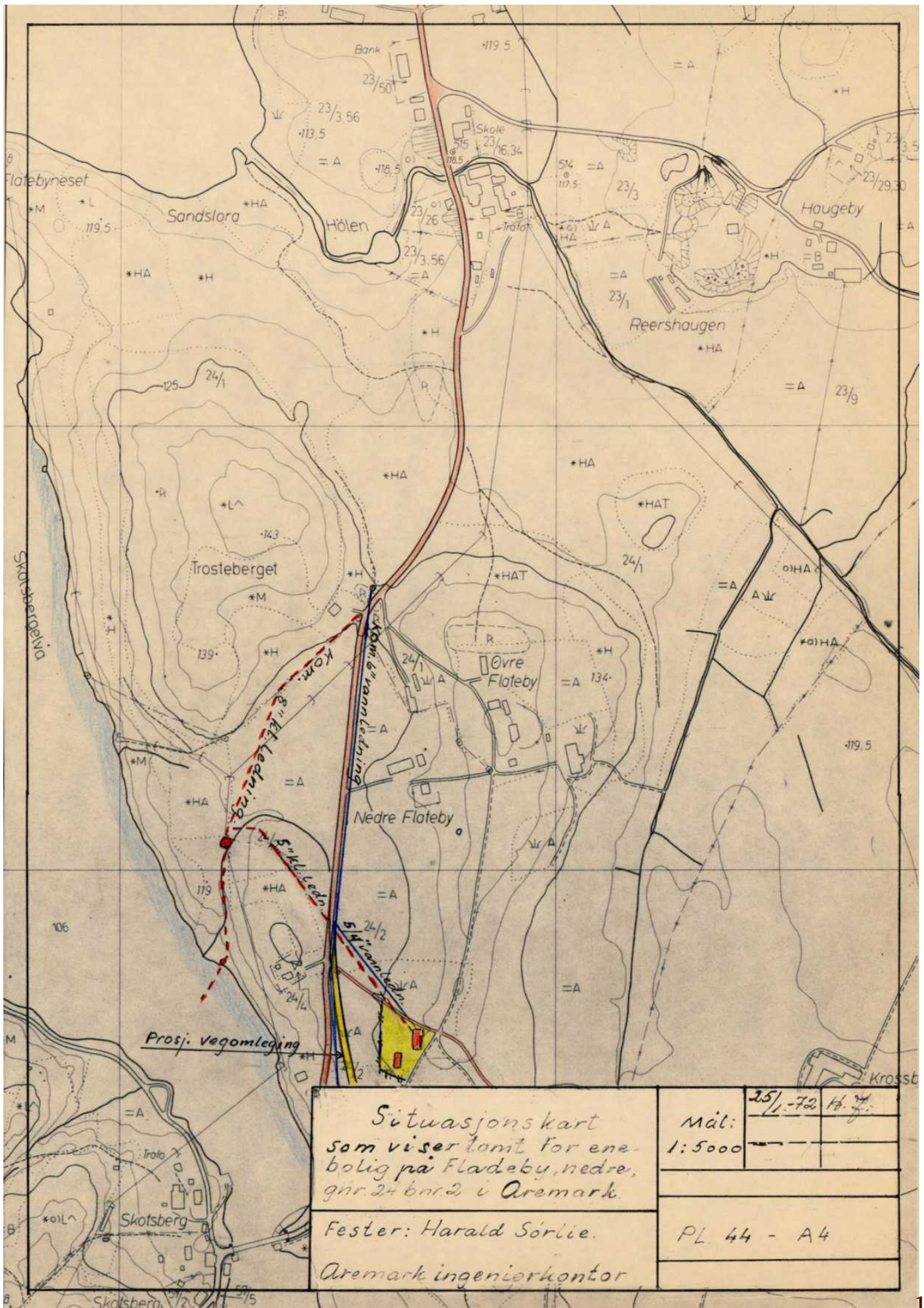
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Aremark, 15. nov. 1973.

den
AREMARK BYGNINGSRÅD

Olav Onstad

kom. ing.



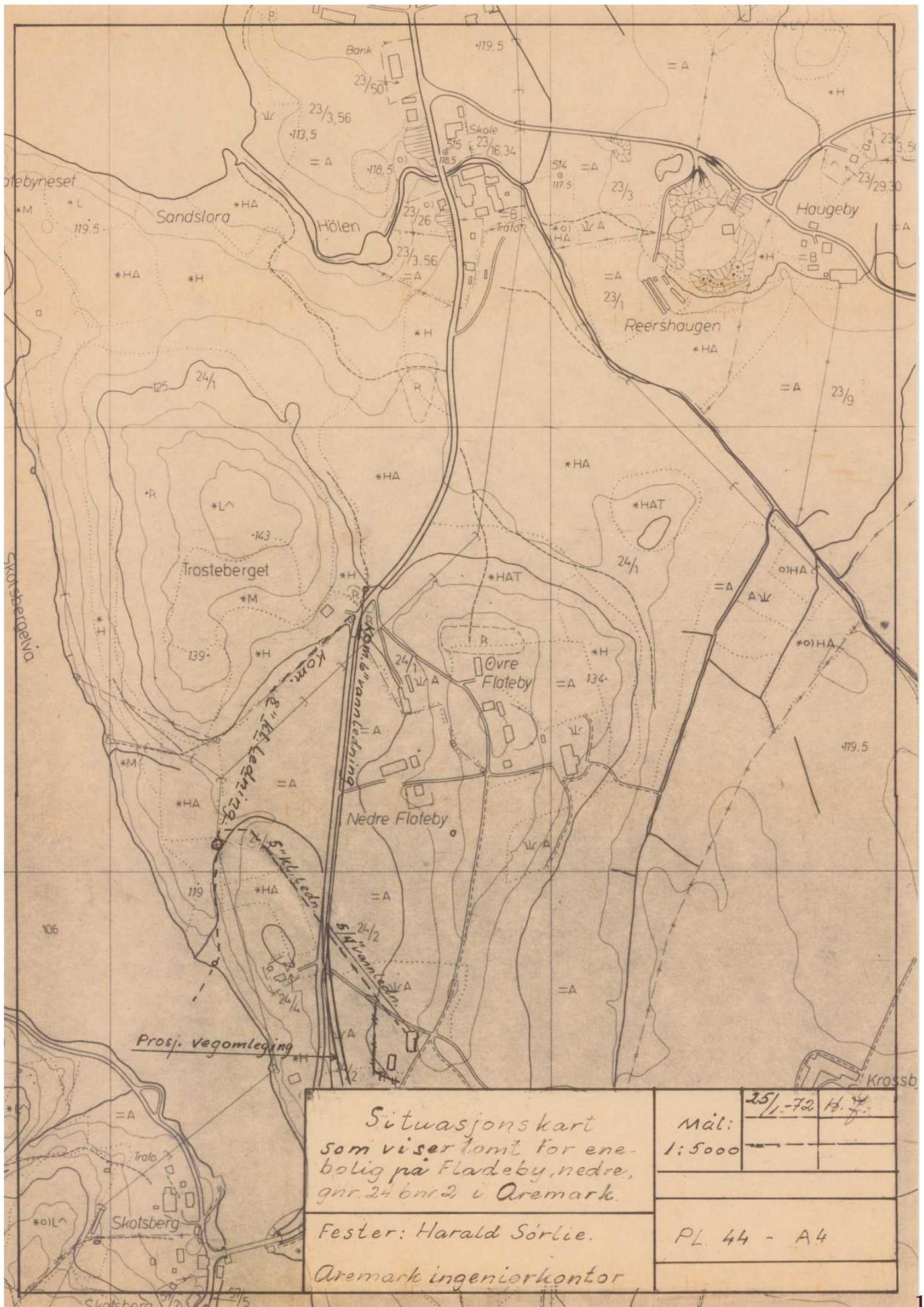
Situasjonskart
 som viser tomt for ene-
 bolig på Flateby, nedre,
 gnr. 24 bnr. 2 i Aremark.

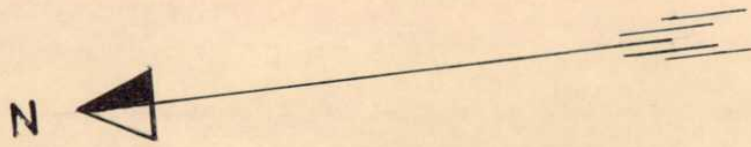
Fester: Harald Sørliie.
 Aremark ingeniorkontor

Mål:	25/72 H. 7.
1:5000	
PL 44 - A4	

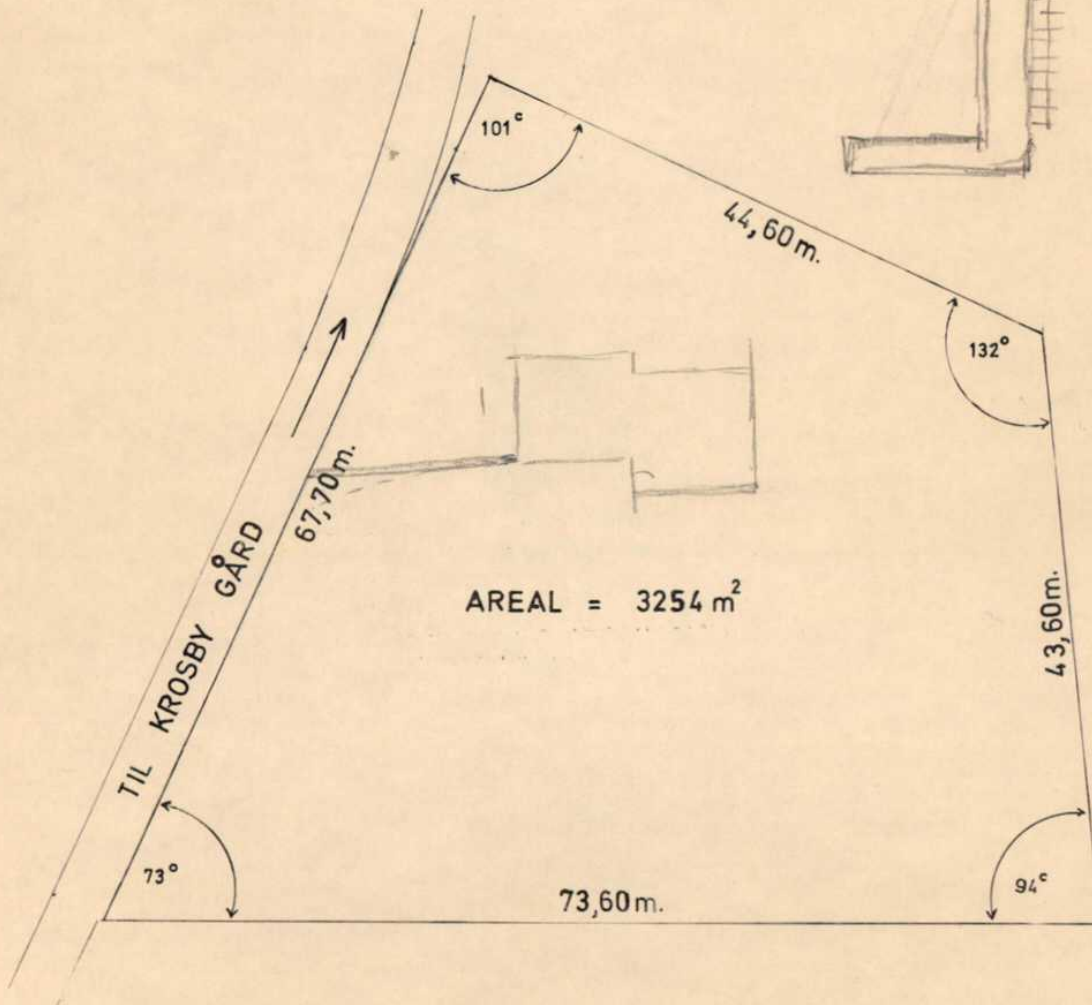
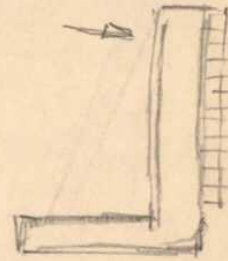
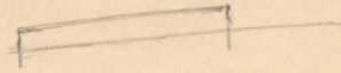


TOMTEPLAN UTPARSELLERT TOMT AV EIENDOMMEN "FLADEBY NEDRE" G.NR. 24 B.NR. 2. FESTER: HARALD SØRLIE.	MÅL:	TEGN. 12.7. Mai 1972
	1:500	
AREMARK INGENIØRKONTOR	PL - 46 - A4	





*h = 120
l = ca 15 m*



TOMTEPLAN UTPARSELLERT TOMT AV EIENDOMMEN „FLADEBY NEDRE“ G.NR. 24 B.NR. 2. FESTER: HARALD SØRLIE.		MÅL:	TEGN. <i>A. J.</i> Mai 1972
		1:500	
AREMARK INGENIØRKONTOR		PL - 46 - A4	

Mottott den 31/8-72.
H.F.

Debettykkelse = 12 cm.

Støjt balkong.
Betong. B200-250.

8mm karnstål (Afstand 25 cm)

8mm karnstål
(Stålkaliber K40
Afstand 30 cm.)

Mur.

16mm karnstål
(Stålkaliber K40) Jern-
dragere

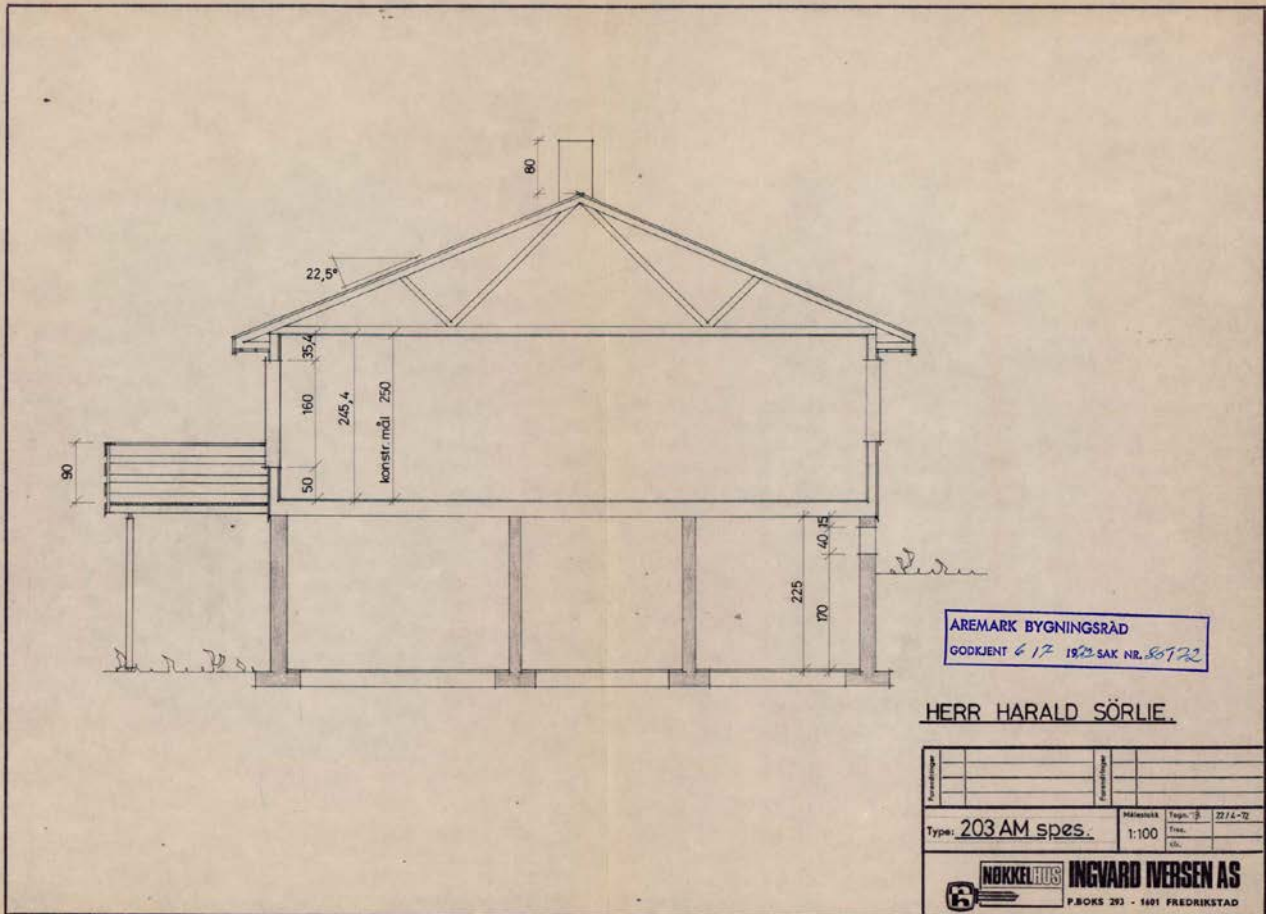
Pilarer.

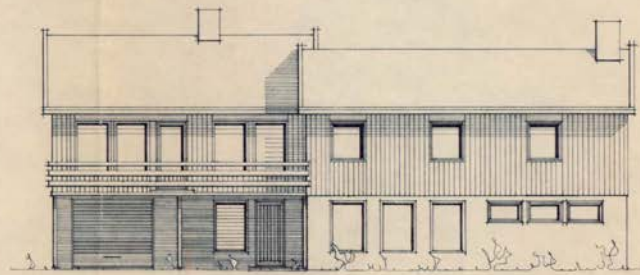
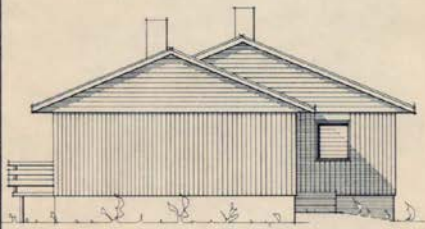
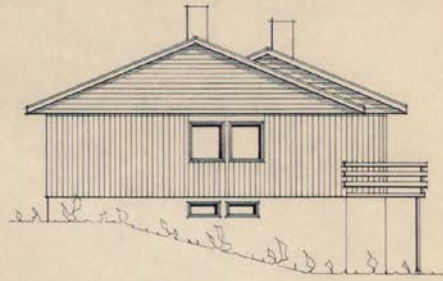
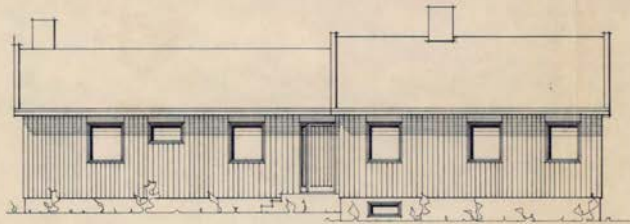
Harald Sørhø.
Høestokke ca. 1:50

Efter uddrag fra N.B.I. 23.211.2.



IND 1



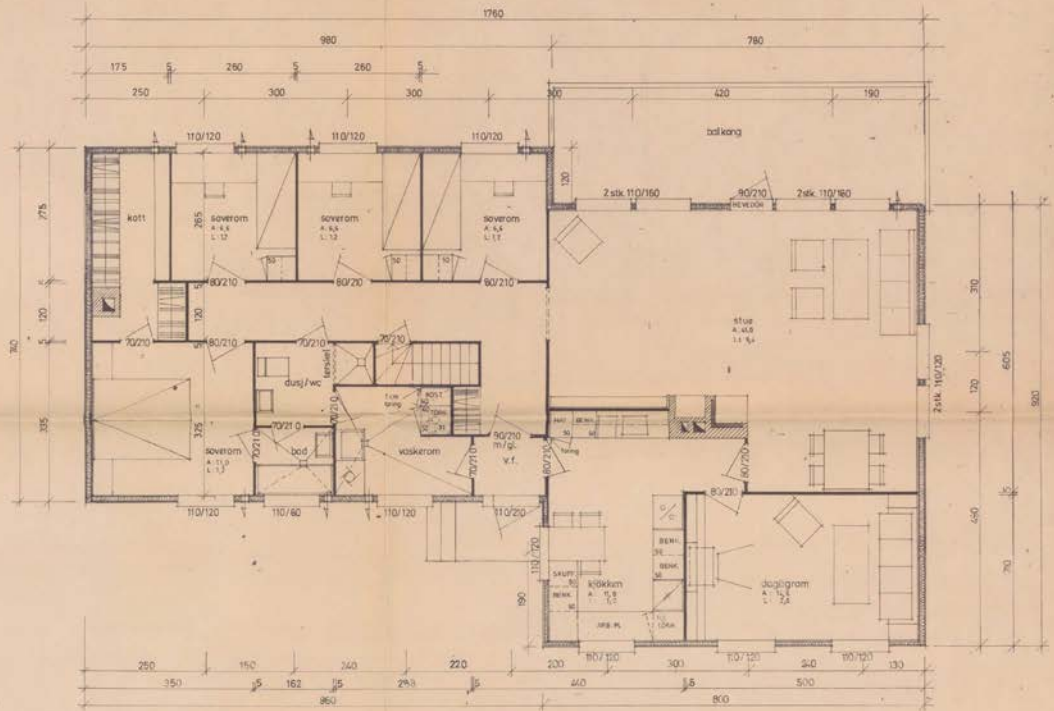


HERR HARALD SÖRLIE.

AREMARK BYGNINGSRÅD
 GODKJENT 612 1920 SAK NR. 86722

Prosjekt 22/4-72	Arkitekt HERR HARALD SÖRLIE	Målestokk 1:100	Regulering 22/4-72
Type 203 AM spes.			
P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD			

© 1980 Ingvar Iversen AS, 1401 Fredrikstad, Norge



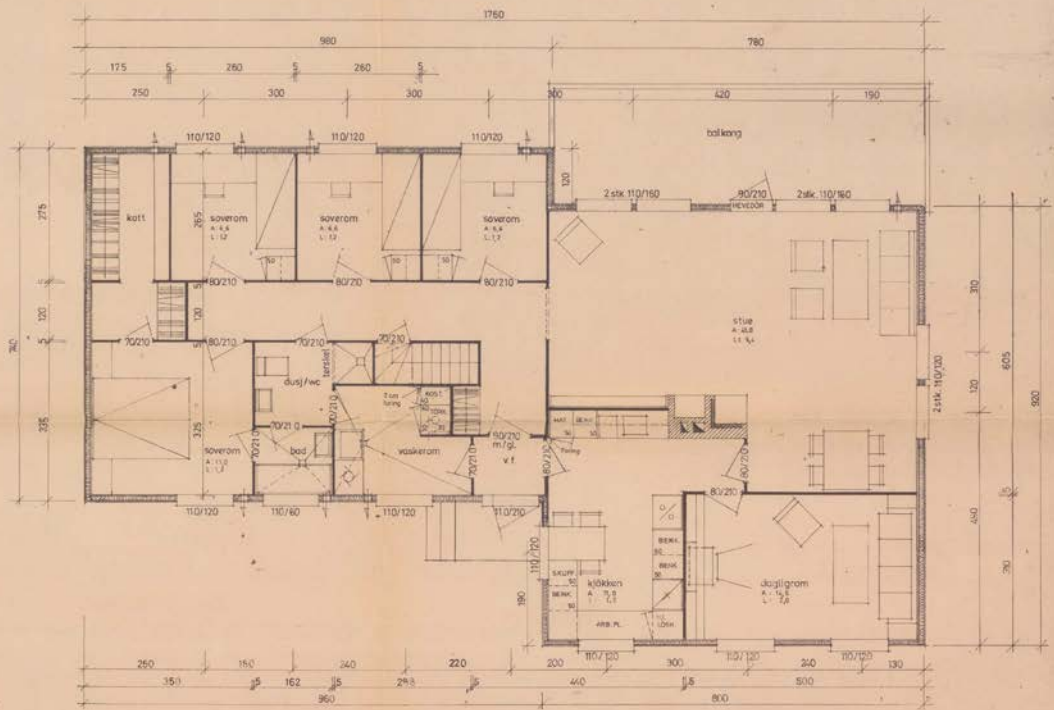
HERR HARALD SÖRLIE.

AREMARK BYGNINGSRÅD
 GODKJENT 6.12.1922 SAK NR. 6722

PLAN

1:50
 S.R.K.
 8.12.22 M.G.
 22.6.22-7
 22.6.22-8

TYPE: 203 AM spes



HERR HARALD SÖRLIE.

PLAN

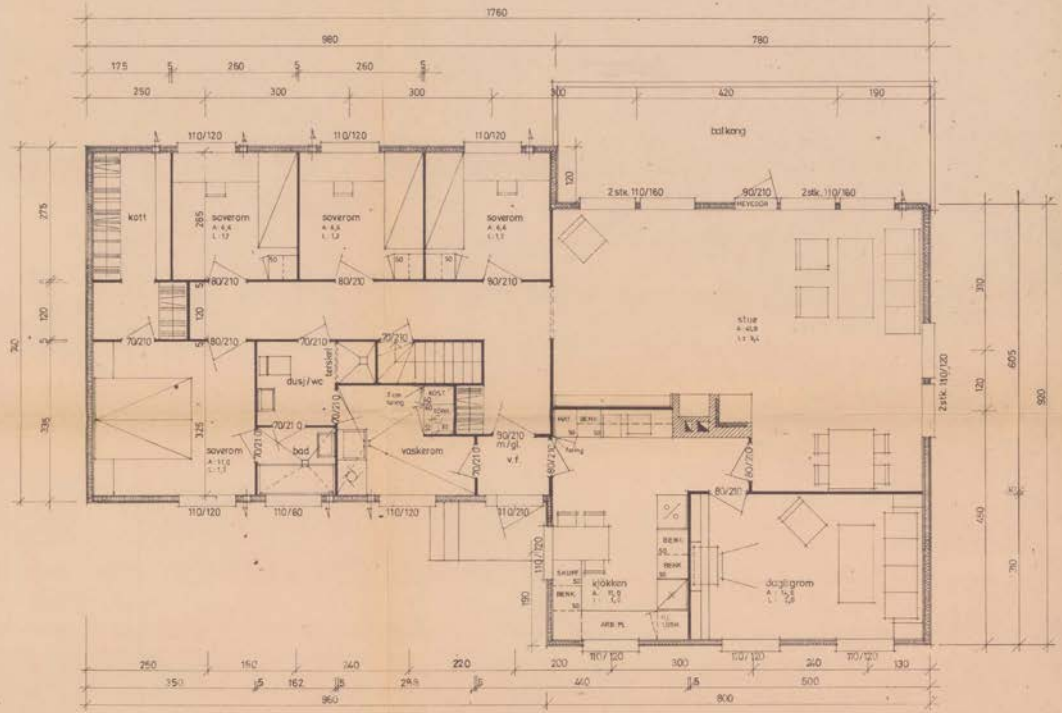
1:50

S.R.K.

8.12.29 M.G.

5.4.72.78

TYPE 203 AM spes

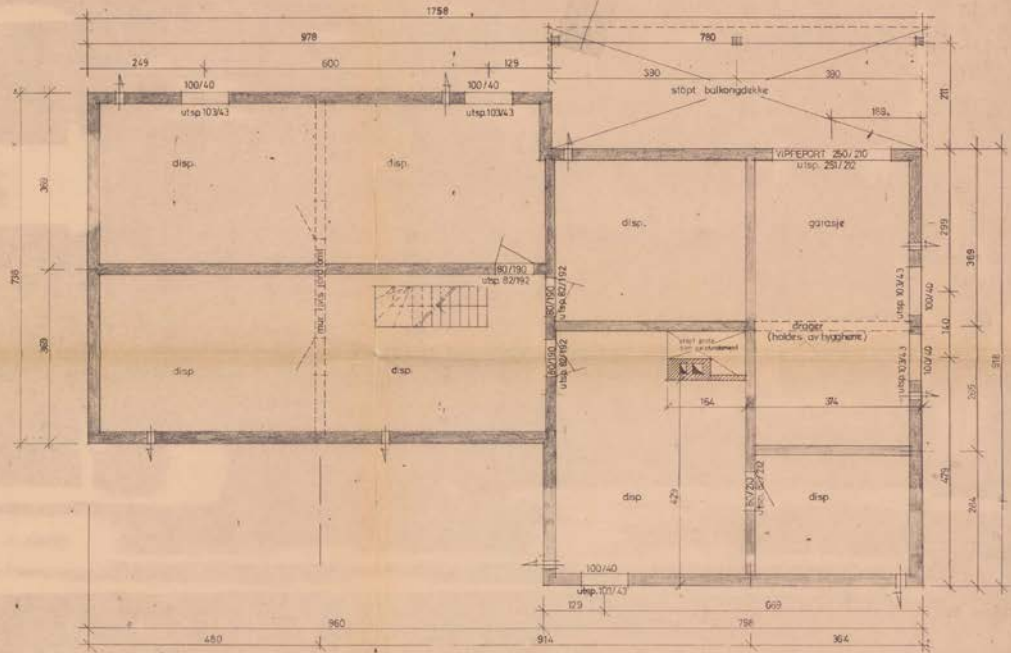


HERR HARALD SÖRLIE.

PLAN

1:50
S.R.K.
8.12.70 M.G.
3.4.72

TYPE: 203 AM spes.



HERR HARALD SÖRLIE

Byggeteknik
 Byggeselskapet
 Byggeteknik og Byggeselskapet
 Byggeteknik og Byggeselskapet



KJELLERPLAN

ORDRE NR:

TYPE: 203AM spes.

Utskrift av møtebok

for **Aremark Bygningsråd**
i møte den **5. april 1982**
Av medlemmer var tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 46/82

"Trollhaugen 2, G.nr 24, B.nr 8
Harald Sørli, 1770 Aremark
- Søknad om byggetillatelse for lekestue
- Søknad om ansvarsrett

Vedtak

Byggetillatelse gis
Ansvarsrett gis

Bygningssjefen plasserer bygget på tomta.

Utskrift er sendt Harald Sørli, 1770 Aremark

Aremark, den 6. april 1982

Rett utskrift

AREMARK BYGNINGSRÅD
Ellen Vestby
Ellen Vestby

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) "Trollhaugen"		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr G.nr 24, B.nr 8		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Lekestue	Dato for søknad 5/4-82	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 5/4-82	Sak nr 46/82
Byggherre Harald Sørli		Adresse 1770 Aremark		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

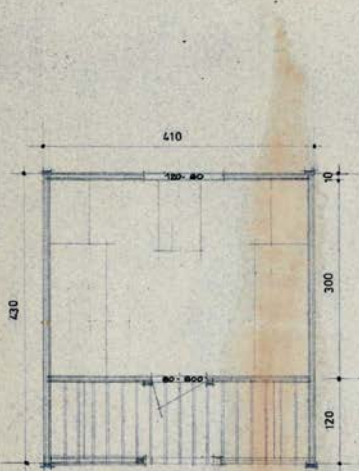
- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato Aremark, den 6/4 1982	Stempel
Underskrift	

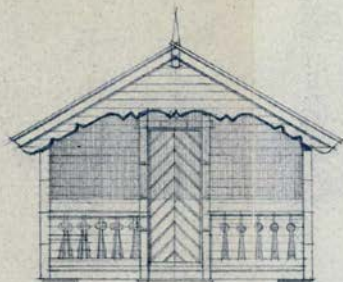
Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet
 Byggningskontroll

Nr. 2127 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 5-81



PLAN



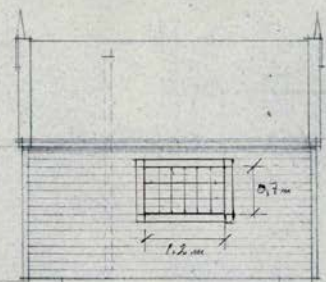
FRONT MED DØR

ALT. 1.
MED BENK OG REKVERK

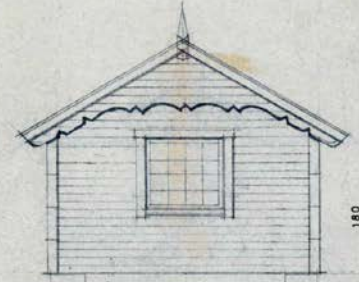
ALT. 2.



SIDE FASADE



SIDE FASADE



BAKSIDE MED VINDU

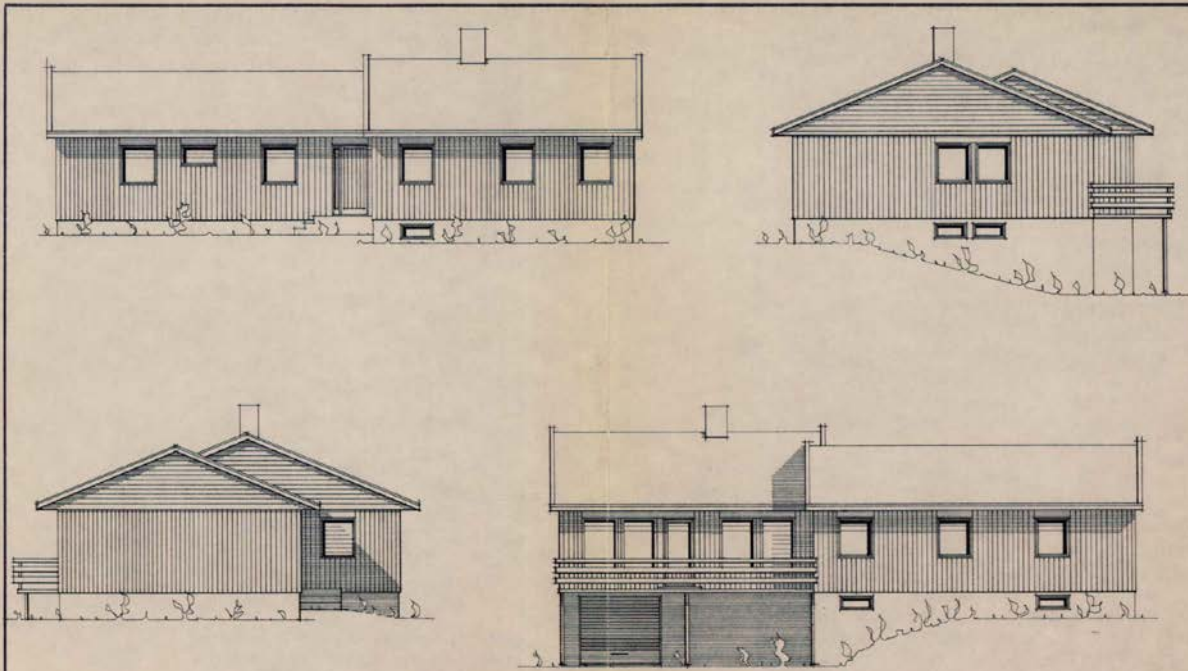
TUN-PRODUKTER

LEKESTUE
MÅL 1:50

AREMARK BYGNINGSRÅD
GODKJENT 5/4 1962.SAK NR. 46/52

12 / 8 79

10 / 8 . 79 .



HERR HARALD SÖRLIE.

Personnummer		Personnummer	
Type: 203 AM spes.		Målestokk	1:100
		Tegn. nr.	22/4-72
		Skala	
		År	
 NØKKELHUS		INGVARD VERSEN AS P.BOKS 293 - 1401 FREDRIKSTAD	

Ordre nr. eller Ordre nr., 1.885, 2-71, Gjæsteb. 3124



Kartutsnitt - gnr/bnr 24/8

Dato: 16.04.2026
































Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

	VEG
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Vegskulderkant
	Veg
Innsjøer og vassdrag	
	Veggrøft åpen
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Grensenøyaktighet: 10 cm
	Grensenøyaktighet: 2-5 m
	Grensenøyaktighet: 5m eller dårligere
Matrikkel Adresse	
	Tekst for Vegadresse
	Vegadresse
Ledningsnett	
	Mast
Annen naturinformasjon	
	Hekk
Bygningsmessige anlegg	
	Annet gjerde
	Trapp
	Lodrett forstøtningmur



Aremark kommune



BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2021 – 2032

Vedtatt 18.02.2021

Utarbeidet og revidert av: [Aremark kommune](#)

Behandling

- 1.gangsbehandlet i kommuneplanutvalget: 14.03.2019
- Høring/ offentlig ettersyn: 27.03.2019 – 17.05.2019
- Fornyet behandling i kommuneplanutvalget: 02.03.2020
- Fornyet høring/ offentlig ettersyn: 09.03.2020 - 20.04.2020
- 2.gangs behandling i kommuneplanutvalget:
- Vedtak i kommunestyret: 18.02.2021

PBL § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

PBL § 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, rivning, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

Retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker for eksisterende boliger og fritidsboliger som ligger som LNF-områder i 100m-beltet langs Halden-vassdraget

For søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1, skal søknad sendes til vurdering og uttalelse til aktuelle regionale myndigheter, hvis saksområde blir berørt.

Slike tiltak utløser ikke krav om regulering.

Nødvendige utvidelser, som for eksempel etablering av bad og toalett, bør tillates.

Tilbygg og utvidelse bør om mulig fortrinnsvis komme på fasader som ikke vender direkte mot vassdraget.

Dersom plassering er slik at tiltaket ikke vil være synlig mot vassdraget, på grunn av topografi og terrengform, skal tiltaket normalt kunne godkjennes.

Tiltak må under ingen omstendighet ligge utenfor rammene gitt i § 3.1 og § 3.2.

Retningslinje til § 1.7 – helhetlig detaljregulering

Bestemmelsen gjelder for oppføring av nye fritidsboliger eller turistanlegg, herunder også fradeling av nye tomter, både i gamle og nye del-områder innfor de opplistede områdene.

Bestemmelsen gjelder ikke for søknadspliktige tiltak på eksisterende bebyggelse eller anlegg.

Retningslinje til § 3.2 – anneks

Anneks er et eget frittstående bygg i tilknytning til hytte, beregnet for beboelse. Eksempler på dette kan være at man har et anneks som ekstra soverom slik at flere personer skal kunne overnatte på fritidseiendommen. Funksjonelt sett kan annekset bare fungere sammen med en annen bygning ved at det ikke kan innredes eller utformes slik at det fungerer som en selvstendig boenhet. Det betyr at det kun kan være enten kjøkken eller bad i annekset, ikke begge deler.

Innhold

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	5
§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110)	5
§ 1.2 Hensynssoner ras- og skredfare (H310)	5
§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320)	5
§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370)	5
§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530)	5
§ 1.6 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)	5
§ 1.7 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H710).....	5
§ 1.8 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde	6
§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER.....	6
§ 2.0 Sentrums-avgrensning	6
§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan	6
2.1.1 Utbyggingsområder	6
2.1.2 Småskala vindkraftverk	7
2.1.3 Masseuttak	7
§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid.....	7
2.2.1 Estetikk og miljø	7
2.2.2 Fylkesveier	7
2.2.3 Støyende virksomhet.....	7
2.2.4 Vann og avløp	7
2.2.5 Planteskadegjørere.....	7
2.2.6 Miljøvennlig oppvarming.....	7
2.2.7 Andre forhold	7
§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan	8
§ 2.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder.....	8
midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.....	8
§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk.....	9
2.5.1 Virkeområde	9
2.5.2 Søknadsplikt	9
2.5.3 Vedtak.....	9
2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder	9
§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler	10
§ 2.7 Rekkefølgekrav	10
2.7.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur	10
2.7.2 Rekkefølgebestemmelser BN4	10

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	10
§ 2.9 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	11
2.9.1 Kulturminnevern og regulering	11
2.9.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap	11
3. Bestemmelser til arealformål	12
3.1 Boligbebyggelse (Kp1110)	12
3.1.1 Utforming	12
3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer	13
3.2 Fritidsbebyggelse (Kp1120)	13
3.3 Fritids- og turistformål (Kp1170)	14
3.4 Grønnstruktur	14
3.4.1 Naturområder (Kp3020)	14
3.5 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)	14
3.5.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100	14
3.5.2 LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	15
mv. Kp5200	15
3.5.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210	15
3.5.4 LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse Kp5220	16
3.5.5 Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene.	16
§ 3.6 Bruk og vern av vannflate	16
3.6.1 Småbåthavner (Kp6230):	16
3.6.2 Drikkevann (Kp6500):	16
3.6.3 Naturområder (Kp6600):	16
3.6.4 Friluftsområder (Kp6700):	17
3.6.5 Kombinert formål for friluft-/ naturområder (Kp6800):	17

§ 1 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(PBL § 11-8)

§ 1.1 Hensynssone drikkevann (H110)

PBL § 11-8a)

Innenfor hensynssone for drikkevann er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen. I hensynssonen er drikkevannsinteressen overordnet alle andre interesser. Leirslagning, jakt, bading, fiske, beite for husdyr, bruk av plantevernmidler, lagring av olje/ oljeprodukter, kjemikalier eller andre farlige stoffer er ikke tillatt i hensynssonen.

§ 1.2 Hensynssoner ras- og skredfare (H310)

PBL § 11-8a)

I aktsomhetsområdene vist med rød diagonalskravur tillates i utgangspunktet ikke utbygging før ras- og skredfare er nærmere vurdert.

§ 1.3 Hensynssoner flomfare (H320)

PBL § 11-8a)

I aktsomhetsområdene vist med rød diagonalskravur tillates i utgangspunktet ikke utbygging før flomfare er nærmere vurdert.

§ 1.4 Faresone høyspenningsanlegg/ kraftlinjer (H370)

PBL § 11-8a)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssone H-370, og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeider skal på forhånd avklares med lednings-eier.

§ 1.5 Hensynssoner friluftsliv (H530)

PBL § 11-8c)

Område H530_1 (Tripperød) er sikret ved statlig erverv. Område H530_2 (Fossbyskjæra) er sikret ved privatrettslig.

§ 1.6 Områder vernet etter naturmangfoldloven (H560)

PBL § 11-8c)

Områdene er sikret som naturområder etter naturmangfoldloven. I disse områdene gjelder bestemmelsene tilknyttet vernet.

§ 1.7 Båndlagte områder i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan (H710)

PBL § 11-8c)

Videre utbygging i disse område kan ikke finne sted før det er utarbeidet en helhetlig detaljreguleringsplan for hvert av områdene. Det skal utarbeides ny reguleringsplan for hvert av områdene vist med dobbeltskravur (H710) inneholdende eksisterende og nytt byggeområde på følgende områder:

- HN5 Torskastet hyttefelt ved Store Le
- HN10 Hjerpenes hyttefelt/ Lexerød
- HN11a og b på Aarbu hyttefeltet
- HN12a og b Skodsbergåsen hyttefelt
- TN6-9 Tolsby camping- og turistsenter

Dette innebærer at eventuelle eksisterende eldre reguleringsplaner i hvert av disse områdene vil utgå og erstattes av ny regulering.

§ 1.8 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

PBL § 11-8f)

Følgende reguleringsplaner er angitt med områdeavgrensning (1104) og skravur, samt Plan_ID og navn på plankartet. Disse skal fortsatt gjelde inntil de eventuelt oppheves, eller helt eller delvis overlappes av nyere reguleringsplan, og så lenge det ikke er motstrid mellom den eldre reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel.

Ved eventuell motstrid, vil kommuneplanen gjelde, jf. pbl. § 1-5 annet ledd. Der det ikke er motstrid mellom eldre reguleringsplan og nyere kommuneplan, vil planene utfylle hverandre.

Plan navn	Plan-id	Vedtaksdato
Lillebyåsen	19770001	08.08.1977
Tolsby 14/1, Slommetangen hyttefelt		27.04.1989
Bjørkebekk boligfelt	19900001	31.01.1990
Lillebyåsen II (ikke gjennomført)	19920001	25.01.1992
Tolsby campingområde	19940001	28.04.1994
Kvisler skytepark	19960001	16.01.1996
Skodsbergåsen småbåthavn	20000001	22.06.2000
Utvidelse av Skodsbergåsen hyttefelt	20000002	22.06.2000
Fladebyåsen	20010001	21.06.2001
Aarbu hyttefelt II	20010002	21.06.2001
Kolløya-Denes hytteområde	20030001	06.03.2003
Skjulstad hytteområde	20030002	18.12.2003
Gang- og sykkelsti mot Aremark Kirke	20050002	16.05.2005
Fangebukta	20060001	28.06.2006
Buer hyttefelt	20070001	27.09.2007
Kirkeng/Sjøvik	20080001	14.02.2008
Moe hyttefelt	20080002	12.06.2008
Steinbrudd med pukkverk, Strømsfoss	20090001	12.02.2009
Sommerro industrifelt	20090002	11.06.2009
Aremark flerbrukshall	20100001	10.02.2010
Arebekken hytteområde	20110001	15.09.2011
Torgetmosen-Strømsmosen torvuttak	20110002	13.02.2014
Strømsfoss	20100002	12.02.2015
Fangekasa misjonssenter	20150002	06.06.2015

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

PBL § 11-9 til -11

§ 2.0 Sentrums-avgrensning

I sentrums-avgrensningen inngår kommunedelplan for Fosby i sin helhet, samt et område avsatt til boligformål (BN1).

§ 2.1 Krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL § 11-9 nr. 1

2.1.1 Utbyggingsområder

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til nye/ fremtidige utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje. Det samme gjelder for eksisterende/ nåværende byggeområder, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i § 2.3.

Ved etablering av nye småbåthavner stilles det krav til reguleringsplan.

2.1.2 Småskala vindkraftverk

Ved etablering av småskala vindkraftverk innenfor rammen av § 2.5, stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering av mer enn 1 vindturbin/ enkeltturbin.

2.1.3 Masseuttak

For etablering av nye masseuttak eller vesentlig utvidelse av eksisterende uttak skal det utarbeides reguleringsplan. Uttak over 500 m³ masse er meldepliktig (minerallovens § 42), og for uttak over 10.000 m³ gjelder konsesjonsplikt (minerallovens § 43). Ytre grense for uttak, eventuell tidsbegrensning samt etterbruk skal fastsettes gjennom reguleringsplan.

§ 2.2 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

PBL § 11-9, nr. 3 og 8

2.2.1 Estetikk og miljø

Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning, samt naturtyper, grønnstruktur og biologisk mangfold skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaners planbeskrivelser.

2.2.2 Fylkesveier

For forslag som berører fylkesveier, skal trafikksikkerhet, vegens tåle-evne og avkjørselsspørsmål være vurdert og omtalt.

2.2.3 Støyende virksomhet

Ved etablering eller utvidelse av støyende virksomheter eller tiltak, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med støysonekart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger som vil være nødvendig slik at krav til maksimale støygrenser i gjeldende støyretningslinjer, T-1442/2016, kan oppfylles.

2.2.4 Vann og avløp

Bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse skal så langt det er mulig være tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eventuelt må det være felles-anlegg som skal godkjennes av kommunen, mens enkelt-anlegg/egne brønner skal unngås. Vann- og avløpsløsninger må godkjennes av kommunen.

2.2.5 Planteskadegjørere

Dersom man starter regulerings- og anleggsarbeider som inkluderer landbruksarealer, skal det undersøkes om det finnes regulerte planteskadegjørere som er forbudt å spre.

Eventuelle nødvendige tiltak for å unngå spredning av alvorlige planteskadegjørere skal vurderes og iverksettes. Det foreligger opplysningsplikt.

2.2.6 Miljøvennlig oppvarming

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der boligbebyggelse inngår, skal det være vurdert, og om mulig tilrettelagt for miljøvennlige oppvarmingsformer. Egne bestemmelser for dette tas inn i reguleringsplan der det er aktuelt.

2.2.7 Andre forhold

Andre forhold som er relevante, skal belyses og utredes etter plan- og bygningsloven.

§ 2.3 Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan

PBL §§ 11-10 nr. 1

I uregulerte områder avsatt som eksisterende bebyggelse og anlegg kan omfattende tiltak etter Plan- og bygningsloven jf. PBL § 1-6, ikke gjennomføres uten reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke for følgende tiltak:

- Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
- Følgende tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1:
 - a) Oppføring av inntil 3 boenheter eller 2 fritidsboliger, tilbygg/påbygg/underbygning av bygning.
 - b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under PBL § 20-1, bokstav a.
 - c) Fasadeendring.
 - d) Bruksendring som maksimalt medfører etablering av inntil 3 nye boenheter.
 - e) Rivning av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a.
 - f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.
 - g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil 3 nye bruksenheter, sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
 - h) Oppføring av innhegning/støyskjerm mot veg.
 - i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
 - j) Plassering av midlertidige bygninger konstruksjoner eller anlegg.
 - k) Opprettelse av inntil 3 nye grunneiendommer for bolig eller inntil 2 nye grunneiendommer for fritidsbebyggelse, med mindre området etter kommunens skjønn er egnet for ytterligere utvikling.
 - l) Vesentlig terrenginngrep.
 - m) Bruksendring som ikke medfører vesentlig konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.
 - n) Oppføring av driftsbygning under 2000 m² til landbruksformål.

§ 2.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Pbl § 11-9 nr. 6

a) Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner kan ikke plasseres uten søknad og godkjenning i hht. PBL § 20-1 bokstav j. Midlertidige bygg og flyttbare konstruksjoner må ikke være til hinder for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller gi vesentlige ulemper for omkringliggende omgivelser jf. PBL § 30-5.

b) Estetikk

Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på tilpasning til stedets karakter med hensyn på volum, materialvalg, farger og bygningstypologi. Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer. Farger skal være avdempet og i størst mulig grad tilpasses omkringliggende bebyggelse.

c) Reklame og skilt (PBL § 30-3)

Søknad om oppføring av reklameskilt/reklameinnretninger og lignende skal behandles i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Tillatelsen gis for en periode på 5 år. Ut over dette kan kommunen kreve reklameskilt/ reklameinnretninger fjernet i henhold til Plan- og bygningsloven § 30-3 og Vegloven § 33. Det kreves ikke søknad for

reklameskilt/reklameinnretninger som er mindre enn 0,6 m², montert flatt på vegg. Reklameskilt skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det er ikke tillatt med blinkende eller bevegelige reklameskilt/reklameinnretninger.

I områder med bevaringsverdig bygningsmiljø, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

d) Støy

Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 med henvisning til de anbefalte grenseverdiene i tabell 3, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer. Tabellene 4 og 5 gjelder og skal følges i hele bygge- og anleggsperioden. Treningsstudio og diskotekvirksomhet skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

§ 2.5 Etablering av småskala vindkraftverk

2.5.1 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for småskala vindkraftproduksjon på inntil 1 MW samlet installert effekt i anlegget. I tillegg er det satt en begrensning på fem vindturbiner innenfor hvert prosjekt. Eier av vindkraftanlegg uten konsesjonsplikt skal rapportere til NVE når anlegget har fått endelig tillatelse etter plan- og bygningsloven. Planlegges flere tiltak i noe som naturlig må regnes som ett planområde, må dette behandles som ett prosjekt. Dette gjelder uavhengig av om det er forskjellige eiere av de enkelte installasjonene.

2.5.2 Søknadsplikt

Enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, og skal oppføres i tråd med gjeldende planer og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at den som skal føre opp anlegget (tiltakshaver) må sende søknad til kommunen og få byggetillatelse før det bygges.

2.5.3 Vedtak

Kommunen treffer vedtak i byggesaken, og har et ansvar for å ivareta både lokale, regionale og nasjonale hensyn og at tiltaket er i samsvar med plan. I byggesaksbehandlingen avklares også forholdet til andre sektormyndigheter, herunder fylkeskommunen. Dersom anlegget er å anse som et større bygge- og anleggstiltak, vil det også være krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-1, samt bestemmelsen § 2.1.2 over. Det stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2, jf også forskrift om konsekvensutredninger, der også regionale hensyn og verdier i henhold til gjeldende fylkesplan skal være vurdert.

2.5.4 Turbin tilknyttet landbruksdrift i LNF a-områder

For enkeltturbiner og mindre vindkraftanlegg som faller inn under landbruksbegrepet i landbruks-, natur- og friluftsførmål (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) vil de enklere reglene for landbruksiltak komme til anvendelse. Forutsetningen er at anlegget benyttes i etablert landbruksdrift og at anlegget i det vesentlige forsyner gården med egen energi, og ikke er til utilbørlig sjenanse for naboer.

§ 2.6 Innholdet i utbyggingsavtaler

§ 11-9 nr. 2, jf PBL § 17-2

Aremark kommunes forutsetninger for forhandlinger om og inngåelse av utbyggingsavtaler er følgende (vedtatt av Aremark kommunestyre 12.09.2013, sak nr.31/13):

1. Utbyggingsavtalene skal sikre gjennomføring av kommunale arealplaner. Utbyggingsavtaler skal omhandle at utbygger(e) eller grunneier(e) helt eller delvis skal bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.
2. Utbyggingsavtale er aktuelt der det er sannsynlig at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging. I Aremark kommune:
 - a) I områder for utbygging som er kartfestet i arealdelen i kommuneplan eller kommunedelplan,
 - b) For områder der det vedtas arealplaner som ikke inngår i planer nevnt i punkt 1.a over.
3. Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig, samt at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.
4. Utbyggingsavtaler kan videre gjelde opparbeiding, opprusting og drift/vedlikehold av teknisk og grønn infrastruktur, herunder veg, turvei, felles parkeringsanlegg, friområder, lekeområder, vann- og avløp, arealer for renovasjon, energiløsninger, velforeninger og annet gitt i vedtatt arealplan og tilhørende bestemmelser og i medhold av pbl §17-3.
5. Tiltak som grunneier/utbygger skal helt eller delvis bekoste må stå i forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføring av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.
6. Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.
7. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med planmyndighetens kontakt med grunneier eller utbygger for planlegging av utbygging av et område eller et prosjekt. Øvrig saksbehandling følger pbl §17-4.

§ 2.7 Rekkefølgekrav

PBL § 11-9 nr. 4

2.7.1 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur

I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning og adkomst er etablert tilfredsstillende.

2.7.2 Rekkefølgebestemmelser BN4

Nytt boligområde BN4 på Sommerro kan ikke utbygges før det er sikret skolevei og reguleringsplan er godkjent.

§ 2.8 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

PBL § 11-9 nr. 5

- a) Byggegrensen skal gå i en avstand på 50 meter målt fra midtlinjen av fylkesvei 21, 106 og 124. Fra øvrige fylkesveier er byggegrensen 15 meter. Fra gang- og sykkelveier skal byggegrensen gå i en avstand på 15 meter. Dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense fra fylkesvei behandles av Aremark kommune og kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Viken fylkeskommune skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1.

b) Krav til universell utforming (funksjonskrav):

I plan- og byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvordan universell utforming er løst. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle leke- og oppholdsarealer. Gangveier og adkomst skal utformes med overflate som gir tilgjengelighet for alle.

c) Krav til utomhusplan

Ved større bygge- eller anleggstiltak stilles det krav til innsendt utomhusplan som skal vise; bruk og overflate for alt ubebygget areal, grøntstruktur, tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann, terrengforhold, avgrensning av planen, adkomst, parkering, samt trafikkforhold med kjøreveier og interne gangveier.

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- /og lekearealer slik at møteplasser og lekeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse.

d) Høyspenningsanlegg*Elektromagnetiske felt:*

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf Statens strålevern).

Nye nettanlegg:

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm i LNF-områder der spredt boligbebyggelse, fritidsboliger og næringsbebyggelse er tillatt.

Nettstasjoner kan også plasseres utenfor regulerte byggegrenser dersom dette ikke strider mot øvrige hensyn i reguleringsplanen. Slik nettstasjon medregnes ikke i fastsatt utnyttelsesgrad i området.

§ 2.9 Bevaring eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

PBL § 11-9 nr. 7

2.9.1 Kulturminnevern og regulering

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge og anleggstiltak, skal tiltakshaver selv kontakte kulturminnemyndighetene for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner, jf. Lov om Kulturminner §§ 4, 8, 9 og 10. Kulturminnerapport skal innsendes som vedlegg til planforslaget, undersøkelsesplikten skal være oppfylt før planforslaget fremmes til 2.gangs politisk behandling. Kulturminneforvaltningen skal forespørres før eventuelle dispensasjonssaker kan innvilges i kommunen.

For nyere tids kulturminner skal tiltak som omsøkes etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssone bevaring og kulturmiljø og kulturlandskap som omfattes av generelle bestemmelser/ bestemmelsesområde som KULA, oversendes regionalt forvaltningsnivå til uttalelse fra kommunen.

2.9.2 Verneverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap

For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene. (Jf. PBL §

11-9 nr. 7).

Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes. Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/ kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.

Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens struktur, volum, form og uttrykk.

Bestemmelsesområde for landskap (BO6_1-3)

I områdene skal hensynet til landskap og natur prioriteres. Det skal ikke foretas terrenginngrep eller andre tiltak som forringer landskapet.

I bestemmelsesområde BO6_1 Stenselva og BO6_2 a og b fra Strømsfoss opp til Øymarksjøen skal det tas særlige hensyn til landskapsbildet langs og sett fra vassdraget.

Bestemmelsesområde BO6_3 landskap rundt bestemmelsesområde BO6_4 kulturmiljø er en buffersone for Bøensæter der landskapshensyn skal tillegges særlig vekt, sett opp mot områdets historiske betydning og tidligere tiders drift.

Bestemmelsesområde kulturmiljø Bøensæter (BO6_4)

Bøensæter er avsatt som et område der det skal tas særlige hensyn til eksisterende kulturmiljø.

I dette området skal både bygninger og kulturlandskap bevares, og alle inngrep/ tiltak skal skje i samråd med kulturminnemyndighetene.

Bestemmelsesområde kulturhistorisk landskap KULA (BO6_5)

Haldenvassdraget har nasjonale interesser, og områdets helhetlige landskapskarakter skal bevares som en sammenhengende struktur. I kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse skal følgende hensyn vektlegges:

1. Overordnede helhetlige kulturmiljø og landskapsformer skal bevares.
2. Det skal i utgangspunktet være en restriktiv holdning til nye tiltak, og stilles krav om tilpasning slik at kulturmiljø og landskap opprettholder sitt særpreg og karakter, og verdiene ikke forringes.

3. Bestemmelser til arealformål

PBL § 11-10, nr.2

3.1 Boligbebyggelse (Kp1110)

3.1.1 Utforming

Eksisterende boligbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal. Bolig skal være tilkoblet godkjent avløpsløsning.

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, er øvre arealbegrensning på bolig er 300m² BYA, og for garasjer/uthus 100 m² BYA. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere kommunal eller privat veikant enn 4 m.

Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller

avløpsledning enn 4 meter.

For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter for eneboliger, kårboliger eller tomannsboliger skal ikke være større enn 3 daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt. For feltutbygging (tun-løsninger etc.) vurderes feltets størrelse og boligenes størrelse i hvert enkelt tilfelle av kommunen. For oppføring av flere enn 3 boenheter i uregulert område gjelder kravet om utarbeidelse av reguleringsplan gitt i § 2.3.

3.1.2 Leke- og uteoppholdsarealer

a) Generelle krav

Alle lek- og uteoppholdsarealer skal planlegges i samsvar med gjeldende Statlige planretningslinjer (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge). Uteopphold og lekearealer skal være ferdigstilt i forkant av kommunens utstedelse av brukstillatelse for nye boliger.

b) Lokalisering og utbyggingsvolum

Det stilles krav til uteopphold og lekearealer på minimum 50 m² pr. boenhet.

For ny boligbebyggelse med mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², og for ny boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg etableres kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa.

c) Kvalitetskrav

Nye lekeplasser skal opparbeides med materialer av høy kvalitet, tilpasses barn i alle aldersgrupper og inneholde oppholdssone for voksne. Ved plassering av nye leke- og uteoppholdsarealer skal det tas særlige hensyn til støy, sol og skyggeforhold, luftforurensning og topografi. Arealer med en støybelastning på over 55 L_{den} dB medregnes ikke.

3.2 Fritidsbebyggelse (Kp1120)

Eksisterende fritidsbebyggelse som er angitt med sirkel rundt bygning er ikke eksakt angivelse av eiendom. Ved søknad om tiltak må det her fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er innenfor egen eiendom/ festet areal.

Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt, og 110 m² BRA i 100m-beltet langs Halden-vassdraget og Store Le.

Uthus/ anneks må ikke overstige 25 m² BRA. Det er kun tillatt med 1 hytte pr. hyttetomt. Det tillates ikke bygninger med mønehøyde over 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Terrengetilpasning skal vektlegges.

For både tilbygg og nye hytter stilles det krav til estetisk gode løsninger, som ikke vil virke skjæmmende eller dominerende sett fra vassdragene. Mot vassdragene skal siktlinjer ikke brytes ved nye tilbygg, og plassering skal gjøres i forhold til landskapsbildet sett fra vassdraget. Det skal benyttes jordfarger (grått, brunt, sort eller grønt), og prangende fargebruk som gjør at bygning stikker seg frem i landskapsbildet er ikke tillatt.

For de eksisterende hyttefelt: Årbu, Fangebukta, Skodsberg, Buer, Sjøvik/ Kirkeng, Lervik og Skjulstad, gjelder følgende krav dersom det skal kunne gis dispensasjon for endring fra fritidsformål til boligformål:

- Hytteområdet må inngå i gjeldende reguleringsplan vedtatt etter dagens Plan- og bygningslov (2008).
- Den angjeldende tomt/ eiendom må være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

- Bygningen må være minimum 70 m² BRA, og oppfylle Plan- og bygningslovens krav med tilhørende forskrifter (TEK17).
- Eiendommen/ tomten må ha veiforbindelse med tilfredsstillende fremkommelighet i forhold til veibredde og standard, snumulighet og fremkommelighet for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy, samt plass til snø-opplag ved brøyting.

Ny fritidsbebyggelse, som skal ha innlagt vann, skal med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 30-6 og 11-9.3, jf også §§ 18-1, 27-1 og 27-2 tilkobles offentlig avløpsnett eller annen godkjent avløpsløsning. Dersom det ikke skal være innlagt vann, gjelder ikke dette kravet for fritidsbebyggelsen. Det er ikke tillatt med innlagt vann med mindre utslippet kobles til godkjent avløpsløsning.

Både ny og eksisterende fritidsbebyggelse med innlagt vann kan pålegges tilknyttet offentlig nett for både vann og avløp, jf. PBL §30-6, jf. 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd. Dersom dette medfører en kostnad som overstiger kommunens vedtatte kostnadsgrense på 2G, pluss tilkoblingsavgift for vann og avløp (alt eks mva), skal vann og avløpsløsninger planlegges under ett gjennom en helhetlig plan for de enkelte byggeområdene før det gis utslippstillatelser.

Fritidseiendommer som har en godkjent utslippstillatelse kan beholde sin eksisterende løsning i inntil 10 år fra anlegget er godkjent, dersom utslippskrav i Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsvann i Aremark kommune dokumenteres. Kommunen som forurensningsmyndighet kan med hjemmel i Forurensningsloven § 18 oppheve eller endre vilkårene i tillatelse etter loven eller forskrift i medhold av loven eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tilbake tillatelsen. Tillatelse kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år fra anlegget ble godkjent.

3.3 Fritids- og turistformål (Kp1170)

Områdene merket TN skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt. Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, camping, gjestehus, hoteller eller leiligheter.

3.4 Grønnstruktur

PBL § 11-9, nr.6, jf § 11-8

3.4.1 Naturområder (Kp3020)

I områdene er det byggeforbud, herunder også for midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg. Forbudet gjelder også for stedbunden næring.

I områder der det er aktuelt, gjelder også bestemmelsene for hensynssoner for nedslagsfelt for drikkevann (§ 1.1), samt hensynssoner for områdene som er vernet etter naturmangfoldloven. Tiltak eller innretninger for allmennheten og i friluftsoyemed kan godkjennes etter søknad til kommunen, dersom det ikke går ut over hensynet til vassdraget.

3.5 LNF-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder)

PBL § 11-11, nr.2

3.5.1 LNF a-områder (landbruks- natur-, og friluftsområder) Kp5100

a) I områdene er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillatt.

Hvis naust, rorbuer, jakt- og fiskebuer, jakttårn mv. er nødvendig i forbindelse med utøvelse av landbruksnæringen, er utleie deler av året tillatt. Mindre aktivitetsanlegg for fritids- og

turistformål for tilrettelagte aktiviteter og opplevelser knyttet til gårds- og seterdriften er tillatt. Hvis bruken av husvære for seterdrift og skogsdrift (støler, seterhus, gjeterhytter, skogs-koier mv.) er knyttet til tradisjonell seterdrift, sauesanking, gjeting/ettersyn av dyr på utmarksbeite, hogst mv., er bruk til annet formål, herunder utleie, tillatt i deler av året. Gårdsfabrikk, gårdssagbruk, slakteri, foredlingsanlegg, o.l. er tillatt hvis anlegget i hovedsak er basert på bearbeiding og videreforedling av råvarer/ produkter fra gården. Gårdsbutikk og gårdskafé er tillatt hvis omsetningen i hovedsak er basert på salg/servering av gårdens egne produkter.

b) Kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNF a-formålet:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på gården eller det behovet gården har for varer og tjenester, eller det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gårdens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på gården samt videreforedling og/ eller salg av disse.

I tillegg skal følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark.
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.
- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner, vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gårdstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning.

3.5.2 LNF b-områder med adgang til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Kp5200

I områdene er det i tillegg til § 3.5.1 også tillatt med spredt bebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres. I utgangspunktet gjelder dette boligbebyggelse.

Dersom det ønskes etablert ny næringsbebyggelse, er det en forutsetning at dette er en type næringsvirksomhet som ikke utgjør en vesentlig belastning for eksisterende boligbebyggelse, både i forhold til støy, eventuelle utslipp eller andre generende forhold. Dersom det ønskes oppført ny fritidsbebyggelse, må dette ligge naturlig til rette for dette, og ikke som del av eksisterende boligbebyggelse eller i et boligmiljø. Bestemmelsene for boliger blir tilsvarende som § 3.5.3, og bestemmelsene for hytter tilsvarende som § 3.5.4.

For eventuell spredt næringsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser:

Det tillates ett næringsbygg pr område i perioden, på inntil 500 m² BYA, og i tillegg inntil 5 mindre næringsbygg på inntil 500m² BYA samlet. Totalramme pr område er 1000 m² BYA.

3.5.3 LNF c-områder med adgang til spredt boligbebyggelse Kp5210

I områdene er det i tillegg til § 3.5.1 også tillatt med spredt boligbebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.

Øvre arealbegrensning på 300m² BYA, og for garasjer/uthus er det 100m² BYA. Utforming av tilbygg og ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 4m. Bebyggelse herunder garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. For eksisterende boliger tillates tilbygg, påbygg uthus, garasjer og lignende som er en naturlig del av en bolig.

Nye fradelte tomter skal ikke være større enn 3 daa, og det skal være maksimalt én boligbygning pr. tomt (enebolig eller tomannsbolig).

Nye tomter bør legges med kantsoner/ buffersone mot dyrket mark (min 15m)

For å ivareta kantsoner og randsoner i kulturlandskapet bør nye tomter ha en slik størrelse, utforming og plassering som minimaliserer konflikten mellom sikt- og lysforhold og vegetasjon på tiliggende areal. Adkomst til nye enheter bør ikke gå gjennom eksisterende gårdstun. Når plassering av nye spredte boliger vurderes i forhold til eksisterende landbruksproduksjon må nye enheter plasseres i en slik avstand fra driftsbygninger i landbruket at konflikter i forhold til lukt, støy og lignende blir minimale.

3.5.4 LNF d-områder med adgang til spredt fritidsbebyggelse Kp5220

I områdene er det i tillegg til § 3.5.1 også tillatt med spredt fritidsbebyggelse, under forutsetning av at dyrket mark ikke berøres.

Bestemmelsene i § 3.2 gjelder tilsvarende.

3.5.5 Fellesbestemmelser for nye bygninger LNF-områdene.

Ny spredt boligbebyggelse skal ha tilgang til skoleskys, og ligge i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur. Det kan innenfor planperioden (2020-2032) oppføres inntil 16 nye boliger, 16 nye fritidsboliger og 6 nye næringsbygg totalt innenfor LNF-soner der slik utbygging er tillatt.

Det skal gjøres særlige vurderinger av fare for flom eller kvikkleireskred i LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt, spesielt inntil bekker og vann. Dersom det aktuelle område for ny bygning ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom, eller NGUs løsmassedatabase, vist med marin grense (171 moh) og mulighet for marin leire, skal enten bebyggelse plasseres utenfor disse aktsomhetsområdene, eller det må foretas nærmere undersøkelser av disse forholdene.

§ 3.6 Bruk og vern av vannflate

PBL § 11-11, nr.3

3.6.1 Småbåthavner (Kp6230):

I områdene er det tillatt å legge ut flytebrygger med utliggere og fortøyningsanordninger, samt landganger, festeanordninger og utstyr som hører til formålet.

3.6.2 Drikkevann (Kp6500):

I områdene er det ikke tillatt med ferdsel, inngrep eller utfylling. Vannet skal sikres som drikkevannskilde på en måte som hindrer forurensning på best mulig måte.

3.6.3 Naturområder (Kp6600):

Områdene skal i utgangspunktet ligge urørt. Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets naturverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

3.6.4 Friluftsområder (Kp6700):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true friluftinteressene er ikke tillatt.

3.6.5 Kombinert formål for friluft-/ naturområder (Kp6800):

Vanlig ferdsel og fiske er tillatt. Eventuelle inngrep eller utfylling som kan endre eller true natur- eller friluftinteressene er ikke tillatt.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3124-24/8, Krossbyveien 3, 1798 AREMARK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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.

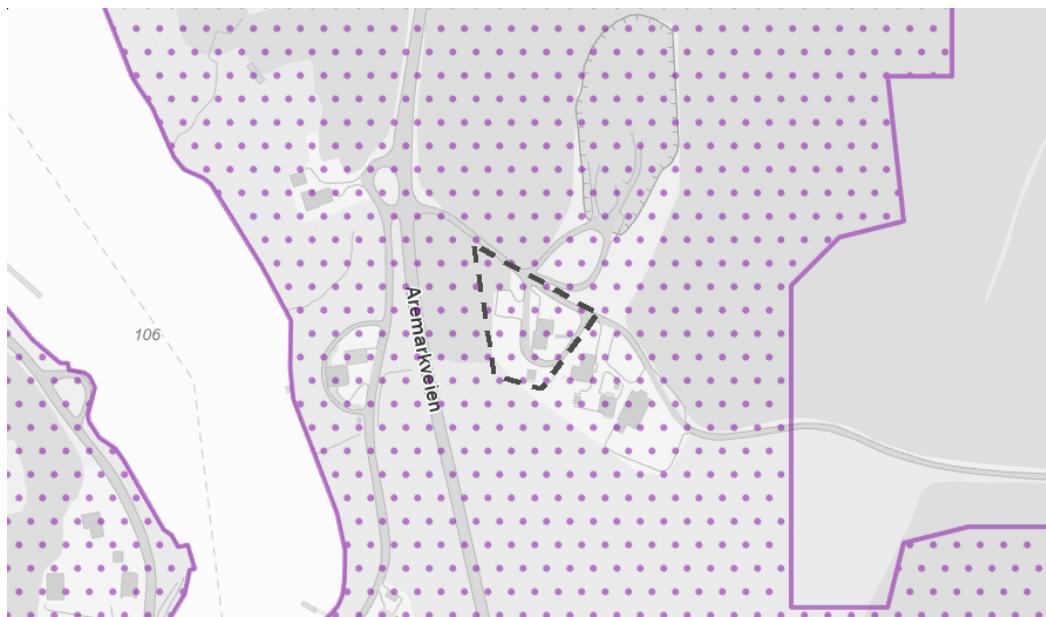
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.66 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.75 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	92.5 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	19.5 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: 06.04.2026

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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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.

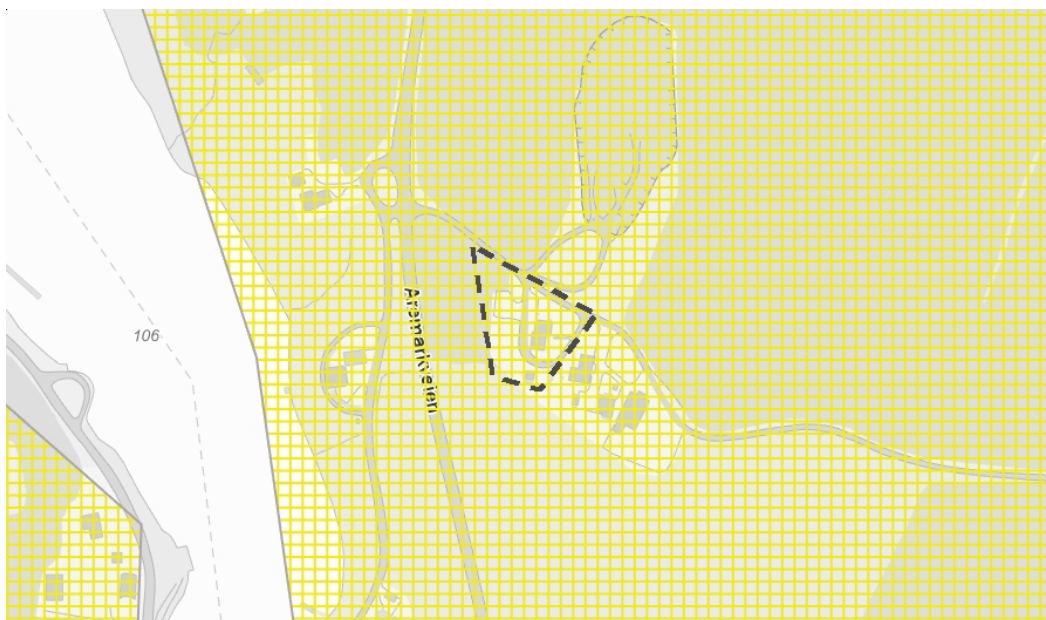
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.04.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

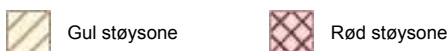
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
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 ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) 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 årsdøgnetrafikk (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 ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Krossbyveien 3
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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre