

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Geir-Frode Wroldsen

Mobil 907 78 853

E-post geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Anne Helene Lilleby

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 223/268 kvm
Tomtstr.: 4174.5 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1101240011

Romslig familiebolig på ett plan. Landlig og usjenert beliggende. Dobbel garasje.

Trivelig og innholdsrik familiebolig på ett plan. Landlig og usjenert beliggende med nyere, dobbel garasje.

Romslig tomt, delvis opparbeidet med flere uteplasser, plen, beplantning, gruset gårdsplass og skogsterreng.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	104
Andre vedlegg	106
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 223 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 268 m²

TBA: 170 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 17 m² Gang, bod.

1. etasje

BRA-i: 206 m² Gang, Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang 2, Bad, Bad 2, Toalettrom, 4 Soverom og Vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

170 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m² Garasje, bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4174.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Delvis opparbeidet med plen, beplantning heller og belegningsstein. Gruset gårdsplass. Resterende del er naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og usjenert til i Ingedal, på grensen mellom Halden og Sarpsborg kommune. Det er kort vei til Grimsøya, som kan by på flere badeplasser og fine turområder.

Adkomst

Fra Halden, følg Fv 118 til Ingedal. Ta så av til venstre inn Grimsøyveien. Ta 3. avkjøring til høyre - inn grusvei. Eiendommen ligger da på høyre side.

Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av spredt bolig og landbrukseiendommer.

Skolekrets

P.t. Berg skole.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig: Boligen er oppført i 1967, men er senere tilbygd i 1986 og 2009. Innvendig innehar boligen i dag en standard fra 2009. Stort sette hele boligen ble da oppusset. Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Tilbygd støttemur er oppført på pilarer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Flat takkonstruksjon oppført med trekonstruksjon. Taket er tekket med takpapp fra 2009.

Garasje: Byggeår: 2021. Støpt betongplate på fylte masser på fjellgrunn. Ringmur av lettklinkerblokker. Bærende konstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Flat takkonstruksjon oppført med gitter takstoler. OSB-plater som undertak og tekket med takpapp. Leddport med portåpner. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Det er etablert betongplattinger på begge sider av garasjen, samt en skiferplattning mot øst.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2. Arbeider på bad/våtrom. Pkt. 4. Utført arbeider på V/A. Pkt. 11. Utført arbeid på el-anlegg. Pkt. 16. Utført arbeid på terrass/garasje/tak/fasade. Pkt. 24. Forkjøpsrett.

Innhold

Kjeller: Gang og bod. 1. etg.: Gang, stue, spisestue, kjøkken, gang, 2 bad, toalettrom, 4 soverom og vaskerom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med takpapp fra 2009. Utbygg med foldedør har båndtekket taktekke. Undertegnede har besiktet taktekket fra taket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er avvik: Det er på befaringsdagen registrert noe vannansamling i området ved pipe. Oppstår pga noe motfall på dette området. Tiltak: Forventet levetid på takpapp er 25-30år, så det kan forventes en del år til før taktekket må skiftes. Området med vannansamlinger bør holdes under oppsikt, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Nedløp og beslag, TG2

Det er innvendig takrenne nedløp i boligen. Disse er trolig fra byggeårene. Fremstår som dem er utført med støpejernsrør på den eldste delen. Det er utført en god del lufteventiler over tak på boligen. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Skal det utføres nøyaktig tilstandsvurdering av nedløpsrørene må det utføres kamerainspeksjon. Tiltak: Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendig er det malt for 4-5 år siden rundt store deler av boligen iflg eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er på fasaden mot vest registrert tørke sprekker på trekledning. Tiltak: Kledning mot vest er moden for å skiftes og det anbefales å gjøres dette i løpet av de nærmeste årene. Dette gjelder også den liggende trekledningen på parapeten.

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kun vindu i stue mot nord som er fra 1996, resten av vinduene er skiftet i 2009. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vinduet fra 1996 nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Tiltak: Siden det fremstår som godt

vedlikehold er det ingen behov for umiddelbart utskiftning.

Dører, TG2

Isolert utgangsdør fra 2009. Skyvedør med 2-lag isolerglass fra 1986. Balkongdør med brystning fra 2009. Foldedør med 2-lags isolerglass utført i 2020. Vurdering av avvik: Det er avvik: Behov for vedlikehold på ytterdør mot nord. Skyvedør har utløpt sin forventede levetid. Tiltak: Utføre vedlikehold på ytterdør. Ved godt vedlikehold av skyvedør er det ikke noe umiddelbart behov for utskiftning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasser oppført med imp.trekonstruksjon. Terrasse mot vest fra 1986. Den mot nord og øst er utført i 2020. Utført med terrassebord av kebony. Rekkverk av glass på terrassen mot nord, resten av rekkverk er utført med imp.trevirke. Støpt betong platting med skifer mot sør utført i 2008/09. Overbygd uteplass oppført med imp.trekonstruksjon med pulttak tekket med plastplater. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Rekkverk mot vest er utført med en høyde på 87cm og 95 cm på terrasse mot øst. Dagens krav er 1 meter. Det er registrert vedlikeholdsbehov og stedvis fuktskader på terrassen mot vest. Skjevehter i rekkverk, samt at det er målt for høye fuktverdier i bunn av trepilarer. Rekkverk ved vaskeromsdør er ikke godkjent med hensyn til høyde og åpninger i rekkverk. Overbygd yteplass fremstår som underdimensjonert utført med hensyn til dimensjonen på takverket og dragere. Fundamentert stedvis direkte på mark. Fremstrå som ufagmessige utført. Tiltak: Rekkverk på terrasse mot vest er godkjent på byggtidspunktet og er derfor ikke behov for å utbedre. Rekkverk på terrassen mot øst må endres til 1 meter høyde. Terrassen mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer. Utføre utbedringer av rekkverk ved terrasse.

Innvendig

Overflater, TG2

GULV: Parkett og fliser. VEGG: Trepanel, panelplater, tapet og fliser. TAK: Malte slette tak og trepanel. Boligen innehar en normal standard. Boligen er oppusset i 2009 og det er ikke utført noe vesentlig oppussing etter dette.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Noe bruksslitasje på parkettgulv, stedvis noen områder med knirk i gulv. Registrert bom på noen av gulvflisene i entre. Forøvrig har bolige er normal bruksslitasje og eldre med hensyn til alder.

Tiltak: Ønskes det å lukke avvikene må det utføres lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. De største avvikene som er målt er på 15mm høydeforskjell på kjøkken og 13 mm

gang. Forøvrigt er det noe mindre retningsavvik på øvrige rom. Medfører blant annet til noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Teglsteinspipe fra byggeåret. Sotluker er plassert utvendig. Peis montert i 2009. Det er montert ny vifte på pipe over tak i 2024. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert riss i puss over peis. Sotmerker på vegg over peis. Sprekk i ildfast stein innvendig i peis. Tiltak: Ildfast stein kan skiftes lokalt. Forøvrigt må det utføres lokale utbedringer for å fjerne avvik.

Rom Under Terreng, TG2

Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong. Ikke mulig for hulltakning pga betongmur. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er synlig saltutslag på grunnmur og gulv i bod/gang i u.etg. Oppstår pga fuktinnsig. Fuktmålingene på trekonstruksjon er ligger på 17% og konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt. Tiltak: Dreneringen må utbedres for å unngå fuktinnsiget.

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lav høyde på deler av krypkjeller, så disse områdene er ikke mulig å besikte. Tilkomst til krypkjeller mot øst fra luke. Vurdering av avvik: Det er avvik: Tilsig av fuktighet og saltutslag i kjeller. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger stedvis i bordtaket i krypkjeller. Områder hvor bordtak tidligere har vært fuktutsatt ingen utslag på befaringsdagen. Det kan forekomme mus i krypkjelleren. Tiltak: Det er viktig å tette sprekker og åpninger for å forhindre at mus kan komme inn i krypkjeller. Ingen umiddelbart behov for tiltak i den krypkjeller som var mulig å besikte. Slike krypkjellere må holdes jevnlig under oppsikt.

Innvendige trapper, TG2

Boligen har tretrapp med malte vanger og heltre inntrinn. Rekkverk på en side og håndløper mot vegg. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert noe knirk i trappen ved belastning, samt bruksslitasje på inntrinn. Tiltak: Ingen umiddelbart behov for tiltak.

Våtrom

1.etasje - Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i våtsonen til dusjkabinett og badekar. Tegn til at gerikter har blitt noe utsatt for fuktighet. Tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må unngås vannsøl mot vindu ved bruk av badekar. Det anbefales at slike vindussmyg blir flislagt.

1.etasje - Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Utført uten lokalt fall forhold til sluk. Vanntett terskel er trolig hevet, men ikke mulig å måle nøyaktig høyde pga feielist. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet skulle vært utført med ett fallforhold på minimum 1:50. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved en renovering av baderommet må fallforholdet forbedres på baderommet.

1.etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ikke mulig å avdekke om det er brukt membranmansjett pga flislim og klemring. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1.etasje - Bad 2

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Baderommet er utført uten lokalt fall til sluk. Vanntett terskel fremstår som hevet, men det er ikke mulig å kontrollere nøyaktig uten å fjerne feielist. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 til sluk. Tiltak: Ved renovering av baderommet må det utføres utbedringer av det lokale fall forholdet.

1.etasje - Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk i gulv, ukjent utførelse av membran siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på dette. Ikke mulig å se om det er brukt membranmansjett i sluk pga klemring og flislim. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si

noe om.

1.etasje - Bad 2

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Baderommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.etasje - Bad 2

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering via ventil i himling. Tilluft via luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det bør monteres el.vifte på baderommet. Tiltak: Montere el.vifte på baderommet.

1.etasje - Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Rommet er utført uten fall til sluk. Vanntette terskler er hevet. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet skulle vært utført med 1:50 lokalt fall til sluk. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved renovering av vaskerommet må det utføres lokalt fallforhold.

1.etasje - Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.etasje - Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det bør installeres el.vifte på yttervegg på slike vaskerom. Tiltak: Montere el.vifte på yttervegg.

Kjøkken

1.etasje - Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjølehjørne. Utført lufting over og under kjølehjørne. Det er montert nytt aggregat i 2024.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert stedvis noe merker på benkeplate og fronter på innredning. Tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Spesialrom

1.etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom med servant og vegghengt toalett. Utført med fliser på gulv og panelplater på vegger. Avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørblad. Ingen oppvarming. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ingen avrenning eller drenshull fra innebygd systerne. Tiltak: Det anbefales å montere automatisk vannstopper på innebygd toalett som ikke har fuktsikring og drenshull.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er et åpent avløp i krypkjeller. Dette soilrøret bør fjernes/blendes. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Med tiden må det forventes at eldre soilrør må skiftes. Skal det avdekkes nøyaktig tilstand på avløpsrørene må det utføres kamerainspeksjon av rørene.

Sentralstøvsuger, TG2

Sentralstøvsuger plassert i krypkjeller. Det er 4 uttak i boligen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, eier opplyser om at denne fungerer tilfredstillende. Tiltak: Pga alderen nærmer sentralstøvsuger seg en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Andre installasjoner, TG2

Luft-til-luft varmepumpe plassert i begge stuene. Innerdelene er fra 2009, ytterdelen på den mot vest er skiftet i 2016. Utført service på disse i 2022 iflg fremlagte opplysninger. Vurdering av avvik: Det er avvik: Varmepumpene har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes. Tiltak: Det kan derfor usikker hvor lenge til varmepumpen fungerer tilstrekkelig.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Det er utført drenerende tiltak rundt boligen med drensplast iflg eier. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke mulig å utføre en full god drenering på boliger som er utført direkte på fjellgrunn. Det er derfor noe tilsig av overvann i krypkjeller. Tegn til svikt ved drenering til u.etg pga saltutslag. Tiltak: Behov for utbedre drenering for å unngå fuktinnsigset i u.etg.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker. Tilbygd støttemur er oppført på pilarer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Registrert sprekk i ringmur i front av boligen ved inngang. Tiltak: Utføre lokale utbedringer av puss.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Endringer i oppholdsrom med foldedør og terrasse er ikke med på tegningene. Samt at terrassen mot nord, øst og sør ikke er inntegnet i området ved tilbyggene.

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

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

Montert foldedør og utført terrasse mot nord i 2020.

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

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Forhold som har fått TG3:

Elektrisk anlegg, TG3

Det er skjult elektrisk anlegg i boligen. El.skap er plassert i gang i 1.etg. Hovedbryter på 63A plassert i krypkjeller. 56A hovedsikring og 21 fordelingskurser på 25A/15*16A/5*10A med automatsikringer. Fordelingsskap i garasje. Store deler av anlegget er skiftet Eier opplyser om at det har vært el.tilsyn i 2020. Ikke mottatt dokumentasjon på dette. Skiftet til ledspotter i deler av stuen i 2023.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget

etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

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

Kommentar: Anlegget i boligen er fra 1967 og 2009

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

Kommentar: Eier opplyser om at alt arbeid i hennes eietid er utført av elektrofirma.

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

Kommentar: Samsvarserklæring fra elektriker arbeid på tilbygg og garasje foreligger, samt arbeid som er utført i stuen i 2023.

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? Ja

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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? Ja

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

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

Kommentar: Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget i boliger med en slik alder. Kostnadsestimat er satt med hensyn til kostnad for el.kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje. Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6700950

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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.

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

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

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 23 570

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er prognose for 2025 og er opplyst av Halden kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 209 747

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 838 989

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 19 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/25/19:

24.11.1964 - Dokumentnr: 3124 - Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1964 - Dokumentnr: 3124 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1986 - Dokumentnr: 3185 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1995 - Dokumentnr: 403 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2016 - Dokumentnr: 790801 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Vbva-Prosjektag

Org.nr: 914 131 057

Rettighetshaver: Vestre Berg Vann Og Avløpslag Sa

Org.nr: 914 131 022

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert. 14.06.1968 og for tilbygg, datert 11.02.2008.

Lovlighet enebolig: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Endringer i oppholdsrom med foldedør og terrasse er ikke med på tegningene. Samt at terrassen mot nord, øst og sør ikke er inntegnet i området ved tilbyggene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.1968.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er et eget vannlag Vestre Berg Vann og avløpslag. Kostnad p.a. for medlemsavgift/drift/forsikring av kummer etc.: Kr 3.200,-.

Privat vei til eiendommen fra Grimsøyveien. Denne veien vedlikeholdes/bekostes av de eiendommene som benytter denne. Dette gjelder også snømåking.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål: Delareal 3 516 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig. Delareal 659 kvm. Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Delareal 4 174 kvm. KPAngitt Hensyn Hensyn landskap. KPHensynsonenavn H550. Delareal 4 174 kvm. KPAngittHensyn. Bevaring kulturmiljø. KPHensynsonenavn H570

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 937 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 940 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 350

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,-, garantipremie kr. 1 500,-, oppgjørshonorar kr 5 500,-, søk i eiendomsregister kr 1 450,- og markedspakke kr. 15 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.889,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunal info og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Ansvarlig megler bistås av

Geir-Frode Wroldsen
Eiendomsmegler MNEF
geir-frode.wroldsen@aktiv.no
Tlf: 907 78 853

Vera Gummesen
Eiendomsmegler MNEF
vera.gummesen@aktiv.no
Tlf: 997 95 559

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

19.08.2025





















































Vedlegg



FOTO
etactera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport



Enebolig



Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD



HALDEN kommune



gnr. 25, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 25.02.2025

Rapportdato: 07.04.2025

Oppdragsnr.: 19972-1506

Referansenummer: ND8871

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig plassert i Ingedalen i Halden kommune.
Stor eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, stenlagt uteplass, gressplen, terrasser, støttemurer, trær og beplantning.

Boligen er oppført i 1967, men er senere tilbygd i 1986 og 2009.
Innvendig innehar boligen i dag en standard fra 2009.
Stort sette hele boligen ble da oppusset.

Utvendig er taktekket skiftet i 2009 og de fleste vinduene i boligen.
Det er stedvis behov for utbedring og vedlikehold av trekledning mot vest og terrasse mot vest.
Forøvrig fremstår utvendig fasader i normal stand med hensyn til alder.

Frittstående dobbel garasje oppført i 2021 som fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra 2009.
Utbygg med foldedør har båndtekket taktekke.
Det er innvendig takrenne nedløp i boligen.
Flat takkonstruksjon oppført med trekonstruksjon.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert utgangsdør fra 2009.
Skyvedør med 2-lag isolerglass fra 1986.
Balkongdør med brystning fra 2009.
Foldedør med 2-lags isolerglass utført i 2020.

Terrasser oppført med imp.trekonstruksjon.
Støpt betong platting med skifer mot sør utført i 2008/09.
Overbygg uteplass oppført med imp.trekonstruksjon med pulttak tekket med plastplater.

Det er etablert en trapper med imp.trevirke mot øst, samt en trapp ved dør til vaskerom.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en normal standard.
Boligen er oppusset i 2009 og det er ikke utført noe vesentlig oppussing etter dette.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Sotluker er plassert utvendig.
Peis montert i 2009.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har tretrapp med malte vanger og heltre inntrinn.
Innvendig har boligen malte 1-speils innerdører.
Flere av døren er skyvedører.

Åpen garderobeløsning på hovedsoverom.
Garderobeskap på soverom på to av soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Vaskerommet er innredet med innredning med utslagskum.
Vaskemaskin og tørketrommel er plassert bak skyvedører, samt at det er utført innredning.
Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Utført uten lokalt fall forhold til sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og vegghengt toalett.
Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjølehjørne.

Utført lufting over og under kjølehjørne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.
Utført med fliser på gulv og panelplater på vegger.
Avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørblad.
Ingen oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler og nedtrekksluker.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2008.

Luft-til-luft varmepumpe plassert i begge stuen.

Det er skjult elektrisk anlegg i boligen.
El.skap er plassert i gang i 1.etg.
Hovedbryter på 63A plassert i krypkjeller.

56A hovedsikring og 21 fordelingsurser på 25A/15*16A/5*10A med automatsikringer.
Fordelingsskap i garasje.

Skiftet til ledspotter i deler av stuen i 2023.

Beskrivelse av eiendommen

3 stk brannvarslere montert i boligen.
Brannslukningsapparat plassert på vaskerom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er utført drenerende tiltak rundt boligen med drensplast iflg eier.
Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.
Tilbygd støttemur er oppført på pilarer.

Tomten både skrående, kuppert og flat.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det systemet er koblet til privat vann-/avløpslag. Kvernpumpe er plassert nede ved vei.
Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Utvendige vannledninger er fra 2016.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

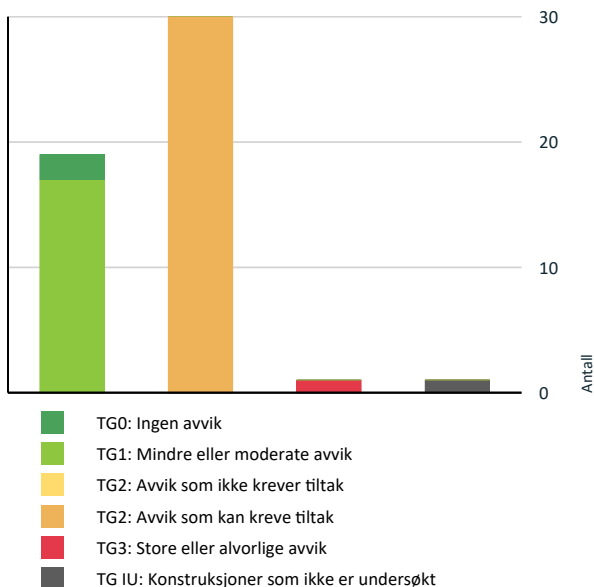
Endringer i oppholdsrom med foldedør og terrasse er ikke med på tegningene.
Samt at terrassen mot nord, øst og sør ikke er inntegnet i området ved tilbyggene.

Garasje

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

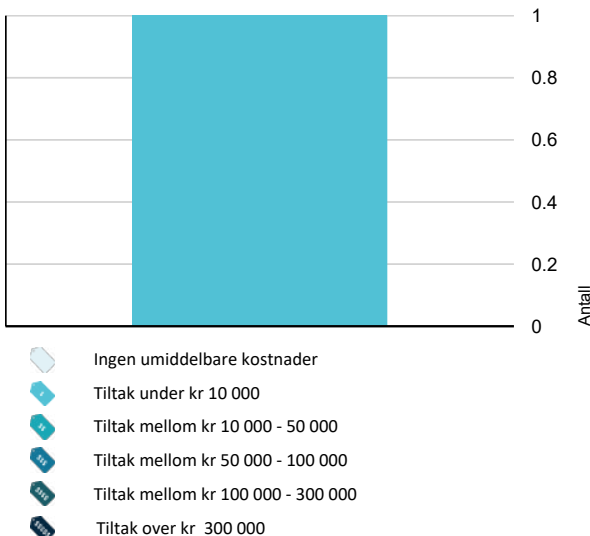
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygg i stue
2009	Tilbygg	Inngangsparti og mot tilbygg mot øst.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp fra 2009.
Utbygg med foldedør har båndtekket taktekke.

Undertegnede har besikket taktekket fra taket.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen registrert noe vannansamling i området ved pipe.
Oppstår pga noe motfall på dette området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid på takpapp er 25-30år, så det kan forventes en del år til før taktekket må skiftes.
Området med vannansamlinger bør holdes under oppsikt, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Nedløp og beslag

Det er innvendig takrenne nedløp i boligen.
Disse er trolig fra byggeårene.
Fremstår som dem er utført med støpejernsrør på den eldste delen.

Det er utført en god del lufteventiler over tak på boligen.

Vurdering av avvik:

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

Skal det utføres nøyaktig tilstandsvurdering av nedløpsrørene må det utføres kamerainspeksjon.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Utvendig er det malt for 4-5 år siden rundt store deler av boligen iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på fasaden mot vest registrert tørke sprekker på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledning mot vest er moden for å skiftes og det anbefales å gjøres dette i løpet av de nærmeste årene.
 Dette gjelder også den liggende trekledningen på parapeten.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon oppført med trekonstruksjon.
Det er utført rikelig med lufteventiler på taket.

Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å besikte.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kun vindu i stue mot nord som er fra 1996, resten av vinduene er skiftet i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet fra 1996 nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden det fremstår som godt vedlikehold er det ingen behov for umiddelbart utskiftning.

Dører

Tilstandsrapport

Isolert utgangsdør fra 2009.

Skyvedør med 2-lag isolerglass fra 1986.

Balkongdør med brystning fra 2009.

Foldedør med 2-lags isolerglass utført i 2020.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Behov for vedlikehold på ytterdør mot nord.

Skyvedør har utløpt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold på ytterdør.

Ved godt vedlikehold av skyvedør er det ikke noe umiddelbart behov for utskiftning.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser oppført med imp.trekonstruksjon.

Terrasse mot vest fra 1986. Den mot nord og øst er utført i 2020.

Utført med terrassebord av kebony.

Rekkverk av glass på terrassen mot nord, resten av rekkverk er utført med imp.trevirke.

Støpt betong plattning med skifer mot sør utført i 2008/09.

Overbygd uteplass oppført med imp.trekonstruksjon med pulttak teknet med plastplater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk mot vest er utført med en høyde på 87cm og 95 cm på terrasse mot øst.

Dagens krav er 1 meter.

Det er registrert vedlikeholdsbehov og stedvis fuktskader på terrassen mot vest.

Skjevehter i rekkverk, samt at det er målt for høye fuktverdier i bunn av trepilarer.

Rekkverk ved vaskeromsdør er ikke godkjent med hensyn til høyde og åpninger i rekkverk.

Overbygd yteplass fremstår som underdimensjonert utført med hensyn til dimensjonen på takverket og dragere.

Fundamentert stedvis direkte på mark.

Fremstrå som ufagmessige utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Rekkverk på terrasse mot vest er godkjent på byggtidspunktet og er derfor ikke behov for å utbedre.

Rekkverk på terrassen mot øst må endres til 1 meter høyde.

Terrassen mot vest har behov for vedlikehold og utbedringer.

Utføre utbedringer av rekkverk ved terrasse.

! TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en trapper med imp.trevirke mot øst, samt en trapp ved dør til vaskerom.

Det er montert rekkverk på repo til vaskeromsinngang i 2024.

Fundamentert på belegningsstein mot sør og antatt fyltemasser/fjell mot øst.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

GULV: Parkett og fliser.

VEGG: Trepanel, panelplater, tapet og fliser.

TAK: Malte slette tak og trepanel.

Boligen innehar en normal standard.

Boligen er oppusset i 2009 og det er ikke utført noe vesentlig oppussing etter dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje på parkettgulv, stedvis noen områder med knirk i gulv. Registrert bom på noen av gulvflisene i entre.

Forøvrig har bolige er normal bruksslitasje og eldre med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ønskes det å lukke avvikene må det utføres lokale utbedringer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

De største avvikene som er målt er på 15mm høydeforskjell på kjøkken og 13 mm gang.

Forøvrig er det noe mindre retningsavvik på øvrige rom.

Medfører blant annet til noen områder med knirk i gulvkonstruksjonen ved belastning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Sotluker er plassert utvendig.
Peis montert i 2009.

Det er montert ny vifte på pipe over tak i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i puss over peis.
Sotmerker på vegg over peis.
Sprekk i ildfast stein innvendig i peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast stein kan skiftes lokalt.
Forøvrig må det utføres lokale utbedringer for å fjerne avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Gulvet er av betong.

Ikke mulig for hulltakning pga betongmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag på grunnmur og gulv i bod/gang i u.etg.
Oppstår pga fuktinnslag.
Fuktmålingene på trekonstruksjon er ligger på 17% og konstruksjonen må derfor holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen må utbedres for å unngå fuktinnslaget.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lav høyde på deler av krypkjeller, så disse områdene er ikke mulig å besikte.

Tilkomst til krypkjeller mot øst fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilslutning av fuktighet og saltutslag i kjeller.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger stedvis i bordtaket i krypkjeller.
Områder hvor bordtak tidligere har vært fuktutsatt ingen utslag på befaringsdagen.

Det kan forekomme mus i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å tette sprekker og åpninger for å forhindre at mus kan komme inn i krypkjeller.

Ingen umiddelbart behov for tiltak i den krypkjeller som var mulig å besikte.

Slike krypkjellere må holdes jevnlig under oppsikt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malte vanger og heltre inntrinn. Rekkverk på en side og håndløper mot vegg.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen ved belastning, samt bruksslitasje på inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte 1-speils innerdører.

Glassfelt på dør på kjøkkenet.

Flere av døren er skyvedører.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Åpen garderobeløsning på hovedsoverom.
Garderobeskap på soverom på to av soverommene.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier har fakturaer på arbeidet som ble utført i 2009.
Arbeidet utført av Kolås Etft. AS og flisarbeidet er utført av Bo Skammelsrud.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen til dusjkabinett og badekar.
Tegn til at gerikter har blitt noe utsatt for fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må unngås vannsøl mot vindu ved bruk av badekar.
Det anbefales at slike vindussmyg blir flislagt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Utført uten lokalt fall forhold til sluk.
Vannrett terskel er trolig hevet, men ikke mulig å måle nøyaktig høyde pga feielist.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderommet skulle vært utført med ett fallforhold på minimum 1:50.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved en renovering av baderommet må fallforholdet forbedres på baderommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Ikke mulig å avdekke om det er brukt membranmansjett pga flislim og klemring.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tillift via luftespalte under dørbblad.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt på toalettrom.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier har fakturaer på arbeidet som ble utført i 2009.
Arbeidet utført av Kolås Etft. AS og flisarbeidet er utført av Bo Skammelsrud.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Baderommet er utført uten lokalt fall til sluk.
Vanntett terskel fremstår som hevet, men det er ikke mulig å kontrollere nøyaktig uten å fjerne feielist.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderommet skulle vært utført med lokalt fall på 1:50 til sluk.

Ved renovering av baderommet må det utføres utbedringer av det lokale fallforholdet.

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i i gulv, ukjent utførelse av membran siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på dette.

Ikke mulig å se om det er brukt membranmansjett i sluk pga klemring og flislim.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusjkabinett, servantinnredning og vegghengt toalett.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør monteres el.vifte på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere el.vifte på baderommet.

1.ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.
Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Eier har fakturaer på arbeidet som ble utført i 2009.
Arbeidet utført av Kolås Eftf. AS og flisarbeidet er utført av Bo Skammelsrud.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet er utført uten fall til sluk.
Vanntette terskler er hevet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Baderommet skulle vært utført med 1:50 lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved renovering av vaskerommet må det utføres lokalt fallforhold.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med innredning med utslagskum. Vaskemaskin og tørketrommel er plassert bak skyvedører, samt at det er utført innredning.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering via friskluftsventil på vindu.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør installeres el.vifte på yttervegg på slike vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere el.vifte på yttervegg.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på vaskerom. Ingen utslag på fuktighet ved fuktmålinger i bunnsvill.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjølehjørne.

Utført lufting over og under kjølehjørne. Det er montert nytt aggregat i 2024.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis noe merker på benkeplate og fronter på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og vegghengt toalett. Utført med fliser på gulv og panelplater på vegger. Avtrekk via ventil i himling og tilluft via luftespalte under dørblad. Ingen oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avrenning eller drenshull fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere automatisk vannstopper på innebygd toalett som ikke har fuktsikring og drenshull.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert på vaskerom med drenering til sluk.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er et åpent avløp i krypkjeller. Dette soilrøret bør fjernes/blendes.

Konsekvens/tiltak

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

Med tiden må det forventes at eldre soilrør må skiftes.

Skal det avdekkes nøyaktig tilstand på avløpsrørene må det utføres kamerainspeksjon av rørene.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via friskluftsventiler og nedtrekksluker.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1 TG 2 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger plassert i krypkjeller.
Det er 4 uttak i boligen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Denne er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, eier opplyser om at denne fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga alderen nærmer sentralstøvsuger seg en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

1 TG 2 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe plassert i begge stuen.
Innerdelene er fra 2009, ytterdelen på den mot vest er skiftet i 2016.

Utført service på disse i 2022 iflg fremlagte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpene har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan derfor usikker hvor lenge til varmepumpen fungerer tilstrekkelig.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er et skjult elektrisk anlegg i boligen.
El-skap er plassert i gang i 1.etg.
Hovedbryter på 63A plassert i krypkjeller.

56A hovedsikring og 21 fordelingsurser på 25A/15*16A/5*10A med automatsikringer.
Fordelingsskap i garasje.
Store deler av anlegget er skiftet

Eier opplyser om at det har vært el.tilsyn i 2020.
Ikke mottatt dokumentasjon på dette.

Skiftet til ledspotter i deler av stuen i 2023.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1967 Anlegget i boligen er fra 1967 og 2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier opplyser om at alt arbeid i hennes eietid er utført av elektrofirma.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring fra elektriker arbeid på tilbygg og garasje foreligger, samt arbeid som er utført i stuen i 2023.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Eier
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget i boliger med en slik alder.

Kostnadsestimat er satt med hensyn til kostnad for el.kontroll.

Generell kommentar

Det er åpne hull og åpninger uten mansjetter i el.skap.
En stikkontakt som ikke er festet tilstrekkelig mot vegg i stue på tilbygg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er utført drenerende tiltak rundt boligen med drengsplast iflg Eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å utføre en full god drenering på boliger som er utført direkte på fjellgrunn.

Det er derfor noe tilsig av overvann i krypkjeller.

Tegn til svikt ved drenering til u.etg pga saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utbedre drenering for å unngå fuktinnslag i u.etg.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lettklinkerblokker.
Tilbygd støttemur er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk i ringmur i front av boligen ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer av puss.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av betongmur av forskalningsblokker mot nord.
Denne er nå plassert under terrasse.

Årstall: 2009

TG 0 Terrengforhold

Tomten både skrående, kuppert og flat.

Tilstandsrapport

TO I Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det systemet er koblet til privat vann-/avløpslag. Kvernpumpe er plassert nede ved vei.

Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Utvendige vannledninger er fra 2016.

Dette er opplysninger gitt av eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Støpt betongplate på fylte masser på fjellgrunn.

Ringmur av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.

Flat takkonstruksjon oppført med gitter takstoler.

OSB-plater som undertak og tekket med takpapp.

Leddport med portåpner.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Fordelingsskap med antatt 16A hovedsikring og 2 fordelingskurser på 2*16A.

Det er etablert betongplattinger på begge sider av garasjen, samt en skiferplatting mot øst.

Garasjen fremstår i god stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
U.etasje	17			17	
1.etasje	206			206	170
SUM	223				170
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
U.etasje	Gang, Bod		
1.etasje	Gang, Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang 2, Bad, Bad 2, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Endringer i oppholdsrom med foldedør og terrasse er ikke med på tegningene.
Samt at terrassen mot nord, øst og sør ikke er inntegnet i området ved tilbyggene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert foldedør og utført terrasse mot nord i 2020.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	14
Garasje	0	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne Helene Lilleby	Kunde
25.2.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Anne Helene Lilleby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
101 Halden	25	19		0	4179.3 m ²	Målebrev	Eiet
Adresse							
Grimsøyveien 17							
Hjemmelshaver							
Anne Helene Lilleby							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Grimsøyveien 17 ligger i Ingedal i Halden kommune.
Eiendommen ligger landlig til i et med skog og spredt boligbebyggelse.
Utsikt mot nærområdet og normale solforhold.
Turmuligheter i nærområdet.

6 km til barneskole
4 km til påkjøring E6
11 km til Halden sentrum.
20 km til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Privat adkomst til eiendommen. Grunneier er Smith.
Ingen årlig avgift og det er ikke organisert plan for vedlikehold av eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning via Vestre Berg vann-/avløpslag.
Dette vann-/avløpslaget er tilknyttet til det offentlig.
Årlig avgift på ca. 3500kr.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via Vestre Berg vann-/avløpslag.
Dette vann-/avløpslaget er tilknyttet til det offentlig.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel er derfor gjeldende.
Hensynssone landskap og kulturmiljø.
Avsatt til boligbebyggelse. Den delen av tomten som er på andre siden av grus vei er avsatt til LNF-formål.

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet gruset gårds plass, stenlagt ute plass, gressplen, terrasser, støttemurer, trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at eiendommen har tinglyst forkjøpsrett på kjøp av 5 av eiendommene ved salg.
Konf. megler angående detaljer rundt dette.

2016/790801-1/200
01/09-2016Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Vbva-Prosjektag
Org.nr: 914 131 057
Rettighetshaver: Vestre Berg Vann Og Avløpslag Sa
Org.nr: 914 131 022
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Vann og avløpsledninger går over eiendommen til tomten på andre siden av grusvei.

03/02-1995Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/3185-1/2
12/06-1986Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/3124-11/2
24/11-1964Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/3124-10/2
24/11-1964Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 953 100	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	6700950	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest 1968 og 2009			Gjennomgått	2	Nei
Målebrev			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring - elektriker 2023	03.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Service varmepumpe	20.10.2022		Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasjer	18.09.2020		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger opprinnelig bolig	16.07.1966		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger tilbygg	10.01.2008		Gjennomgått	6	Nei
Godkjent søknad garasje	11.02.2021		Gjennomgått	9	Nei
Godkjent søknad tilbygg	11.02.2008		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ND8871>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240011	

Selger 1 navn
Anne Helene Lilleby

Gateadresse	
Grimsøyveien 17	

Poststed	Postnr
BERG I ØSTFOLD	1789

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

tryg

Polise/avtalnr.

6700950

Document reference: 1101240011

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	utført av Bo Skammelsrud har kvitteringer
Arbeid utført av	Bo Skammelsrud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bo Skammelsrud - har kvitteringer
-------------	-----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja
-------------	----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble utført i 2009 Har kvitteringer
Arbeid utført av	Erling Grimsrud/ Auensen Maskinentrepetør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	huset er bygget på fjell. Det er drenert av godkjent firma
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	feil søking og bytting av spotter
Arbeid utført av	Riis Elektro

Filer

[1Feilsøking_Vedlikehold_Sterkstrøm.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 3236550.PDF](#)

[1Sjekkliste_opplegg_nye_kurser__Utvidelse_av_eksisterende_kurs.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[1Servicesjekkliste_Varmepumpe.pdf](#)

[2Feilsøking_Vedlikehold.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-anlegg kontroll i 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse bygget i 2022

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forkjøpsrett til andre eiendommer på "knausen"

Document reference: 1101240011

Tilleggs kommentar

Har kvitteringer fra byggeperioden

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Helene Lilleby	a971042ecd0c2a7e2a4e0bd a4e9c2befa0b3081f	20.02.2024 10:38:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240011

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

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Fr. Ester Bue
Ingedal, Halden

Journalnr.

J.nr. 116/66

Dato, avsluttende synsforr.

12/6-68

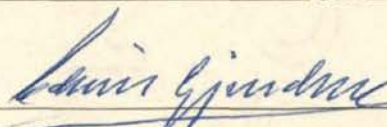
Arbeidssted	På g.nr.25 b.nr.19, Ingedal, Halden.
Arbeidets art	Våningshus i tre
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Ester Bue
Byggemelder	Ole Bue,
Ansvarshavende	Alfred Larsen, Halden

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

Halden

den

14/6-68



for bygningssjefen

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DØLERAST	Beregnet areal	4174.5
Etablert dato	10.10.1964	Historisk oppgitt areal	4179
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	2
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	25/19
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	25/19
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	09.04.1968			0101-25/20, 25/19
Sammenslåing				
Skylddeling	10.10.1964			25/8 (-4179), 25/19 (4179)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559413	628070	0	Nei	616.1	
Eiendomsteig	6559393.18	628100.36	0	Ja	3558.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LILLEBY ANNE HELENE F301168*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRIMSØYVEIEN 17 1789 BERG I ØSTFOLD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grimsøyveien 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1789 BERG I ØSTFOLD	Kirkesogn	02020702 Berg
Grunnkrets	502 Svalerød - Røsnæs	Tettsted	
Valgkrets	4 Berg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145116066		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145116066	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	27.02.2009
3	145162696		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning flyttet (BF)	30.01.2013
4	300348927		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	11.02.2021

5	300857001	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	11.02.2021
---	-----------	-------------------------------------	------------------------------	------------

1: Bygning 145116066: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grimøyveien 17	H0101	25/19	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	75	0	75	0	0	0

2: Bygningsendring 145116066-1: Tilbygg, Ferdigattest 27.02.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	75
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	75
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.02.2008	21.02.2008
Igangsettingstillatelse	01.01.2009	09.03.2009
Ferdigattest	27.02.2009	09.03.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Grimsøyveien 17	H0101	25/19	75	0	0	0	
-------	-----------------	-------	-------	----	---	---	---	--

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	75	0	75	0	0	0

3: Bygning 145162696: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning flyttet 30.01.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006
Bygning flyttet	30.01.2013	30.01.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/19	-	-	-	-	-

4: Bygning 300348927: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 11.02.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	21.05.2012	30.01.2013
Endre bygningsdata	18.03.2021	18.03.2021
Bygging avlyst	11.02.2021	18.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/19	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 300857001: Garasjeuthus anneks til bolig (181), lgangsettingstillatelse 11.02.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.02.2021	18.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/19	-	-	-	-	-

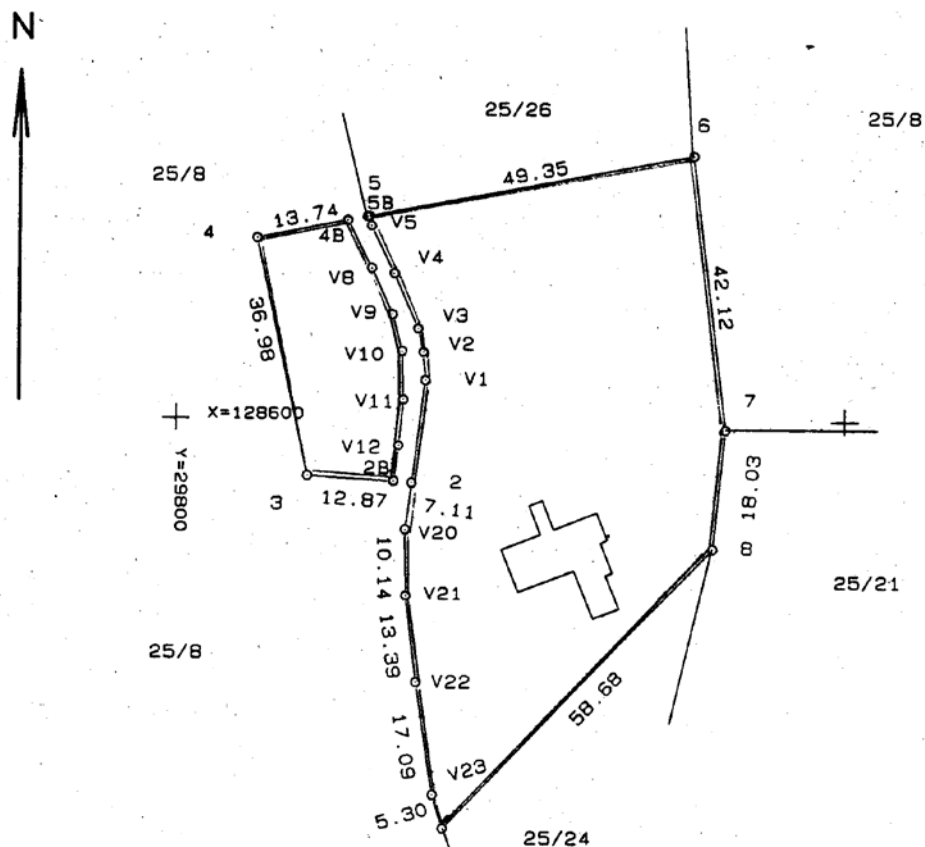
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

Gnr.	Bnr.	Festenr.
25	19	
Representasjonspunkt		
X 128589	Y 29855	Z
Kartblad		Landsnett
CS027-1-14		
Målestokk		Areal
1: 1000		4179.3

MÅLEBREVKART

J.nr.	+
	90.101
Målebrev nr.	
	91.016

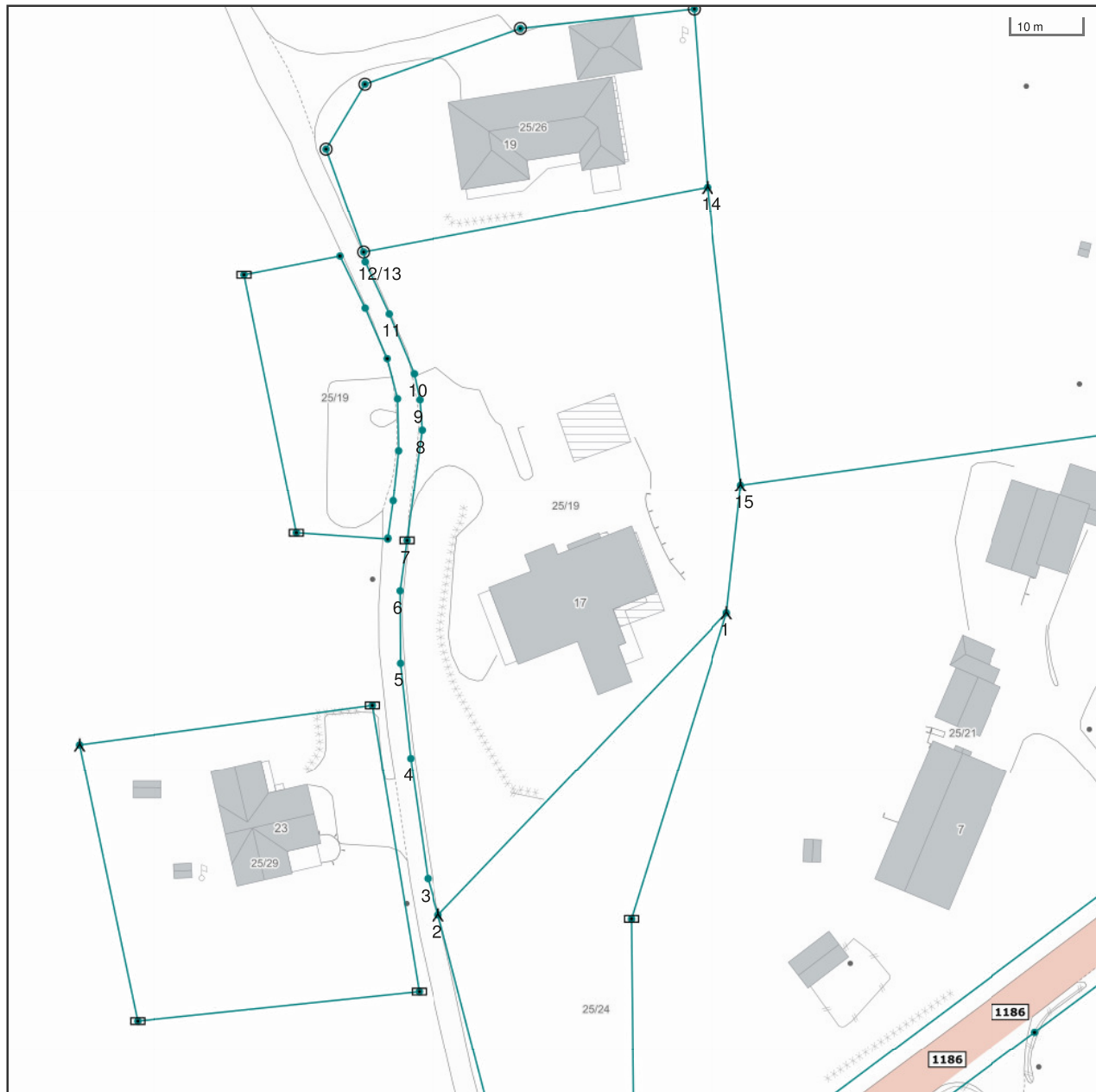


PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1	BOLT I STEIN	128537.98	29840.02		
V23	VEIKANT	128543.06	29838.48	5.30	
V22	VEIKANT	128559.95	29835.93	17.09	
V21	VEIKANT	128573.25	29834.38	13.39	
V20	VEIKANT	128583.38	29834.24	10.14	
2	RØR I JORD	128590.43	29835.17	7.11	
V1	VEIKANT	128606.00	29837.18	15.70	
V2	VEIKANT	128610.25	29836.83	4.27	
V3	VEIKANT	128613.89	29836.01	3.74	
V4	VEIKANT	128622.25	29832.41	9.10	
V5	VEIKANT	128629.52	29828.98	8.04	
5B	TEORETISK PUNKT	128630.90	29828.36	1.51	
5	GODKJENT JORDMERKE	128630.97	29828.67	.31	
6	BOLT I FJELL	128640.42	29877.10	49.35	
7	BOLT I FJELL	128598.61	29882.14	42.12	
8	BOLT I FJELL	128580.67	29880.29	18.03	
				58.68	
2B	TEORETISK PUNKT	128590.60	29832.44		
3	RØR I JORD	128591.39	29819.60	12.87	
4	RØR I JORD	128627.57	29811.97	36.98	
4B	TEORETISK PUNKT	128630.31	29825.43	13.74	
V8	VEIKANT	128623.04	29829.02	8.11	
V9	TEORETISK PUNKT	128615.98	29832.17	7.73	
V10	VEIKANT	128610.37	29833.67	5.81	
V11	VEIKANT	128603.07	29833.88	7.30	
V12	VEIKANT	128595.99	29833.17	7.11	
V13	VEIKANT	128590.76	29832.46	5.28	



Eiendomskart for eiendom 3101 - 25/19//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



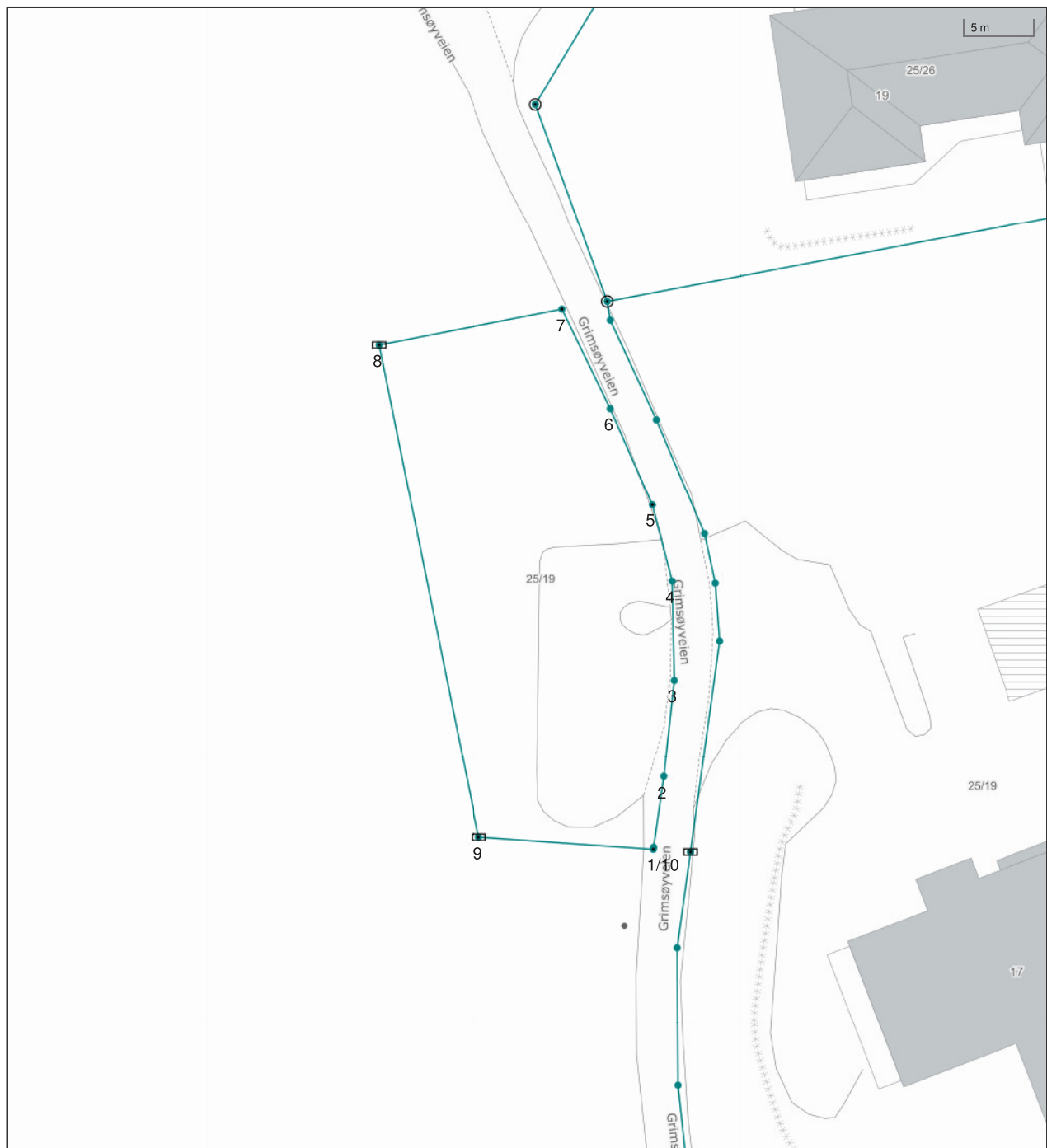
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal		3 558,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6559393,18	Øst	628100,36
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius	
1	6559385,3	628125,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)		18,02		
2	6559341,59	628086,46	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)		58,68		
3	6559346,63	628084,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		5,31		
4	6559363,45	628081,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		17,08		
5	6559376,7	628079,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		13,38		
6	6559386,82	628079,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		10,13		
7	6559393,89	628080,26	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)		7,11		
8	6559409,5	628081,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		15,69		
9	6559413,74	628081,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		4,26		
10	6559417,36	628080,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		3,73		
11	6559425,62	628076,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		9,10		
12	6559432,8	628073,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)		8,04		
13	6559434,16	628072,8	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		1,39		
14	6559444,93	628120,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)		49,27		
15	6559403,27	628127	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)		42,11		

Teig 2 av 2

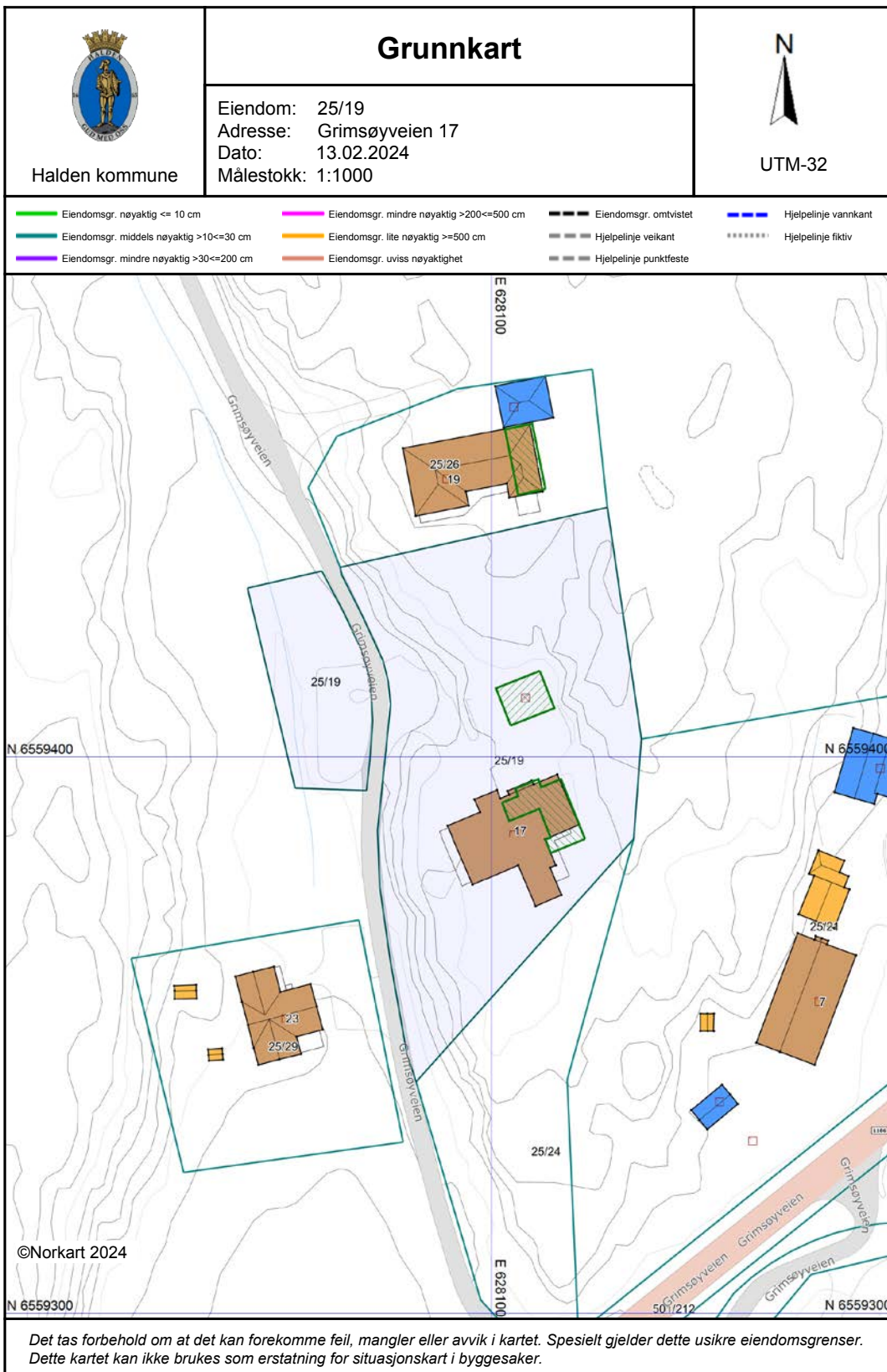


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

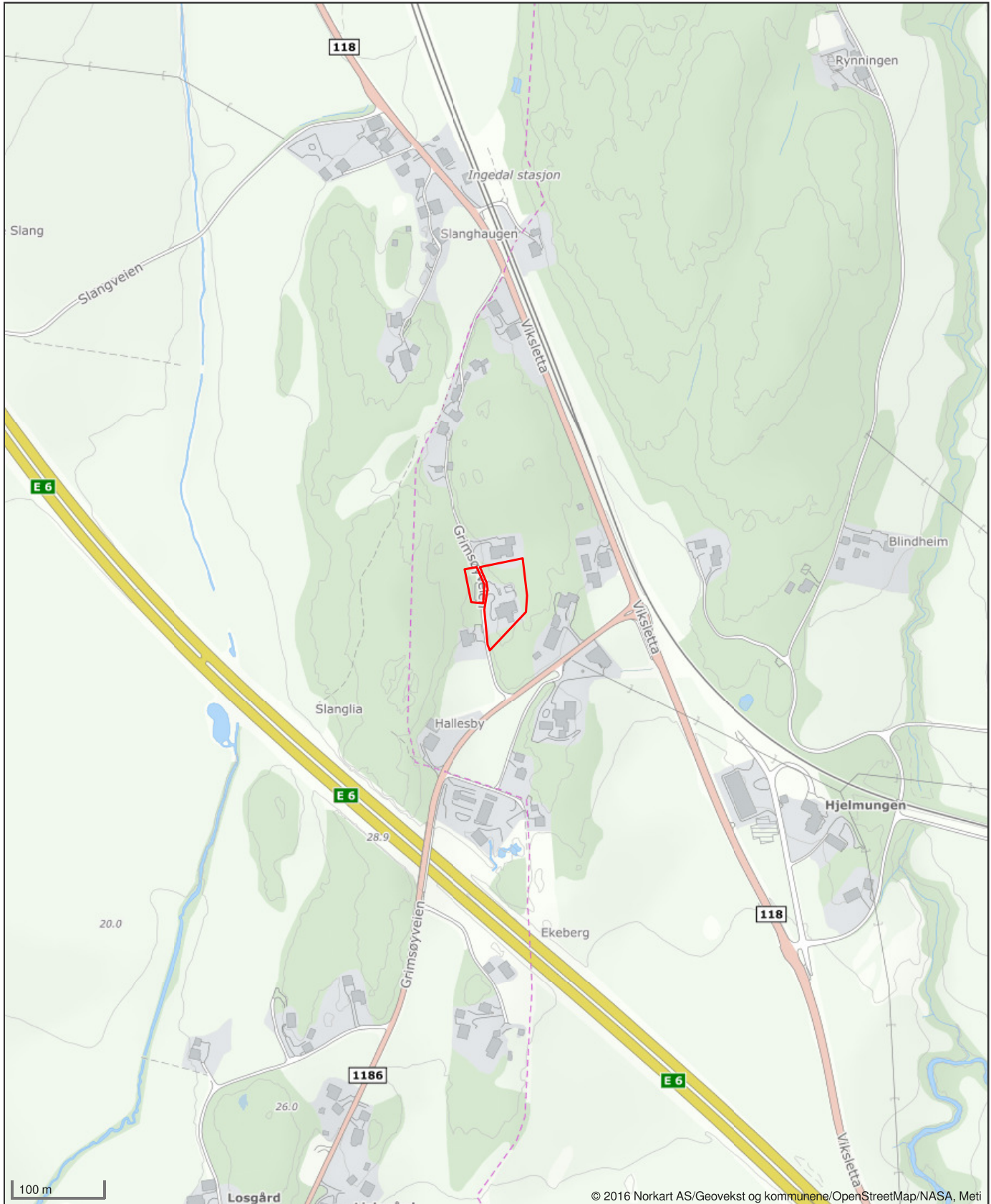
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

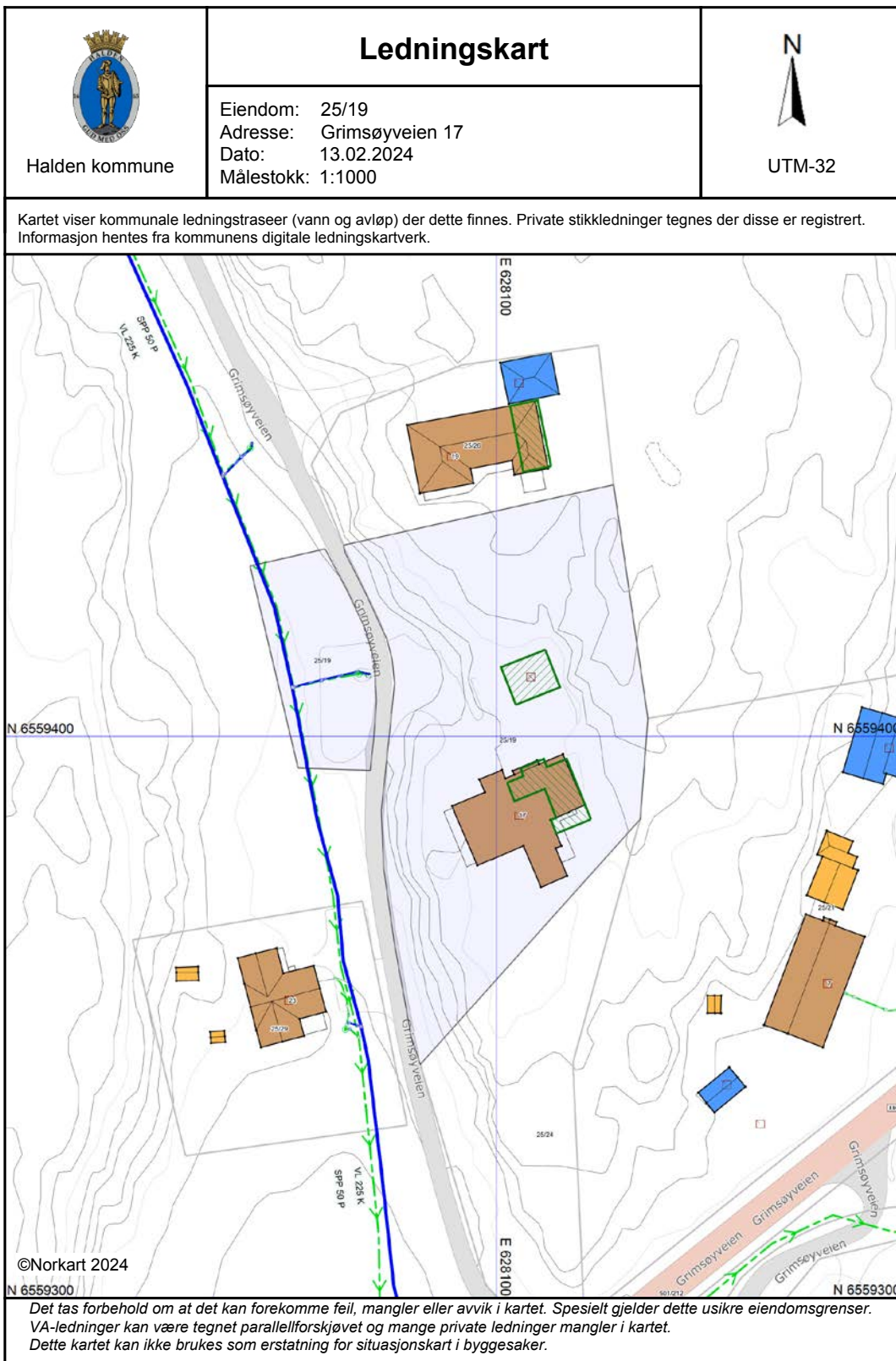
Teig 2 av 2

Areal		616,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6559413	Øst	628070
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6559394,15	628077,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	0,16			
2	6559399,39	628078,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	5,27			
3	6559406,49	628078,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	7,12			
4	6559413,78	628078,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	7,30			
5	6559419,35	628076,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,81			
6	6559426,32	628073,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	7,72			
7	6559433,49	628069,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,11			
8	6559430,41	628056,12	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	13,73			
9	6559394,45	628064,68	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	36,96			
10	6559393,99	628077,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,86			



Oversiktskart for eiendom 3101 - 25/19//





DAGBOKFØRT

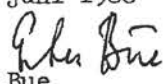
12.05.86 03185

SØRENSKRIVEREN I
HALDENERKLÆRING.

Undertegnede Ester Bue eier av eiendommen " Dølerast"
gnr. 25 bnr. 19 og 24 i Halden kommune gir hermed
Gunn Mona Ingerø tillatelse til å koble på en 4 " avløps-
ledning fra sitt bolighus til min avløpsledning fra
ovennevnte eiendom.

Jeg gir samtidig Gunn Mona Ingerø og senere eiere tillatelse
til gravearbeider for legging og vedlikehold av ledningen.
Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på min eiendom.
Gunn Mona Ingerøs eiendom skal skilles ut fra gnr. 25/8,
men har ennå ikke fått noe bruksnr.

Halden, 9 juni 1986


Ester Bue

Rett underskrift bevitnes:

 B. L. H. 160233 46158.
 Gunhild Bangjord. 190229. 46253

Bl.nr. 727 b Forevist kjøpekontrakt,
RICH. ANDVORD dat. 13/11.1964, stemplet
ETABL. 1865 med kr. 45,- kassert her
OSLO idag.
HAIDEN SORENSKRIVEREMBETE
24. november 1964. *Skjøte*
Ant. J. M. Nielsen
dem.

Derbok nr. 3124 1964. 24/11.
Halden Sørenskriverembete

Undertegnede *Sigurd Due*
Hauglund, Berg i Østfold født *21.7.1900*
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til *Kater Due*
Kirkeveien 166, Ullevål sykehus, Oslo 1 født *21.7.1900*
(Datum og årstall)

passell av
min/vår eiendom *Hauglund*

g.nr. *25* br.nr. *8* av skyld mk. *1* i *Berg* herred ¹⁾
saken har fått g.nr. *13* br.nr. *19* gate/vei *avn Dalerest* ¹⁾
matr.nr. *25*

for en kjøpesum stor kr. *400,00*

som er avgjort på omforenet måte, *Kjøpesummen betales over 5 år, 8 røte avdrag*
1.3.65.

Særlige bestemmelser

Forkjøpsrett til knausryggen hvor Dalerest ligger, eller deler av denne
ved senere avhendelse, derunder også overdragelse ved arv, gave eller
bygging, efter pristakst, evt. off. verditakst.
Retten til å ta vann på selgerens eiendom og å legge vannledning herfra,
samt rett til nødvendig etterryn og reparasjon av ledninger og kummer.
Retten til bruk av eierens private vei.
Retten til vann og bruk av vei gjelder også senere eiere,
forutvrig jevnfor kjøpekontrakt. (Ustederens underskrift)
Sigurd Due
Hauglund, den 17.11.1964
Vi jeg bekrefter herved at

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.
Sv. Nielsen
Aut.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig
godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to
vitterlighetsvitner.

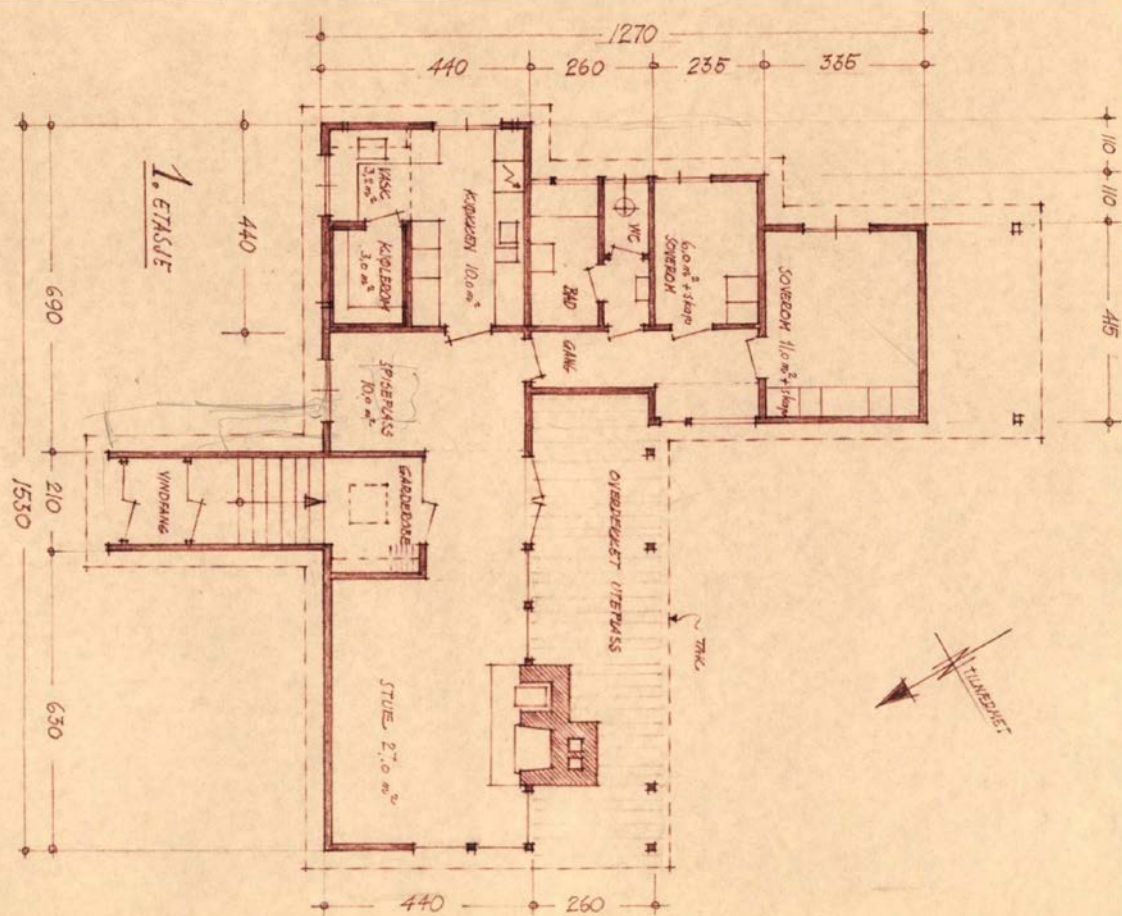
(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

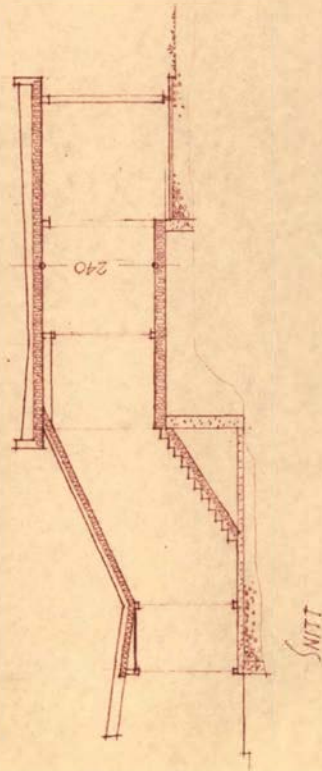
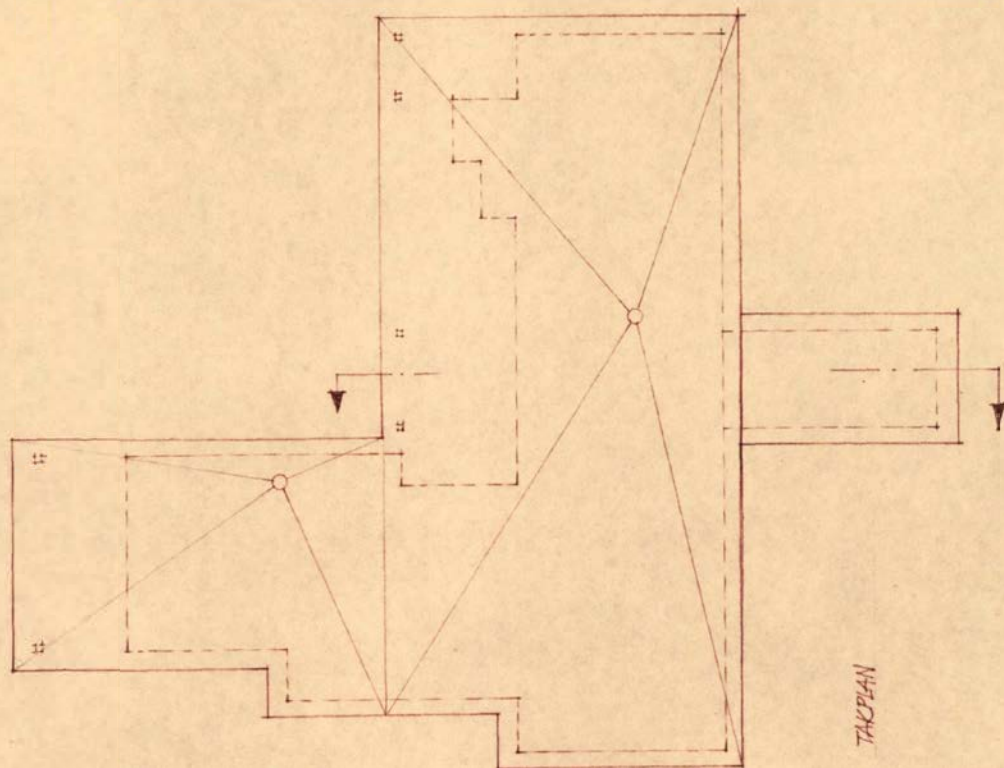
Jeg samtykker herved i skjøtingen.
Ant. J. M. Nielsen den *17/11-1964*
Marlene Due

Til vitterlighet:

1. _____
2. _____

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter
kontraktens opprettelse.





ESTER BOE, ENEBOLLIG DOKTERAST
TAKPLAN OG SNITT, MÅL 1:100 16/7-66

TEGN. NR. 04

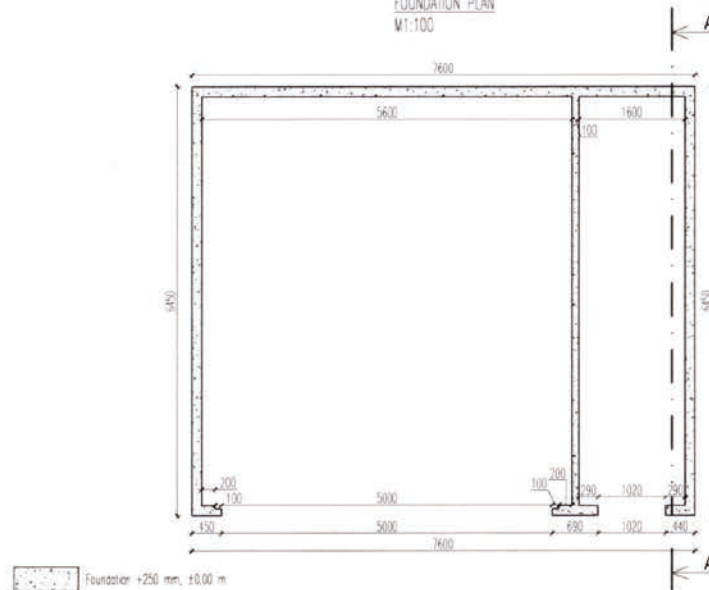
C.B.

BERG BYGGERÅD
R. B. Innr. 116-66

47476/21

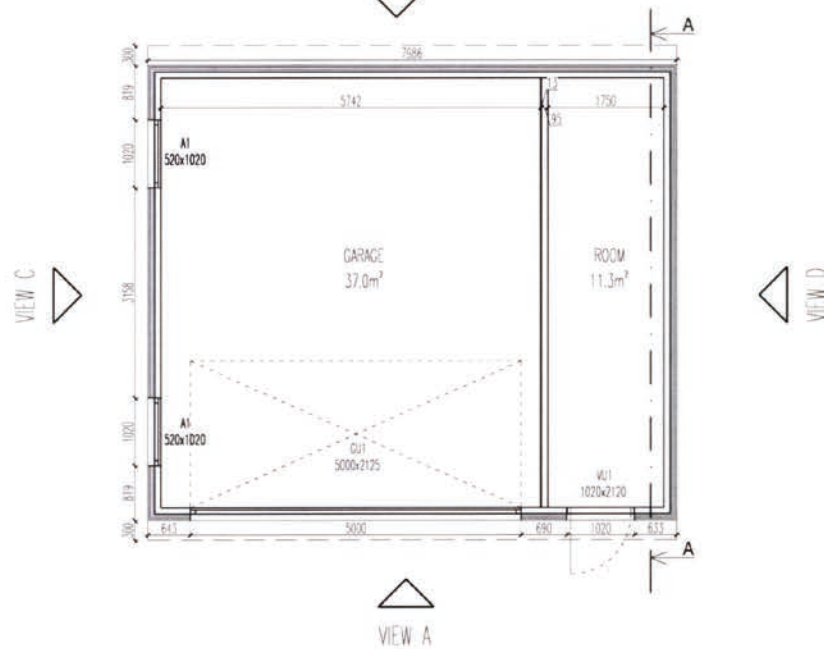
4

FOUNDATION PLAN
M1:100



FLOOR PLAN
M1:100

VIEW B



Husgarasjene AS

PROJECT HUSGARASJENE	CLIENT ANNE LILLEBY	WORK NR.	DATE 18.09.2020
			SCALE A4
DRAWING FOUNDATION PLAN, FLOOR PLAN	DESIGNER K.Oks	STAGE Sketch, version 1	
		PAGE NR. 1/1	

AVTALE

Doknr: 790801 Tinglyst: 01.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom

Hjemmelshavere av følgende eiendommer:

24/1, 24/2, 24/3, 25/1, 25/2/1, 25/7, 25/8/2, 25/8, 25/12, 25/13, 25/15, 25/16, 25/17, 25/19,
25/21, 25/22, 25/23, 25/25, 25/26, 25/28, 25/29, 26/1, 26/2, 26/4, 26/9, 26/7, 26/11, 27/1,
27/3, 28/1, 28/2, 28/3, 28/4, 28/8, ~~28/9/1~~, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/12, 29/13, 30/1,
32/1, 32/2, 32/4, 32/8, 32/10, 32/11, 32/12, 32/14, 32/15, 32/16, 32/17, 32/19, 33/8, 34/1,
35/1, 35/1/1, 35/1/2, 36/7, 117/2, 118/1, 118/2, 118/3, 118/4, 118/5, 118/6, 118/7, ~~118/8/1~~

alle hjemmehørende i Halden kommune (k.nr 0101)

og

Vestre Berg Vann- og Avløpslag SA 914 131 022

og

VBVA – Prosjektlag 914 131 057

1.

Bakgrunn

VBVA – Prosjektlag skal legge ledninger for vann og spillvann fra Halden kommunes
avløpsnett på Viksletta til grunneiere i Vestre Berg.

Etter ferdigstillelse av anlegget skal anlegget overføres vederlagsfritt til Vestre Berg Vann- og
Avløpslag SA organisasjonsnummer 914 131 022 som skal være ansvarlig for drift og
vedlikehold av anlegget.

2.

Rettigheter til legging av avløpsanlegg og trekkerør til fiber.

Grunneieren gir herved Vestre Berg Vann- og Avløpslag, heretter kalt laget, følgende
rettigheter på sin eiendom:

- a. Å legge og ha liggende avløpsledning med tilhørende utstyr (pumper, kummer og lignende) over sin eiendom. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk (1:1000). I samme grøft som avløpsledningene legges trekkerør til fiber for senere bruk. Trekkelukummer for fiber vil plasseres på strategiske steder i anlegget. Det kan legges private vannledninger sammen med avløpsledningen.

Dersom det blir justeringer i anleggsperioden skal oppdatert kart sendes til grunneieren. Alle kart og spesifikasjoner skal være datert.

- b. Laget skal holde benyttede veger i farbar stand i anleggsperioden og skal etter anleggsperiodens slutt sette vegen/vegene i minst samme stand som før arbeidene startet. Skader på veger i forbindelse med senere vedlikehold skal straks utbedres av laget. Dersom veger må stenges i kortere eller lengre tid som følge av anleggsvirksomheten, er laget ansvarlig for at de bruksberettigede til vegen så vidt mulig blir varslet minimum to dager i forveien og om nødvendig sikres alternativ adkomst.
- c. Laget har rett til fri adgang til eiendommen for å gjøre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot å erstatte skader og bringe terrenget tilbake i den stand det var før anlegget ble påbegynt. Grunneier skal om mulig varsles umiddelbart og senest påfølgende dag
- d. Ikke akutte/planlagte inngrep skal skje i samråd med grunneier og legges til tider på året som medfører minst mulig ulempe for grunneier. Grunneier skal informeres om slike inngrep så tidlig som mulig og varles skriftlig minst 14 dager før arbeidet er tenkt igangsatt

3.

Anleggsutførelse.

Anleggsarbeidene skal utføres slik:

På dyrket mark skal det tilstrebes å gjennomføre anleggsarbeidene under vær- og føreforhold som medfører minst mulig skade på dyrket mark. Anleggsarbeid skal skje utenom vekstsesongen hvis ikke annet er avtalt.

Matjorda tas av i minste bredde tilsvarende grøftebredden og holdes adskilt fra andre masser.

Overskuddsmasser, som skal bestå av undergrunnsjord, vil bli fjernet fra anlegget av laget. Dersom grunneier ønsker å nyttiggjøre seg massene skal disse plasseres på steder som grunneieren ønsker dersom dette ikke medfører urimelige kostnader for laget.

Kummer til vann, avløp og trekkerør legges fortrinnsvis utenom dyrket mark

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde.

Alt nyttbart skogsvirke (trær med diameter min 10 cm i brysthøyde) som trengs fjernet for oppføring av anlegget, hugges og transporteres til godkjent bilveg for bruk av grunneier.

Etter at grøftene er gravd og ledningen lagt og overfylt, legges vegetasjonsdekket tilbake på en slik måte at arealet kan beplantes eller at det er tilfredsstillende tilrettelagt for naturlig foryngelse.

Drensledninger m.v.

Drensledninger, åpne drensrør, vannforsyningsanlegg og vanningsanlegg som blir berørt av anlegget skal settes i minst samme stand som før anleggsarbeidene startet.

Kryssing av drensrør garanteres like lenge som dreneringens levetid for øvrig.

Avslutning av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, teglrør, rørrester etc i grøfta og på eiendommen generelt. Alle arealer som blir omfattet av utbyggingen blir avsluttet maskinplanert.

Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig foretar laget sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaringen.

4.**Forekomster av floghavre mm.**

Registrering av floghavre foretas, - enten på grunnlag av opplysninger fra grunneieren eller på grunnlag av opplysninger gitt av landbruksforvaltningen i kommunen.

Laget forplikter seg til å orientere entreprenøren om eventuelle forekomster og er ansvarlig for at entreprenøren følger de lover og forskrifter som gjelder. Laget er også ansvarlig for at enhver som etter anleggstiden befinner seg på eiendommen for vedlikehold og reparasjon er kjent med og følger nevnte bestemmelser.

5.**Bruk av anlegget.**

Andelseier plikter å sette seg inn i riktig bruk og vedlikehold av anlegget. Dette gjelder særlig bruk og vedlikehold av avløpspumpe. Uaktsom bruk med pumpehavari som resultat kan medføre erstatningsansvar. Grunneier må ved behov informere sine nåværende og fremtidige tiltakshavere på eiendommen om det anlegget som vil eksistere. Grunneier må informere nåværende og eventuelle fremtidige festere / leietagere og hensynta pliktene etter denne avtale gjennom avtale eller informasjon på annen måte.

6.**Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.**

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er ikke tillatt uten samtykke fra laget.

Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant rør eller kum, skal meldes til laget senest 2 uker før arbeidene igangsettes.



Grunneier har ikke rett til å føre opp bygning eller anlegg av noen art over ledningene og kummene, eller i en avstand på 4 meter til begge sider regnet fra ledningenes midtlinje eller fra kummenes ytterkant uten samtykke fra laget.

Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen skal det være en overdekning over vann- og avløpsledningene på minst 70 cm regnet fra bunn av grøft.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten samtykke fra laget.

Normal drift i jord- og skogbruk skal kunne foregå uten ansvar for grunneier for eventuelle skader på ledningene.

7.

Ansvar ved skade

Eventuelle anleggsskader erstattes etter minnelig ordning eller ved skjønn etter at arbeidet er ferdig. Skader relatert til fremtidige vedlikeholdsarbeider behandles på samme måte.

Framtidige skader.

Skader på dreneringssystemer eller andre ledningssystemer som måtte dukke opp i ettertid og som skyldes anleggsarbeidene, skal utbedres umiddelbart og uten kostnad for grunneieren. Dersom grunneieren er påført skader, som direkte følge av utbyggingen, skal skaden erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene for så vidt gjelder årsaksforhold eller skadens omfang avgjøres saken av fagkyndig person fra landbruksforvaltningen i kommunen, eventuelt ved skjønn, jfr pkt 11.

8.

Overdragelse av rettigheter.

Ved endrede eier- og/eller driftsforhold for vann- og avløpsledningene vil ny eier eller driver være bundet av denne avtalen. Laget forplikter seg til å transportere avtalen til ny eier og driver, samtidig som grunneieren varsles om det nye eierforholdet.

9.

Grunneierens avtalekontakt.

Laget er den part grunneieren skal henvende seg til i alle spørsmål som gjelder vann- og avløpsledningene og praktiseringen av denne avtalen.

Ved overdragelse av eiendom eller hjemmel må laget underrettes umiddelbart og ny hjemmelshaver må opplyses om denne avtale av tidligere eier.

10.**Erstatning.**

Etter lagets vedtekter gis det ikke erstatning for klausulering i henhold til denne avtalen.

11.**Skjønn.**

Dersom partene ikke blir enige om en minnelig avtale for så vidt gjelder pkt 3, 6, 7 og 11 avgjøres tvisten ved avtaleskjønn etter skjønnslovens regler. Omkostningene som er forbundet med eventuelt overskjønn avgjøres av overskjønnet i henhold til skjønnslovens regler.

12.**Tinglysning**

Denne avtalen skal tinglyses på eiendommen.

13.**Garanti for rådighet**

Grunneier garanterer at han har full rådighet over eiendommen og at de kan avgi de rettigheter som beskrevet i denne avtalen. Grunneier garanterer at inngåtte festeavtaler ikke er til hinder for denne avtale.

Denne avtalen er opprettet i 4 eksemplarer, ett til hver av partene og to til tinglysning.

Halden, den 7 / 7 2016

For Vestre Berg Vann- og Avløpslag:

Mania Ystrøm Bisling

for

HANS JAKOB MYREN
(STYRELEDER)

Grimsføyveien 17

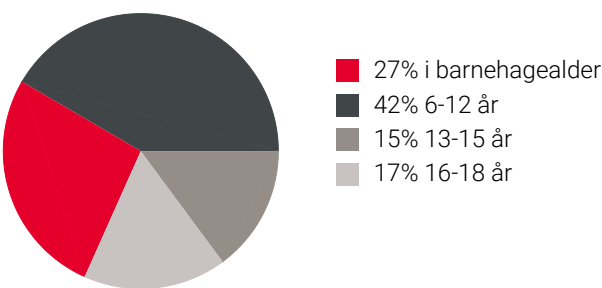
Offentlig transport

 Grimsføyveien Linje 630, 633	4 min  0.3 km
 Halden stasjon Linje RE20	15 min  12.1 km

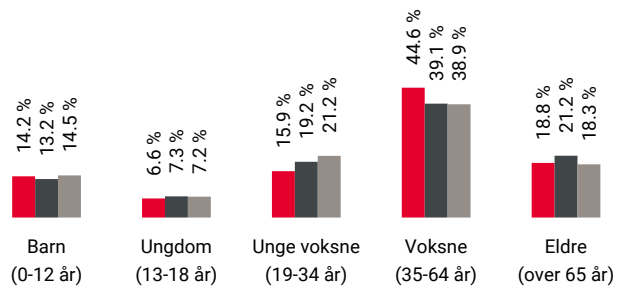
Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 258 elever, 13 klasser	6 min  5.7 km
Låby skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	11 min  9.8 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 407 elever, 20 klasser	13 min  11.1 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	13 min  10.7 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	14 min  11.8 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	15 min  12 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	19 min  14.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Grunnkrets: Svalerød - Rø...	565	251
 Kommune: Halden	31 444	16 266
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Doremi Halden (0-5 år) 109 barn	7 min  6.5 km
Løkke barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min  6.7 km
Isebakke barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min  6.9 km

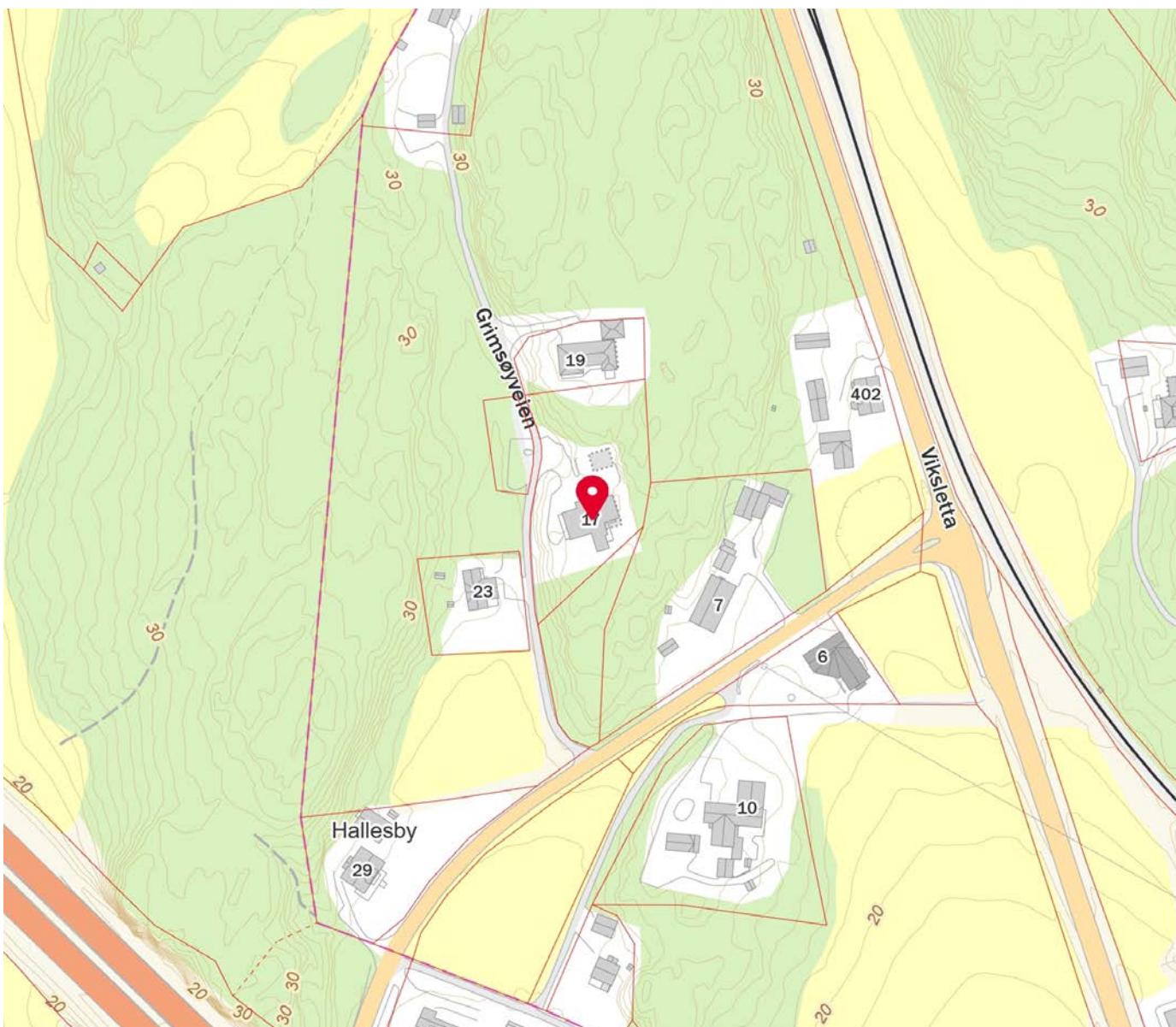
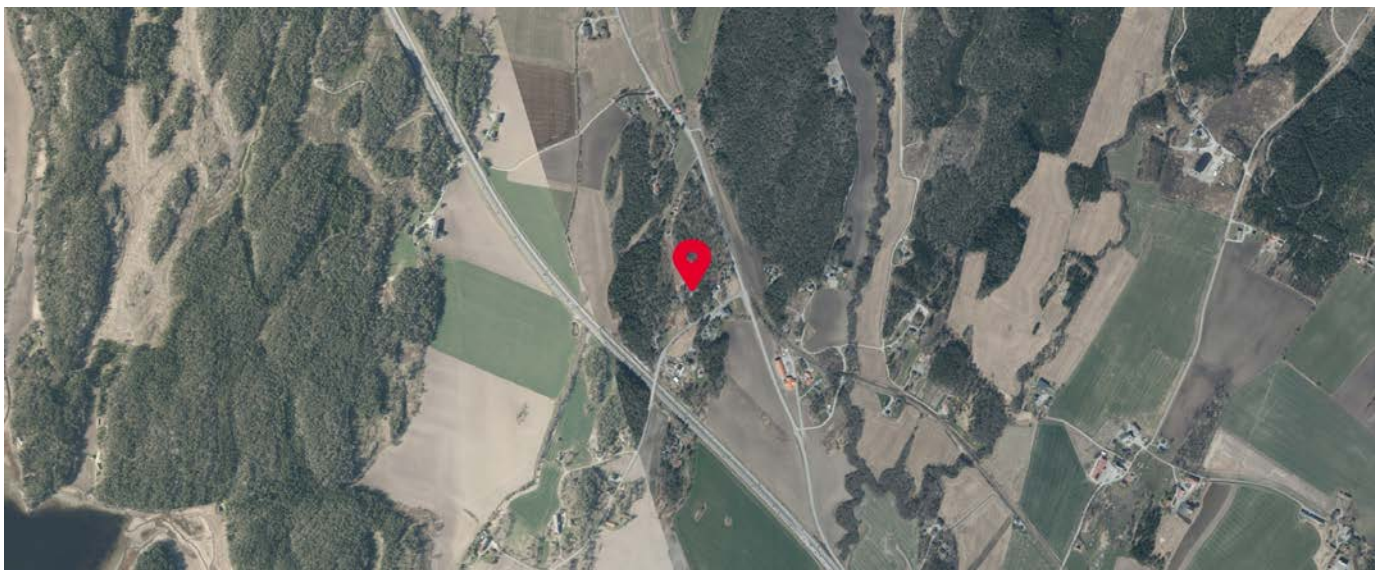
Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	5 min 
Kiwi Svinesundsveien PostNord	7 min  6.5 km

Sport

 Berg stadion Fotball	5 min  4.6 km
 Berg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min  5.7 km
 Spenst Halden avd. Brødløs	12 min 
 Nivå Trening	13 min 

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Halden kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

Forevist kjøpekontrakt,
dat. 13/11.1964, stemplet
med kr. 45,- kassert her
idag.

Dagbok nr. 3124 1964. 24/11.
Halden Sørenskriverembete

HALDEN SØRENSKRIVEREMBETE
24. november 1964.

Ant. Myrnes
ben.

Skjøte

Undertegnede Sigurd Bue

Hauglund, Berg i Østfold født 21.7.1909
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Ester Bue

Kirkeveien 166, Ullevål sykehus, Oslo 1 født 1.7.1911
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Hauglund

g.nr. 25 br.nr. 8 av skyld mk. 8 i Berg herred ¹⁾

matr.nr. til g.nr. 19, br.nr. 19, gate/vei Østervest ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 1.400,00

som er avgjort på omforenet måte, Kjøpesummen betales over 5 år, 2 rate avdrag
1.3.65.

Særlige bestemmelser

~~Forkjøpsrett til knausryggen hvor Delerest ligger, eller deler av denne ved senere avhendelse, derunder også overdragelse ved arv, gave eller bygging, etter pristakst, evt. off. verditakst.~~
~~Retten til å ta vann på selgerens eiendom og å legge vannledning herfra, samt rett til nødvendig etterreyn og reparasjon av ledninger og kummer.~~
~~Retten til bruk av eierens private vei.~~
~~Retten til vann og bruk av vei gjelder også senere eiere, forøvrig jevnfør kjøpekontrakt.~~

Sigurd Bue
(Utsederens underskrift)

Hauglund, den 17/11.1964,
Vi/jeg bekrefter herved at

har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Sv. Nielsen
Aut.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Hauglund den 17/11.1964.

Martine Bue

Til vitterlighet:

1. _____

2. _____

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 959,10 kr
Eiendomsskatt	8 859,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	3 462,31 kr
Sum	20 154,98 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2886600 prom	3.00	1/1	0 %	8 660,00 kr	4 329,50 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	375,00 kr
Fjorårets vannforbruk	45 m3	29.18	1/1	0 %	1 312,88 kr	1 312,88 kr
A kto vann innev. år	45 m3	29.18	1/1	0 %	1 312,88 kr	656,45 kr
Innbet. forskudd vann	-43 m3	29.18	1/1	0 %	-1 254,53 kr	-1 254,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	45 m3	47.53	1/1	0 %	2 138,63 kr	2 138,63 kr
A kto avløp innev. år	45 m3	47.53	1/1	0 %	2 138,63 kr	1 069,30 kr
Innbet. forskudd avløp	-42.99 m3	47.53	1/1	0 %	-2 043,10 kr	-2 043,30 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3150.00	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2450.00	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr
				Sum	23 570,61 kr	11 861,56 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3101 25/19		
Utskriftsdato	13.02.2024	Antall datasett	94

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.

10 Berørte datasett

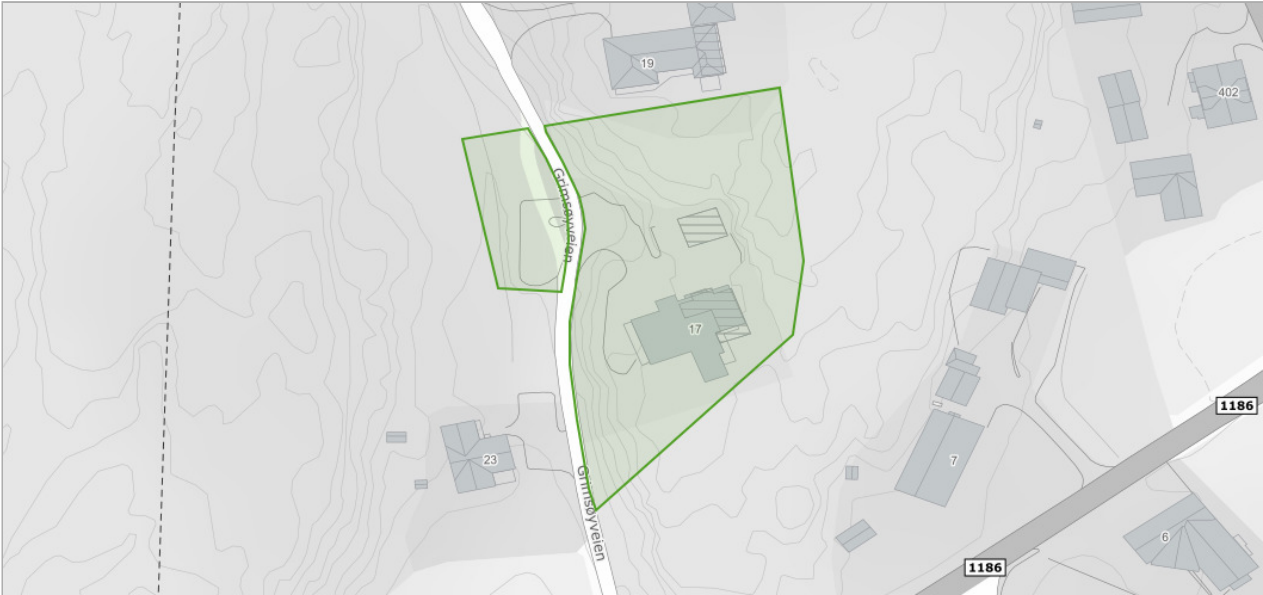
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Strategisk støykartlegging veg

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✓ Dyrbær jord
- ✓ FKB-arealbruk
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Markagrensa
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttleie
- ✓ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ FKB-bane
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekkleie
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

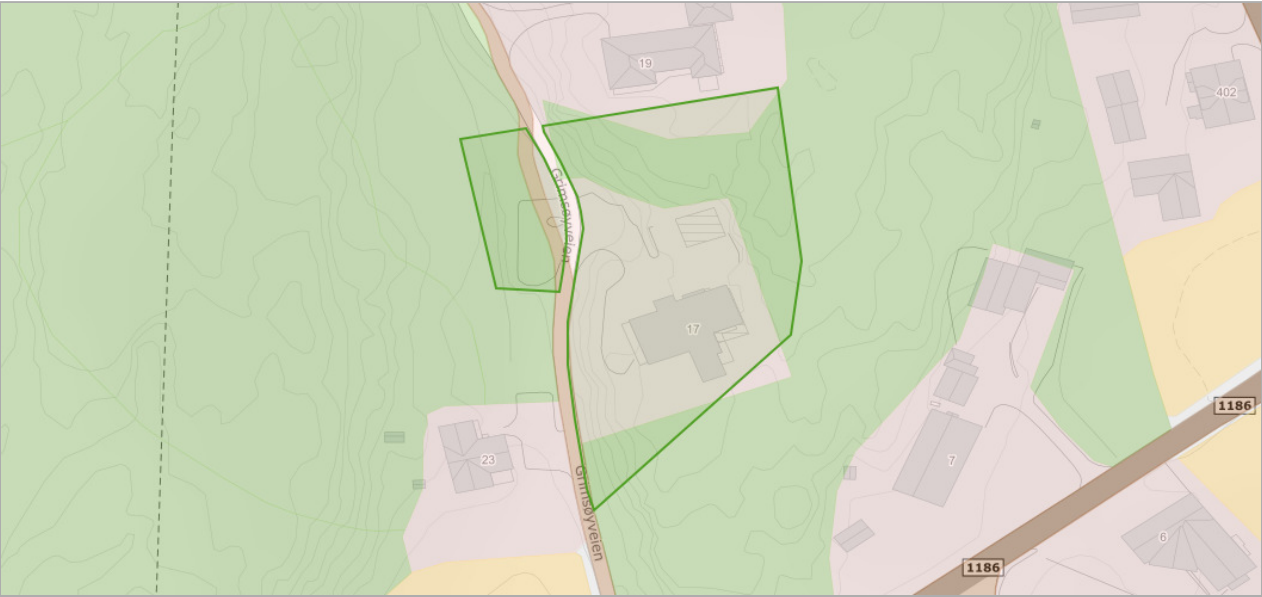
Tegnforklaring

BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2008031	145116066	endring
BygningTiltak	godkjent	2020009478	300857001	nybygg

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

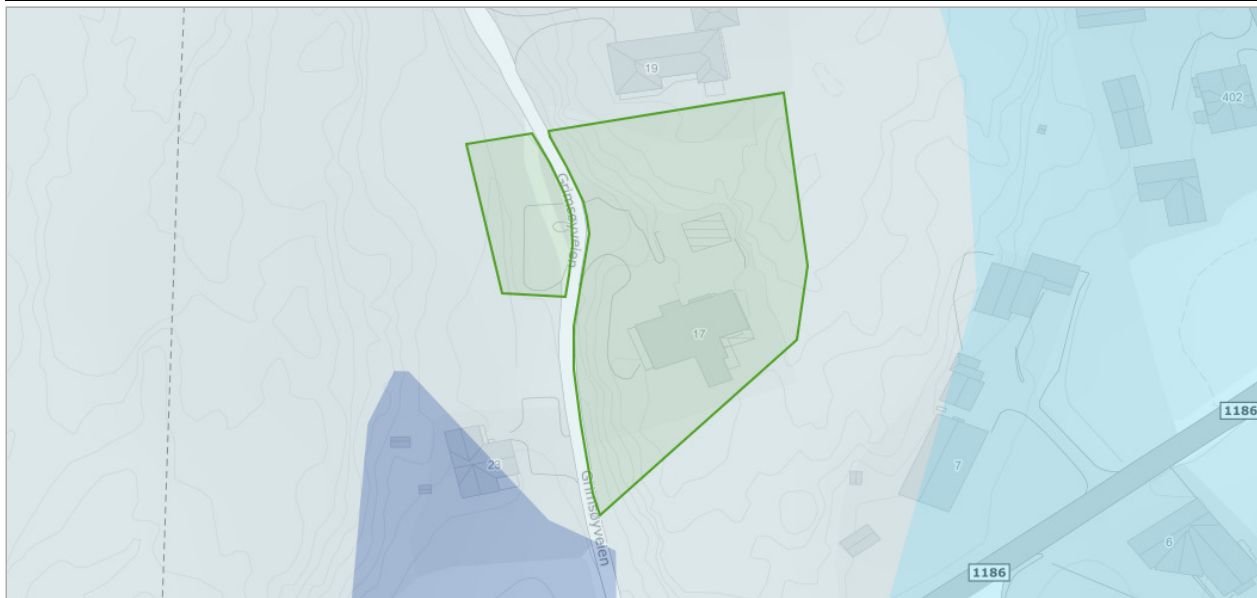
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Høy	Blandingsskog
Skog	Grunnlendt	Lav	Barskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

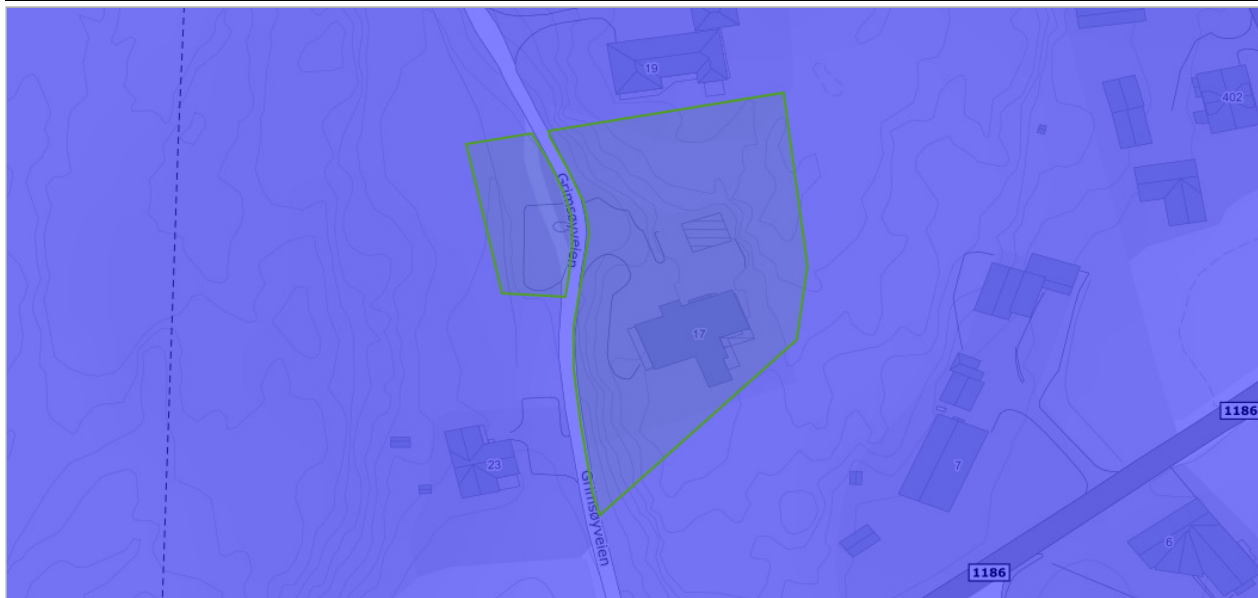
Løsmasser N50/N250	
■	Hav og fjordavsetning, tykt dekke
■	Marin strandavsetning
■	Hav og fjordavsetning, tynt dekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

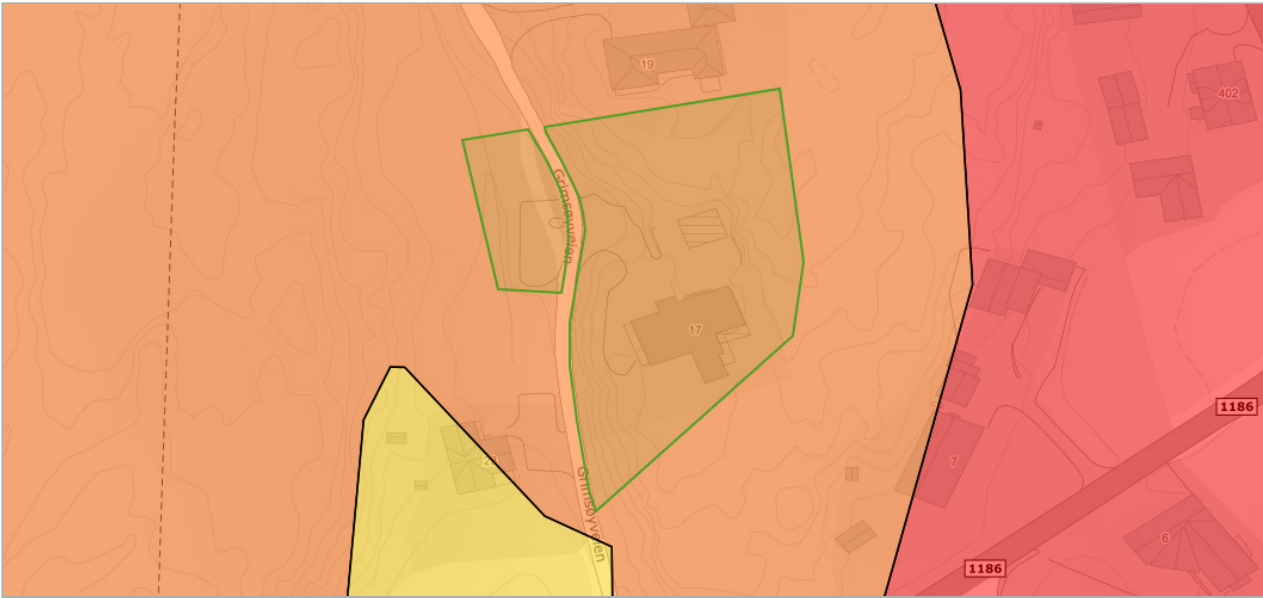
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetypene under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

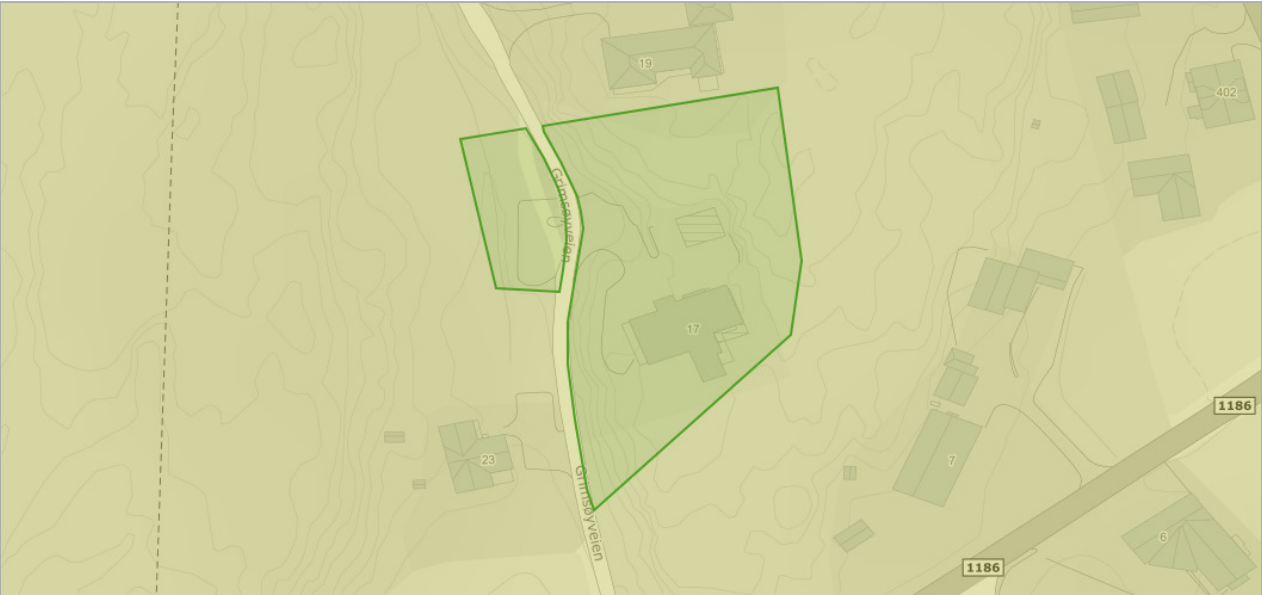
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Svært stor, men usammenhengende eller tynt
■ Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.02.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

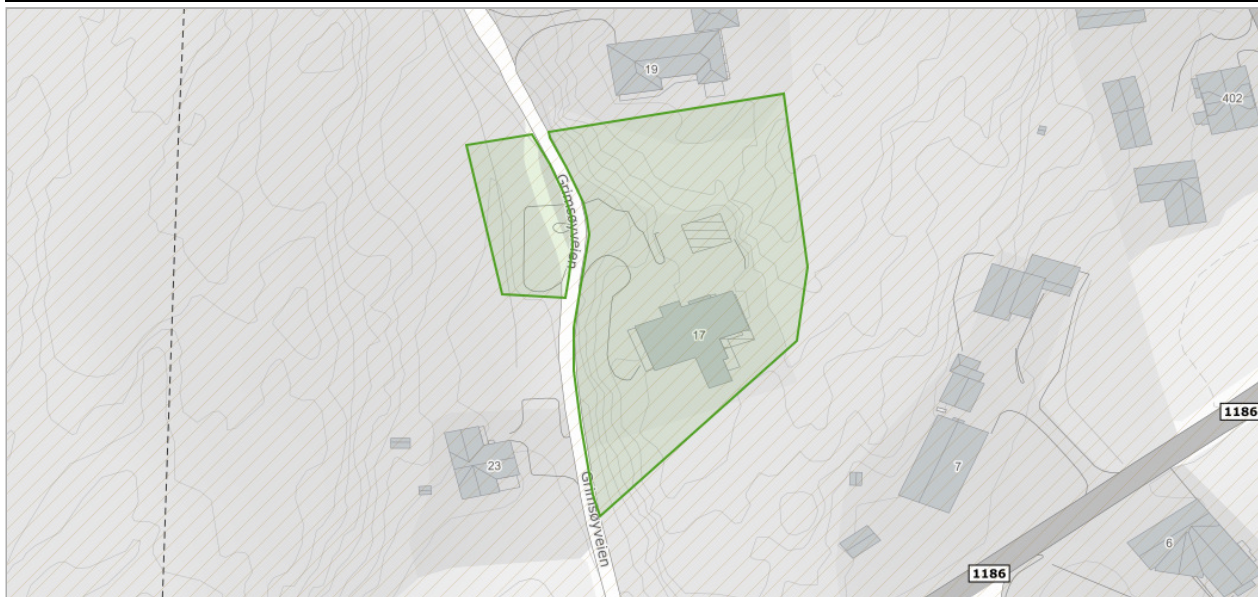
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	05.02.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

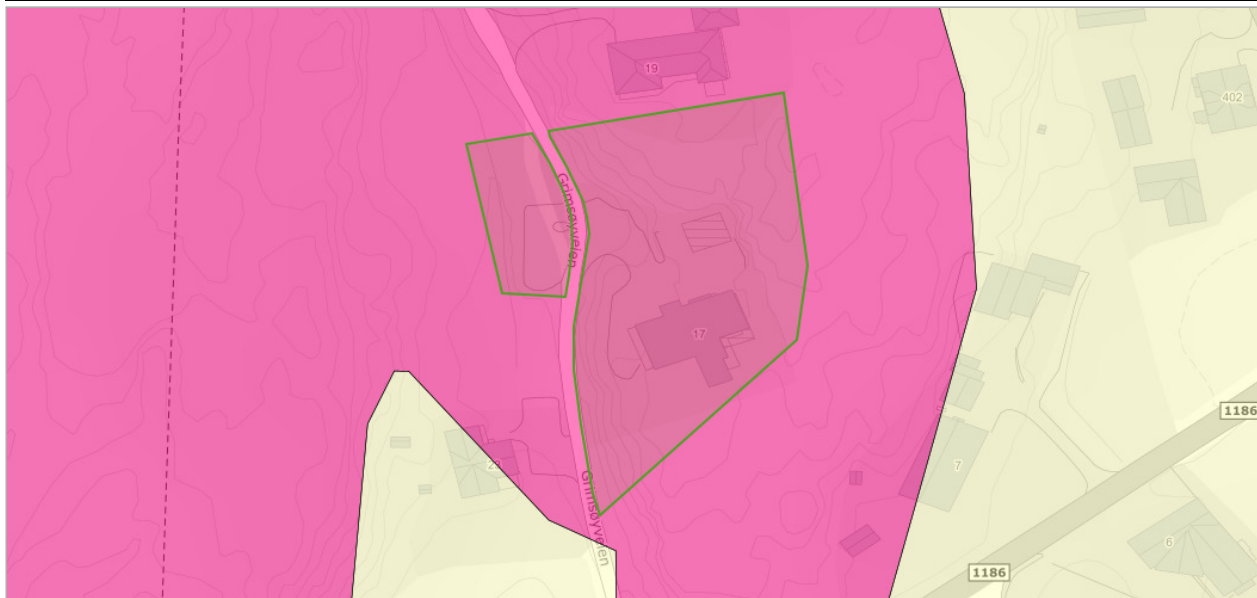


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

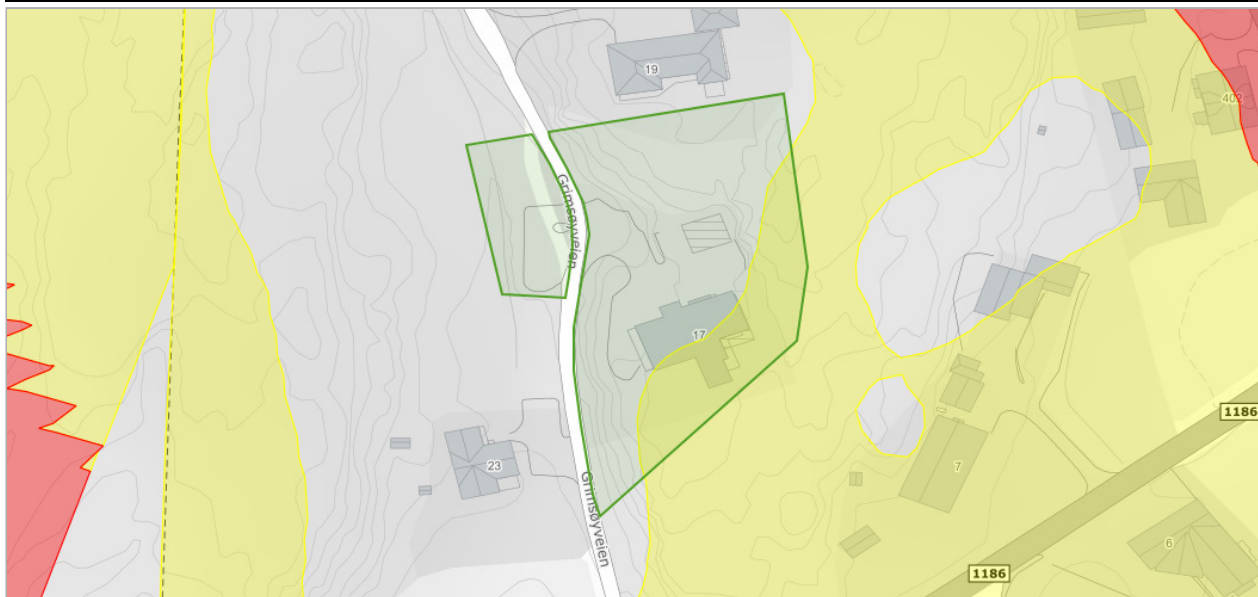
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.02.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

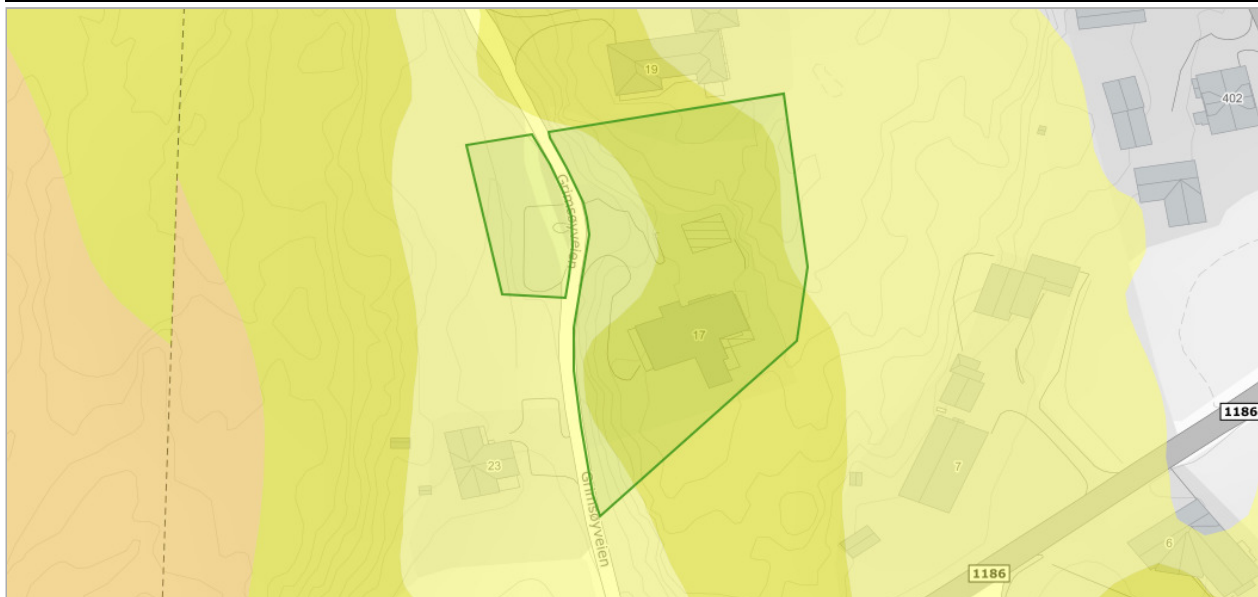
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.02.2024
--------------	------------------	----------------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

Strategisk støykartlegging	
60	
55	
50	

Objekter

Støyintervall	Antall
50	2
55	1

[illegible]



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.02.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237907125	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145116066	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237907125.			

BruksenhetId	237907096	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145116066	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
10.01.2013	Tilsyn	18.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237907096

BruksenhetId	6394566891	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300857001	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6394566891.

BruksenhetId	445739030	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300348927	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 445739030.

BruksenhetId	237932564	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145162696	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning flyttet	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237932564.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Bygninger

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2149/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%202007_12_2023.pdf		
Delarealer	Delareal	4 174 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H570	
	Delareal	4 174 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550	
	Delareal	659 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	L18	

Delareal 3 516 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig
Områdenavn B124



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 13.02.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grimsøyveien 17, 1789 BERG I ØSTFOLD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
220156083763	454	31.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	43

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Geir-Frode Wroldsen / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 27. mai 2025 14:35
Til: Geir-Frode Wroldsen / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240011 (gjelder saksnummer 5469392)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Anne Helene Lilleby Grimsøyveien 17, 1789 Berg I Østfold.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.09.2019.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

27. mai 2025 kl. 13:22 skrev Geir-Frode Wroldsen / Aktiv:

Hei.

Se vedlegg

Vennlig hilsen

Geir-Frode Wroldsen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 907 78 853, e-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Byggesak

Tømrerfirma Holm & Svendsby DA
Bjørbeek Rokke
1764 HALDEN

Att. Ole Morten Svendsby

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2009/1164-2	025/0019	Per Øistein Gundersen,	27.02.2009

Ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Ferdigattest er gitt for				
Eiendommen / adresse: Øvre Hjelmungen	Gnr 025	Bnr 0019	Festenr	Seksjonsnr

Spesifikasjon		
Tiltakets art Tilbygg bolig		
Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato 11.02.2008	Vedtaksnr 031-B/08
Merknader	Ferdigattesten utstedes på grunnlag av mottatt kontrollerklæringer 20.02.2009. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 93). Det vises til innsendte anmodning om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.	
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.	

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

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Asbjørn Montelius
leder

Per Øistein Gundersen
overingeniør

Kopi til:
Bjørn Tore Holm Lundestadvn 2 1789 BERG I ØSTFOLD

—

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Grimsøyveien 17
1789 BERG I ØSTFOLD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Geir-Frode Wroldsen

Telefon: 907 78 853
E-post: geir-frode.wroldsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre