

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 970 000,-
Omkostn.: Kr 275 640,-
Total ink omk.: Kr 11 245 640,-
Selger: Øystein Klavestad

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 201/538 kvm
Tomtstr.: 47168.4 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 182, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1101250067

Eksklusivt småbruk - en idyll kun 7 min fra Halden sentrum.

Velkommen til vakre Kleven! Et lite paradys for seg, i landlige omgivelser ved Bjørnstad. Hele 47 mål tomt - hestehage og stall, oppvarmet basseng, og et komplett selskapslokale på låven.

Eiendommen består av et romslig og meget påkostet hovedhus, bassengområde med grillstue, driftsbygning med atelier og selskapsrom, garasje, stallbokser og lagerplass. Bygningsmassen og uteområder er fortløpende påkostet og renoverert de senere år med betydelige investeringer. I bakkant ligger Ertemarka - med herlig turterreng og lysløype, kunstsøloype, sportshytte m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	106
Andre vedlegg	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 m²

BRA - e: 337 m²

BRA totalt: 538 m²

TBA: 24 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 25 m² To stk kjellerrom med utvendig adkomst.

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entre, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad med WC, servant og dusjnisje.

2. etasje

BRA-i: 95 m² Trappegang, stue, 4 soverom, bad med WC, servant og badekar.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

Driftsbygning

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 108 m² Stall med fire plasser, lagerrom.

BRA-e: 31 m² Entre, trappegang, toalettrom.

2. etasje

BRA-e: 85 m² Innredet rom med kjøkken og vinterhage.

BRA-e: 31 m² Trev: Lagerplass

3. etasje

BRA-e: 20 m² Loft øst: Lagerrom

BRA-e: 13 m² Loft vest: Lagerrom, Toalettrom

Anneks/bassenghus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 249 m². ALH kjeller er 23 m², GUA kjeller er 48 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus: Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på terrassen. I kjelleren er det takhøyde på 1,80 meter i det ene rommet, og i det andre rommet er takhøyden 1,90 meter.

Driftsbygning: Arealene er oppmålt på stedet. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På bakgrunn av bygningens mange nivåer og inndelinger, er det utfordrende å måle opp bygningen nøyaktig. Det oppgitte arealene må anses omtrentlige, og det må forventes avvik.

Anneks/bassenghus: Arealene er oppmålt på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

47168.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten utgjør hele 47,2 daa. fordelt med ca. 16,7daa som benyttes til bl.a. ride/ hestehage og trening/fotballøkke, store parkeringsarealer for større kjøretøy, samt skog og utmark på ca. 26,5 daa. Det er en forøvrig en herlig frodig hage rundt bolighuset med tilhørende plenarealer, uteplasser, hekkplanter og staudebed. Det er videre opparbeidet tun med parkering, samt store parkeringsarealer på nedsiden og bak driftsbygningen. God rundkjøring rundt bygningsmassen for større kjøretøy/henger etc. Pent opparbeidet gruset adkomstvei ned til huset med bla granitt kantstein og belysning.

Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Kleven gård ligger idyllisk til i sin egen, usjenerte verden i et spredt landbruksområde på Bjørnstadområdet. Eiendommen ligger helt uten innsyn, og med sjelden vakre omgivelser. Her er det gangavstand til Ertemarka med et flott utbygd lysløypenett, utallige tur- og treningsstier, og med sopp og bærterreng. I tillegg kunstsøløype! Det er heller ikke langt til Femsjøen som tilbyr både badeplasser og båtliv. Fra Femsjøen er det via Brekke sluser tilgang til hele Haldenvassdraget. I tillegg er det et utall bade- og fiskevann i nærområdet. Fra Kleven er det kun 7 min med bil til Halden sentrum, og ca. 5 min til barnehage, barneskole. Det er kort vei til buss, bakeriutsalg og matbutikk i Tistedal sentrum.

Adkomst

Fra Tistedal sentrum følger man veien mot Bjørnstadbrygga og man tar deretter første avkjøring til høyre over jernbanen. Ta deretter til venstre og følg så veien oppover. Man holder til høyre og kommer opp på toppen av åskammen. Fortsatt deretter rett fem gjennom slak høyresving. Deretter tar man neste avkjøring til venstre. Her begynner Kleven

Bebyggelsen

Sentralt beliggende landbruksområde med spredt bebyggelse. Det er samtidig kun ca. 600m til nærmeste boligfelt.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole

Bygningssakkyndig

Pål Henning Degnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Våningshuset er oppført med yttervegger i bindingsverk med fasade kledd med trepanel som er malt. Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke og med rupanel som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er i stål. Vinduer er med karm og ramme i tre med to-lags glass. Grunnmur er av støpt betong.

Driftsbygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det opprinnelige fjøset har vegger i murverk som er pusset og malt både utvendig og innvendig. Utvendig er fasader ellers kledd med malt trepanel. Taket på hoveddel er tekket med stålplater, ellers takplater av transparent kunstfiber/plast.

Bassenghuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner på støpte fundamenter og

grunnmur av Lecablokker. Fasader er kledd med trepanel. Taket er tekket med stålplater.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad 1 etg:Lagt fliser på gulv og byttet sanitærutstyr i 2016. Bad 2

etg:Byttet baderomsinnredning og klosett i 2016.

Arbeid utført av Cg Service Cato Gustavsen og Sarpsborg VVS

2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble smurt membran over eksisterende belegg på bad i 1 etg. før det ble lagt nye fliser.2 eller 3 lag med membran.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet kloakkpumpen som tar seg av låven i Oktober 2024.

Arbeid utført av Ove Erling Mostad

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det finnes eldre tegn til saltutslag på deler av vegger og gulv i kjelleren.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Utettheter ved innvendige røkrør.Er utbedret.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Naturlig på et hus som opprinnelig er bygget på 1940 tallet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært mus på loftet,men ikke siste to vintre etter at det ble gjort tiltak.

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: Se boligmappe.

Arbeid utført av Lyn Elektro - Klavestad Elektriske - O.Hansens Eftf.AS

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: Se boligmappe.

Arbeid utført av Lyn Elektro - Klavestad Elektriske - O.Hansens Eftf.AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Husker ikke når, men etter 2016.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet garasje porter. Byttet noe kledning på hus og låve.

Arbeid utført av Dør og Vindu Halden og SB Entreprenør AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Se rapport fra takstmann.

Innhold

Eiendommen består av et romslig og meget påkostet hovedhus, bassengområde med grillstue, driftsbygning med atelier og selskapsrom, garasje, stallbokser og lagerplass.

Hovedhuset har følgende innhold:

1.etg.: Entre med garderobe, trappegang, 1 soverom, dusj/wc, vaskerom med egen utgang, kjøkken med spise- og stue, stue/tv-stue med utgang til hagen.

2.etg. Gang, kontor, stor loftstue, 3 gode soverom, bad/wc.

Kjeller: Det er lagringsrom under en mesteparten av huset.

Loft med mulighet for lagringsplass.

Øvrige bygninger:

Driftsbygning: 1.etg. Inneholder nyere innredet stall med 4 flotte stallbokser og dusjanlegg, hobby og verkstedsrom, garasje med plass til 2 biler, og har el.drevet leddport. 2.etg. i driftsbygning har stort selskapsrom med plass for langbord og salonggrupper, og et flott og komplett utstyrt kjøkken tilknyttet selskapsrommet. Det er bygget en stor, dels overbygd veranda i tilknytning til selskapsrommet. Videre er det innredet med bl.a. garderoberom og wc. i bygget. Det gjøres oppmerksom på at selskapsrommet kun er godkjent til eget bruk. Eventuell utleievirksomhet krever kommunal godkjenning og er søknadspliktig.

Standard

Eiendommen fremstår som særdeles påkostet og tiltalende. Bygningsmassen og uteområder er fortløpende påkostet og renoverte de senere år med betydelige investeringer.

I bolighuset er det bl.a. enstavs parkett på gulv, rentbrennende klebersteinsovn, samt nye leddspotter i flere rom. Kjøkken har solid innredning i bjerk med stor, bred gasskomfyr, samt integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er varmekabler i gulv på kjøkken og i stue. Bolighuset har 2 flislagte bad med henholdsvis dusj/wc og badekar/wc. Det er varmekabler på begge bad. Samtlige boligrom har tapet på vegger. I tillegg nyoppusset vaskerom i 2025 med våtromsbelegg.

Bassengområdet inntil huset er særdeles påkostet og har et oppvarmet basseng som er nedsenket i en skiferlagt terrasse. Bassenget varmes opp med en egen luft/vann varmepumpe. På terrasseanlegget er det en innglasst sommerstue med minikjøkken med bl.a. v/k-vann.

I nedkant og i tilknytning til bassengområdet er det et innredet garderobehus med oppholdsrom, relaxrom/kontor, og rom for bad/wc. Det er innlagt vann og avløp. Bygget er ikke omsøkt.

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:

Taktekking TG2

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2002.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og det må forventes at taktekket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Årstill: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag TG2

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Det antas at takrenner ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2002. Nedløpsrørene har en standard fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

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

Takrenner og nedløpsrør har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at halvparten av forventet normal brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Veggkonstruksjon TG2

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, som i 2002 ble etterisolert med mineralull.

Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Fasadene er kledd med trepanel som er malt.

Fasadene ble kledd om i 2002. Fasadene har blitt overflatebehandlet jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og

oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

Ved eventuelle arbeider med veggkonstruksjonene må man forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Takkonstruksjon/Loft TG2

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke, og med

rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak har blitt etterisolert med

mineralull i varierende omfang.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre misfarging etter fukt og kondens i undertaket på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlige inspeksjoner av loftet og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuell inntrengning av fukt, og eventuell utvikling av misfarging etter kondens.

Isolerte skråtakkonstruksjoner kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

Vinduer TG2

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Deler av vinduene bærer mer preg av å ha vært utsatt for vær og vind, og det er tegn til malingsavskalling på deler av glasslister etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger på både kortere og lengre sikt.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører TG2

Ytterdørene er i malt utførelse. Det antas at ytterdørene ble skiftet i 2002, samtidig med vinduer og utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ytterdørene må vurderes av den enkelte.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2

Fra stua i første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå, med gulv av impregnerte materialer. Ned til uteplassen er det en trapp av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Terrassen har normal slitasje. Det er ikke montert håndlist i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Utvendige trapper TG2

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp/repos med skifer i trinnene, og ved sideinngangen er det en trapp av galvanisert stål. Til kjelleren er det en utvendig støpt trappehals, delvis under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er sprekker i trappehalsen til kjelleren, og det er ikke montert rekkverk i toppen på trappehalsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Det bør monteres rekkverk på toppen av trappehalsen til kjelleren.

INNVENDIG

Overflater TG2

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og noe fliser. Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak tapet som er malt og trepanel som er malt. I himlingene er det alt vesentlig trepanel som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet over en lengre tidsperiode, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuell oppussing og modernisering må vurderes av den enkelte.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det kan se ut for at bjelkelaget mot kjelleren har blitt etterisolert langs ytterveggene med innblåst mineralull. Bjelkelagene i tilbygget er isolert med mineraull.

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.

Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene.

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.

Radon TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle målinger av radon i boligen.

Pipe og ildsted TG2

Det finnes en stk pipe oppført i teglstein, og som er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluke er plassert i kjelleren. Det er installert ovner av kleberstein i begge etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipestokken er misfarget etter fukt og kondens på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De bør foretas jevnlig tilsyn med pipen på loftet, med hensyn til eventuell ytterligere utvikling av misfargingen.

Rom Under Terreng TG2

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av støpt betong. Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjoner.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre tegn til saltutslag på deler av vegger og på deler av gulvet i kjelleren. Årsaken til dette kan være mangler ved dreneringen, og manglende fuktsperre under de støpte gulvene og under fundamentene til grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv vurdere omfang av eventuelle tiltak i kjelleren. Bruken av arealene i kjelleren vil være en faktor i forhold til omfanget av tiltak.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Overflater vegger og himling TG2

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, som ble lagt oppe på det opprinnelige belegget, i 2016. Det er lokalt fall til sluket, som er plassert i dusjen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Overflater Gulv TG2

På gulvet er det fliser, som ble lagt oppe på det opprinnelige belegget, i 2016. Det er lokalt fall til sluket, som er plassert i dusjen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Sluk, membran og tettesjikt TG2

I gulvet er det plastsluk, med et eldre belegget som er ført ned i sluket og festet med klemring. Det antas av belegget som har blitt benyttet som membran ved legging av flislaget, ble lagt i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må kunne forventes at belegget som har blitt benyttet som tettesjikt har en begrenset levetid i forhold til produkter beregnet til formålet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Overflater vegger og himling TG2

Det er fliser på veggene i i himlingen er det trepanel som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder. Det er registrert sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Overflater Gulv TG2

På gulvet er det fliser, og det er svakt fall i deler av gulvet mot sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har bruksslitasje. Det er benyttet sementbasert fugemasse i overgang gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det

kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Sluk, membran og tettesjikt TG2

I gulvet er det plastsluk. Utførelsen på eventuell membran er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det må forventes at eventuell membranløsning har overskredet halvparten av forventet normal levetid. Det er ikke synlig drenering fra innbygget toalett.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Sanitærutstyr og innredning TG2

Baderommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og badekar, og en skapinnredning med profilerte fronter.

Innredning og klossett ble skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapinnredningen og sanitærutstyret har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Konsollen til vegghengt toalett er festet med gjennomgående bolter, og er synlig i rommet på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

KJØKKEN

Overflater og innredning TG2

På kjøkkenet er det en innredning med profilerte fronter, og med laminerte benkeplater.

Det er integrert oppvaskmaskin, og det er installert gasskomfyr.

Kjøkkeninnredningen ble satt inn i 2003 av en tidligere eier.

1. ETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk TG2

Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at ventilatoren har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ventilatoren må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG2

Innvendig i huset er det vannledninger av både kobber og plast.

Innvendig røropplegg har blitt oppgradert og skiftet ut over en lengre tidsperiode.

Stoppekranen er plassert i kjelleren, og det er samleskap for deler av vannledningene på vaskerommet. Det finnes også samlepunkt for røropplegg liggende åpen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at deler av vannledningene har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør TG2

Innvendig i huset er det avløpsledninger av både plast/PVC og soil/støpejern. Deler av avløpsledningene har blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussingsarbeider foretatt i senere år, av både nåværende og tidligere eiere.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at deler av avløpsrørene har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon TG2

Huset er i hovedsak naturlig ventilert, dels med ventiler i veggene, og dels med luftespalter i karmene på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering TG2

Utvendig drenering antas å ha en standard fra byggetiden. Det opplyses at en tidligere eier foretok tiltak med hensyn til etablering av en form for innvendig drenering, før det ble støpt nytt gulv i kjelleren. Utførelsen på den innvendige dreneringen er ikke dokumentert.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det må forventes at utvendig drenering har oppnådd forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle utbedringer av dreneringen. Bruken av kjelleren vil kunne være avgjørende for behov for eventuelle tiltak.

Grunnmur og fundamenter TG2

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong, hvor det innvendig dels er murt Lecablokker og teglstein som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren.

Terrengforhold TG2

Terrenget rundt huset er i hovedsak skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til noe fall i terrenget inn mot grunnmuren, på vestsiden av huset.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å arrondere terrenget, slik at det blir markert fall i terrenget, ut fra grunnmuren.

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

Parkering for 2 biler i driftsbygningen, samt store, opparbeidede p-plasser bak og på nedsiden av driftsbygningen.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

6804575

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høyaktsomhet.

Diverse

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

Bolighuset har luft til luft varmepumpe. I tillegg vedfyring (Klebersteins vedovn 1.etg. og 2.etg.). Det er varmekabler i gulv på kjøkken og i stue.

Svømmebassenget varmes opp med en egen luft/vann varmepumpe. Renseanlegg til basseng.

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 970 000

Kommunale avgifter

Kr 37 329

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 5 298

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022

og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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 182, bruksnummer 5 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:

3101/182/5:

06.01.1958 - Dokumentnr: 19 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1970 - Dokumentnr: 805 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1988 - Dokumentnr: 6203 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1989 - Dokumentnr: 2304 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2014 - Dokumentnr: 244067 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:183 Bnr:1

Gjelder vedlikeholdsansvar for avløp- og overvannsledninger

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244091 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:17

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for utbygger til å føre tilsyn med ledningsanlegget, og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

25.03.2014 - Dokumentnr: 244091 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av kloakkledning/anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2014 - Dokumentnr: 244120 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:15

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av kloakkledning/anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244161 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:146 Bnr:35

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av kloakkledning/anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244191 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:14

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av kloakkledning/anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244224 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:179 Bnr:7

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av kloakkledning/anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244256 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:16

Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av kloakkledning/anlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1838 - Dokumentnr: 900013 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:182 Bnr:3

25.03.2014 - Dokumentnr: 244040 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:144 Bnr:40

Rett til å legge spillvann og overvann

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244067 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:183 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:183 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:183 Bnr:8

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:183 Bnr:9

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til lagerplass for anleggsmateriale og fyllmasse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244120 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:15

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for utbygger til å føre tilsyn med ledningsanlegget, og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244161 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:146 Bnr:35

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for utbygger til å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244191 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:14

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for utbygger til å føre tilsyn med ledningsanlegget, og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244224 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:179 Bnr:7

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for utbygger til å føre tilsyn med ledningsanlegget, og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Diverse påtegning

Deler av avtalen er transportert til Halden kommune org.nr. 959159092

25.03.2014 - Dokumentnr: 244256 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:180 Bnr:16

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for utbygger til å føre tilsyn med ledningsanlegget, og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid

Kan ikke slettes uten samtykke fra utbygger Nytorp Avløpslag

Med flere bestemmelser

Tinglyste grensesaker / jordskifterett kan sendes ut på forespørsel. Øvrige tinglyste avtaler følger som vedlegg i prospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ny tilknytning av bolig til offentlig spillvann- og overvannsledning via privat fellesanlegg for avløp, jf sak 2014/459, privat stikkledning for avløp samt utkobling av eksisterende avløpsanlegg. Samlet bruksareal for boligen er oppgitt til 200m2 datert 01.09.2014.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg, bolighus i tre datert 12/9-68.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

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

- Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag.

- Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag.

- Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere

- Det må kunne forventes at rømningsveier fra andre etasje ikke tilfredsstiller dagens krav med hensyn til utførelse.

rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig

2. Driftsbygningen: Det fremkommer at arbeidene med innredning av deler av bygningen ikke er byggeanmeldt, eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene.

3. Bassenghuset: Det fremkommer at bygningen ikke er byggeanmeldt eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene.

4. Det er på eiendommen et enkelt lagerbygg med åpen front. Bygget er ikke omsøkt eller godkjent.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål spredt boligbebyggelse, framtidig.

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 odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

10 970 000 (Prisantydning)

Omkostninger

274 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

275 640 (Omkostninger totalt)

292 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

295 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 245 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 262 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 265 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 275 640

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende

våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

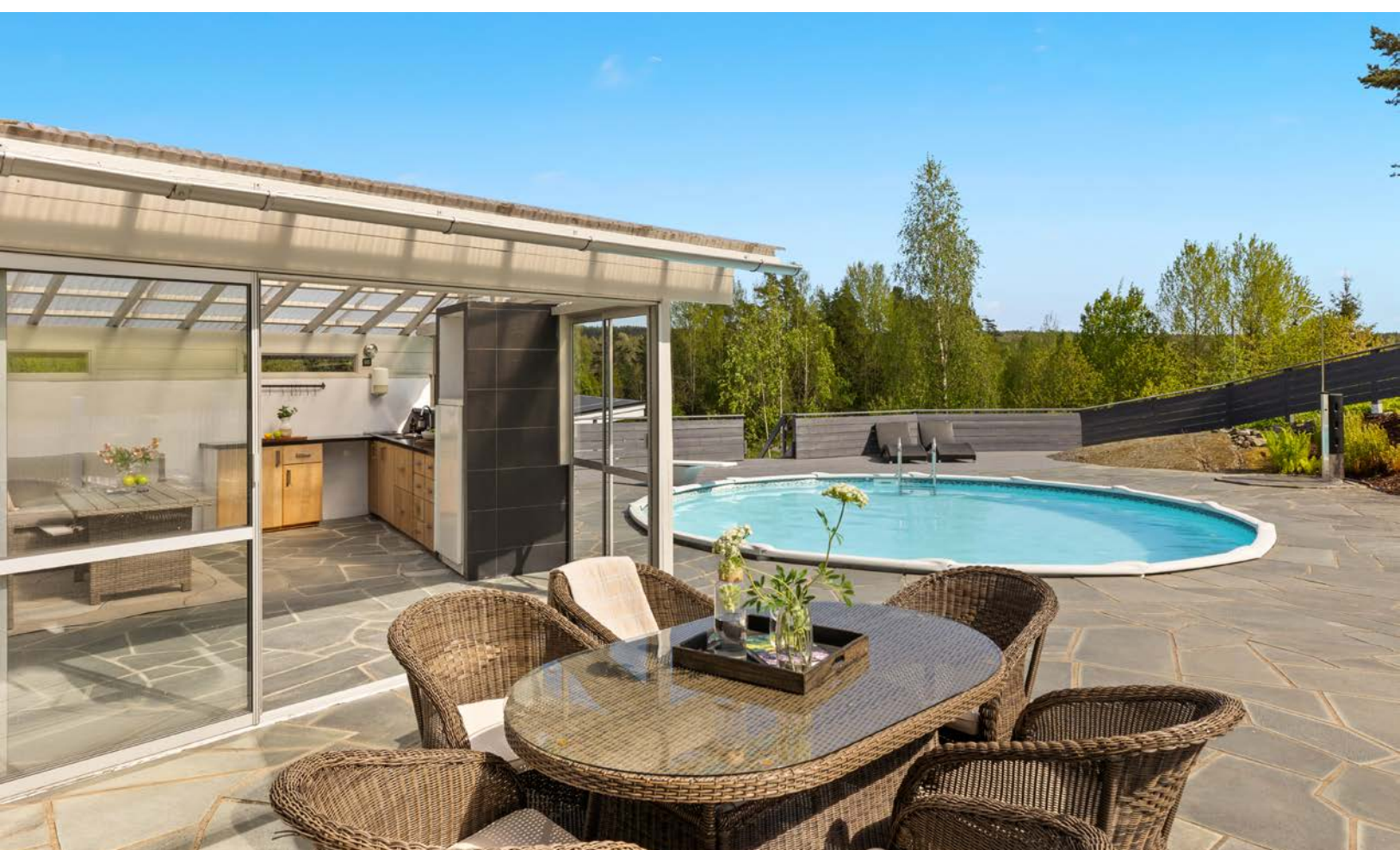
13.01.2026

Våningshus





































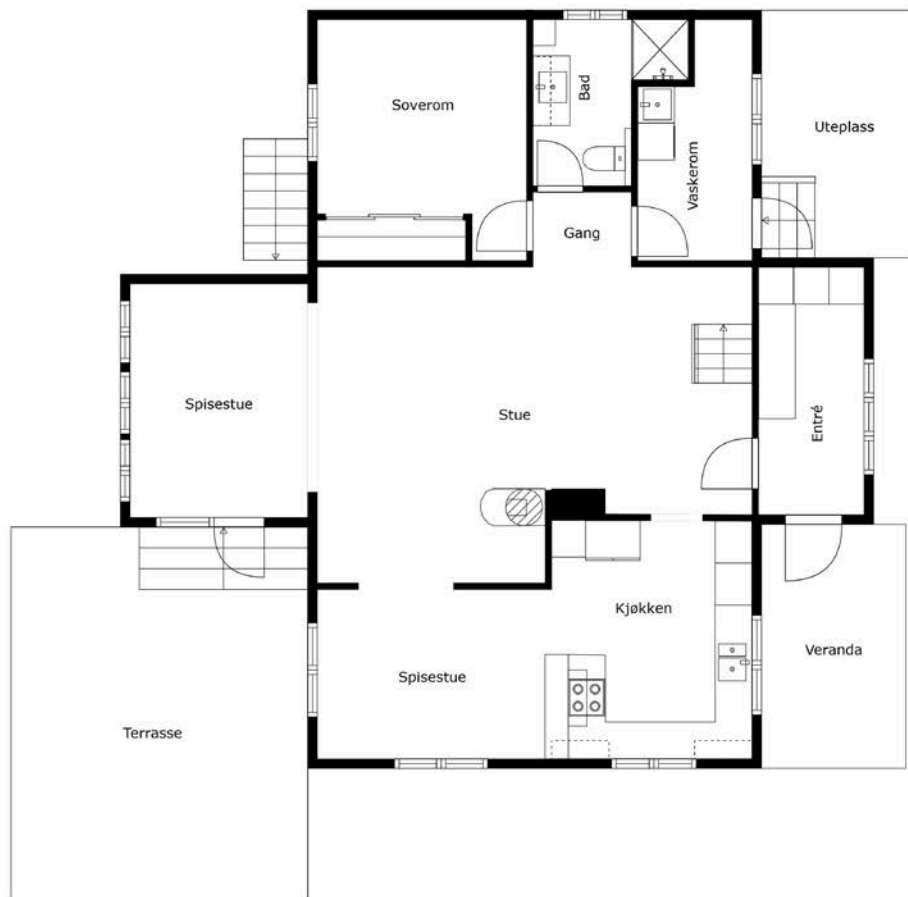


FOTO
etetera

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

2

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

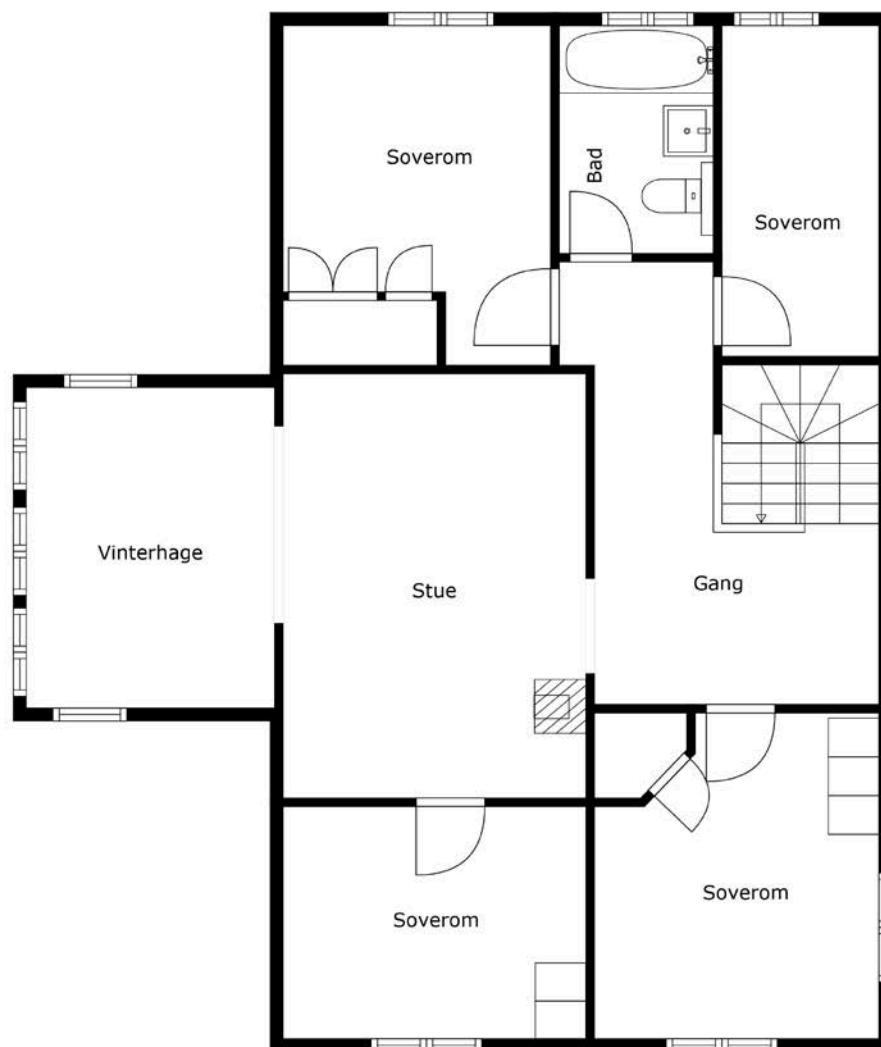


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

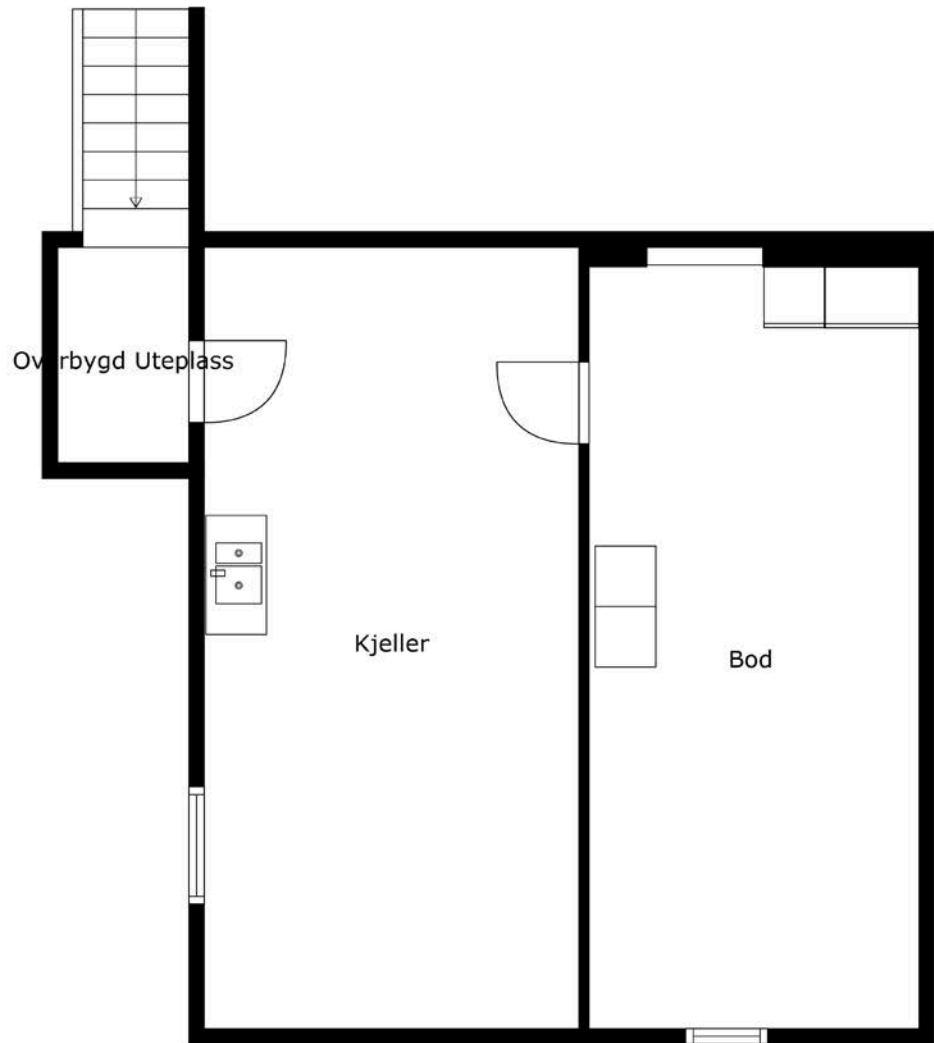


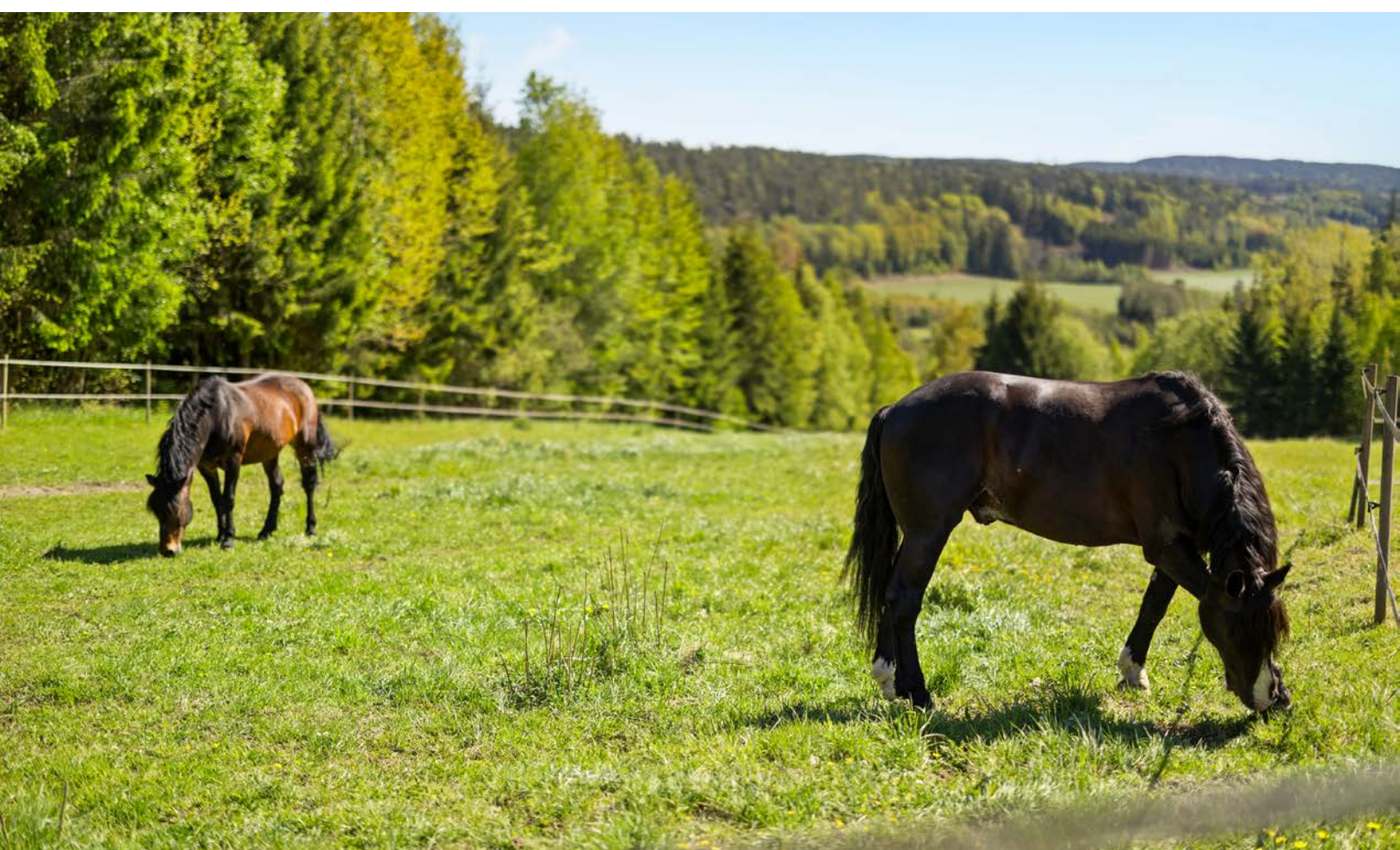
FOTO
etetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Driftsbygning









Privat bilde



Privat bilde



Privat bilde







Privat bilde



Privat bilde



Privat bilde

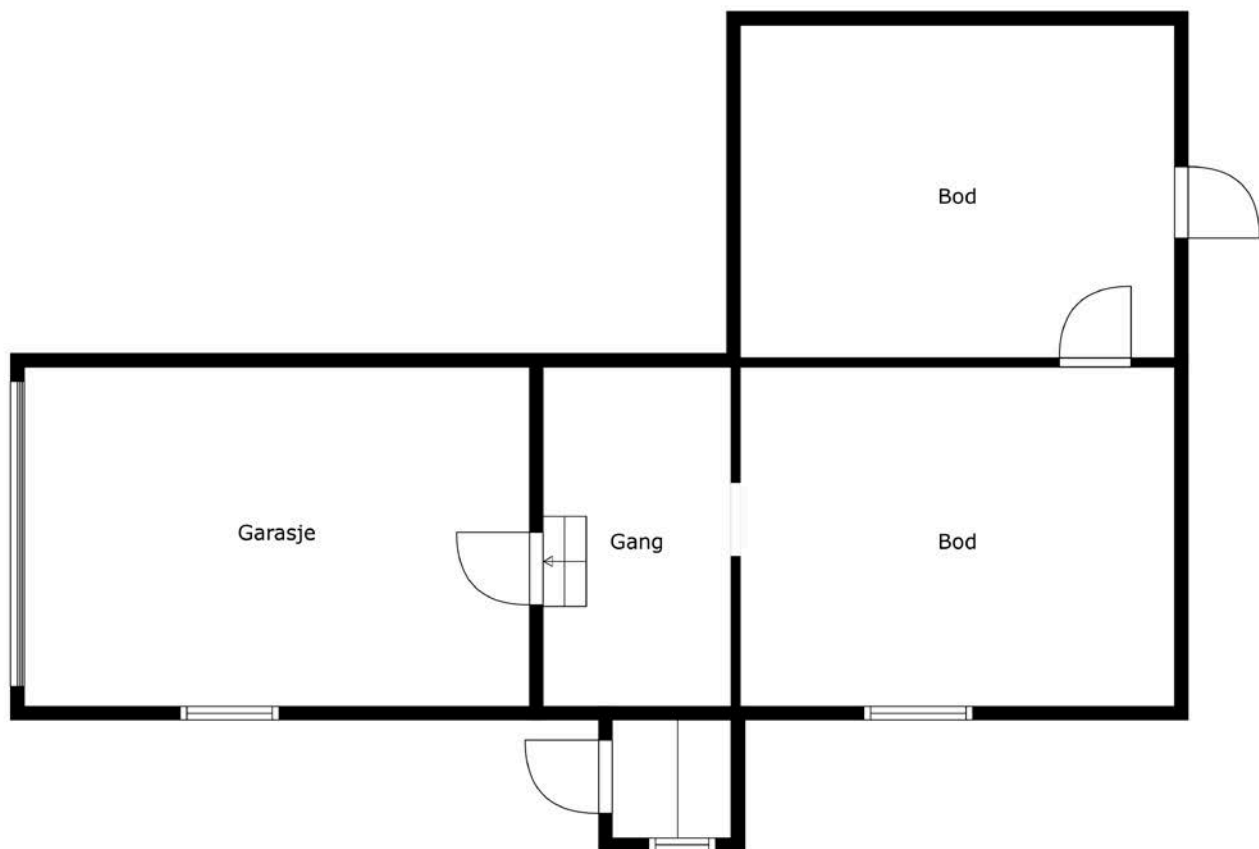


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

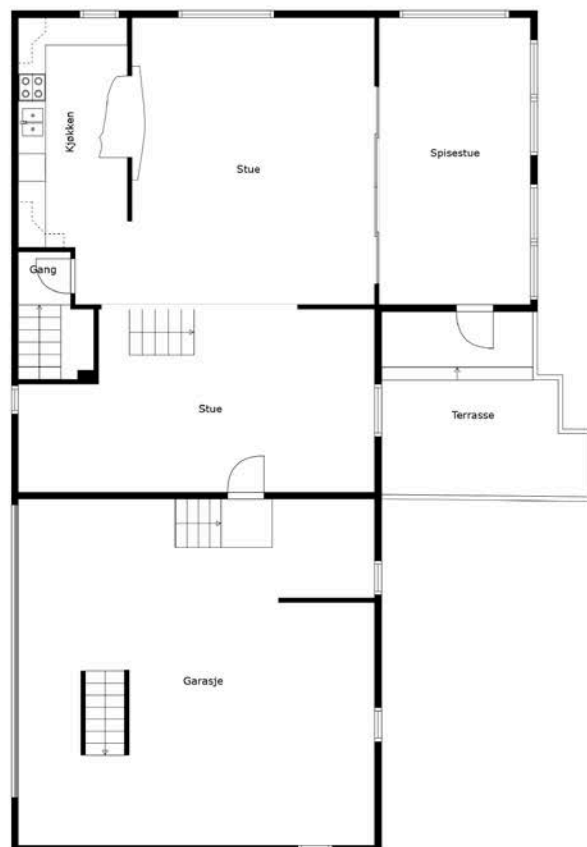
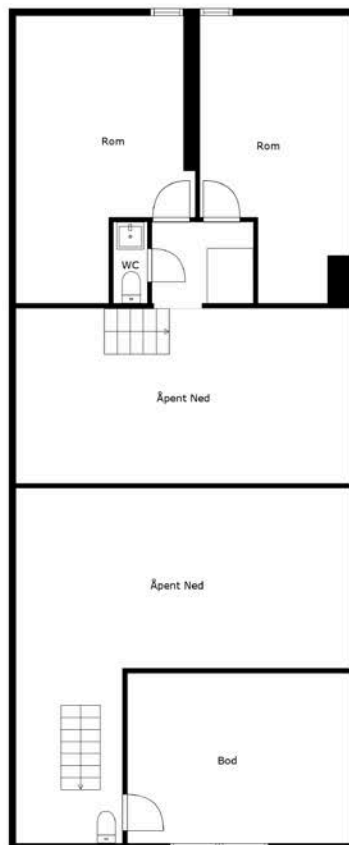


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Anneks





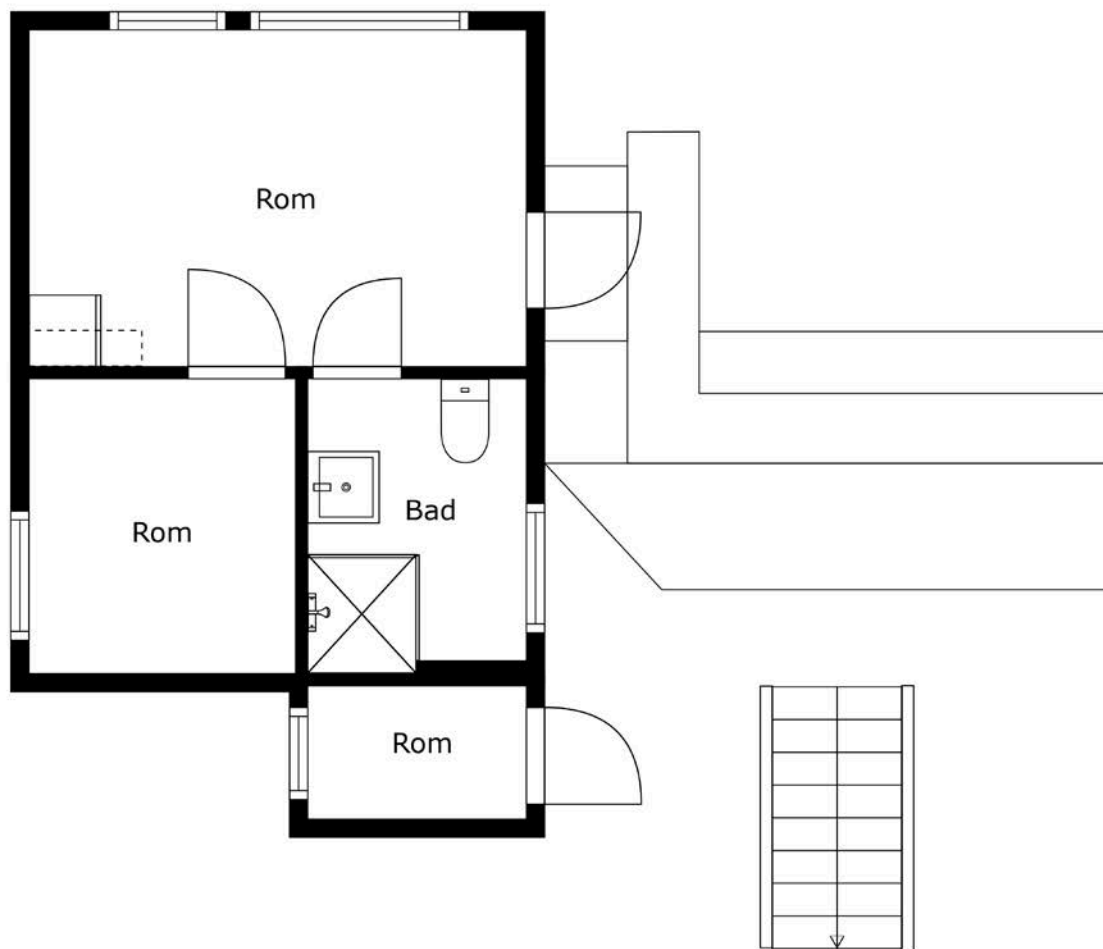


FOTO
etætera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250067	

Selger 1 navn
Øystein Klavestad

Gateadresse	
Bjørnstadgata 174	

Poststed	Postnr
TISTEDAL	1792

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250067

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	Bad 1 etg:Lagt fliser på gulv og byttet sanitærutstyr i 2016. Bad 2 etg:Byttet baderomsinnredning og klosett i 2016.
Arbeid utført av	Cg Service Cato Gustavsen og Sarpsborg VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble smurt membran over eksisterende belegg på bad i 1 etg. før det ble lagt nye fliser.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ 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	Byttet kloakkpumpen som tar seg av låven i Oktober 2024.
Arbeid utført av	Ove Erling Mostad

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det finnes tegn til saltutslag på deler av vegger og gulv i kjelleren.
-------------	--

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

Beskrivelse	Utettheter ved innvendige røkrør.Er utbedret.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Naturlig på et hus som opprinnelig er bygget på 1940 tallet.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus på loftet,men ikke siste to vintre etter at det ble gjort tiltak.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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	Se boligmappe.
Arbeid utført av	Lyn Elektro - Klavestad Elektriske - O.Hansens Eftf.AS

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	Husker ikke når,men etter 2016.
-------------	---------------------------------

- 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 faglært

Beskrivelse

Byttet garasje porter.Byttet noe kledning på hus og låve.

Arbeid utført av

Dør og Vindu Halden og SB Entreprenør AS.

- 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
Beskrivelse

Se rapport fra takstmann.

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Se rapport fra takstmann.

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250067

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250067

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Klavestad	8b62a34fbc8cb057fda2e d52c175d636b63f03ee	30.05.2025 08:08:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250067

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

Tilstandsrapport



Våningshus



Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL



HALDEN kommune



gnr. 182, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 538 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 15688-25059

Referansenummer: 081783

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes

Vår ref:



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.

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460



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

Huset er en tradisjonell halvannen etasjes enebolig opprinnelig oppført i 1947. Det er kjeller med utvendig adkomst under deler av huset, og ellers er det krypkjeller uten tilkomst. Fra 2002 og en periode fremover ble det foretatt betydelige påkostninger av en tidligere eier. Blant annet ble ytterveggene og takkonstruksjonen etterisolert, yttertaket ble lagt om, fasadene ble kledd om og det ble skiftet vinduer. Det ble bygget bad i andre etasje i 2007 og bad i første etasje i 2012.

Kjøkkeninnredningen har en standard fra 2002. Siden overtagelsen i 2016 har det blitt foretatt ytterligere arbeider, hovedsakelig innvendig. Stort sett alle innvendige overflater har blitt malt, og det har blitt foretatt nødvendig vedlikehold og oppgradering. Innvendige dører har blitt skiftet, og vaskerommet har nylig blitt rehabilitert. Det har blitt utført betydelige arbeider og utbedringer på det elektriske anlegget, og store deler av utstyr på baderommene har blitt skiftet ut. Det har også blitt skiftet varmtvannsbereder, som er plassert i kjelleren. I første etasje har det blitt installert varmepumpe.

Huset har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, og forventede normale levetid og brukstid, må det kunne forventes ytterligere normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel. På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder, må man også forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag. Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag.

Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere av rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig.

Driftsbygningen består av av en eldre låvebygning, opprinnelig oppført ca. 1920. Det ser ut for at det senere har blitt oppført tilbygg i flere etapper. Blant annet fikk en tidligere eier oppført en "vinterhage".

Bygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det opprinnelige fjøset, som har blitt innredet til stall, har vegger i murverk som er pusset og malt både utvendig og innvendig. Utvendige fasader ellers er kledd med trepanel som er malt. Taket på hoveddelen er tekket med stålplater. På "vinterhagen" er det takplater av transparent kunstfiber/plast. Mellom etasjene er det trebjelkelag, og det er støpt gulv i stallen. Til trevet er det en plassbygd port i trekonstruksjoner, og til garasjen er det en nyere leddport i aluminium, med elektrisk portåpner. Nåværende eier har innredet det gamle fjøset som staller, med plass til fire hester.

Deler av bygningen har av en tidligere eier blitt innredet blant annet med stor sal, kjøkken, toalettrom etc. Det fremkommer at det ikke er formelle godkjenninger i forhold til eventuell bruksendring av deler av driftsbygningen, og at bygningen formelt sett har funksjon som en driftsbygning/lagerbygg. Det finnes ingen kjent dokumentasjon fra tiden for oppføringen av

bygningen, eller senere tilbygg og påbygg.

Det har blitt foretatt betydelige arbeider på bygningen over tid, av både nåværende og tidligere eiere. Deler av arbeidene utført av tidligere eier fremstår med en enkel ikke fagmessig utførelse. Deler av bygningen har en eldre standard, og er slitt, og det må kunne forventes behov for ytterligere arbeider med vedlikehold og oppgraderinger. Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget.

Bassenghuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner, og ble bygget i 2015 av en tidligere eier. Det er støpte fundamenter og grummur av Lecablokker. Gulvet består av et trebjelkelag mot krypkjeller som ikke er tilgjengelig. Fasadene er kledd med trepanel, og tak har ensidig fall, og er tekket med papp. Bygningen er innredet med tre rom, hvorav ett er innredet som baderom. Det er også sluk i gulvet, på ett av de andre rommene. På gulvene er det fliser og laminat. Det er våtromsplater på veggene på baderommet, og ellers er det malte overflater på veggene og i himlingene. Det er innlagt strøm, vann- avløp. Bygningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og det må kunne forventes at det gjenstår noe avslutningsarbeider. Blant annet bør grunnmuren overflatebehandles/pusses.

Det er fremlagt tegninger der det fremkommer at bygningen er omsøkt som redskapshus. Man må kunne anta at bygningen ikke er godkjent for varig opphold, og at bygningen er ment å ha funksjon som en form for lagerbygg.

På eiendommen er det også oppført et enkelt lager med åpen front. Veggene er oppført av isolerte elementer, og taket er en sperrekonstruksjon med ensidig svakt fall. Bygningen har en enkel standard.

Det er ikke søkt om, eller gitt tillatelse til oppføring av dette lagerbygget. Bygningen er dels oppført av tidligere brukte materialer, og har en lav teknisk verdi. Det kan være at det kan komme pålegg fra Halden kommune, om søknad om oppføring av dette i etterkant.

Våningshus - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2002.

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Det antas at takrenner ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2002. Nedløpsrørene har en standard fra 2023.

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, som i 2002 ble etterisolert med mineralull. Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Fasadene er kledd med trepanel som er malt. Fasadene ble kledd om i 2002.

Fasadene har blitt overflatebehandlet jevnlig.

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke, og med rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak har blitt etterisolert med mineralull i varierende omfang.

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2002.

Ytterdørene er i malt utførelse. Det antas at ytterdørene ble skiftet i 2002, samtidig med vinduer og utvendig kledning.

Fra stua i første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå, med gulv av impregnerte materialer. Ned til uteplassen er det en

Beskrivelse av eiendommen

trapp av impregnerte materialer.

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp/repos med skifer i trinnene, og ved sideinngangen er det en trapp av galvanisert stål. Til kjelleren er det en utvendig støpt trappehals, delvis under tilbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og noe fliser. Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak tapet som er malt og trepanel som er malt. I himlingene er det alt vesentlig trepanel som er malt. Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det kan se ut for at bjelkelaget mot kjelleren har blitt etterisolert langs ytterveggene med innblåst mineralull. Bjelkelagene i tilbygget er isolert med mineralull. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere. Det finnes en stk pipe oppført i teglstein, og som er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluka er plassert i kjelleren. Det er installert ovner av kleberstein i begge etasjene. I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av støpt betong. Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjoner. Det finnes krypkjeller under tilbygg, som ikke er tilgjengelig. Innvendig er det en trapp i malte og lakkerte trekonstruksjoner. Innvendig trapp ble montert i 2023. Innvendig er det i hovedsak malte fyllingsdører. De innvendige dørene har i hovedsak en standard fra 2016. De innvendige dørene har normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes enkelte bruksmerker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

vaskerom
Vaskerommet har nylig blitt pusset opp. Arbeidene kan dokumenteres. På veggene er det malt glassfiberstrie, og i himlingen er det malte slette overflater. På gulvet er det belegget med oppbrett langs veggene. Det er svakt fall i gulvet mot sluket. I gulvet er det plastsluk, og belegget er ført ned i sluket og festet med klemring. Vaskerommet er utstyrt med vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen. Hulltaking er ikke foretatt da rommet er helt nytt, og har ikke vært i bruk.

bad med WC, servant og dusjnise.
Baderommet i første etasje ble innredet i 2012, i regi av en tidligere eier. Utførelse kan ikke dokumenteres, og det finnes avvik i forhold til dagens byggemetoder. På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt trepanel. På gulvet er det fliser, som ble lagt oppe på det opprinnelige belegget, i 2016. Det er lokalt fall til sluket, som er plassert i dusjen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. I gulvet er det plastsluk, med et eldre belegget som er ført ned i sluket og festet med klemring. Det antas av belegget som har blitt benyttet som membran ved legging av flislaget, ble lagt i 2012. Baderommet i første etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og dusjnise, og en skapinnredning med slette fronter på underskap

og speil på overskap.

Skapinnredningen og sanitærutstyret ble skiftet i 2016, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot vaskerommet.

bad med WC, servant og badekar.

Baderommet i andre etasje ble innredet i 2007. Arbeidene er ikke dokumentert, og det er avvik i forhold til dagens byggemetoder. Det er fliser på veggene i i himlingen er det trepanel som er malt. På gulvet er det fliser, og det er svakt fall i deler av gulvet mot sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. I gulvet er det plastsluk. Utførelsen på eventuell membran er ikke kjent. Baderommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og badekar, og en skapinnredning med profilerte fronter. Innredning og klossett ble skiftet i 2016. Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen. Det er foretatt kontroll med hensyn til fukt, i allerede etablert hull for inspeksjon, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning med profilerte fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin, og det er installert gasskomfyr. Kjøkkeninnredningen ble satt inn i 2003 av en tidligere eier. Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig i huset er det vannledninger av både kobber og plast. Deler av røropplegget har blitt skiftet ut og lagt nytt i forbindelse med senere oppussing av vaskerom etc. Stoppekransen er plassert i kjelleren, og det er samleskap for deler av vannledningene på vaskerommet. Det finnes også samlepunkt for røropplegg liggende åpen i kjelleren. Innvendig i huset er det avløpsledninger av både plast/PVC og soil/støpejern. Deler av avløpsledningene har blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussingsarbeider foretatt i senere år, av både nåværende og tidligere eiere. Huset er i hovedsak naturlig ventilert, dels med ventiler i veggene, og dels med luftespalter i karmene på vinduene. I stua i første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Pumpa har blitt installert i 2025. En varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i kjelleren. Berederen ble installert i 2016. Det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet over tid. Det er 3 x 50 A hovedsikringer og til sammen 22 kurser fordelt på to sikringsskap. Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Utvendig drenering antas å ha en standard fra byggetiden. Det opplyses at en tidligere eier foretok tiltak med hensyn til etablering av en form for innvendig drenering, før det ble støpt nytt gulv i

Beskrivelse av eiendommen

kjelleren. Utførelsen på den innvendige dreneringen er ikke dokumentert.

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong, hvor det innvendig dels er murt Lecablokker og teglstein som er pusset. Terrenget rundt huset er i hovedsak skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger har blitt skiftet av en tidligere eier. Tidspunktet er ikke kjent. Men det antas at det ble utført i 2015, i forbindelse med innlegging av offentlig vann og avløp. Det er pumpe på avløpsvannet. Det finnes også en pumpe til avløpsvannet fra driftsbygningen. Denne ble skiftet i 2024.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på de enkelte komponentene.

Det er ikke kjent om det finnes oljetank(er) nedgravd på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

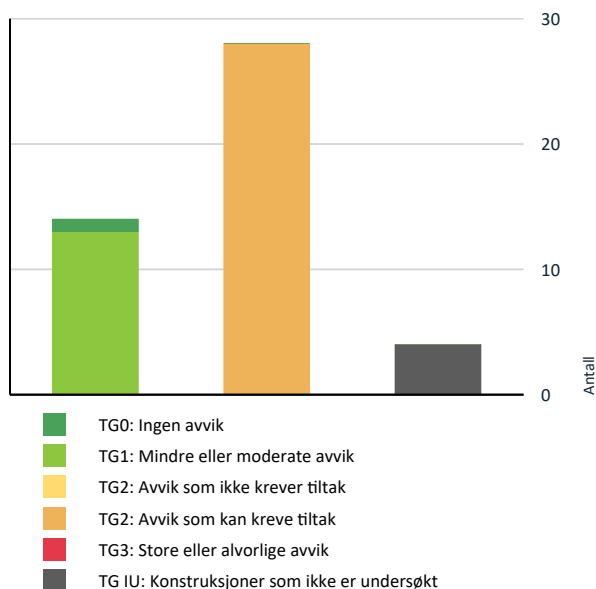
Våningshus

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

Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag. Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag. Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere av rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med arealmåling på eiendommen Bjørnstadgata 174 i Halden kommune. Rapporten er bestilt den 26/3-25 av Øystein Klavestad og hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand, og å ansette en normal markedsverdi i forbindelse med omsetning av eiendommen. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå. Boligen ble opprinnelig oppført i 1947, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom ikke annet er beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnise. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[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](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnise. > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnise. > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > bad med WC, servant og dusjnise. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad med WC, servant og badekar. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1947

Kommentar
Tatt ut fra tidligere takst.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Det ble tilbygget større arealer i 2002.
2002	Modernisering	Etterisolert, skiftet vinduer, ny kledning og nytt taktekke.
1968	Tilbygg	I følge ferdigattest ble det oppført et tilbygg i 1968.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taktekket ble lagt om av en tidligere eier i 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har normal slitasje med hensyn til alder, og det må forventes at taktekket har oppnådd halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål. Det antas at takrenner ble skiftet i forbindelse med omleggingen av taktekket i 2002. Nedløpsrørene har en standard fra 2023.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløpsrør har normal slitasje med hensyn til alder, og det må kunne forventes at halvparten av forventet normal brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav med hensyn til snøfangere. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført av bindingsverk, som i 2002 ble etterisolert med mineralull. Omfanget av isoleringen er ikke kjent. Fasadene er kledd med trepanel som er malt. Fasadene ble kledd om i 2002. Fasadene har blitt overflatebehandlet jevnlig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig kledning har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid. Ved eventuelle arbeider med veggkonstruksjonene må man forvente å kunne avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke, og med rupanel som undertak. Himling mot kaldt loft og skråtak har blitt etterisolert med mineralull i varierende omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre misfarging etter fukt og kondens i undertaket på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig inspeksjoner av loftet og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuell inntrengning av fukt, og eventuell utvikling av misfarging etter kondens.

Isolerte skråtakkonstruksjoner kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt og kondens.

TG 2 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2002.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Deler av vinduene bærer mer preg av å ha vært utsatt for vær og vind, og det er tegn til malingsavskalling på deler av glasslister etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger på både kortere og lengre sikt.

TG 2 Dører

Ytterdørene er i malt utførelse. Det antas at ytterdørene ble skiftet i 2002, samtidig med vinduer og utvendig kledning.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdørene har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ytterdørene må vurderes av den enkelte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua i første etasje er det utgang til en uteplass på terrengnivå, med gulv av impregnerte materialer. Ned til uteplassen er det en trapp av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassen har normal slitasje. Det er ikke montert håndlist i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp/repos med skifer i trinnene, og ved sideinngangen er det en trapp av galvanisert stål. Til kjelleren er det en utvendig støpt trappehals, delvis under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er sprekker i trappehalsen til kjelleren, og det er ikke montert rekkverk i toppen på trappehalsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. Det bør monteres rekkverk på toppen av trappehalsen til kjelleren.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det i hovedsak parkett, laminat og noe fliser. Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner, og på veggene er det i hovedsak tapet som er malt og trepanel som er malt. I himlingene er det alt vesentlig trepanel som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet over en lengre tidsperiode, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet og omfanget for eventuell oppussing og modernisering må vurderes av den enkelte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, opprinnelig isolert med stubbloftsfill. Det kan se ut for at bjelkelaget mot kjelleren har blitt etterisolert langs ytterveggene med innblåst mineralull. Bjelkelagene i tilbygget er isolert med mineraull.

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.

Det finnes setninger og skjevheter i deler av gulvene.

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 i forbindelse med denne rapporten. Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger i huset tidligere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle målinger av radon i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det finnes én stk pipe oppført i teglstein, og som er pusset og malt i etasjene. Pipa er beslått over taket, og sotluka er plassert i kjelleren. Det er installert ovner av kleberstein i begge etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipestokken er misfarget etter fukt og kondens på loftet. Halden kommune opplyser at de ikke har opplysninger vedrørende tilstanden på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De bør foretas jevnlig tilsyn med pipen på loftet, med hensyn til eventuell ytterligere utvikling av misfargingen. På generelt grunnlag bør det vurderes kontroll av pipe og ildsteder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det støpt gulv, og vegger av støpt betong. Av den grunn er det ikke foretatt hulltaking i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes eldre tegn til saltutslag på deler av vegger og på deler av gulvet i kjelleren. Årsaken til dette kan være mangler ved dreneringen, og manglende fuktsperre under de støpte gulvene og under fundamentene til grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv vurdere omfang av eventuelle tiltak i kjelleren. Bruken av arealene i kjelleren vil være en faktor i forhold til omfanget av tiltak.

TG IU Kryp kjeller

Det finnes kryp kjeller under tilbygg, som ikke er tilgjengelig.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må selv vurdere om det er behov for å etablere adkomst til kryp kjelleren for eventuell inspeksjon og kontroll.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig er det en trapp i malte og lakkerte trekonstruksjoner. Innvendig trapp ble montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det i hovedsak malte fyllingsdører. De innvendige dørene har i hovedsak en standard fra 2016. De innvendige dørene har normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes enkelte bruksmerker.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet har nylig blitt pusset opp. Arbeidene kan dokumenteres.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malt glassfiberstrie, og i himlingen er det malte slette overflater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det belegget med oppbrett langs veggene. Det er svakt fall i gulvet mot sluket.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, og belegget er ført ned i sluket og festet med klemring.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er helt nytt, og har ikke vært i bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Generell

Baderommet i første etasje ble innredet i 2012, i regi av en tidligere eier. Utførelse kan ikke dokumenteres, og det finnes avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malt trepanel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, som ble lagt oppe på det opprinnelige belegget, i 2016. Det er lokalt fall til sluket, som er plassert i dusjen. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med et eldre belegg som er ført ned i sluket og festet med klemring. Det antas av belegget som har blitt benyttet som membran ved legging av flislaget, ble lagt i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må kunne forventes at belegget som har blitt benyttet som tettesjikt har en begrenset levetid i forhold til produkter beregnet til formålet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på den enkelte bygningsdel.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i første etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og dusjnisje, og en skapinnredning med slette fronter på underskap og speil på overskap.

Skapinnredningen og sanitærutstyret ble skiftet i 2016, og har normal slitasje med hensyn til alder. Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJNISJE.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot vaskerommet.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Generell

Baderommet i andre etasje ble innredet i 2007. Arbeidene er ikke dokumentert, og det er avvik i forhold til dagens byggemetoder.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene i i himlingen er det trepanel som er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder, og himlingen er normalt farget med hensyn til alder. Det er registrert sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser, og det er svakt fall i deler av gulvet mot sluket. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvoverflaten har bruksslitasje. Det er benyttet sementbasert fugemasse i overgang gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

I gulvet er det plasts luk. Utførelsen på eventuell membran er ikke kjent.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at eventuell membranløsning har overskredet halvparten av forventet normal levetid. Det er ikke synlig drenering fra innbygget toalett.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i andre etasje er utstyrt med vegghengt WC, servant og badekar, og en skapinnredning med profilerte fronter. Innredning og klossett ble skiftet i 2016.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapinnredningen og sanitærutstyret har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Konsollen til vegghengt toalett er festet med gjennomgående bolter, og er synlig i rommet på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte i ytterveggen.

Årstall: 2007

2. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG BADEKAR.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt kontroll med hensyn til fukt, i allerede etablert hull for inspeksjon, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

På kjøkkenet er det en innredning med profilerte fronter, og med laminerte benkeplater. Det er integrert oppvaskmaskin, og det er installert gasskomfyr. Kjøkkeninnredningen ble satt inn i 2003 av en tidligere eier.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det finnes bruksmerker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes at ventilatoren har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger av ventilatoren må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innendig i huset er det vannledninger av både kobber og plast. Innvendig røropplegg har blitt oppgradert og skiftet ut over en lengre tidsperiode. Stoppekranen er plassert i kjelleren, og det er samleskap for deler av vannledningene på vaskerommet. Det finnes også samlepunkt for røropplegg liggende åpen i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at deler av vannledningene har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Innendig i huset er det avløpsledninger av både plast/PVC og soil/støpejern. Deler av avløpsledningene har blitt skiftet ut og lagt nye i forbindelse med oppussingsarbeider foretatt i senere år, av både nåværende og tidligere eiere.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at deler av avløpsrørene har overskredet halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Huset er i hovedsak naturlig ventilt, dels med ventiler i veggene, og dels med luftespalter i karmene på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan være at ventilasjonsløsningen på enkelte av rommene kan oppleves som underdimensjonert i forhold til forventet bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

TØ 1 Varmesentral

I stua i første etasje er det installert varmepumpe av typen luft til luft. Pumpa har blitt installert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TØ 1 Varmtvannstank

En varmtvannsbereider på 300 liter er plassert i kjelleren. Bereideren ble installert i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet over tid. Det er 3 x 50 A hovedsikringer og til sammen 22 kurser fordelt på to sikringsskap.

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.
1947 Det har blitt foretatt betydelige arbeider med oppgraderinger av det elektriske anlegget i senere år, av både nåværende og tidligere eiere. Omfanget av oppgraderingene er ikke nøyaktig kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er ikke kjent om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider utført på det elektriske anlegget etter 1.1.1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det opplyses at det elektriske anlegget har blitt betydelig oppgradert i senere år. Arbeidene kan dokumenteres.

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.

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering antas å ha en standard fra byggetiden. Det opplyses at en tidligere eier foretok tiltak med hensyn til etablering av en form for innvendig drenering, før det ble støpt nytt gulv i kjelleren. Utførelsen på den innvendige dreneringen er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes at utvendig drenering har oppnådd forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Den enkelte må selv vurdere behovet for eventuelle utbedringer av dreneringen. Bruken av kjelleren vil kunne være avgjørende for behov for eventuelle tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av støpt betong, hvor det innvendig dels er murt Lecablokker og teglstein som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes riss og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i ringmuren.

Terrenghold

Terrenget rundt huset er i hovedsak skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til noe fall i terrenget inn mot grunnmuren, på vestsiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å arrondere terrenget, slik at det blir markert fall i terrenget, ut fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger har blitt skiftet av en tidligere eier. Tidspunktet er ikke kjent. Men det antas at det ble utført i 2015, i forbindelse med innlegging av offentlig vann og avløp. Det er pumpe på avløpsvannet. Det finnes også en pumpe til avløpsvannet fra driftsbygningen. Denne ble skiftet i 2024.

På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid på de enkelte komponentene.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Oljetank

Det er ikke kjent om det finnes oljetank(er) nedgravd på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Omtrentlig byggeår, tatt ut fra tidligere takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Driftsbygningen består av en eldre låvebygning, opprinnelig oppført ca. 1920. Det ser ut for at det senere har blitt oppført tilbygg i flere etapper. Blant annet fikk en tidligere eier oppført en "vinterhage".

Bygningen er i hovedsak oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter. Det opprinnelige fjøset, som har blitt innredet til stall, har vegger i murverk som er pusset og malt både utvendig og innvendig. Utvendige fasader ellers er kledd med trepanel som er malt. Taket på hoveddelen er tekket med stålplater. På "vinterhagen" er det takplater av transparent kunstfiber/plast. Mellom etasjene er det trebjelkelag, og det er støpt gulv i stallen. Til trevet er det en plassbygd port i trekonstruksjoner, og til garasjen er det en nyere leddport i aluminium, med elektrisk portåpner. Nåværende eier har innredet det gamle fjøset som staller, med plass til fire hester.

Deler av bygningen har av en tidligere eier blitt innredet som et forsamlingslokale, blant annet med stor sal, kjøkken, toalettrom etc. Det fremkommer at arbeidene med innredning av deler av bygningen ikke er byggeanmeldt, eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene i Halden kommune.

Det har blitt foretatt betydelige arbeider på bygningen over tid, av både nåværende og tidligere eiere. Deler av arbeidene utført av tidligere eier fremstår med en enkel ikke fagmessig utførelse. Deler av bygningen har en eldre standard, og er slitt, og det må kunne forventes behov for ytterligere arbeider med vedlikehold og oppgraderinger. Den enkelte må selv vurdere behovet og omfanget.

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

Anneks/bassenghus



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Tatt ut fra tidligere takst.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bassenghuset er oppført i isolerte trekonstruksjoner, og ble bygget i 2015 av en tidligere eier. Det er støpte fundamenter og grummur av Lecablokker. Gulvet består av et trebjelkelag mot krypkjeller som ikke er tilgjengelig. Fasadene er kledd med trepanel, og tak har ensidig fall, og er tekket med papp og korrugerte plater i stål.

Bygningen er innredet med tre rom, hvorav ett er innredet som baderom. Det er også sluk i gulvet, på ett av de andre rommene. På gulvene er det fliser og laminat. Det er malte panelplater på veggene på baderommet, og ellers er det malte overflater på veggene og i himlingene. Det er innlagt strøm, vann- avløp.

Bygningen har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og det må kunne forventes at det gjenstår noe avslutningsarbeider. Blant annet bør grunnmuren overflatebehandles/pusses.

Det fremkommer at bygningen ikke er byggeanmeldt eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene i Halden kommune.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

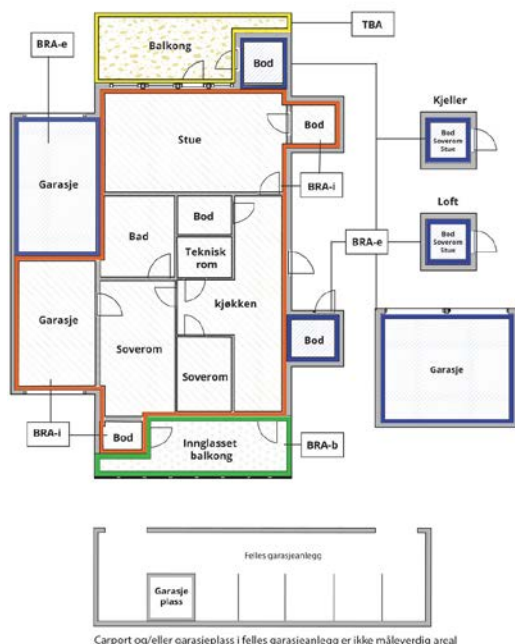
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		25		25		23	48
1. etasje	106			106	24		106
2. etasje	95			95			95
SUM	201	25			24	23	249
SUM BRA	226						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To stk. kjellerrom med utvendig adkomst.	
1. etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad med WC, servant og dusjnisje.		
2. etasje	Trappegang, stue, fire stk. soverom, garderobe, bad med WC, servant og badekar.		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på terrassen. I kjelleren er det takhøyde på 1,80 meter i det ene rommet, og i det andre rommet er takhøyden 1,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av fasadene, datert 18/5-98, som er i samsvar med hvordan huset fremstår i dag. Det er ikke fremlagt tegninger av grunnplan, slik huset fremstår i dag. Det finnes eldre tegninger fra 1962, som viser grunnplan, men det er avvik fra disse i forhold til dagens bruk av flere av rommene. Den gangen var huset innredet som en to-mannsbolig. Våningshuset er i dag registrert, og benyttes som enebolig.

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

Kommentar: Det har blitt utført diverse arbeider både innvendig og utvendig de fem siste årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det må kunne forventes at rømningsveier fra andre etasje ikke tilfredsstiller dagens krav med hensyn til utførelse.

Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. etasje		108		108	

1. etasje		31		31	
2. etasje		85		85	
Trev		31		31	
Loft øst		20		20	
Loft vest		13		13	
SUM		288			
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom med lav takhøyde.	
1. etasje		Stall med fire plasser, lagerrom.	
1. etasje		Entré, trappegang, toalettrom.	
2. etasje		Innredet rom med kjøkken og vinterhage.	
Trev		Lagerplass.	
Loft øst		Lagerrom.	
Loft vest		Lagerrom, toalettrom.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av bygningens mange nivåer og inndelinger, er det utfordrende å måle opp bygningen nøyaktig. Det oppgitte arealene må anses som omtrentlige, og det må forventes avvik.

Anneks/bassenghus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Hobbyrom, Innredet rom, bad med WC, servant og dusj, teknisk rom.	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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)
Våningshus	201	25
Driftsbygning	0	288
Anneks/bassenghus	0	24

Kommentar

Våningshus Arealene er oppmålt på stedet.

Driftsbygning Arealene er oppmålt på stedet.

Anneks/bassenghus Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Øystein Klavestad	Kunde
08.5.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Øystein Klavestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	182	5		0	47168.4 m ²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Bjørnstadgata 174

Hjemmelshaver

Øystein Klavestad har hjemmel til eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er et småbruk som ligger ca. 2 km fra Tistedal sentrum i Halden kommune. Eiendommen ligger usjenert til, og området består i hovedsak av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og skogbruksområder/friluftsområder. Avstanden til Halden sentrum er ca. 6 km.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Tomten er ikke regulert, utover bestemmelsene i kommuneplanen for området. Eiendommen ligger i et område definert som LNFR-areal, spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har et areal på drøye 47 dekar, som er fordelt på 16,7 daa jordvei, som har vært benyttet til beite, skog og utmark på til sammen 26,5 daa, og et gårdstun på ca. 3,6 daa, og noe uklassifisert areal.

På eiendommen er det av en tidligere eier opparbeidet en uteplass med nedfelt svømmebasseng. Bassenget har en diameter på ca. 6,5 meter og en dybde på ca. 1,30 meter. Ved bassenget er det oppført en innglasst hagestue, hvor det er innlagt strøm og vann. Opplegget med renseanlegg og oppvarming av vannet til bassenget har nylig blitt oppgradert. Bassengområdet er inngjerdet.

Det fremkommer at oppføringen av hagestuen ved bassengområdet ikke er byggeanmeldt, eller har blitt formelt godkjent av bygningsmyndighetene i Halden kommune. Med hensyn til at hagestuen har et areal på under 50 kvm, burde det være muligheter for at oppføringen ikke er søknadspliktig etter dagens regelverk.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes en rekke tinglyste forhold med hensyn til servitutter, rettigheter og forpliktelser. Se grunnboksutskriften for innholdet i de tinglyste forholdene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 350 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.09.1968	for tilbygg på bolighuset.	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	02.07.2007	Oppføring av utendørs basseng.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	26.10.2015	Redskapshus som er innredet som anneks/bassenghus.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.07.2007	Bassengområdet.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	18.05.1998	Fasader i forbindelse med rehabilitering.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	27.02.1962	I forbindelse et eldre tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	27.05.2025	
3	28.05.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OB1783>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Enkelt lagerbygg med åpen front. Bygget er ikke omsøkt eller godkjent.

Nabolagsprofil

Bjørnstadgata 174 - Nabolaget Vold-Skog - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vold skog 3 min
Linje 33 1.7 km

Halden stasjon 10 min
Linje RE20 5.9 km

Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.) 8 min
300 elever, 15 klasser 3.3 km

Kongeveien skole (1-7 kl.) 9 min
514 elever, 21 klasser 5.2 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 10 min
72 elever, 6 klasser 5.7 km

Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min
362 elever, 15 klasser 4.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 10 min
338 elever, 15 klasser 6 km

Halden vgs - avd. Risum 7 min
400 elever 3.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 9 min
1200 elever, 61 klasser 5.6 km

«Stille, fredelig, nær skog og mark, god bussforbindelse»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

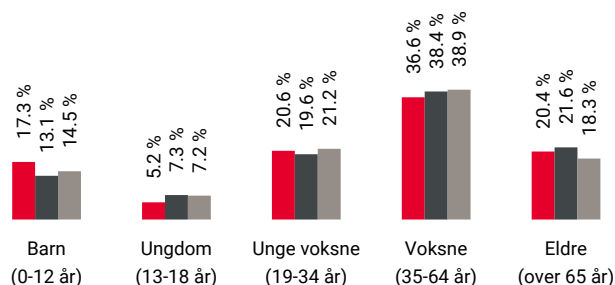
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vold-Skog	894	389
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Oreid barnehage (1-5 år) 5 min
80 barn 2.5 km

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år) 6 min
54 barn 3.6 km

Halden Montessori barnehage (1-5 år) 8 min
17 barn 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Tistedal 5 min

Kiwi Risum 7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



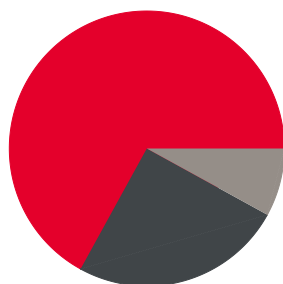
Trafikk

Lite trafikk 93/100

Sport

	Tistedal stadion	8 min
	Ballspill, fotball	3.3 km
	Tistedalen stadion	8 min
	Fotball	3.3 km
	SKY Fitness Halden	10 min
	Spenst Halden avd. Høvleriet	11 min

Boligmasse



67% enebolig
25% rekkehus
8% annet

Varer/Tjenester



Tista Senter

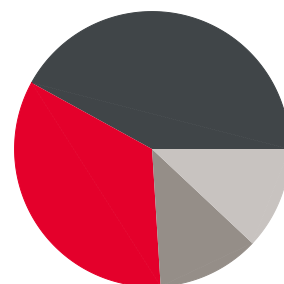
11 min



Apotek 1 Ørnen Halden

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
42% 6-12 år
12% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



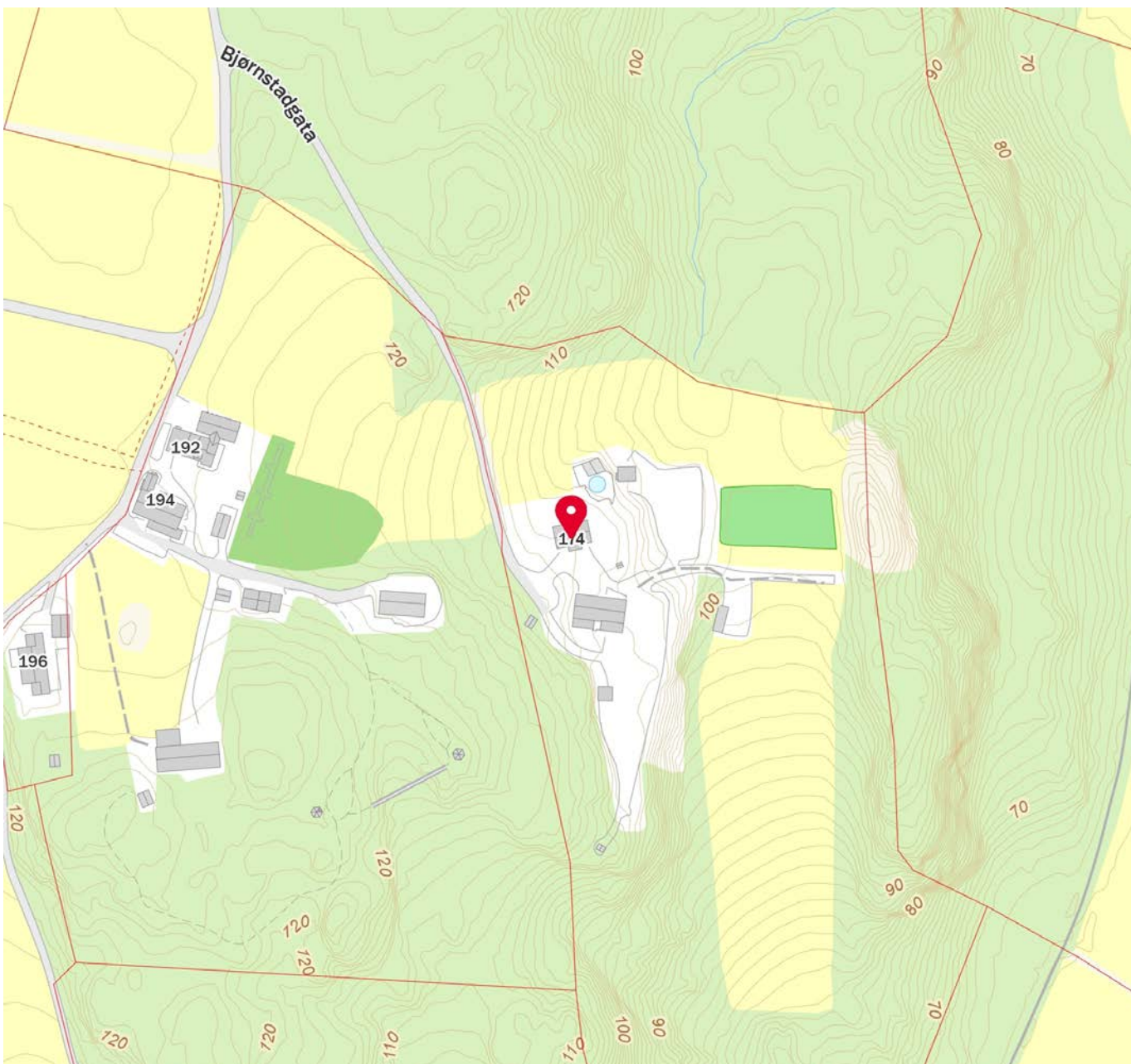
0%

45%

Vold-Skog
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 8. april 2025 13:09
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Bjørnstadgata 174 (1101250067)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL

Anlegg 1

Kunde på anlegg: Øystein Klavestad

Adresse: Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL

Målnummer: 7359992893192196

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 07.mars 2019

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Anlegg 2

Kunde på anlegg: Øystein Klavestad

Adresse: Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL

Målnummer: 7359992907145682

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.oktober 2010

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy

Elsikkerhetsingeniør

Omexom Elsikkerhet AS



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	182	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL								

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	15 755,24 kr
Eiendomsskatt	5 297,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	11 319,00 kr
Sum	37 245,81 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-landbruk	1765900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 298,00 kr	1 324,25 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	2 042,25 kr
Vanngebyr basseng (ikke i bruk)	1 m3	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47,53 kr	1/1	0 %	13 307,00 kr	3 326,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr
				Sum	37 329,22 kr	9 332,06 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

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.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Størholt

" Kleven "

Bjørnstad

Journalnr.

42/67

Dato, avsluttende synsforr.

12/9 68

Arbeidssted	" Kleven " G nr 182 B nr 5
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Bolighus i tre
Byggherre	Jan Størholt
Byggemelder	- -
Ansvarshavende	Ragnv. Engen, Asak

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

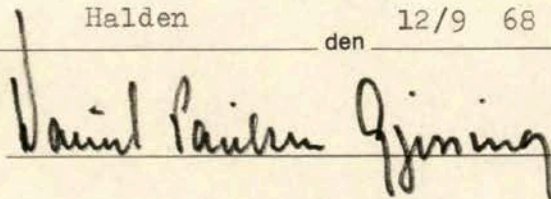
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

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

12/9 68

den





Halden kommune
Byggesak

Pöyry Industry AS
Hundskinnvn. 96
1711 SARPSBORG

Att. Frank T. Olsen

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2014/473-6	182/0005	Cathrine Heen Mellevold, 47 47 61 21	01.09.2014

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 21.07.2014, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaks-forskriften, SAK10 § 8-1. Klar til behandling 20.08.2014.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse: Kleven, 1792 TISTEDAL	Gnr 182	Bnr 0005	Festenr	Seksjonsnr
---	-------------------	--------------------	---------	------------

Spesifikasjon

Tiltakets art

Ny tilknytning av bolig til offentlig spillvann- og overvannsledning via privat fellesanlegg for avløp, jf sak 2014/459, privat stikkledning for avløp samt utkobling av eksisterende avløpsanlegg. Samlet bruksareal for boligen er oppgitt til 200m2.

Vedtak fattet av: Enhet for Plan, Byggesak og Geodata	Vedtak dato 01.09.2014	Vedtaksnr VA-2014/221
--	---------------------------	--------------------------

Merknader

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Cathrine Heen Mellevold
avd.ingeniør

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

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:				
Willy Elders				Miljø og landbruk
Mona Øraas				Geodata
B.C. Hauge og M.- Kleven	1792	TISTEDAL		
L. Størholt				
Mona Bech				Økonomi og plan
Siri Lindberg				Økonomi og plan
Elisabeth Svendsen				Teknisk Forvaltning
Rune Løkkeberg				Teknisk Drift

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.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	182	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL								

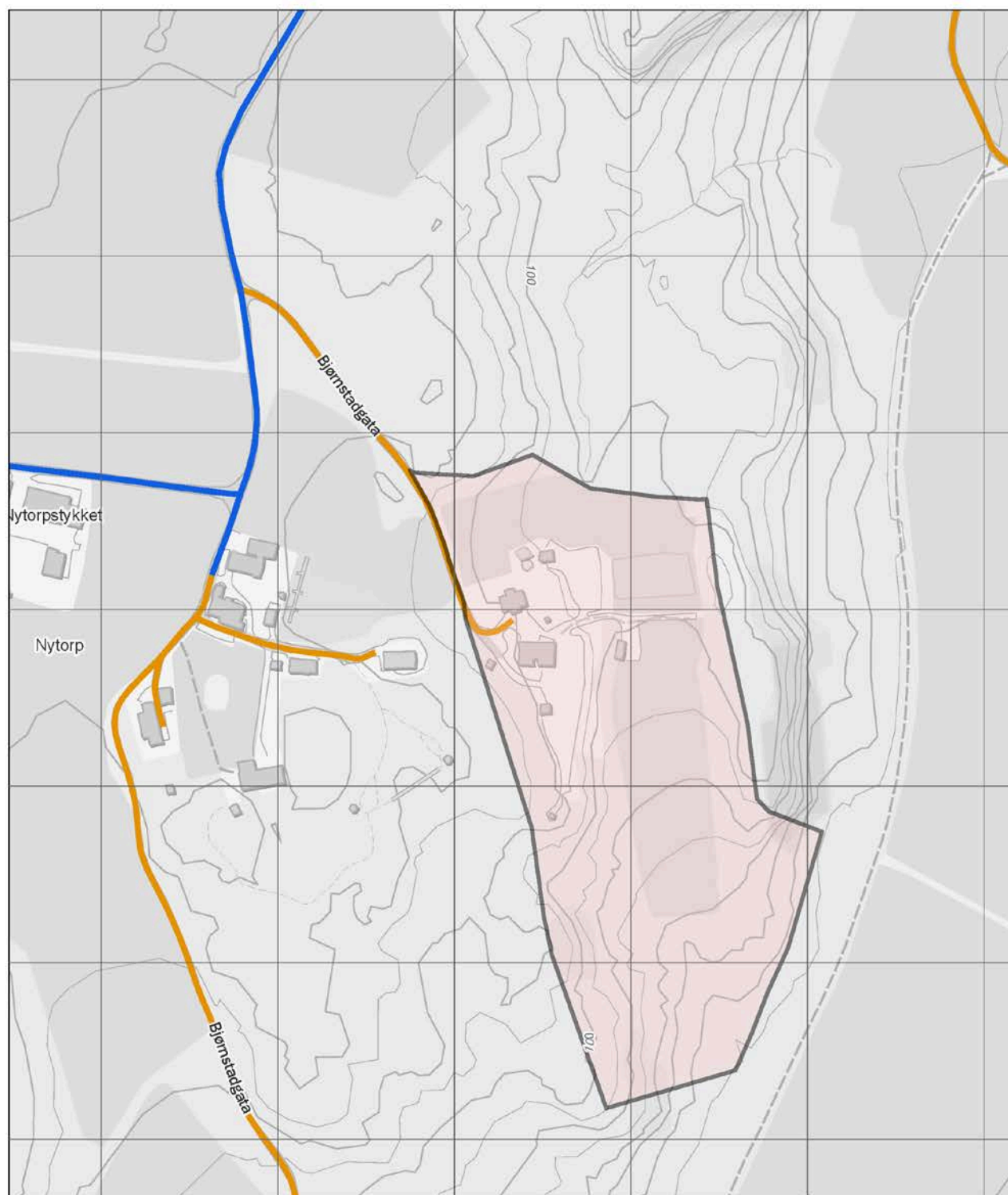
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 07.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	182	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

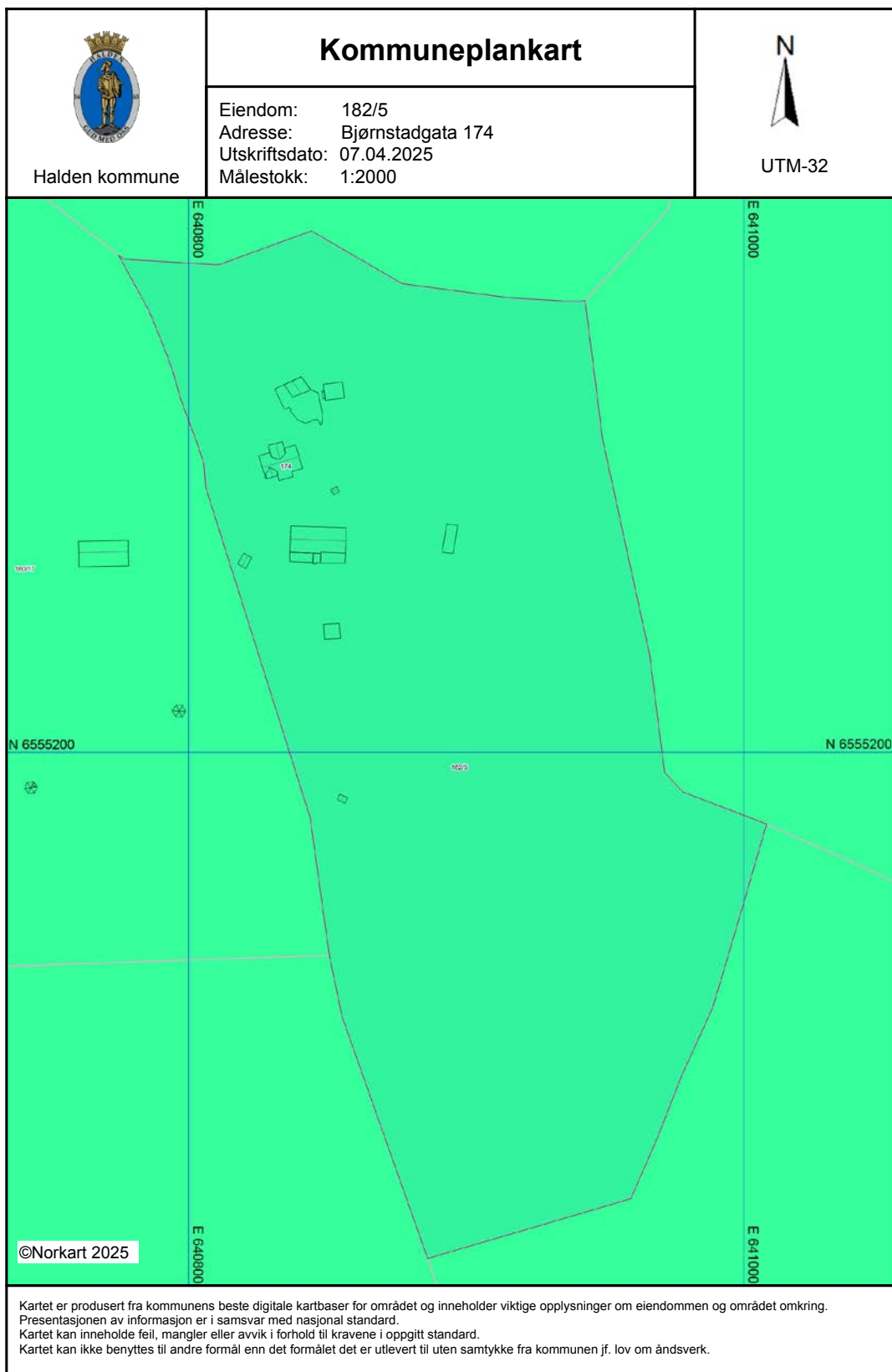
Plantyper uten treff

- ❗ 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.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	47 168 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	LSB121	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidi
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 182, Bruksnr 5	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	406 Vold - Skog
Veiadresse:	Bjørnstadgata 174, gatenr 1420	Valgkrets:	6 Idd
	1792 Tistedal	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Kleven	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.12.1838	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	47 168,4 kvm	Skyld:	0,46		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/182/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/182/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	01.12.1838	Avgiver	3101/182/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/182/5	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	0101/178/4	0,0
			Mottaker	0101/184/6	0,0
			Mottaker	0101/184/9	0,0
			Mottaker	0101/185/2	0,0
			Mottaker	3101/143/1	0,0
			Mottaker	3101/173/1	0,0
			Mottaker	3101/180/7	0,0
			Mottaker	3101/180/11	0,0
			Mottaker	3101/180/13	0,0
			Mottaker	3101/180/14	0,0
			Mottaker	3101/180/16	0,0
			Mottaker	3101/181/1	0,0
			Mottaker	3101/181/2	0,0
			Mottaker	3101/181/4	0,0
			Mottaker	3101/182/5	0,0
			Mottaker	3101/183/1	0,0
			Mottaker	3101/183/2	0,0
			Mottaker	3101/184/4	0,0
			Mottaker	3101/184/5	0,0
			Mottaker	3101/184/8	0,0
			Mottaker	3101/184/10	0,0
			Mottaker	3101/185/1	0,0
			Mottaker	3101/185/6	0,0
			Mottaker	3101/185/16	0,0
			Mottaker	3101/186/1	0,0
			Mottaker	3101/186/2	0,0
			Mottaker	3101/186/3	0,0
			Mottaker	3101/187/2	0,0
			Mottaker	3101/220/11	0,0
			Mottaker	3101/220/11/1	0,0
			Mottaker	3101/220/12	0,0
			Mottaker	3101/220/16	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	3101/144/12	0,0
			Mottaker	3101/181/1	0,0
			Mottaker	3101/181/2	0,0
			Mottaker	3101/181/3	0,0
			Mottaker	3101/181/7	0,0
			Mottaker	3101/181/13	0,0
			Mottaker	3101/182/1	0,0
			Mottaker	3101/182/2	0,0
			Mottaker	3101/182/5	0,0
			Mottaker	3101/182/7	0,0
			Mottaker	3101/182/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnstadgata 174	Bolig	200,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	193,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	193,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningnr:	145131952			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		113,0		113,0				
H02			80,0		80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	27,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.09.2020	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningnr:	300826715			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningnr:	145131960			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	23,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	23,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.09.2020	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300826716			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

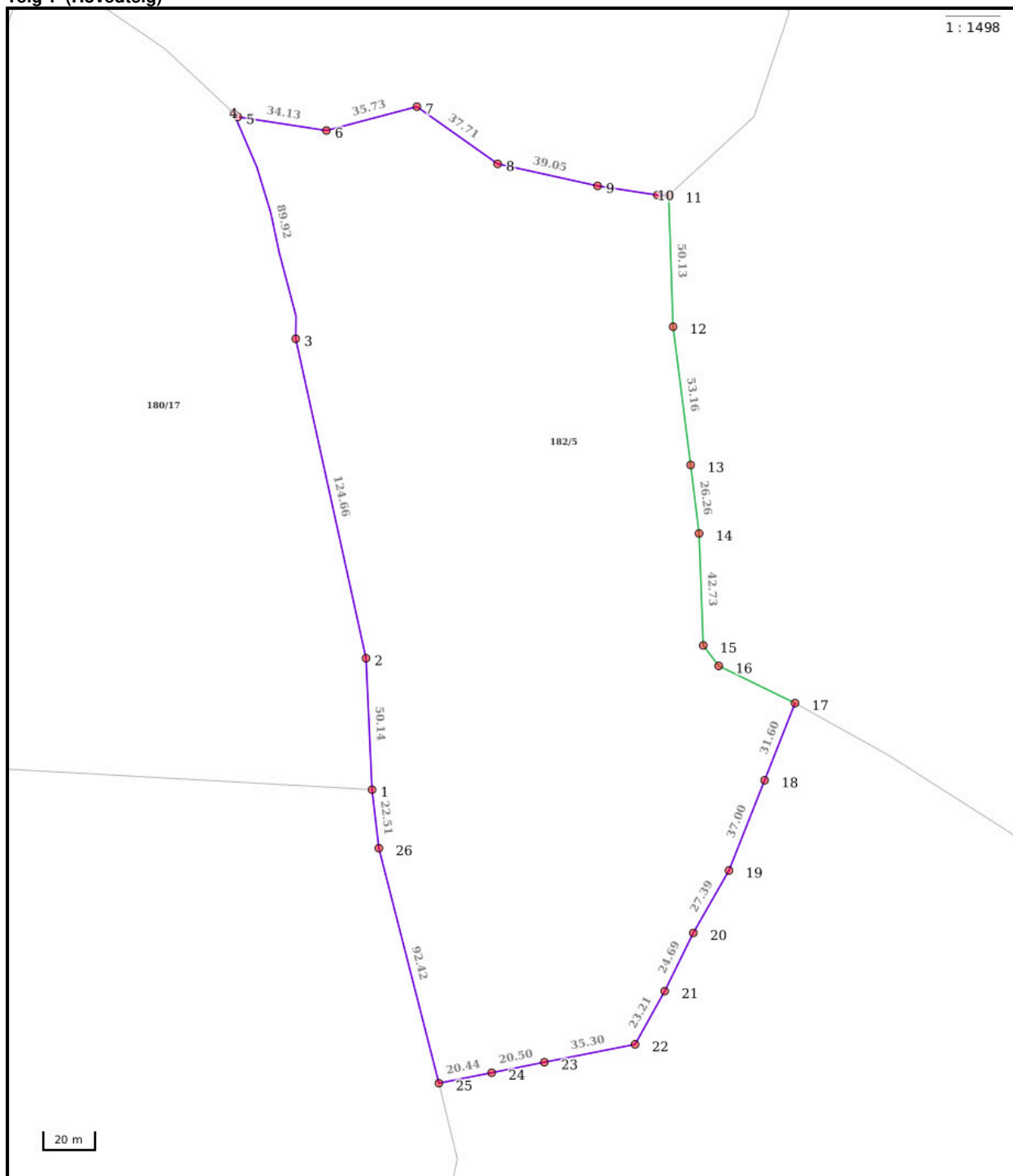
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 1498



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 47 168,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 126,85	640 850,57	50,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 555 176,53	640 843,78	124,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 555 295,38	640 806,16	89,92m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	6 555 379,00	640 774,80	2,25m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	6 555 377,63	640 776,58	34,13m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
6	6 555 375,51	640 810,64	35,73m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors
7	6 555 387,68	640 844,23	37,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 555 368,72	640 876,83	39,05m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 555 363,71	640 915,56	23,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 555 362,33	640 938,59	4,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 555 362,62	640 942,84	50,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
12	6 555 312,87	640 948,98	53,16m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
13	6 555 260,96	640 960,42	26,26m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 555 235,30	640 965,98	42,73m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
15	6 555 192,91	640 971,37	9,77m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
16	6 555 185,70	640 977,97	32,32m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Bolt
17	6 555 174,18	641 008,17	31,60m	Terrengmålt	13		Jordfast stein	Nei	Bolt
18	6 555 143,86	640 999,27	37,00m	Digitalt stereoinstrument	32		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 555 108,36	640 988,84	27,39m	Digitalt stereoinstrument	32		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 555 083,45	640 977,44	24,69m	Digitalt stereoinstrument	32		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 555 060,40	640 968,58	23,21m	Digitalt stereoinstrument	32		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 555 039,18	640 959,17	35,30m	Digitalt stereoinstrument	32		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 555 029,23	640 925,30	20,50m	Digitalt stereoinstrument	32		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 555 023,47	640 905,63	20,44m	Digitalt stereoinstrument	32		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 555 017,70	640 886,02	92,42m	Digitalt stereoinstrument	32		Jordfast stein	Nei	Annet grensemerke
26	6 555 104,81	640 855,14	22,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

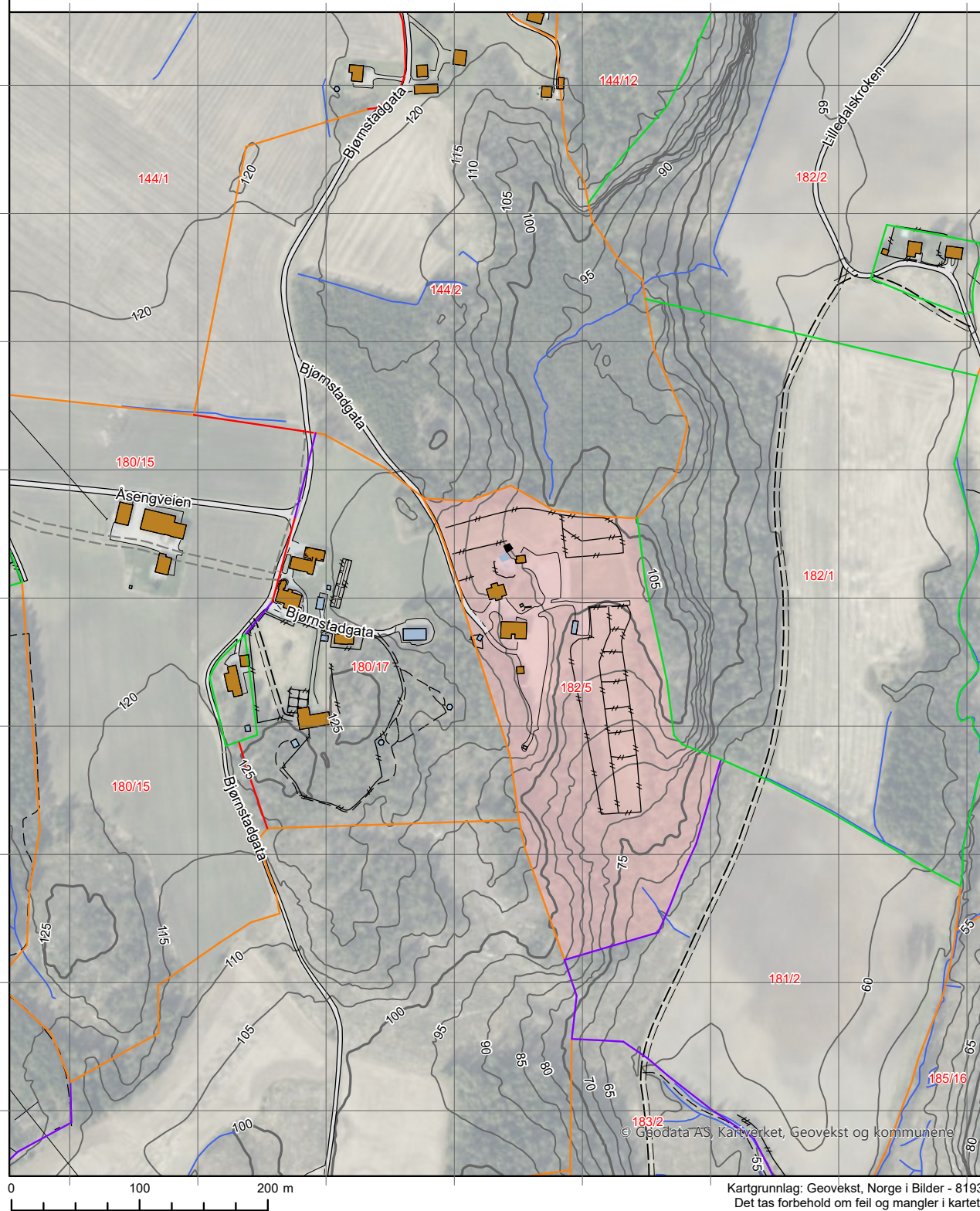
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/182/5/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:4000
Dato: 7.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

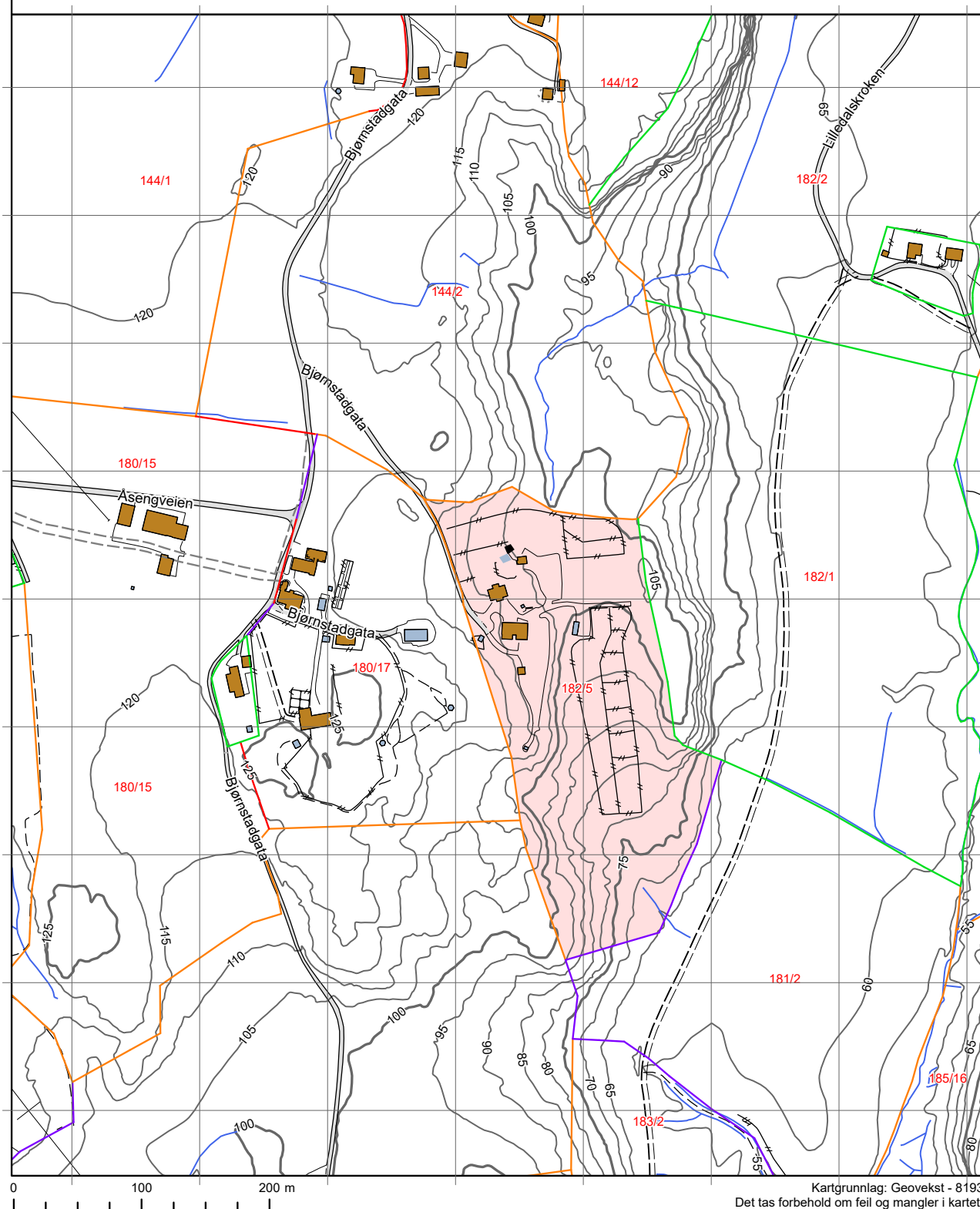
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/182/5/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:4000
Dato: 7.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-182/5, Bjørnstadgata 174, 1792 TISTEDAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.03.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

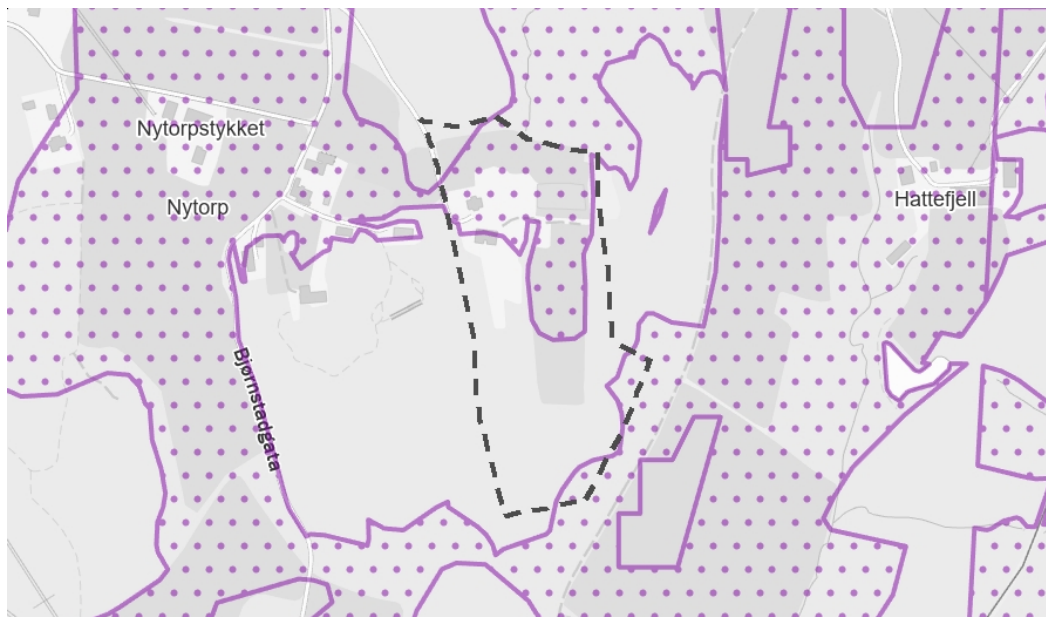
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.01 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.25 km
Flomfaresoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.17 km
Forurenset grunn	31.03.2025	Ikke funnet	0.86 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.03.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.03.2025	Ikke funnet	0.96 km
Skredfaresoner	04.04.2025	Ikke funnet	135.3 km
Stormflo	31.03.2025	Ikke funnet	3.4 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.35 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 01.04.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

31.03.2025

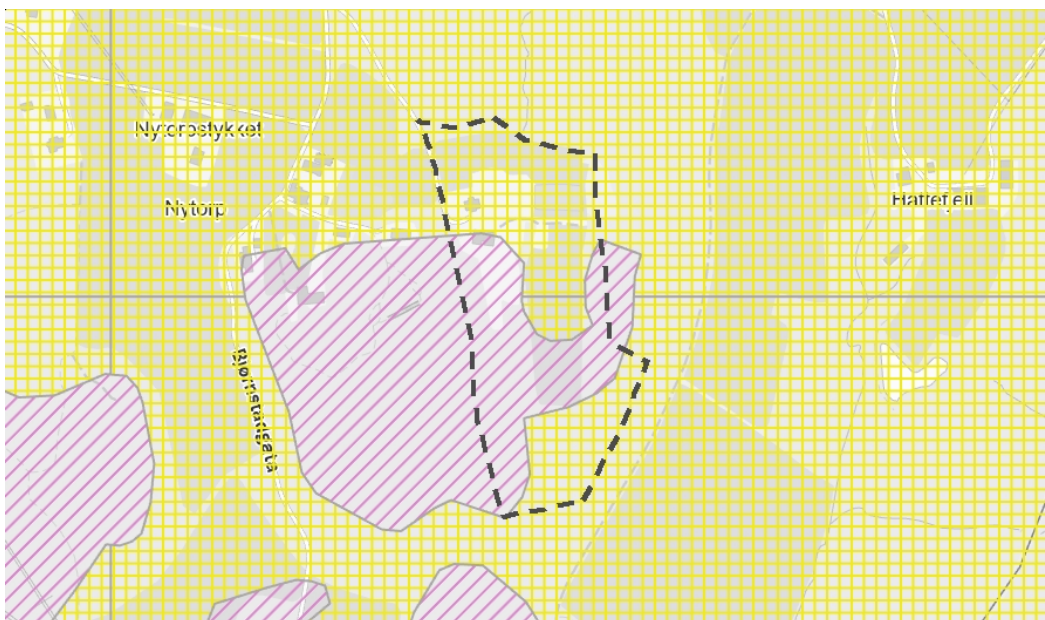
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne 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 forhøyd 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015971	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244040/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
111153
org.nr./fødselsnr. 89.Doknr: 244040 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

I henhold til vedlagte situasjonskart gis hver enkelt eier av eiendommene:

I hh til vedlagte liste

tillatelse til å legge spillvann, og overvann over eiendommen:

gnr: 144, bnr: 40

Eierene gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon, og eventuell omlegging av ledningene. Ledningene legges nærmest mulig bekken i tråd med vedlagte kart.

Alle gravearbeider skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake i den tilstand det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Denne avtalen er skrevet i 3-tre eksemplar, 1 til hver av partene og en til tinglysning.

Leder for Nytorpområdets avløpslag undertegner på vegne av alle medlemmene på vedlagte liste.

14.01.14, Halden

Thor Edqvist

Eier av gnr 144/bnr 40
Ordfører i Halden kommune

THOR EDQVIST

Vidar Håkon Karlsen

Nytorpområdets avløpslag v/Leder

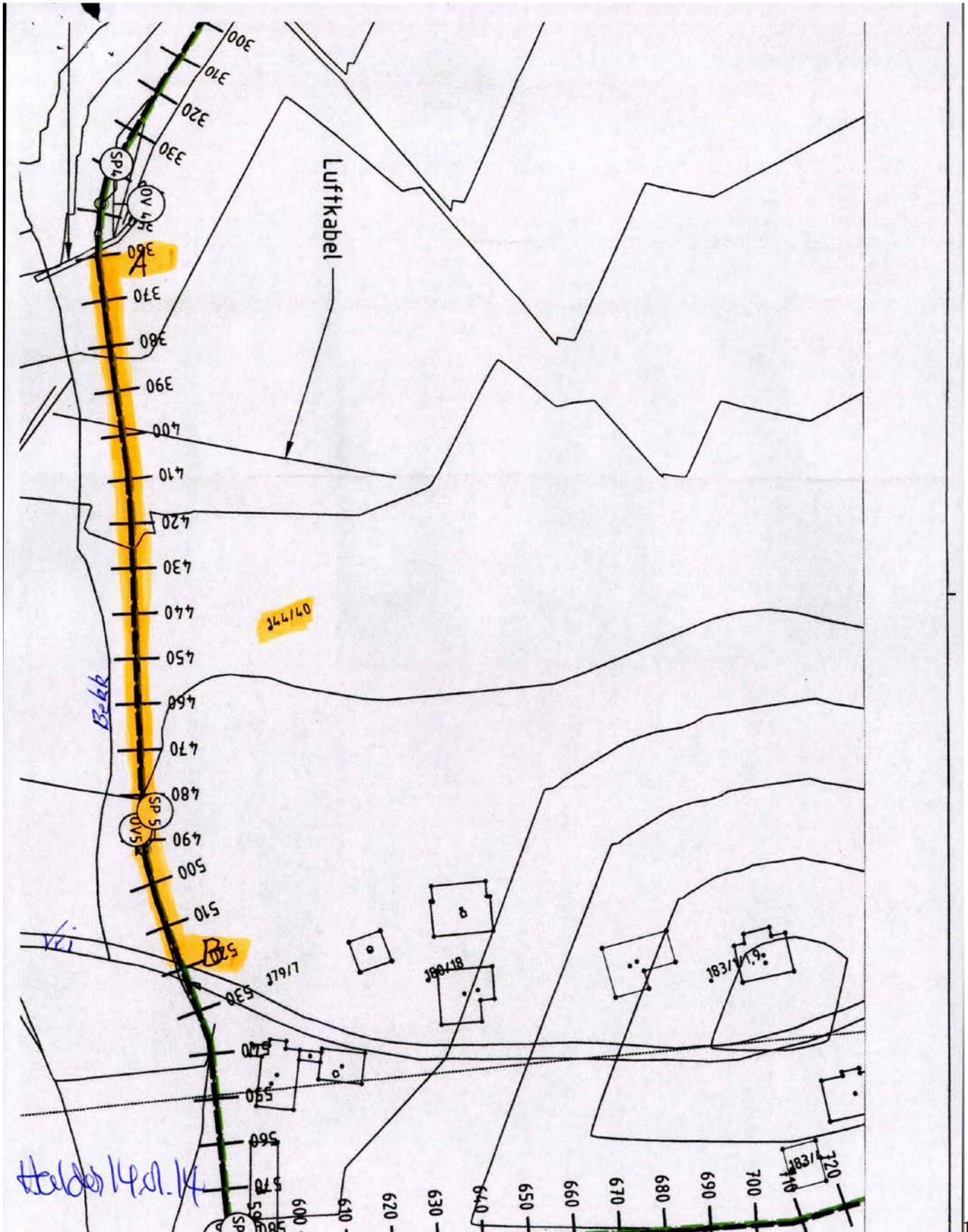
Vedlegg;

Original

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG

MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge 13/2-14
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørmlund Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørmlund Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørmlund Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord Ørmlund Nilsen
Hege og Hans-Kristen Kjelvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjelvik Hans-Kristen Kjelvik
Per Nyseth Nytorpstykket 1792 Tistedal	080357	180 / 15	Per Nyseth 12/2-2014
Lena og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Sponvika	210670 030170	180 / 14	Lena Svendsen Jan Rune Svendsen



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015964	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244067/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Avtale

Mellom Bjørn Gimming, personnr. 230672 [REDACTED], Gimming, 1793 Tistedal som eier av eiendommen gnr 183 bnr 1 (heretter kalt grunneieren) og Nytorpområdet Avløpslag, bestående av følgende eiendommer i Halden kommune:

Mette Lise Størholt og Bjørn Christian Hauge, eier av gnr. 182 bnr 5.

Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo, eier av gnr. 180 bnr. 16.

Else Marie Hegg Lund og Jørn Ørnlund Nilsen, eier av 180 bnr. 17.

Susan Therese Carlsson og Rune Torbjørn Nyseth, eier av gnr. 183 bnr. 1 f.nr. 3.

Anita Irene og Vidar Håkon Karlsen, eier av gnr. 183 bnr. 1 f.nr. 4.

Knut Sandtorp, eier av gnr. 183 bnr. 1 f.nr. 1.

Anne-Kari Berg og Lasse Richard Jacobsen, eier av gnr. 183 bnr. 4.

Tord Ørnlund Nilsen, eier av gnr. 180 bnr. 21.

Hege og Hans-Kristian Kjølvik, eier av gnr. 180 bnr. 24.

Per Nyseth, eier av gnr. 180 bnr. 15.

Lene og Jan-Rune Svendsen, eier av gnr. 180 bnr. 14.

Jeanette og Rune Brostigen, eier av gnr. 180 bnr. 18.

(heretter kalt utbyggerne), er inngått følgende avtale:



Doknr: 244067 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.

Orientering om prosjektet.

Utbyggerne skal anlegge ny avløpsledning og overvannsledning over grunneierens eiendom etter trasé angitt på vedlagte kart.

2.

Rettigheter til legging av avløpsledning.

Grunneieren gir herved utbyggerne følgende rettigheter på sin eiendom:

a. Å legge og ha liggende 1 stk avløpsledning Ø 160 mm PVC og 1 stk overvannsledning PVC 200 mm PVC med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

b. Å legge stikkledninger mellom boligene og avløpsledningen. Stikkledningenes trasé skal avtales med grunneier og inntegnes på kart i målestokk 1:2000. Dersom det blir justeringer i anleggsperioden skal oppdatert kart m.v. sendes til grunneieren. Alle kart og spesifikasjoner skal være datert.

c. Å sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart, jfr pkt a og b ovenfor, og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

d. Å ha midlertidige lagerplasser for anleggsmateriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedeponi og kjøring utenom anleggsbeltet og utenom ovennevnte 2 veger skal avtales med grunneier. Utbygger 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 utbygger.

Dersom veger må stenges i kortere eller lengre tid som følge av anleggsvirksomheten, er utbygger ansvarlig for at de bruksberettigede til vegen så vidt mulig blir varslet minimum to dager i forveien og om nødvendig sikres alternativ adkomst.

e. Utbygger 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.

f. 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 varsles skriftlig minst 14 dager før arbeidet er tenkt igangsatt. Dersom slike inngrep går ut over rettigheter og plikter i henhold til denne avtalen skal partene inngå ny avtale eller tilleggsavtale. Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og rett til å koble seg til avløpsledning og overvannsledning, vederlagsfritt for inntil én boligenhet, dog gjelder dette ikke tilknytningsavgift til Halden kommune.

3.

Anleggsutførelse.

Anleggsarbeidene skal utføres slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde,- inntil 20 m.

Alt nyttbart skogsvirke (trær med diameter min 10 cm i brysthøyde) hugges forstmessig og transporteres til godkjent bilveg.

Hogst og framkjøring besørges av utbygger som også betaler kostnadene.

Skogsvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt. framkjøres til bilveg.

Nødvendige tillatelser til hogst langs jordkanter m. v. innhentes av utbygger.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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. Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene skal settes tilbake i samme stand.

Avslutning av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig, maksimum 3 måneder etter anleggsstart. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, teglrør, rørrester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaringen.

Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenøren en frist på 30 dager til å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden kan utbedringene utsettes til forholdene er egnet til å gjennomføre arbeidet.

Kostnadene som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

Dersom partene ikke blir enige om hvorvidt gjennomføring av anleggsarbeidet og opprydding har skjedd i samsvar med denne avtalen henvises til bestemmelsene om skjønn, jfr. pkt 11.

4.

Skader utenom anleggsbeltet og utenom veger nevnt i pkt 2 d.

I den grad eiendommen blir skadet av virksomheten som nevnt i pkt 1 utenom anleggsbeltet og utenom veger som er nevnt i pkt 2 d plikter utbygger så langt som mulig å føre eiendommen tilbake til den stand den var før arbeidene startet. Utbygger besørger nødvendig omlegging/istandsetting av veger, gjerder, vann-, avløp og drensledninger, bekkelukking, elektrisk- og teleanlegg, vegetasjonsdekke og alle andre forhold som anleggsarbeidet har skadet på eiendommen.

5.

Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt.

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

I akutte tilfeller der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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. I spesielle tilfeller kan utbygger gi dispensasjon fra denne bestemmelsen og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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

Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70 cm regnet fra bunn grøft. Lukkede drengrofter, vannrør samt varerør for ledninger er tillatt i gjenfyllingssonen minimum 30 cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veger som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, vegbygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

Utbygger plikter i slike tilfelle å innlede forhandlinger med sikte på flytte traseen.

Dersom det ikke oppnås enighet om dette, skal saken avgjøres ved skjønn, jfr. pkt 11.

6.

Framtidige skader.

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendommer. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden skal den erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om erstatningens størrelse henvises til skjønn, jfr. pkt. 11.

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, f.eks. avlingstap som følge av ettervirkningene fra anlegget skal skaden erstattes.

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

7.

Erverv av særlige rettigheter.

Denne avtalen regulerer generelle rettigheter, plikter og vilkår. Der hvor det er spesielle behov for å erverve grunn eller rettigheter ut over det denne avtalen omfatter, inngås særavtale med den enkelte grunneier.

8.

Overdragelse av rettigheter.

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

9.

Grunneierens avtalekontakt.

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

10.

Erstatning.

For å ha ledninger og kummer liggende og for klausulering som nevnt i pkt 5 betales en engangserstatning på kr 35,- + evt. mva pr løpemeter ledning.

Erstatning for vann-, avløps- eller overvannskum er kr 5.000,- pr kum + evt. mva.

Arealene beregnes på grunnlag av reelt anleggsbelte. Dersom partene ikke blir enige om utstrekningen av reelt anleggsbelte foretas oppmålingen av en nøytral instans / person.

Utbygger er forøvrig erstatningsansvarlig for alle tap, uforutsette skader og ulemper, samt påregnelige skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som følge av anlegget og arbeider med dette.

Erstatningskrav må rettes til utbygger før grunneieren eventuelt selv iverksetter utbedringsarbeider.

Erstatning for skader og ulemper som måtte oppstå på eiendommen som følge av framtidig tilsyn, vedlikehold og fornyelse av ledningsnettet behandles i henhold til prinsippene i dette punktet.

Utgifter til faglig og juridisk bistand som er nødvendig for å inngå og gjennomføre denne avtalen, dekkes av utbygger.

11.

Skjønn.

Dersom partene ikke blir enige om en minnelig avtale for så vidt gjelder pkt 3, 5, 6 og 10 avgjøres tvisten ved avtaleskjønn etter skjønnslovens regler. Utbygger bærer i så fall alle utgifter som er forbundet med underskjønnet.

Omkostningene som er forbundet med eventuelt overskjønn avgjøres av overskjønnet i henhold til skjønnslovens regler.

12.**Tinglysing m.v.**

Denne avtalen er undertegnet i 2 - to - eksemplarer som sendes Statens kartverk. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen: gnr 183 bnr 1.

Gjensidig vedlikeholdsansvar for anlegget tinglyses på eiendommene: gnr 180, bnr 14 - gnr 180, bnr 18 - gnr 183, bnr 4 - gnr 183, bnr 1, fnr 1 - gnr 183, bnr 1, fnr 3 - gnr 183, bnr 1, fnr 4 - gnr 182, bnr 5 - gnr 180, bnr 16 - gnr 180, bnr 17 - gnr 180, bnr 21 - gnr 180, bnr 24 - gnr 180, bnr 15.

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysing.

Halden,/..... 2014.



Grunneier gnr 183 bnr 1

Personnr 230672 [REDACTED]



Grunneier gnr 180, bnr 14

Personnr 210670 [REDACTED]



Grunneier gnr 180, bnr 14

Personnr 030170 [REDACTED]

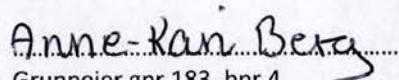
Grunneier gnr 180, bnr 18

Personnr 081275 [REDACTED]



Grunneier gnr 180, bnr 18

Personnr 300558 [REDACTED]



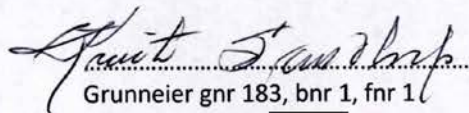
Grunneier gnr 183, bnr 4

Personnr 130161 [REDACTED]



Grunneier gnr 183, bnr 4

Personnr 301254 [REDACTED]



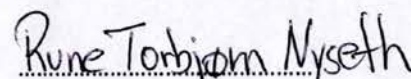
Grunneier gnr 183, bnr 1, fnr 1

Personnr 080831 [REDACTED]



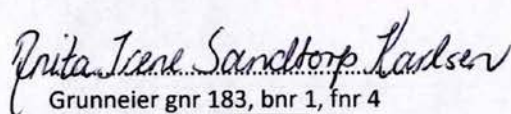
Grunneier gnr 183, bnr 1, fnr 3

Personnr 080672 [REDACTED]



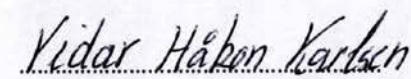
Grunneier gnr 183, bnr 1, fnr 3

Personnr 180769 [REDACTED]



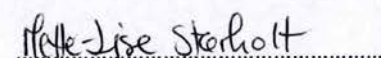
Grunneier gnr 183, bnr 1, fnr 4

Personnr 170555 [REDACTED]



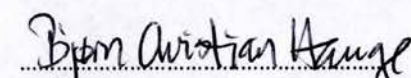
Grunneier gnr 183, bnr 1, fnr 4

Personnr 111153 [REDACTED]



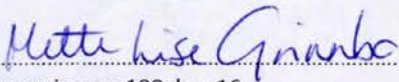
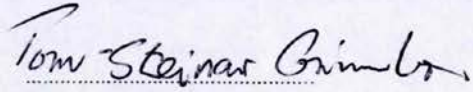
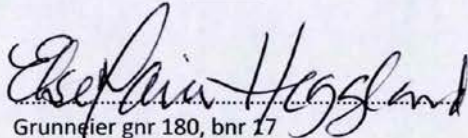
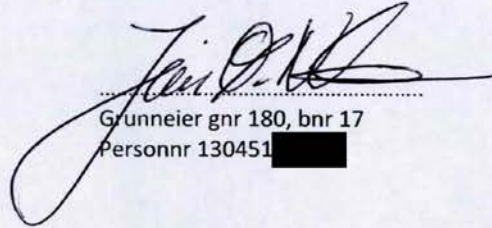
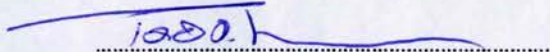
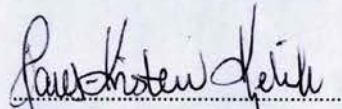
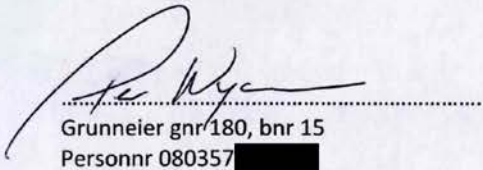
Grunneier gnr 182, bnr 5

Personnr 080474 [REDACTED]



Grunneier gnr 182, bnr 5

Personnr 060474 [REDACTED]

Grunneier gnr 180, bnr 16
Personnr 061156 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 16
Personnr 140759 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 17
Personnr 150552 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 17
Personnr 130451 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 21
Personnr 280969 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 24
Personnr 200754 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 24
Personnr 291050 [REDACTED]Grunneier gnr 180, bnr 15
Personnr 080357 [REDACTED]

Vedlegg 1: Kart



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015968	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244191/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 101 Gnr. 180 Bnr. 14 Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 244191 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

**Mellom grunneier Lena, personnr 210670 [redacted] og Jan Rune personnr. 030170 [redacted]
Svendsen,
Sponvikaveien 60, 1794 Sponvika**

som eier av eiendommen Gr.nr. 180, br.nr: 14 i Halden kommune

**og Nytorpområdet Avløpslag, v/ leder (heretter kalt utbygger)
er det inngått slik avtale:**

1. Orientering om prosjektet

Utbygger, Nytorpområdet Avløpslag, skal anlegge ny avløpsledning over grunneierens eiendom fra pkt A til pkt B, etter angitt trasé på vedlagte kart.

2. Rettigheter til legging av avløpsledning

Grunneier gir herved Nytorpområdet Avløpslag følgende rettigheter på sin eiendom:

Legge og ha liggende 1 stk avløpsledning Ø 160mm PVC og 1 stk overvannsledning 200mm, med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. I tillegg stikkledning til eiendommen Gr.nr 180, br.nr 18. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

Sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

Ha midlertidige lagerplasser for anleggsmatriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet, så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedoponi og kjøring utenom anleggsbeltet skal avtales med grunneier. Utbygger skal holde benyttede veier i farbar stand i anleggsperioden, og skal etter anleggsperiodens slutt sette veiene i samme stand om før arbeidene startet. Skader på veier i forbindelse med senere vedlikehold skal utbedres av utbygger.

Utbygger 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.

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.

3. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføre slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde – inntil 10m.

Skogvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt framkjøres til bilvei.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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.

Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene, skal settes tilbake i samme stand.

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

Eksisterende drensledninger blottlegges og kappes for å unngå strekkskader. Ved skjøting av drensgrøfter skal det legges bærelag av pukk fra bunn av grøfta. Skjøtingen skjer med stive plastrør.

Avslutningen av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, rør rester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig, foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaring. Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenør en frist på 30 dager å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringen utsettes til forholdene er egnet. Kostnader som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

4. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant av rør eller kum, skal meldes til utbygger senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra utbygger. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen, skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70cm regnet fra bunn av grøft. Lukkede drengrofter, vannrør samt varerør for ledninger, er tillatt i gjenfyllingssonen min 30cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veier som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, veibygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene, plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

5. Framtidige skader

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendom. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, skal den erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, henvises til skjønn etter skjønnslovens regler.

6. Overdragelse av rettigheter

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

7. Tinglysing

Denne avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares hos Statens Kartverk. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen

Gr.nr 180, br.nr 14 i Halden kommune, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra utbygger og på utbyggers eiendommer (se vedlegg), tinglyses gjensidig vedlikeholdsplikt av ledningen/anlegget.

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysingen.

Dato *Halden 14/2-14*

Lena Svendsen

Jan R. Svendsen

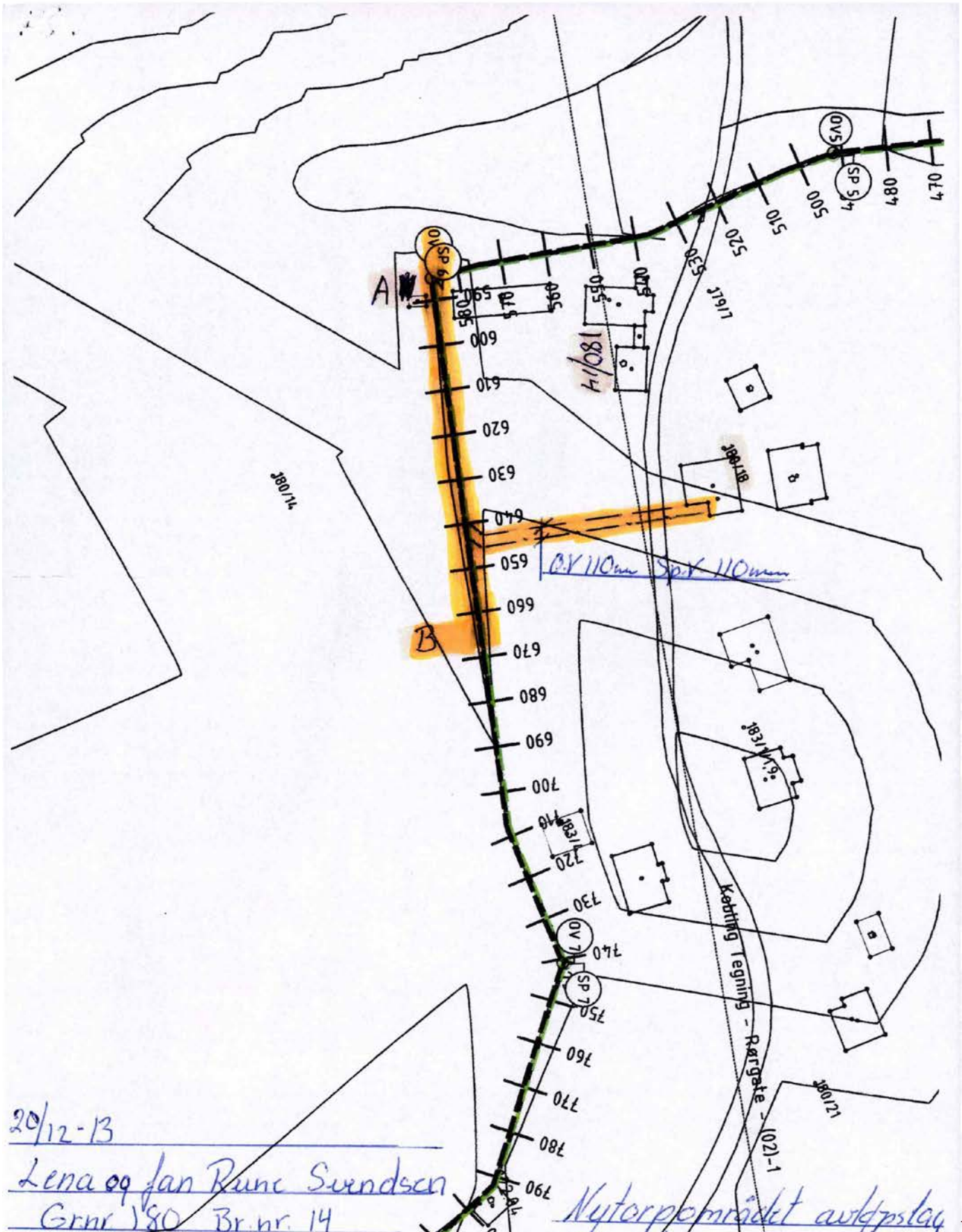
Lena og Jan Rune Svendsen

Vedlegg 1: kart

Vedlegg 2: medlemmer Nytorpområdet Avløpslag

Vidar Håkon Karlsen

Nytorpområdet Avløpslag v/ leder



Kopi

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG

MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge B12.14
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørnlund Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørnlund Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørnelund Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord Nilsen
Hege og Hans-Kristen Kjelvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjelvik Hans-Kristen Kjelvik
Per Nyseth Nytorpstykket 1792 Tistedal	080357	180 / 15	12/2-2014 Per Nyseth
Lena og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Sponvika	210670 030170	180 / 14	Lena Svendsen Jan Rune Svendsen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015965	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244091/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 101 Gnr. 180 Bnr. 17 Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 244091 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

11153

org.nr./fødselsnr.

JØRIN Ø. NILSEN

AVTALE

130451

Mellom grunneier ELSE M. HEGGLAND personnr: 150552 som eier av
eiendommen Nytorp - Gr.nr. 180 br.nr. 17 i Halden kommune

og grunneier av eiendommen Kleven, Gr.nr. 182, Br.nr 5 i Halden kommune,
BØRN CHRISTIAN HAUKE f.nr. 080474 / METTE-LISE STØRHALT, f.nr. 080474
er det inngått slik avtale:

1. Orientering om prosjektet

Utbygger, Nytorpområdet Avløpslag, skal anlegge ny, felles avløpsledning fra pkt A til pkt B, etter angitt trasé på vedlagte kart.

2. Rettigheter til legging av avløpsledning

Grunneier gir herved eier av eiendommen Kleven, følgende rettigheter på sin eiendom:
Legge og ha liggende 1 stk avløpsledning fra Kleven, med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. Stikkledningen skal føres videre til felles hovedledning som skal knyttes til kommunens avløpsnett i Høistadveien, Flateby. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

Sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

Ha midlertidige lagerplasser for anleggsmatriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet, så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedoponi og kjøring utenom anleggsbeltet skal avtales med grunneier. Utbygger skal holde benyttede veier i farbar stand i anleggsperioden, og skal etter anleggsperiodens slutt sette veiene i samme stand om før arbeidene startet. Skader på veier i forbindelse med senere vedlikehold skal utbedres av utbygger.

Utbygger 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.

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.

3. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføre slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde – inntil 10m.

Skogvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt framkjøres til bilvei.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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.

Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene, skal settes tilbake i samme stand.

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

Eksisterende drensledninger blottlegges og kappes for å unngå strekkskader. Ved skjøting av drensgrøfter skal det legges bærelag av pukk fra bunn av grøfta. Skjøtingen skjer med stive plastrør.

Avslutningen av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, rør rester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig, foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaring. Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenør en frist på 30 dager å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringen utsettes til forholdene er egnet. Kostnader som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

4. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant av rør eller kum, skal meldes til utbygger senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra utbygger. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen, skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70cm regnet fra bunn av grøft. Lukkede drenggrøfter, vannrør samt varerør for ledninger, er tillatt i gjenfyllingssonen min 30cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veier som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, veibygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene, plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

5. Framtidige skader

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendom. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, skal den erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, henvises til skjønn etter skjønnslovens regler.

6. Overdragelse av rettigheter

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

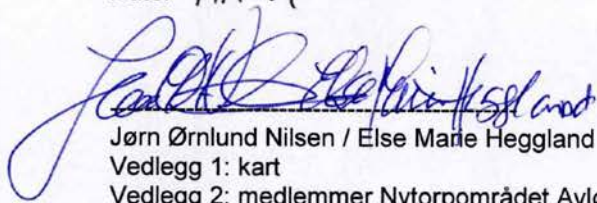
7. Tinglysing

Denne avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares hos Statens Kartverk. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen

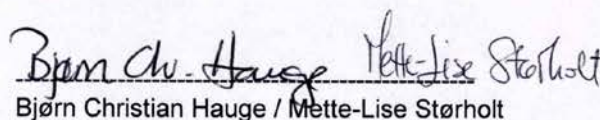
Gr.nr 180, Br.nr.17 i Halden kommune, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra utbygger og på utbyggers eiendommer (se vedlegg), tinglyses gjensidig vedlikeholdsplikt av ledningen/anlegget.

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysingen.

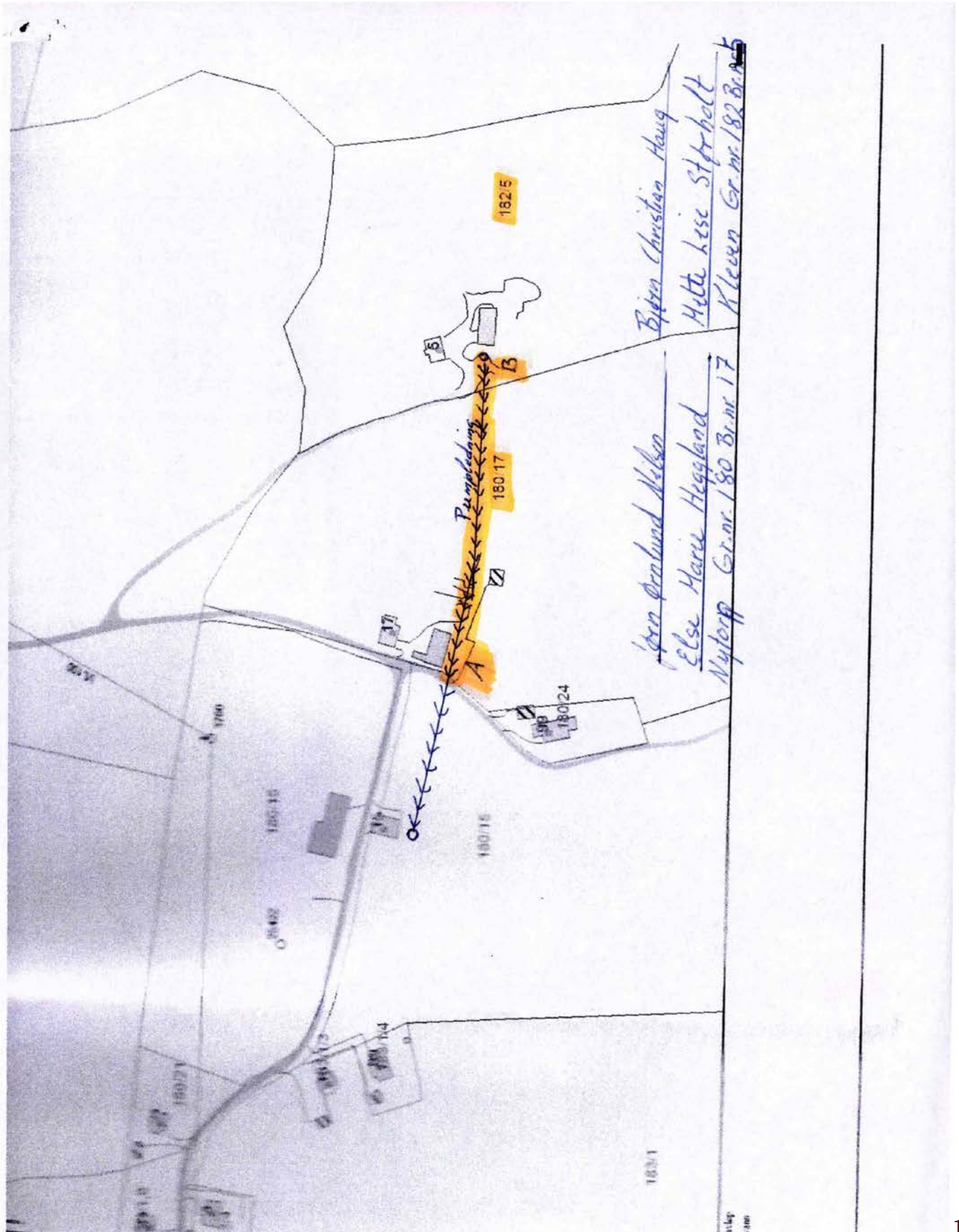
Dato: 19/1-14



Jørn Ørnlund Nilsen / Else Marie Heggland
Vedlegg 1: kart
Vedlegg 2: medlemmer Nytorpområdet Avløpslag



Bjørn Christian Hauge / Mette-Lise Størholt



Kopi

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG

MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn C. Hauge B12.14
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørnland Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørnland Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørnland Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord Ørnland Nilsen
Hege og Hans-Kristen Kjelvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjelvik Hans-Kristen Kjelvik
Per Nyseth Nytorpstykket 1792 Tistedal	080357	180 / 15	12-2014 Per Nyseth
Lena og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Sponvika	210670 030170	180 / 14	Lena Svendsen Jan Rune Svendsen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015966	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244120/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 101 Gnr. 180 Bnr. 15 Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 244120 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:111/53 [redacted]
org.nr./fødselsnr.**AVTALE**

**Mellom grunneier Per Nyseth, personnr: 080357 [redacted] som eier av eiendommen
Nytorpstykket, 1792 Tistedal - Gr.nr. 180, br.nr. 15 i Halden kommune**

**og Nytorpområdet Avløpslag, v/ leder Vidar Håkon Karlsen (heretter kalt utbygger)
er det inngått slik avtale:**

1. Orientering om prosjektet

Utbygger, Nytorpområdet Avløpslag, skal anlegge ny avløpsledning over grunneierens eiendom fra pkt A til pkt B, etter angitt trasé på vedlagte kart.

2. Rettigheter til legging av avløpsledning

Grunneier gir herved Nytorpområdet Avløpslag følgende rettigheter på sin eiendom:

Legge og ha liggende 1 stk avløpsledning Ø 160mm PVC og 1 stk overvannsledning 200mm, med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. I tillegg skal det legges stikkledninger til eiendommene: Vangli - Gr.nr 180, br.nr 16, Lyngheim - Gr.nr 180, br.nr 24, Nytorp - Gr.nr 180, br.nr 17 og Kleven - Gr.nr 182, br.nr 5. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

Sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

Ha midlertidige lagerplasser for anleggsmatriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet, så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedoponi og kjøring utenom anleggsbeltet skal avtales med grunneier. Utbygger skal holde benyttede veier i farbar stand i anleggsperioden, og skal etter anleggsperiodens slutt sette veiene i samme stand om før arbeidene startet. Skader på veier i forbindelse med senere vedlikehold skal utbedres av utbygger.

Utbygger 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.

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.

3. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføre slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde – inntil 10m.

Skogvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt framkjøres til bilvei.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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.

Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene, skal settes tilbake i samme stand.

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

Eksisterende drensledninger blottlegges og kappes for å unngå strekkskader. Ved skjøting av drensgrøfter skal det legges bærelag av pukk fra bunn av grøfta. Skjøtingen skjer med stive plastrør.

Avslutningen av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, rør rester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig, foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaring. Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenør en frist på 30 dager å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringen utsettes til forholdene er egnet. Kostnader som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

4. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant av rør eller kum, skal meldes til utbygger senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra utbygger. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen, skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70cm regnet fra bunn av grøft. Lukkede drenggrøfter, vannrør samt varerør for ledninger, er tillatt i gjenvillingssonen min 30cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veier som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, veibygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene, plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

5. Framtidige skader

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendom. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, skal den erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, henvises til skjønn etter skjønnslovens regler.

6. Overdragelse av rettigheter

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

7. Tinglysing

Denne avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares hos Statens Kartverk. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen

Gr.nr 180, Br.nr. 15 i Halden kommune, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra utbygger og på utbyggers eiendommer (se vedlegg), tinglyses gjensidig vedlikeholdsplikt av ledningen/anlegget.

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysingen.

Dato
12.01.2014



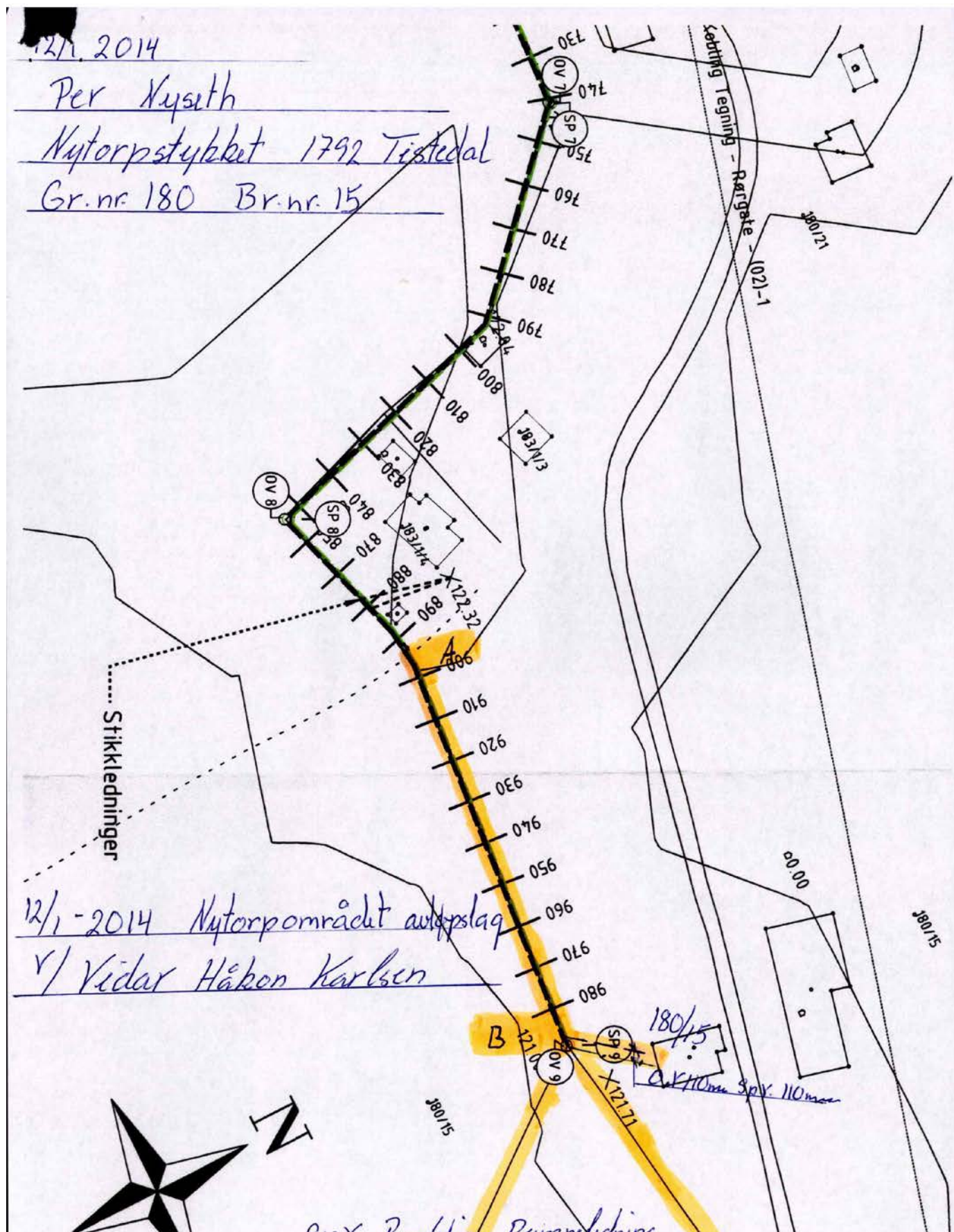
Per Nyseth

Vedlegg 1: kart

Vedlegg 2: medlemmer Nytorpområdet Avløpslag



Nytorpområdet Avløpslag v/ leder



Kopi

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn C. Hauge B.R. 14
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørnlund Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørnlund Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørnelund Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord Nilsen
Hege og Hans-Kristen Kjølvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjølvik Hans-Kristen Kjølvik
Per Nyseth Nytorpstykket 1792 Tistedal	080357	180 / 15	12/2-2014 Per Nyseth
Lena og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Sponvika	210670 030170	180 / 14	Lena Svendsen Jan Rune Svendsen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015967	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244161/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 101 Gnr. 146 Bnr. 35 Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 244161 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:

11/153

org.nr./fødselsnr

Bg

AVTALE - UTKAST

Mellom grunneier Store Bjørnstad AS foretaksnr 985 656 460., adr; Bjørnstadgata, 1792 Tistedal
Som eier av eiendommen gnr 146 br.nr 35 i Halden kommune og Nytorpområdet Avløpslag
(heretter kalt utbygger) er det inngått slik avtale:

1. Orientering om prosjektet

Utbygger, Nytorpområdet Avløpslag, skal anlegge ny avløpsledning over grunneierens eiendom fra pkt A til pkt B, etter angitt trasé på vedlagte kart.

2. Rettigheter til legging av avløpsledning

Grunneier gir herved Nytorpområdet Avløpslag følgende rettigheter på sin eiendom:

Legge og ha liggende 1 stk avløpsledning Ø 160mm PVC og 1 stk overvannsledning 200mm, med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

Sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

Ha midlertidige lagerplasser for anleggsmatriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet, så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedoponi og kjøring utenom anleggsbeltet skal avtales med grunneier. Utbygger skal holde benyttede veier i farbar stand i anleggsperioden, og skal etter anleggsperiodens slutt sette veiene i oppgradert stand. Skader på veier i forbindelse med senere vedlikehold skal utbedres av utbygger. Utbygger 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.

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.

3. Rettigheter for grunneiers bruk av avløpsledning

Grunneier eller den han utpeker har rett til å koble seg til ledningene i all fremtid.

Tilkoblingene skal være vederlagsfritt, dog gjelder ikke dette tilknytningsavgiften til Halden Kommune

Utbygger eller utbyggernes medlemmer kan ikke motsette seg grunneiers virksomhet eller evt. utbyggingsønsker.

4. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføre slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde – inntil 10m.

Skogvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt framkjøres til bilvei.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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.

Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene, skal settes tilbake i samme stand.

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

Eksisterende drensledninger blottlegges og kappes for å unngå strekkskader. Ved skjøting av drensgrøfter skal det legges bærelag av pukk fra bunn av grøfta. Skjøtingen skjer med stive plastrør.

Avslutningen av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig, dog senest 31.12.2014.

Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, rør rester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig, foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaring.

Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenør en frist på 30 dager å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringen utsettes til forholdene er egnet. Kostnader som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

5. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant for eller kum, skal meldes til utbygger senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra utbygger. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen, skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70cm regnet fra bunn av grøft. Lukkede drengrofter, vannrør samt varerør for ledninger, er tillatt i gjenfyllingssonen min 30cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veier som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, veibygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene, plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

6. Framtidige skader

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendom. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, skal den erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, henvises til skjønn etter skjønnslovens regler.

7. Overdragelse av rettigheter

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

8. Tinglysing

Denne avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares hos Statens Kartverk. Dersom avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen Gr.nr br.nr..... i Halden kommune, skal den også tinglyses på samtlige av utbyggers eiendommer

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysingen.

Dato 7/1-2014

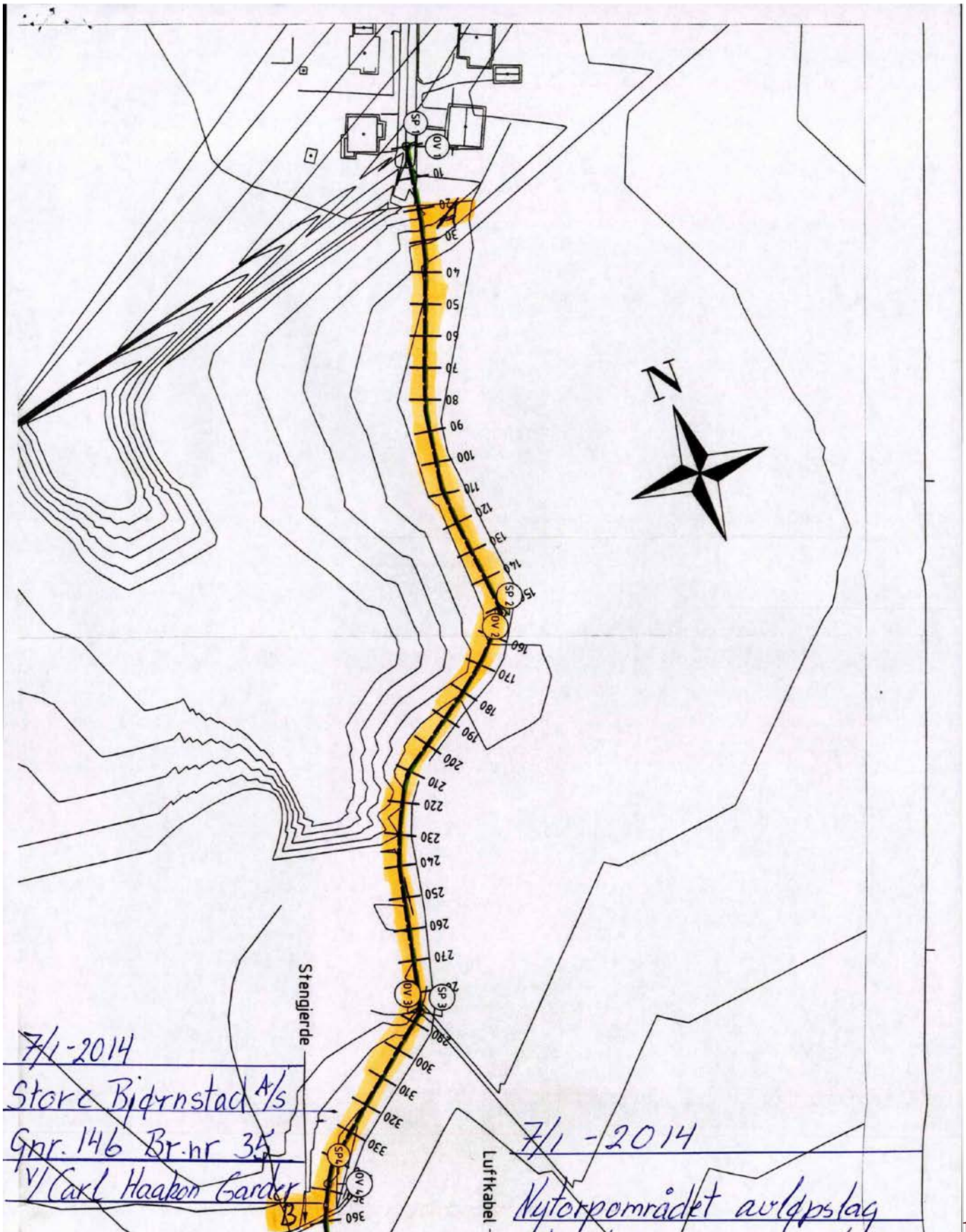
Underskrifter



Store Bjørnstad AS v/ Carl Haakon Garder



Nytorpmrådet avløpslag, v Vidar Håkon Karlsen



Kopi

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG

MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge B2-K4
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørnlund Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørnlund Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørnelund Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord Ørnelund Nilsen
Hege og Hans-Kristen Kjelvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjelvik Hans-Kristen Kjelvik
Per Nyseth Nytorpstykket 1792 Tistedal	080357	180 / 15	12-2014 Per Nyseth
Len og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Sponvika	210670 030170	180 / 14	Jan Rune Svendsen Len Svendsen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015969	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244224/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

**TINGLYSINGEN**

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 161 Gnr. 179 Bnr. 7 Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 244224 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:11153 [redacted]
org.nr./fødselsnr. 39

AVTALE

**Mellom grunneier Frank Robert Aasengen, personnr: 230370 [redacted]
Åsengveien 45, 1792 Tistedal**

som eier av eiendommen Gr.nr. 179 br.nr 7 i Halden kommune

**og Nytorpområdet Avløpslag, v/ leder (heretter kalt utbygger)
er det inngått slik avtale:**

1. Orientering om prosjektet

Utbygger, Nytorpområdet Avløpslag, skal anlegge ny avløpsledning over grunneierens eiendom fra pkt A til pkt B, etter angitt trasé på vedlagte kart.

2. Rettigheter til legging av avløpsledning

Grunneier gir herved Nytorpområdet Avløpslag følgende rettigheter på sin eiendom:

Legge og ha liggende 1 stk avløpsledning Ø 160mm PVC og 1 stk overvannsledning 200mm, med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. I tillegg stikkledning til eiendommen Bjørnholt, Gr.nr. 180, br.nr. 14. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

Sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

Ha midlertidige lagerplasser for anleggsmatriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet, så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedoponi og kjøring utenom anleggsbeltet skal avtales med grunneier. Utbygger skal holde benyttede veier i farbar stand i anleggsperioden, og skal etter anleggsperiodens slutt sette veiene i samme stand om før arbeidene startet. Skader på veier i forbindelse med senere vedlikehold skal utbedres av utbygger.

Utbygger 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.

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.

3. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføre slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde – inntil 10m.

Skogvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt framkjøres til bilvei.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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.

Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene, skal settes tilbake i samme stand.

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

Eksisterende drensledninger blottlegges og kappes for å unngå strekkskader. Ved skjøting av drensgrøfter skal det legges bærelag av pukk fra bunn av grøfta. Skjøtingen skjer med stive plastrør.

Avslutningen av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, rør rester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig, foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaring. Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenør en frist på 30 dager å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringen utsettes til forholdene er egnet. Kostnader som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

4. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant av rør eller kum, skal meldes til utbygger senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra utbygger. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen, skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70cm regnet fra bunn av grøft. Lukkede drenggrøfter, vannrør samt varerør for ledninger, er tillatt i gjenfyllingssonen min 30cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veier som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, veibygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene, plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

5. Framtidige skader

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendom. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, skal den erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, henvises til skjønn etter skjønnslovens regler.

6. Overdragelse av rettigheter

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

7. Tinglysing

Denne avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares hos Statens Kartverk. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen

Gr.nr 179 br.nr 7 i Halden kommune, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra utbygger og på utbyggers eiendommer (se vedlegg), tinglyses gjensidig vedlikeholdsplikt av ledningen/anlegget.

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysingen.

Dato
13.01.2014



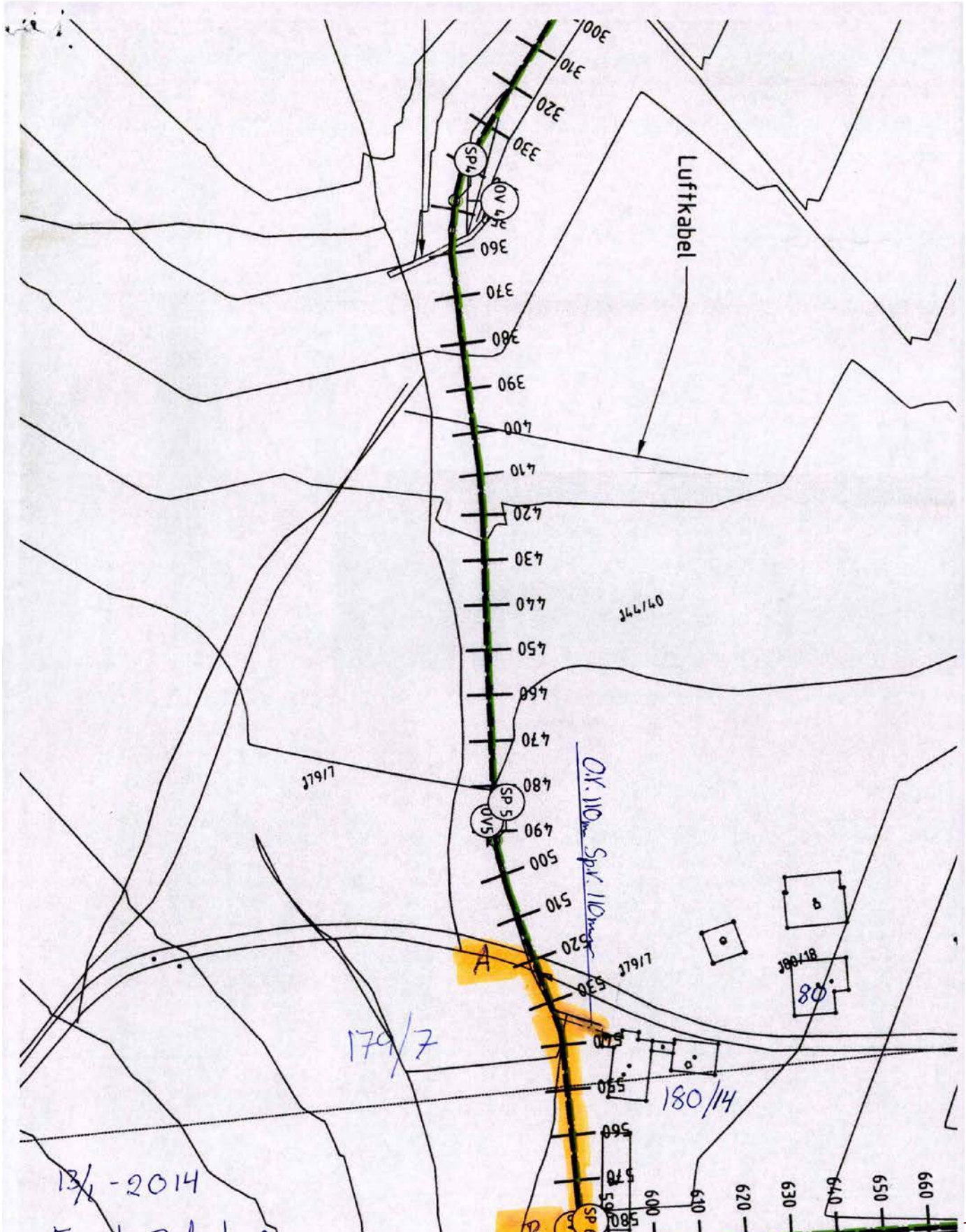
Frank Robert Aasengen

Vedlegg 1: kart

Vedlegg 2: medlemmer Nytorpområdet Avløpslag



Nytorpområdet Avløpslag v/ leder



Kopi

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG

MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn C. Hauge B2.14
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørnulf Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørnulf Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørnulf Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord N.
Hege og Hans-Kristen Kjelvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjelvik Hans-Kristen Kjelvik
Per Nyseth Nytorpstykket 1792 Tistedal	080357	180 / 15	12-2014 Per Nyseth
Lene og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Soonvika	210670 030170	180 / 14	Lene Svendsen Jan Rune Svendsen

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015970	07.04.2025	1101250067

Om dokumentet

Ident
2014/244256/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. 101 Gnr. 180 Bnr. 16 Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 244256 Tinglyst: 25.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekivrent iht. folgebrev/
rekivrent ikke oppgitt:

11/153

org.nr./fødselsnr.

AVTALE

Mellom grunneier Mette Grinnbo personnr: 061156 [redacted]
og grunneier Tom Grinnbo personnr. 140759 [redacted] som eiere av eiendommen

Vangli - Gr.nr. 180, br.nr. 16 i Halden kommune

og grunneier av eiendommen Nygaard, Gr.nr. 180, Br.nr 7 og 13 i Halden kommune
Ellen Frimann personnr. 28.05.69 [redacted]
er det inngått slik avtale:

1. Orientering om prosjektet

Utbygger, Nytorpområdet Avløpslag, skal anlegge ny avløpsledning over grunneierens eiendom fra pkt A til pkt B, etter angitt trasé på vedlagte kart.

2. Rettigheter til legging av avløpsledning

Grunneier gir herved Nytorpområdet Avløpslag følgende rettigheter på sin eiendom:

Legge og ha liggende 1 stk avløpsledning fra eiendommen Vangli, Gr.nr. 180, Br.nr. 16, med tilhørende utstyr (kummer og lignende) over sin eiendom. Stikkledningen skal føres videre til felles hovedledning som skal knyttes til kommunens avløpsnett i Høistadveien, Flateby. Anlegget er spesifisert på vedlagte kart i målestokk 1:2000.

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

Sette i gang anleggsarbeidene, uten nærmere varsel når denne avtalen er undertegnet og traseen er inntegnet på kart og stukket ut i terrenget. Endringer av traseen kan kun skje etter samtykke fra grunneier.

Ha midlertidige lagerplasser for anleggsmatriell og fyllmasser, samt rett til å ha maskiner stående i anleggsbeltet, så lenge anleggsarbeidet pågår.

Trafikken i anleggsperioden skal fortrinnsvis foregå i anleggsbeltet. Plassering av riggområder, massedoponi og kjøring utenom anleggsbeltet skal avtales med grunneier. Utbygger skal holde benyttede veier i farbar stand i anleggsperioden, og skal etter anleggsperiodens slutt sette veiene i samme stand om før arbeidene startet. Skader på veier i forbindelse med senere vedlikehold skal utbedres av utbygger.

Utbygger 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.

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.

3. Anleggsutførelse

Anleggsarbeidene skal utføre slik:

I skog ryddes anleggsbeltet i nødvendig bredde – inntil 10m.

Skogvirket overtas hvis ønskelig vederlagsfritt av grunneieren og skal evt framkjøres til bilvei.

Eventuelle overskuddsmasser plasseres på egnet område i samråd med grunneier.

Etter at grøftene er gravet 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.

Eventuelle åpne grøfter som krysses eller berøres av anleggsarbeidene, skal settes tilbake i samme stand.

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

Eksisterende drensledninger blottlegges og kappes for å unngå strekkskader. Ved skjøting av

Avslutningen av anleggsarbeidene og opprydding skal skje så raskt som mulig. Det skal ikke etterlates anleggsavfall som plast, rør rester etc. i grøfta og på eiendommen generelt. Umiddelbart etter at oppryddingen er ferdig, foretar utbygger sluttbefaring på eiendommen sammen med entreprenør og grunneier. Det føres protokoll fra sluttbefaring. Dersom det påvises feil og mangler ved gjennomføringen av anleggsarbeidet og med oppryddingen, har utbygger og entreprenør en frist på 30 dager å rette opp manglene. Dersom utbedringsarbeidene er avhengige av årstiden, kan utbedringen utsettes til forholdene er egnet. Kostnader som er forbundet med utbedringene bæres av utbygger.

4. Klausulert aktivitet i og nær ledningstraseen.

Enhver virksomhet som kan medføre skade eller fare for skade på ledningsnett er forbudt. Alle sprengnings-, grave og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 10 meter regnet fra ytterkant av rør eller kum, skal meldes til utbygger senest 2 uker før arbeidene igangsettes. I akutte tilfelle der grunneier må sette i verk tiltak for å hindre skader, kan tiltakene gjennomføres og utbygger varsles så raskt som mulig.

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.

Terrenget i ledningstraseen må ikke senkes eller påfylles uten skriftlig samtykke fra utbygger. Ved opparbeidelse av åpne grøfter over traseen, skal det være en overdekning over avløpsledningene på minst 70cm regnet fra bunn av grøft. Lukkede drengrofter, vannrør samt varerør for ledninger, er tillatt i gjenfyllingssonen min 30cm over rørene.

Kommunen skal bistå og sette krav under planlegging og bygging/ombygging av ledninger, kabler, grøfter og veier som krysser ledningstraseen.

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

Dersom grunneieren i framtida ønsker å iverksette større prosjekter som nydyrking, planering, veibygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører ledningene, plikter vedkommende å ta dette opp med utbygger i god tid før planlegging og gjennomføring av tiltaket.

5. Framtidige skader

Framtidige skader som skyldes ledningsbrudd og lignende skal utbedres av utbygger. Dette tinglyses på utbyggers eiendom. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, skal den erstattes.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene, henvises til skjønn etter skjønnslovens regler.

6. Overdragelse av rettigheter

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

7. Tinglysing

Denne avtalen er undertegnet i 3 – tre – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver og det tredje oppbevares hos Statens Kartverk. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen

Gr.nr 18 Br.nr.7 og 13 i Halden kommune, og kan ikke avlyses uten tillatelse fra utbygger og på utbyggers eiendommer (se vedlegg), tinglyses gjensidig vedlikeholdsplikt av ledningen/anlegget.

Utbygger betaler de kostnadene som er forbundet med tinglysingen.

Dato: 20/1-2014



Ellen Frimann
Vedlegg 1: kart



Mette Grinnbo/Tom Grinnbo

Kopi

NYTORPOMRÅDET AVLØPSLAG

MEDLEMMER MED SIGNERING

Navn Adresse	Personnr.	Gr.nr Br.nr. Festenr.	Signering
Mette Lise Størholt Bjørn Christian Hauge Kleven 1792 Tistedal	080474 060474	182 / 5	Mette Lise Størholt Bjørn C. Hauge B12.14
Mette Lise og Tom Steinar Grinnbo Vangli 1792 Tistedal	061156 140759	180 / 16	Mette Lise Grinnbo Tom Steinar Grinnbo
Jørn Ørnland Nilsen Else Marie Heggland Nytorp 1792 Tistedal	130451 150552	180 / 17	Jørn Ørnland Nilsen Else Marie Heggland
Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson Nytorp 1792 Tistedal	180769 080672	183 / 1/3	Rune Torbjørn Nyseth Susan Therese Carlsson
Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen Åsengveien 89 1792 Tistedal	170555 111153	183 / 1 / 4	Anita Irene Sandtorp Karlsen Vidar Håkon Karlsen
Knut Sandtorp Sandmo 1792 Tistedal	080831	183 / 1 / 1	Knut Sandtorp
Anne Kari Berg Lasse Jakobsen Fredheim 1792 Tistedal	130161 301254	183 / 4	Anne-Kari Berg Lasse Jakobsen
Jeanette og Rune Brostigen Åsengveien 80 1792 Tistedal	081275 300558	180 / 18	Rune Brostigen Jeanette Brostigen
Tord Ørnland Nilsen Granvik 1792 Tistedal	280969	180 / 21	Tord Nilsen
Hege og Hans-Kristen Kjelvik Åsengveien 99 1792 Tistedal	200754 291050	180 / 24	Hege Kjelvik Hans-Kristen Kjelvik
Per Nyseth Nytorpstykke 1792 Tistedal	080357	180 / 15	12/2-2014 Per Nyseth
Lena og Jan Rune Svendsen Sponvikaveien 60 1794 Sponvika	210670 030170	180 / 14	Lena Svendsen Jan Rune Svendsen



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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.

For eiendommen:

Adresse:
Bjørnstadgata 174, 1792 Tistedal
gnr. 182, bnr. 5 i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250067

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 budforhøvelser, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

aktiv.
Tar deg videre