



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 4 950 000,-

**Omkostn.:** Kr 124 990,-

**Total ink omk.:** Kr 5 074 990,-

**Selger:** Bosse Fivel

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1800

**BRA-i/BRA Total** 50/70 kvm

**Tomtstr.:** 2552.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 157

**Oppdragsnr.:** 1101240148

# Visning! Idyll i strandkanten i Svalerødkilen, Sponvika.

En sjelden anledning like opp fra den barnevennlige badestranden i Svalerødkilen. Idyllisk, gammel plass, med restaurert hytte med god og koselig hyttestandard. Off. vann og kloakk. Bilvei helt frem. Hytta har et koselig gjestehus.

Lettstelt hytte med alt på ett plan. Inneholder entre, dusj/wc/ vaskerom, 2 soverom, kjøkken med spise plass, stue med peis og doble glassdører ut til terrasse og hage mot stranda.

I tilknytning til inngangspartiet - lunt i bakkant - er det opparbeidet en god ute plass med overbygd parti, utekjøkken og god adkomst inn til gjestehuset. Gjestehuset/annekset er innredet med soverom og bod (ikke innsøkt).



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	33
Energiattest .....	70
Nabolagsprofil .....	77

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entre, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m<sup>2</sup> Terrasse

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Soverom og bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan. Areal i kryperom og på kaldtloft er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2552,3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Praktfullt beliggende fritidsbolig rett opp for sandstranden i idylliske Svalerødkilen. Her er det bokstavelig et steinkast til strand! Eiendommen ligger med nydelig sjøutsikt, og solrikt til i le av svaberget i bakkant. Tomten er opparbeidet på et nivå opp fra stranden, med gressplen, busker og naturbed. I lå i bakkant er det opparbeidet et usjenert og herlig uteplassområde med terrasse med overbygde partier. Her er det også



utekjøkken, tilgang til bod og til gjesteanneks. I bakkant er det en stor tomt med plenarealer, samt stort parkeringsplass som tilhører eiendommen.

Selger opplyser at det er mulighet for leie av båt plass på østre og vestre side av Svalerødkilen.

Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for flom, med gjentakintervall nesten aldri, og hvert 20 år for stormflo.

Det er ifølge vedlagte rettsforlik opplyst at eier av 23/164 og 23/157 (denne) ikke kan bebygge, beplante skog eller ha innretninger på arealet mellom veien og bekken.

#### **Beliggenhet**

Vikenestrand er et naturskjønt område, kjent for sin vakre beliggenhet ved kysten. Her finner du idylliske strender, frodige skoger og gode turmuligheter. Området er populært for både bading og fiske, og det er flere stier for fotturere og sykling.

I tillegg til den naturlige skjønnheten, har Vikenestrand en koselig atmosfære med lokale kort vei bort til Sjømatrestauranten Sjøbua i Sponvika, marinaen m.m.. Det kan også være aktiviteter som båtturer og muligheter for å oppleve lokal kultur og historie. Området er ideelt for både avslapning og aktiv ferie, enten du reiser med familie eller venner. Hvalerøyene ligger rett på utsiden av Svalerødkilen og når med hurtiggående båt på kun 15-20 minutter. Det er en mengde bade- og fiskeplasser rett i nærheten.

Gjennom området går Kyststien - som strekker seg videre over til Grimsøya i Sarpsborg kommune, eller andre veien inn til Sponvika og videre til Halden sentrum.

#### **Adkomst**

Fra E6 mot Svinesund tar man avkjøringen mot Sponvika. Følg så Sponvikveien inn til avkjøringen mot Svalerødkilen (høyre). Ta inn Penlia fra krysset Korterødveien/ Mørvikveien. Følg veien rett frem og ned til badestranden. Fortsett langs med stranden og Vikenestrand kommer så opp til høyre. Nr. 29 kommer som første eiendom.

#### **Bebyggelsen**

Området består av hytte- og boligbebyggelse.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse fra Sponvika.

#### **Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med yttervegger med laft i eldste delen, tilbygg er oppført med bindingsverk. Utvendig er fasade kledd med stående malt bordkledning. Takkonstruksjon er plassbygd. Taket er tekket med betongstein, undertak av duk montert på bordtro. takrenner og nedløp av stål. Vinduer med trekarm og 2-lags glass. Terrasse oppført i impregnerte materialer. Grunnmur er oppført med naturstein på eldste delen og lettklinkerblokker på tilbyggene. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

### Innhold

Letstelt hytte med alt på ett plan. Inneholder entre, dusj/wc/vaskerom, 2 soverom, kjøkken med spiseplass, stue med peis og doble glassdører ut til terrasse og hage mot stranda. I tilknytning til inngangspartiet - lunt i bakkant - er det opparbeidet en god uteplass med overbygd parti, utekjøkken og god adkomst inn til gjestehuset. Gjestehuset/annekset er innredet med soverom og bod (ikke innsøkt).

### Standard

Eiendommen holder normal, god standard og er fortløpende modernisert og vedlikeholdt. Av innvendige overflater kan nevnes fliser med varmekabler på bad/wc. Her er det opplegg for vaskemaskin. Øvrige rom har lyslaserete laminatgulv med slitesterk overflate. Kjøkken har lyslakkert, profilert, tidløs innredning. Stuen har en murt eldre peis med innsats. Lysmalt panel på både vegger og himlinger. Herlige doble glassdører ut mot hagen. Det er utedusj på terrassen med både varmt og kaldt vann.

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

#### Utvendig

##### Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak. Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert. Det var oppholdsvarer/frost på befaringsdagen, eventuelle lekkasjer derfor ikke oppdaget.

##### Vurdering av arvåk

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det var ikke krav til snøfangere da bygningen ble oppført. Takvinkel og type tekking ville utløst krav om dette om bygningen ble oppført nå.

##### Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad



#### Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er oppført med laft på den eldste delen, tilbygg med soverom og bad/vaskerom er oppført med bindingsverk. Det er ikke opplysninger vedrørende isolasjon i konstruksjonene, utside er kledd med stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen. Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er kort avstand fra terrasse og terreng til underkant av bordkledningen, det medfører økt behov for vedlikehold og økt risiko for skader på kledningen. Det er eldre merker etter borrebiller i tømmer, synlig på kaldloftet, ingen tegn til aktivitet der nå.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen og etablere større avstand fra kledning til terrassen for å lukke avviket.

Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

#### Takkonstruksjon/Loft, TG2

Det meste av takkonstruksjonen er ny i 2021 og plassbygd, bordtro undertak med tetteskikt av diffusjonsåpen duk. Deler av konstruksjonen er bygd med mønt himling, dette gjelder taket over stuen. Det er ikke gitt noen opplysninger om isolasjons tykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke laget luftespalter på rafter og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer. Undertak av duk er ikke tilfredsstillende montert rundt pipe, løsningen medfører at vann som kommer ned på undertaket kan samle seg ovenfor pipe og vil kunne renne inn.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- For å lukke avvikene må det etableres lufting og undertak ved pipe må utbedres.

Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

#### Vinduer, TG2

Vinduer har malte trekammer og 2 lags glass, alle vinduer med unntak av på badet er byttet i 2021. Vindu på bad har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. anbefalt avstand i byggedatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Vindu på bad er noe malingslitt utvendig og er ikke ferdig malt på innside.

#### Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett. Vindu på bad må males utvendig og innvendig.

Kostnadsestimert : Under 10 000

#### Dører,TG2

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekammer, ukjent alder. Balkongdør i PVC er to fløyet og har 2 lags glass, montert ny i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Balkongdør tetter ikke mot pakninger og er ikke vindtett, medfører varmetap og at vann kan blåse inn. Det er ikke montert beslag under balkongdøren, kan medføre at vann trenger inn under døren og at det oppstår skade

#### Tiltak

- Balkongdøren må justeres slik at den tetter skikkelig. Beslag under døren må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert : Under 10 000

#### Utvendige trapper,TG3

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på trappene og trapp på nordside er veldig smal og bratt, og har stor avstand mellom trinn.

#### Tiltak

- Det må bygges rekkverk på trappene og trapp på nordside bør bygges om slik at den ikke er så bratt og smal.

Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

#### Innvendig

##### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue utgjør 32mm målt i hele rommet. Planavvik i entre utgjør 23mm målt i hele rommet. Det er svikt i underlag for laminat på soverom med køyeseng, uvisst hva som er årsak.

#### 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.

- Det må undersøkes ytterligere hva som er årsak til glippe under gulvister på soverommet, kostnad for dette medtatt. Om gulver skal rettes opp vil det trolig påløpe kostnader på ca 100 tusen kroner.

Kostnadsestimert : Under 10 000

#### Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad

- Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radonrisikoen for lungekreft.

Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

Kostnadsestimert : Under 10 000

#### Pipe og ildsted, TG3

Pipe er oppført med lettklinkeremeter ut fra det som er synlig på kaldloftet, det kan være at pipen er utført med teglstein fra bunn opp til loft. Det er murt en åpen peis og montert vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Medfører risiko for skade på gulv ved at gjør fra aske ramler ned på brennbare materialer. Avstand fra luke til brennbar vegg er under 30 cm, medfører økt risiko for brann spredning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Brennbar vegg må beskyttes med ubrennbare materialer. Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav. Anlegget har ikke hatt tilsyn eller feiling ut fra opplysninger fra brannforebyggende enhet, anbefaler derfor at anlegget blir kontrollert for bruk.

Kostnadsestimert : Under 10 000

#### Våtrom

##### Etasje > Bad/vaskerom

##### Overflater vegger og himling, TG2

Det er fliser på vegger og malte plater med innfelte lamper i himlingen.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu er plassert i det som defineres som våtsoner og har trekammer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

##### Tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vedrørende vindu i våtsoner, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Tekniske installasjoner

##### Avloppsrør, TG2

Avloppsrør er utført med plastrør på det som er synlig. Anlegget er utskiftet i årene 2018-2022

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avloppsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avloppsanlegg.
- Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, dette vil medføre ekstra arbeider om anlegget går tett ved at for eksempel toalettet må demonteres. Lufting er utført med en Durgoventil, dette er ikke en god løsning, men fungerer. Slike ventiler har begrenset levetid og bør følges med på.

##### Tiltak

- Anbefaler å føre luftingen ut over tak og montere stakeluke om dette er mulig.
- Anbefaler at fagkyndig konsulteres, kostnad for vurdering medtatt, ikke utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneløst klima.

##### Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

#### Elektrisk anlegg, TG2

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring anlegget har 9 underkurser hvorav 1 stk 16A, 2 stk 15A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser.



Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimert: Under 10 000

#### Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Grunnmur er oppført med naturstein på den eldste delen og lettklinkerblokker på tilbyggene. Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er enkelte sprekker i natursteins muren, normalt på slike murer. Grunnmur av lettklinker er ikke pusset, det medfører at det lettere kan gro på muren, noe som vil redusere levetiden. Muren trekker dessuten mer vann når det ikke er behandlet på utsiden.

Tiltak

- Grunnmur av lettklinker bør pusse/slemmes på utsiden.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

#### Terrengforhold, TG3

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette medfører tidvis stor vanntilførsel ned mot bygningene. Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrengt faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Stormflo vil kunne få betydning for adkomst ut fra aktsomhets kart. Terrengt på nordvest side medfører tidvis stor tilførsel av vann inn mot grunnmuren, det kan bli stående vann på deler av arealet mellom boligen og fjellveggen.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lede vannet vekk fra dette arealet.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

#### Innbo og løsøre

Hytten selges møblert med senger, spisestue, sofa, kommode samt kjøleskap/fryser. 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 salgsoppgraden, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen er de senere årene oppgradert med:

- Fasade og tak m.m.
- Nye vinduer
- Nytt bad
- Nytt kjøkken

#### Modernisert/Påkostet år

2021

#### Parkering

Godt med parkering for flere biler, båthenger etc på egen tomt.

#### Solforhold

Solrik eiendom

#### Forsikringselskap

If

#### Polisnummer

1284760

#### Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmåling av dagens eier.

#### Diverse

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

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



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

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

## Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Energiarakter

G

Energifarge

Oransje

## Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 10 899

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Beløpet for 2024 er avregning for tidligere år og i følge selger stemmer prognosen for 2025 ganske bra med faktisk beløp/forbruk.

Formuesverdi

Kr 532 243

## Formuesverdi år

2023

## Andre utgifter

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

## 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 23, bruksnummer 157 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.

3101/23/157:

22.05.1984 - Dokumentnr: 2231 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:164

27.10.1995 - Dokumentnr: 3940 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:164

Rett til vann til vanlig husholdning.

10.01.1997 - Dokumentnr: 116 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1998 - Dokumentnr: 2334 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver HALDEN KOMMUNE

Med flere bestemmelser

05.02.1999 - Dokumentnr: 446 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2002 - Dokumentnr: 1707 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:256

Rettsforlik i sak 01-522A

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2002 - Dokumentnr: 1730 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:21

Med flere bestemmelser .

jfr.rettsforlik av 08.04.02 i sak 01-00522A.

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2002 - Dokumentnr: 1897 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:23 Bnr:291

Med flere bestemmelser

jf rettsforlik av 08.04.02 i sak 01-00522A

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36013 - Jordskifte

Sak: 0100-2011-0016 og Sak: 2100-2013-0002 Vikenstrand

Gjelder denne registerenheten med flere

Takstmann opplyser at:

Opplysninger om eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser på eiendommen som gjelder vei, vann og avløpsanlegg. I dokumenter fra 9.4.2002 er det bestemt at det skal anlegges fartsdumper og at det skal skiltes i veien vedrørende fartsgrænse på 20 km, samt at det er en blindvei og at det er barn som kan leke på veien. Det ble ikke funnet skilt eller fartsdumper.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigmelding for VA-anlegg 25. september 2000.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt for 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

Det er kun fremvist en fasade tegning av nordøst side av bygningen, denne stemmer ikke med faktiske forhold, tegningen viser kun ett vindu og det er montert 2 stk vinduer i veggen. Fasade endringer er søknads pliktige tiltak.

Det er påvist avvik i forhold til romningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Etasjehøyde er lav i alle rommene unntatt i stuen. På kjøkken 1,98m, på soverommene 1,93m og i entre og bad ca 2m.

Anneks - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger

Det er fremvist tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen. Tegning stemmer ikke med faktiske forhold, bygningen er større enn vist på tegningen og deler av bygningen er innredet til gjesterom/soverom. Bruksendring er søknadspliktig. Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad vedrørende dette.

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er privat vei. Det er 9 eiendommer som deler på vedlikeholdskostnadene. Det er ikke fastsatt noe fast beløp.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål fritidsbebyggelse, nåværende, samt strandsone- Oslofjorden. I tillegg hensynsone H320\_2 flomfare.

Området syd for denne eiendommen er avsatt i vedlagte reguleringskart til offentlig friområde / badeområde.

#### Adgang til utleie

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

#### Legalpant

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

#### Kommentar konsesjon

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



Kommentar odelsrett  
Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

##### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

124 990 (Omkostninger totalt)

140 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 074 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 090 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 093 690 (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 124 990

#### Betalingsbetingelser

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

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring



Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 advokatjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

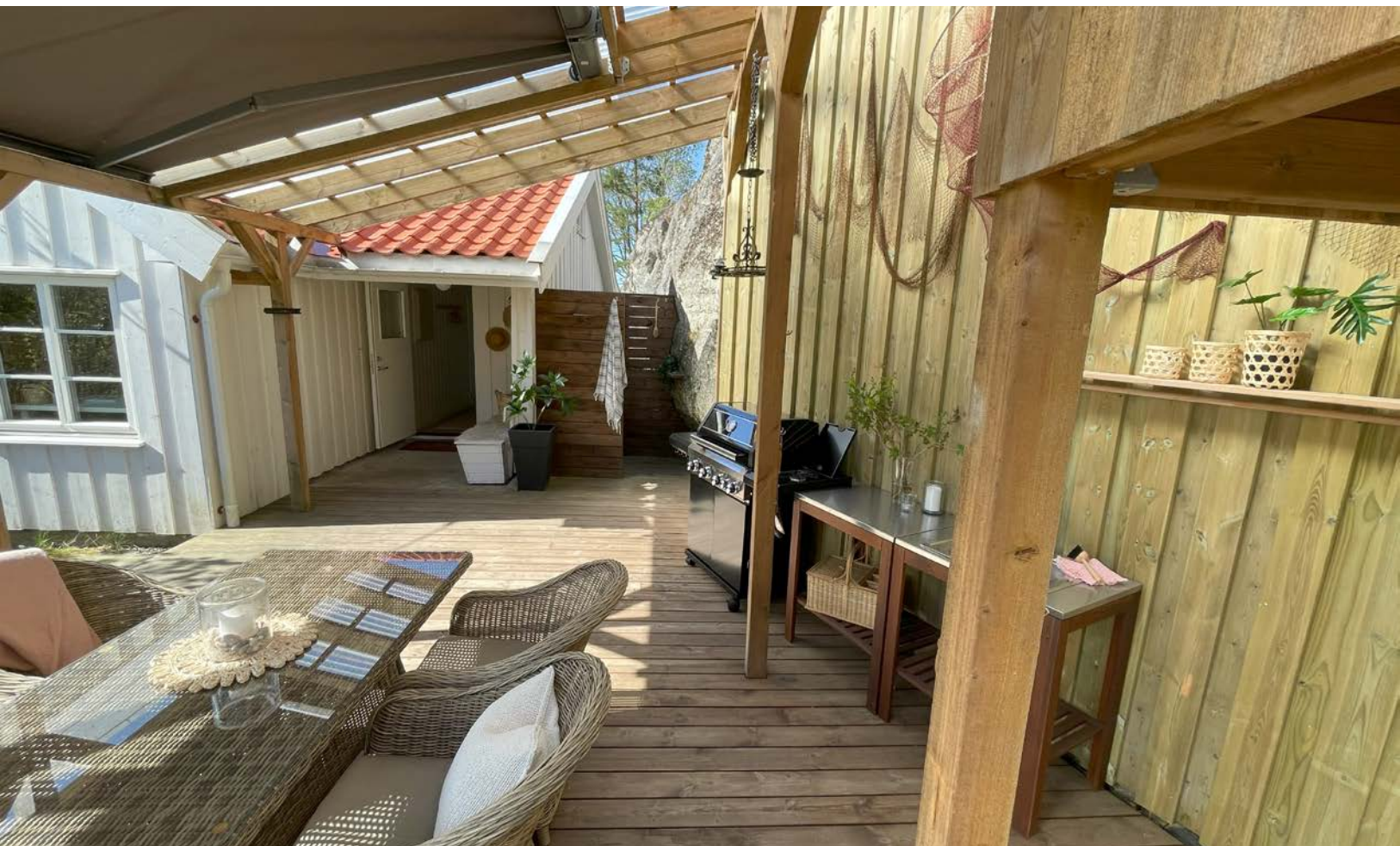
















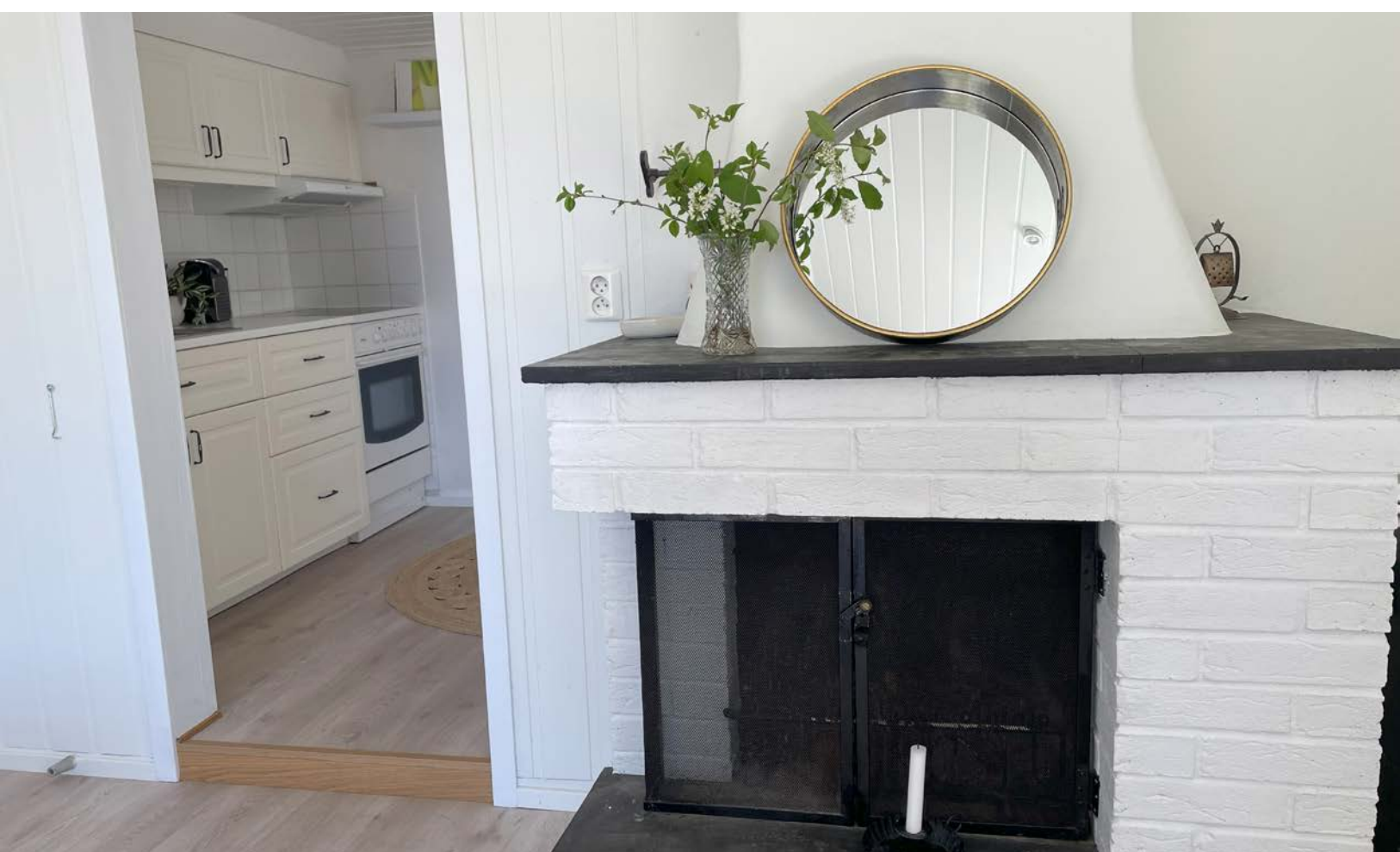
























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vikenestrand 29, 1794 SPONVIKA  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 23, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.12.2024

Rapportdato: 31.01.2025

Oppdragsnr.: 13324-1539

Referansenummer: GY1049

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Brattli Takst og Byggvurdering as

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

[gab@brattli-takst.no](mailto:gab@brattli-takst.no)

970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1800

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, undertak av duk montert på bordtro.  
Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.  
Takrenner og nedløp av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.  
Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.  
Det var oppholdsvær/frost på befaringdagen, eventuelle lekkasjer derfor ikke oppdaget.  
Yttervegger er oppført med laft på den eldste delen, tilbygg med soverom og bad/vaskerom er oppført med bindingsverk.  
Det er ikke opplysninger vedrørende isolasjon i konstruksjonene, utside er kledd med stående malt bordkledning.  
Takkonstruksjonen er ny i 2021 og plassbygd, bordtro undertak med tetteskikt av diffusjonsåpen duk.  
Deler av konstruksjonen er bygd med mønt himling, dette gjelder taket over stuen.  
Det er ikke gitt noen opplysninger om isolasjons tykkelser.  
Vinduer har malte trekarmen og 2 lags glass, alle vinduer med unntak av på badet er byttet i 2021. Vindu på bad har ukjent alder.  
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmen, ukjent alder.  
Balkongdør i PVC er to fløyet og har 2 lags glass, montert ny i 2021.  
Det er oppført terrasser på nord og sørvest side av boligen, utført etter 2015.  
Utført med impregnerte materialer.  
Terrasse på nordside er overbygd med tak som er tekket med plastplater, deler av taket er en terrasse markise med elektrisk drift som er felt inn i takkonstruksjonen.  
Overflater har behov for normalt vedlikehold, med renhold og overflatebehandling.  
Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom, på vegger og himlinger er det malt panel.  
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Pipe er oppført med lettklinkerelementer ut fra det som er synlig på kaldloftet, det kan være at pipen er utført med teglstein fra bunn opp til loft.  
Det er murt en åpen peis og montert vedovn i stue.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Arealet er ikke tilgjengelig.  
Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Badet ble totalrenovert i 2022.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.  
Det er fliser på vegger og malte plater med innfelte lamper i himlingen.  
Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er godt fall til sluket på hele gulvet, fra gulv ved dør til sluk 67mm inkludert

nedsenk i dusjnisen.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.  
Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg og dusjforheng, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.  
Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under dør.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegg med vann installasjoner er tømmervegger og yttervegger, hulltaking ikke mulig.  
Overflate søk utført uten å påvise noe unormalt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Innredningen ble montert ny i 2018.  
Det medfølger komfyr og kjøl/fryseskap, ukjent alder på hvitevarer.  
Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og ha avløp til gulvet.  
Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig. Anlegget er utskiftet i årene 2018-2022  
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.  
Varmtvannsbereder er plassert på badet, 112 liter, 2022 modell. Fast elektrisk tilkobling.  
230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring anlegget har 9 underkurser hvorav 1 stk 16A, 2 stk 15A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser.  
Det er installert røykvarsler og slukke utstyr i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Grunnmur er oppført med naturstein på den eldste delen og lettklinkerblokker på tilbyggene.  
Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette medfører tidvis stor vanntilførsel ned mot bygningene.  
Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.  
Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør som er lagt i 2000 ut fra dato på ferdig melding VA anlegg.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 350 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun fremvist en fasade tegning av nordøst side av bygningen, denne stemmer ikke med faktiske forhold, tegningen viser kun ett vindu og det er montert 2 stk vinduer i veggen. Fasade endringer er søknads pliktige tiltak.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

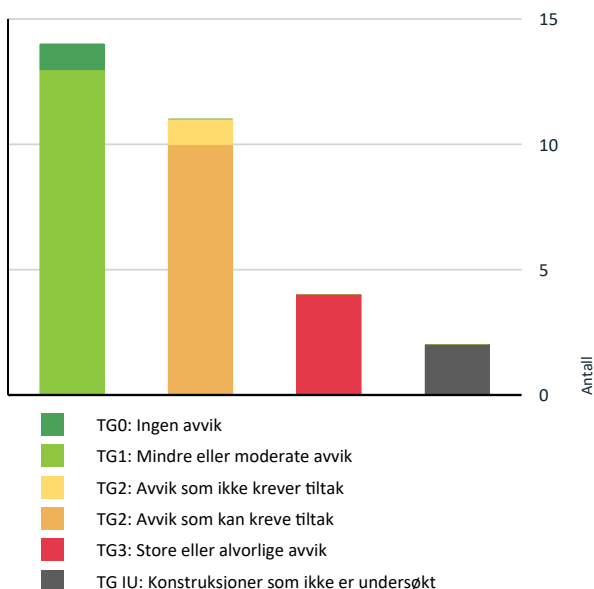
Det er fremvist tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen.

Tegning stemmer ikke med faktiske forhold, bygningen er større enn vist på tegningen og deler av bygningen er innredet til gjesterom/soverom. Bruksendring er søknadspliktig.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad vedrørende dette.

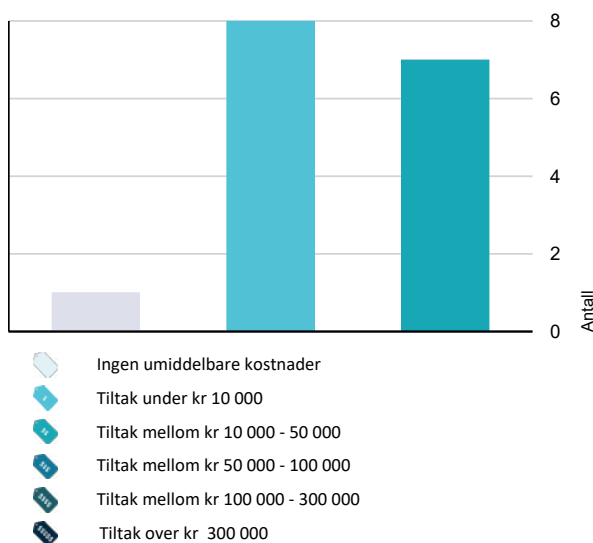
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og i stige fra takfot. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer i innvendige vegger og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

1800

### Kommentar

Byggeåret er usikkert, oppgitt i tidligere takst.

### Standard

Boligen har en god standard for byggeåret.

### Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad/vaskerom totalrenovert.
2021	Modernisering	Det ble montert ny takkonstruksjon med nytt undertak av bordtro med undertaksbelegg og ny takstein samt nye takrenner og nedløp. Konstruksjonen ble da isolert i stue der det er mønt himling og det ble lagt isolasjon i himlingen i øvrig del av bygningen, det er ikke oppgitt hvilken tykkelse det er benyttet. Montert nye vinduer med unntak av på badet.
2018	Modernisering	Kjøkken renovert med ny gulvkonstruksjon og ny kjøkkeninnredning etter en vannskade.
1991	Tilbygg	Tilbygg med soverom og bad antas å være oppført basert på dato på tegning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein, undertak av duk montert på bordtro.  
Taket ble besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Pipe har heldekkende beslag over tak.  
Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.  
Det var oppholdsvær/frost på befaringdagen, eventuelle lekkasjer derfor ikke oppdaget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til snøfangere da bygningen ble oppført.  
Takvinkel og type tekking ville utløst krav om dette om bygningen ble oppført nå.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med laft på den eldste delen, tilbygg med soverom og bad/vaskerom er oppført med bindingsverk.  
Det er ikke opplysninger vedrørende isolasjon i konstruksjonene, utside er kledd med stående malt bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Lufting bak kledningen er stengt av lusinger som er montert mellom påliggerne på kledningen. Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er kort avstand fra terrasse og terreng til underkant av bordkledningen, det medfører økt behov for vedlikehold og økt risiko for skader på kledningen. Det er eldre merker etter borrebiller i tømmer, synlig på kaldloftet, ingen tegn til aktivitet der nå.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å bedre luftingen og etablere større avstand fra kledning til terrassen for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det meste av takkonstruksjonen er ny i 2021 og plassbygd, bordtro undertak med tetteskikt av diffusjonsåpen duk. Deler av konstruksjonen er bygd med mønt himling, dette gjelder taket over stuen. Det er ikke gitt noen opplysninger om isolasjons tykkelser.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke laget luftespalter på raftre og utvendig i rafte kassene, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer. Undertak av duk er ikke tilfredsstillende montert rundt pipe, løsningen medfører at vann som kommer ned på undertaket kan samle seg ovenfor pipen og vil kunne renne inn.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

For å lukke avvikene må det etableres lufting og undertak ved pipe må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Ikke luftespalte på raft



Ikke luftespalte i rafte kasse



Undertak ikke tilfredsstillende montert



Vegg mot stue er utbedret etter befaringen med vindsperre og leker.

## TG 2 Vinduer

Vinduer har malte trekarmer og 2 lags glass, alle vinduer med unntak av på badet er byttet i 2021. Vindu på bad har ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omrømming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrømmingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Vindu på bad er noe malingslitt utvendig og er ikke ferdig malt på innside.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrømmingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett. Vindu på bad må males utvendig og innvendig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Vindu på bad.



Omramming helt ned på vannbrett



Vindu på bad.

## Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, ukjent alder.  
Balkongdør i PVC er to fløyet og har 2 lags glass, montert ny i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør tetter ikke mot pakninger og er ikke vindtett, medfører varmetap og at vann kan blåse inn.  
Det er ikke montert beslag under balkongdøren, kan medføre at vann trenger inn under døren og at det oppstår skade.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdøren må justeres slik at den tetter skikkelig.  
Beslag under døren må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Åpning mellom dørbladene.



Mangler beslag under dør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført terrasser på nord og sørvest side av boligen, utført etter 2015.  
Utført med impregnerte materialer.

# Tilstandsrapport

Terrasse på nordside er overbygd med tak som er tekket med plastplater, deler av taket er en terrasse markise med elektrisk drift som er felt inn i takkonstruksjonen.  
Overflater har behov for normalt vedlikehold, med renhold og overflatebehandling.



## **TG 3** Utvendige trapper

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trappene og trapp på nordside er veldig smal og bratt, og har stor avstand mellom trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må bygges rekkverk på trappene og trapp på nordside bør bygges om slik at den ikke er så bratt og smal.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

## **TG 1** Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom, på vegger og himlinger er det malt panel.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Egenerklæring

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Planavvik i stue utgjør 32mm målt i hele rommet.  
Planavvik i entre utgjør 23mm målt i hele rommet.  
Det er svikt i underlag for laminat på soverom med køyeseng, uvisst hva som er årsak.

## Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det må undersøkes ytterligere hva som er årsak til glippe under gulvlistene på soverommet, kostnad for dette medtatt.

Om gulver skal rettes opp vil det trolig påløpe kostnader på ca 100 tusen kroner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svikt underlag laminat, stor glippe under gulvlist.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radonrisikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m<sup>3</sup>

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 3 Pipe og ildsted

Pipe er oppført med lettklinkerelementer ut fra det som er synlig på kaldloftet, det kan være at pipen er utført med teglstein fra bunn opp til loft. Det er murt en åpen peis og montert vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

# Tilstandsrapport

Medfører risiko for skade på gulv ved at gjør fra aske ramler ned på brennbare materialer. Avstand fra luke til brennbar vegg er under 30 cm, medfører økt risiko for brann spredning.

## Konsekvens/tiltak

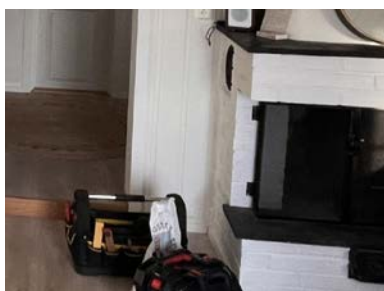
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbar vegg må beskyttes med ubrennbare materialer.

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.

Anlegget har ikke hatt tilsyn eller feiing ut fra opplysninger fra brannforebyggende enhet, anbefaler derfor at anlegget blir kontrollert før bruk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke.

## TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Arealet er ikke tilgjengelig.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypekjeller er ikke tilgjengelig og det er ikke synlige lufterventiler i tilbygg, kun en ventil synlig på den eldste delen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages inspeksjons mulighet til arealet, slike konstruksjoner er å betrakte som risiko konstruksjoner og har ofte råteskader og skader forårsaket av insekter.

Det bør monteres flere lufterventiler.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kun en ventil synlig.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Badet ble totalrenovert i 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater med innfelte lamper i himlingen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

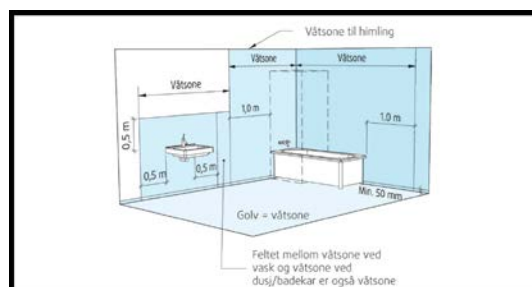
Vindu er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omfang våtzone.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er godt fall til sluket på hele gulvet, fra gulv ved dør til sluk 67mm inkludert nedsenk i dusjnisen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Nedsenk i dusjnasje

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg og dusjforheng, servant med heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg og tilluft under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg med vann installasjoner er tømmervegger og yttervegger, hulltaking ikke mulig. Overflatesøk utført uten å påvise noe unormalt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Overflate søk utført i dusjnasje på gulv og vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Innredningen ble montert ny i 2018. Det medfølger komfyr og kjøl/fryseskap, ukjent alder på hvitevarer.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast ut.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert på badet og har avløp til gulvet.

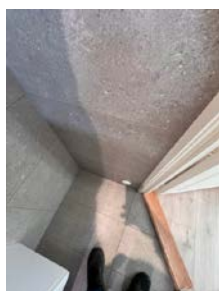
Årstall: 2022



Skap med merkede kurser og stoppekran samt vannmåler. Dør/plate i selve skapet er montert etter befaringen.



Kursoversikt



Avløp fra fordelerskap



Vannrør til kjøkken er isolert på kaldloftet.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er utført med plastrør på det som er synlig. Anlegget er utskiftet i årene 2018-2022

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, dette vil medføre ekstra arbeider om anlegget går tett ved at for eksempel toalettet må demonteres. Lufting er utført med en Durgoventil, dette er ikke en god løsning, men fungerer. Slike ventiler har begrenset levetid og bør følges med på.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å føre luftingen ut over tak og montere stakeluke om dette er mulig.  
Anbefaler at fagkyndig konsulteres, kostnad for vurdering medtatt, ikke utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Durgoventil.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet, 112 liter, 2022 modell. Fast elektrisk tilkobling.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 Volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. 40A hovedsikring anlegget har 9 underkurser hvorav 1 stk 16A, 2 stk 15A, 4 stk 13A og 2 stk 10A kurser.

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.

**Det meste av det elektriske anlegget ser ut for å være byttet i senere år, men det er ikke fremvist opplysninger om hele anlegget.**

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

# Tilstandsrapport

**Ja Alle arbeider utført av godkjent installatør i nåværende eiers tid, ukjent før dette.**

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 utført arbeider i forbindelse med renovering av bad og kjøkken samt oppussing av soverommene og entre.**

**Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeidene med stue og bad datert 10.2.2022**

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 Anlegget ble sist kontrollert av DLE 1.7.1994**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.**

**Kostnadsestimert: Under 10 000**

## 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 bygnings sakkyndig 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 installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med naturstein på den eldste delen og lettklinkerblokker på tilbyggene.  
Det er ukjent om det er etablert noen drenering rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte sprekker i natursteins muren, normalt på slike murer.

Grunnmur av lettklinker er ikke pusset, det medfører at det lettere kan gro på muren, noe som vil redusere levetiden. Muren trekker dessuten mer vann når det ikke er behandlet på utsiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur av lettklinker bør pusse/slemmes på utside.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 3 Terrengforhold

Nordvest for bygningene er det bratt fjell, dette medfører tidvis stor vanntilførsel ned mot bygningene.  
Øvrige deler av tomten er lett skrå mot sør og sørøst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



# Tilstandsrapport

Stormflo vil kunne få betydning for adkomst ut fra aktsomhets kart.

Terrenget på nordvest side medfører tidvis stor tilførsel av vann inn mot grunnmuren, det kan bli stående vann på deler av arealet mellom boligen og fjellveggen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lede vannet vekk fra dette arealet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Nordvest for boligen



Nordvest for uthus



Nordvest for uthus

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegget er utført med plastrør som er lagt i 2000 ut fra dato på ferdig melding VA anlegg.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Offentlig informasjon



Utvendig stoppekran er i denne kummen, det var isolert nede i kummen, derfor ikke bilde av kranen.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

#### Byggeår

1996

#### Kommentar

Ut fra dato på tegning er bygningen oppført i 1996

#### Standard

Ca halvparten av bygningen er innredet og benyttes til gjesterom, øvrig del er en isolert bod.

#### Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Uthuset er oppført på ringmur av betong og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med stående malt bordkledning.

Plassbygget selvbærende takkonstruksjon med undertak av stålplater som er tekket med eldre teglstein. Takrenner og nedløp av stål. Malte isolerte ytterdører, malte vinduer med koblede glassrammer. Det er innlagt strøm og lys.

Deler av bygningen er innredet og benyttet til gjesterom, det er ingen opplysninger som tyder på at denne bruksendringen er byggesøkt.

Bygningen har noe behov for utbedringer da det er enkelte klednings bord med råteskader og dørbblad til gjesterommet er fuktskadet.

Det er ikke utført noen utvidet kontroll av denne bygningen, det kan derfor være feil/mangler som ikke er opplyst om.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 350 000</b>
------------------------------------	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

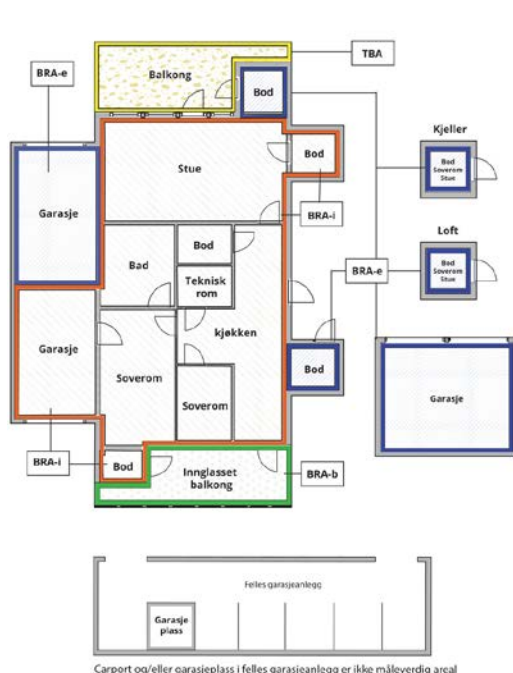
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypeloft					
Etasje	50			50	49
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>50</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypeloft	Uinnredet loft		
Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Krypkjeller		Kryperom	

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i kryperom og på kaldloft er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er kun fremvist en fasade tegning av nordøst side av bygningen, denne stemmer ikke med faktiske forhold, tegningen viser kun ett vindu og det er montert 2 stk vinduer i veggen. Fasade endringer er søknads pliktige tiltak.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Etasjehøyde er lav i alle rommene unntatt i stuen. På kjøkken 1,98m, på soverommene 1,93m og i entre og bad ca 2m.

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen.

Tegning stemmer ikke med faktiske forhold, bygningen er større enn vist på tegningen og deler av bygningen er innredet til gjesterom/soverom. Bruksendring er søknadspliktig.

Det må påregnes noe kostnader med tegninger og søknad vedrørende dette.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	50	0
Anneks	9	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Bosse Fivel	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	23	157		0	2552.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vikenestrand 29

### Hjemmelshaver

Fivel Bosse

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Svalerødkilen like ved den offentlige badestranden. Fin utsikt fra terrassen utover Svalerødkilen. På utsiden av Svalerødkilen finner man innfallsporten til Østfolds og Strømstads rikholdige skjærgård. Med hurtiggående båt er det kun ca. 15 minutter til Hvalerøyene, 30 minutter til Strømstad og 45 minutter til Kosterøyene.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med etablert veilag.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel, gjeldende fra 16.2.2023. Områdenavn i planen er BFR9. Formål i planen er fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er stor og består av noe vei grunn der det er etablert noen parkeringsplasser, tomten inntil bygningene er opparbeidet med plenarealer, og terrasser som er delvis overbygget, det er plantet hekk mot veien. Nordvest for bygningene består tomten av bratt fjell.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst heftelser på eiendommen som gjelder vei, vann og avløpsanlegg. I dokumenter fra 9.4.2002 er det bestemt at det skal anlegges fartsdumper og at det skal skiltes i veien vedrørende fartsgrense på 20 km, samt at det er en blindvei og at det er barn som kan leke på veien. Det ble ikke funnet skilt eller fartsdumper.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
540 900	2024	Oppgitt i gebyr oversikt fra kommunen.



## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
2 800 000	2015

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Grunn og lednings kart	26.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på bygningene.	Finnes ikke		Nei
Brannforebyggende enhet	27.11.2024	Feier har ikke vært på tilsyn eller feiing på adressen.	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbok utskrift	16.12.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Det er fremvist en tegning av boligen, denne viser fasade nordøst, datert 8.4.1991 Tegning av uthus viser plan, snitt og fasader, datert 12.11.1995	Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplan	07.12.2023		Gjennomgått	60	Nei
Matrikkel rapport	26.11.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigmelding VA anlegg	25.09.2000		Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	18.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Diverse tinglyste dokumenter			Gjennomgått		Nei

# 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.
- 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 tjenestetyper.

## PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 befaringsstidspunktet 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/GY1049>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Halden	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1101240148	
<b>Selger 1 navn</b>	
Bosse Fivel	
<b>Gateadresse</b>	
Vikenestrand 29	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SPONVIKA	1794
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	1284760

Document reference: 1101240148

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BF

1



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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad bygd i 2022
Arbeid utført av	Comfort Halden (Jørgensen)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Comfort Halden
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Comfort Halden (rørlegger) Gjæmo Bygg AS (hoved entreprenør)
-------------	--

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	Vannlekkasje kjøkken. Nytt gulv og kjøkken omkring mars 2018
Arbeid utført av	Skade-Takst-Bygg AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv gang og det lille soverom med køyesengen.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Noe maur utenfor annekset
-------------	---------------------------

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	Nye ledninger til ute lys samt nye utelamper mot sør
Arbeid utført av	Olaf Hansens Eftf

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

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, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

Document reference: 1101240148

## 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: 1101240148

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bosse Fivel	2fcf6b1012fd009a1d6a9a 67f58b65da5c661e5c	09.07.2025 10:34:36 UTC	Signer authenticated by One time code

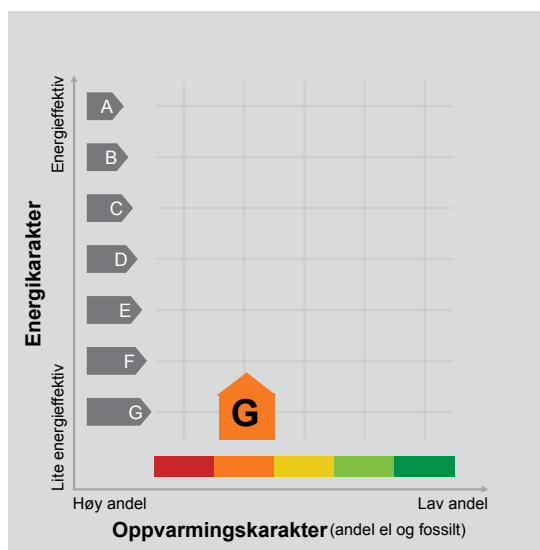
Document reference: 1101240148

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Vikenestrand 29
Postnummer	1794
Sted	SPONVIKA
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	157
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145006430
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55085
Dato	27.11.2024



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

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

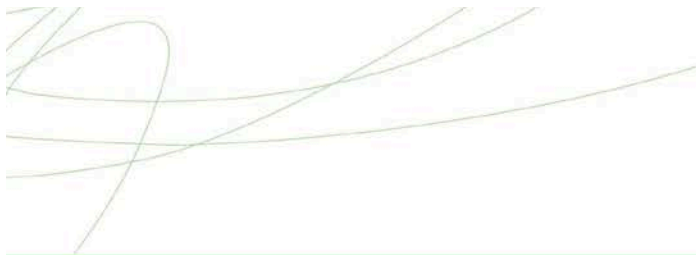
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

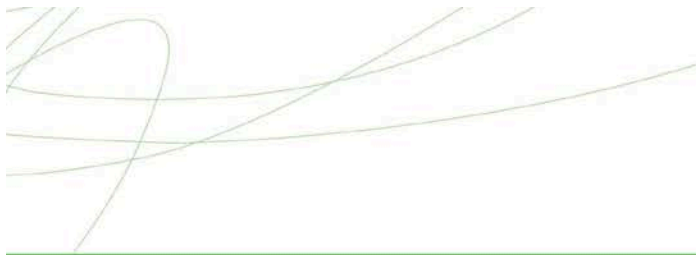
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Luft kort og effektivt

- Tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1800
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	48
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 17: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 20: Montering av peisinnsetts i åpen peis**

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

### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskifningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak utendørs****Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer**

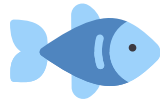
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

# Nabolagsprofil

Vikenestrand 29

## Avstand til sjø

73 m



## Offentlig transport

Halden stasjon Linje RE20	18 min	12.3 km
Svalerødkilen Linje 305	4 min	0.3 km

## Avstand til byer

Halden	16 min
Sarpsborg	23 min
Fredrikstad	32 min
Oslo	1 t 24 min

## Ladepunkt for el-bil

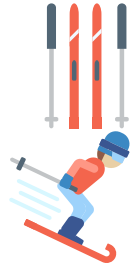
Recharge Shell Svinesund	6 min
Svinesundparken	7 min

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 34 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Svalerødkilen badeplass	2 min
Pina badeplass	9 min
Grønnbukt badeplass	10 min

## Sport

Sponvika balløkke Ballspill	6 min	2.3 km
Berg stadion Fotball	7 min	5.5 km
Nivå Trening	15 min	
Spensst Halden avd. Høvleriet	15 min	

## Dagligvare

Rema 1000 Svinesundparken	7 min	
Kiwi Svinesundsveien PostNord	9 min	6.7 km

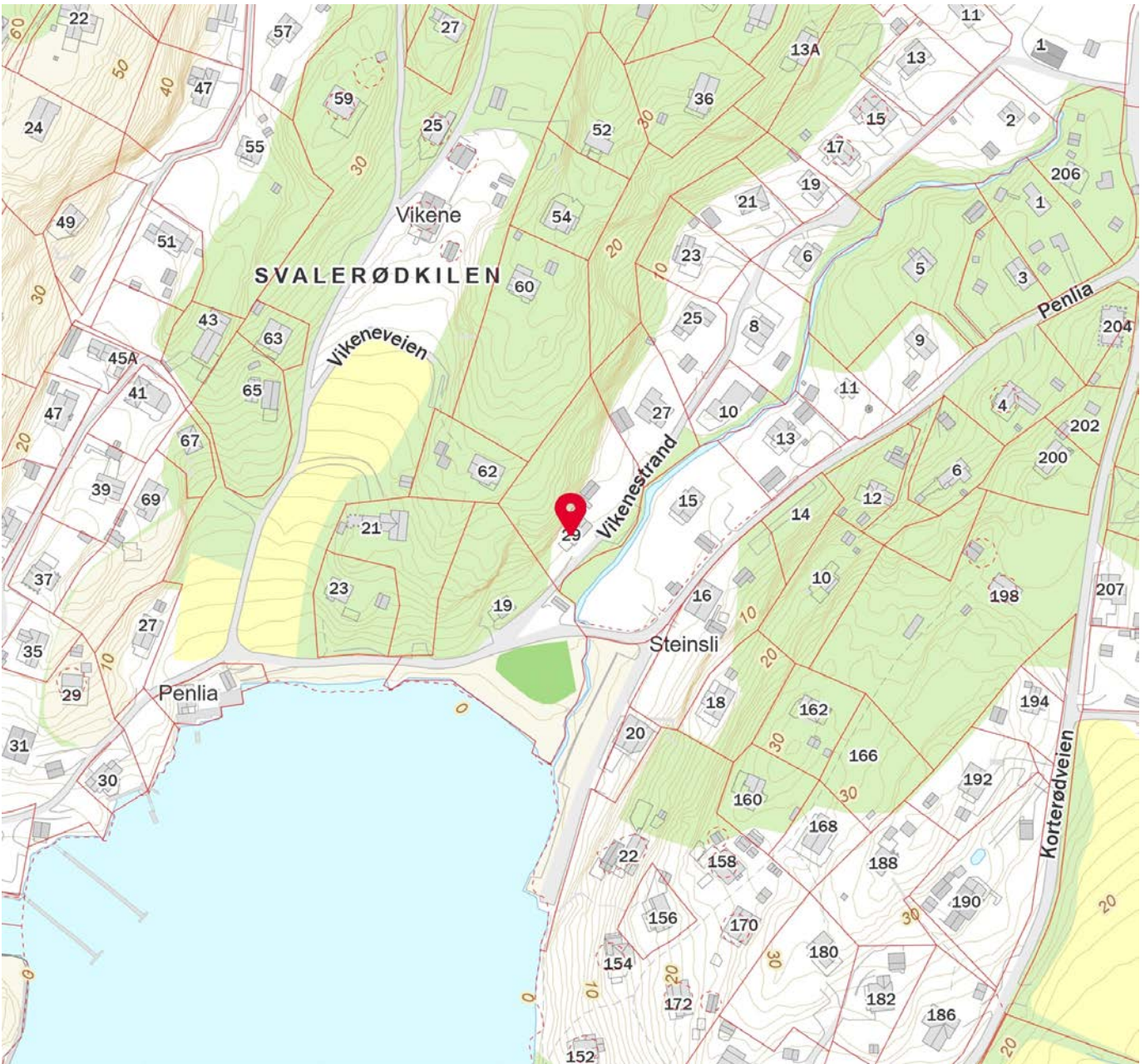
## Varer/Tjenester

Tista Senter	15 min
--------------	--------



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 2024





 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** fredag 29. november 2024 10:24  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Vikenestrand 29 (1101240148) (gjelder saksnummer 5436786)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Vikenestrand 29, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Bosse Fivel
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 01.07.1994

Med vennlig hilsen  
Omexom Elsikkerhet AS  
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen  
Elsikkerhetsingeniør

**26. november 2024 kl. 15:12 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel. Eiendommen er en hytte. Vet ikke om det er tilsyn på de?

takk for hjelpen

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
17/1 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	157	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vikenestrand 29, 1794 SPONVIKA								

### 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	13 926,44 kr
Eiendomsskatt	1 622,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	2 192,72 kr
Vann	10 197,86 kr
<b>Sum</b>	<b>28 428,35 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-hytte	540900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	1 623,00 kr	0,00 kr
Hytterrenovasjon	1 Hytte	2 192,68 kr	1/1	0 %	2 192,68 kr	0,00 kr
Feie-/tilsynsgebyr fritid	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	0,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 kr	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	0,00 kr
Fastledd vann næring/landbruk/fritidsbolig	1 kr	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Fjorårets vannforbruk	9 m3	29,18 kr	1/1	0 %	262,57 kr	0,00 kr
A kto vann innev. år	9 m3	29,18 kr	1/1	0 %	262,57 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd vann	-25 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-729,40 kr	0,00 kr
Fastledd avløp næring/landbruk/fritidsbolig	1 kr	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	0,00 kr
Fjorårets avløpsmengde	9 m3	47,53 kr	1/1	0 %	427,73 kr	0,00 kr
A kto. avløp innev. år	9 m3	47,53 kr	1/1	0 %	427,73 kr	0,00 kr
Innbet. forskudd avløp	-25 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-1 187,95 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>10 898,93 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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 EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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: 26.11.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	157	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vikenestrand 29, 1794 SPONVIKA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
21029396	14	31.12.2023	Årsavlesning - målt	245

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

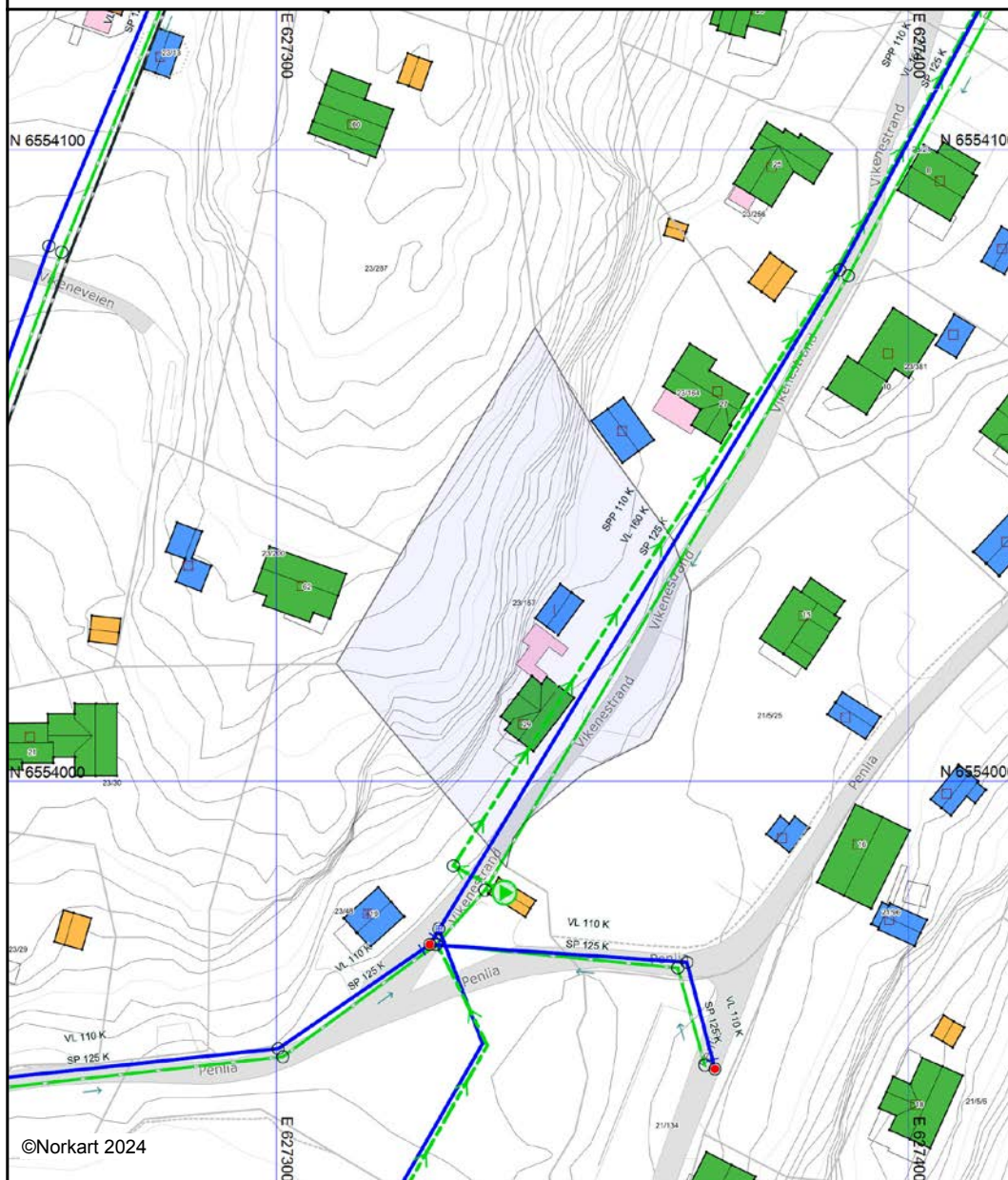
## Ledningskart

Eiendom: 23/157  
Adresse: Vikenestrand 29  
Dato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

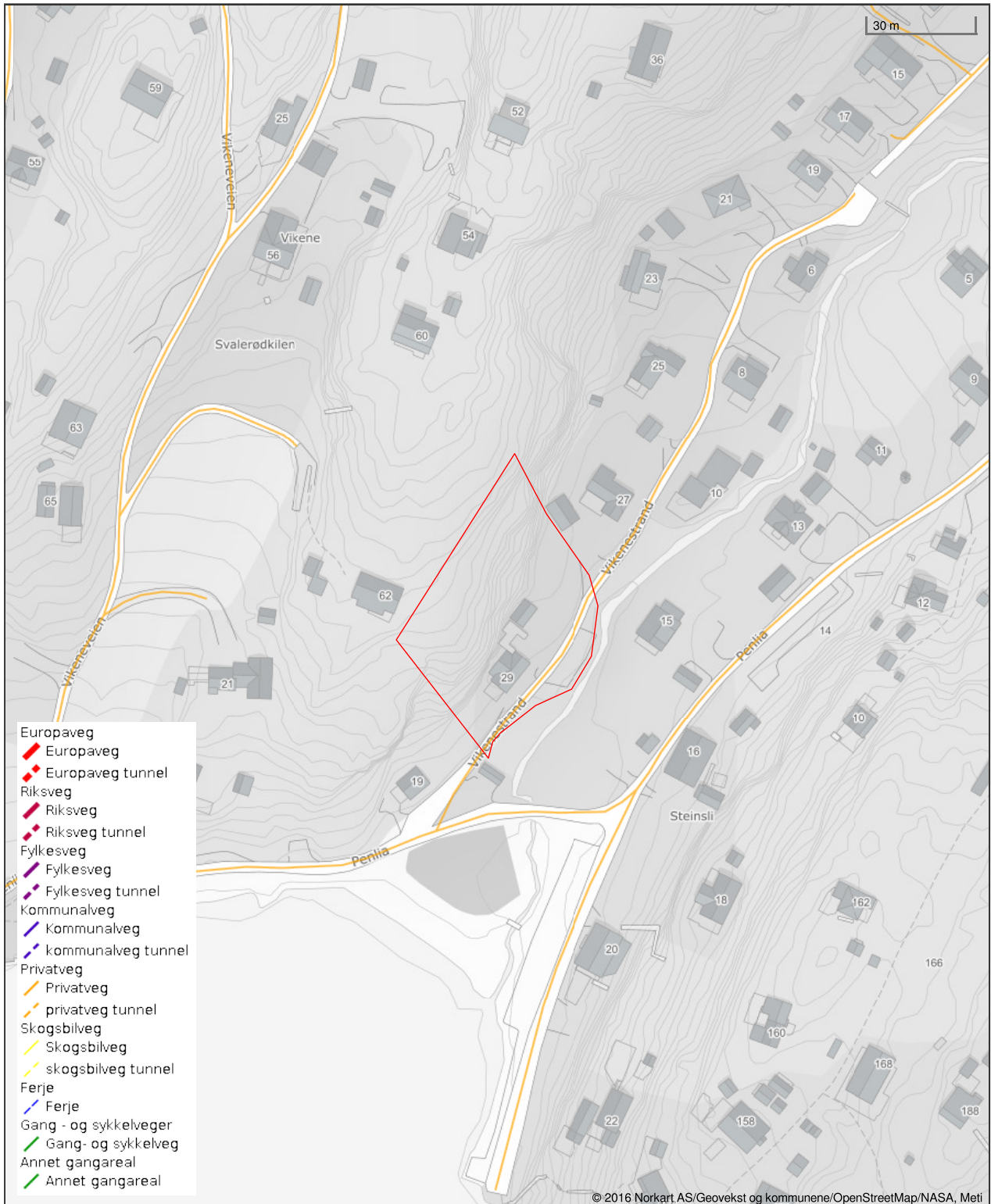


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 23/157//



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: 26.11.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	23	<b>Bruksnr.</b>	157	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vikenestrand 29, 1794 SPONVIKA								

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.

<b>Id</b>	G-KPLAN		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 107 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H320_2	
	<b>KPFare</b>	Flomfare	
	<b>Delareal</b>	2 552 m <sup>2</sup>	
	<b>Retningslinjer</b>	Strandssone - Oslofjorden	
	<b>Delareal</b>	2 552 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BFR9	



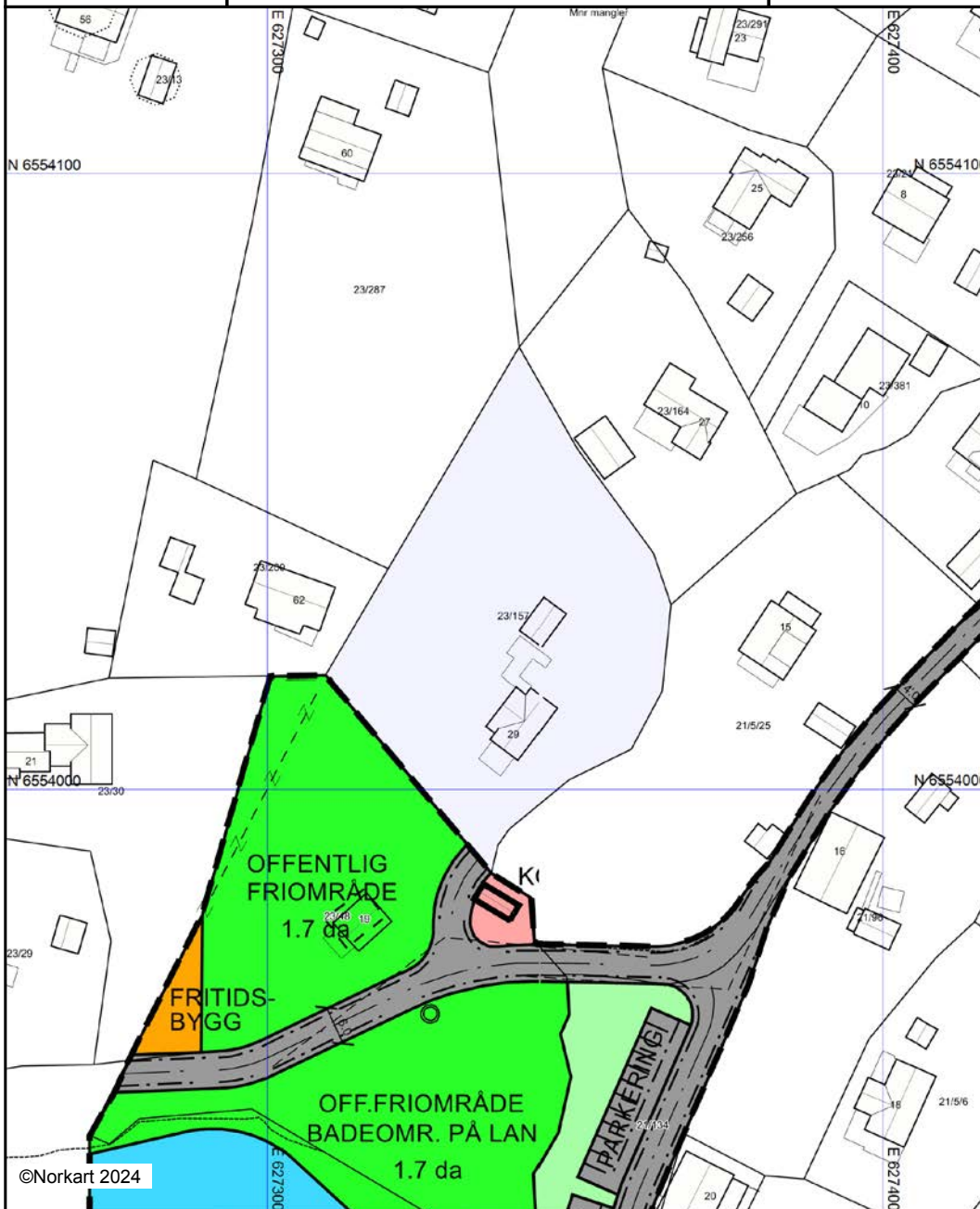
Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 23/157  
Adresse: Vikenestrand 29  
Utskriftsdato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Park
-  Badeområde
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

### Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

### Bygninger

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





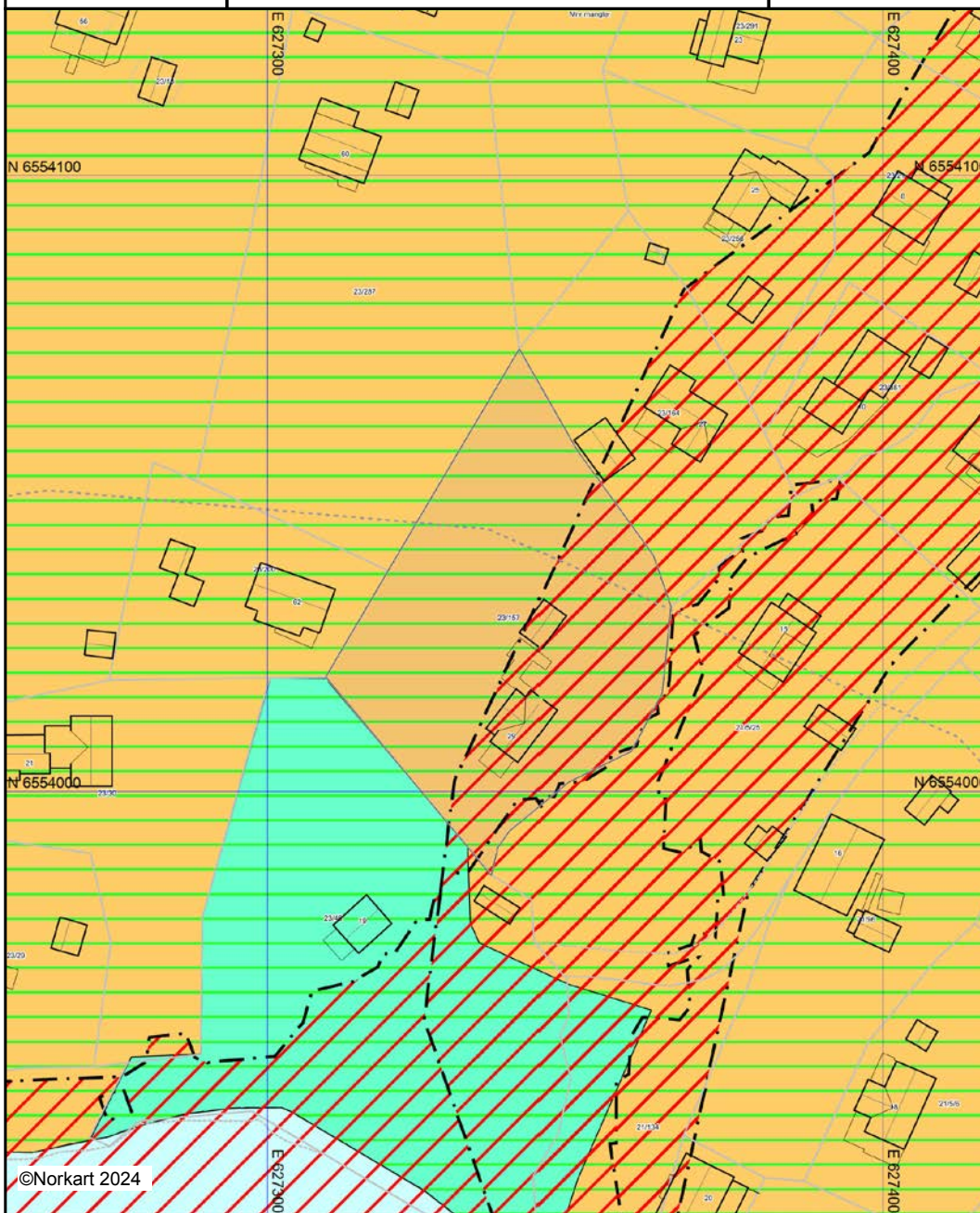
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 23/157  
Adresse: Vikenestrand 29  
Utskriftsdato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring




### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Grense for retningslinjeområde
-  Nye retningslinjeområder SOSI 4.0


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtid
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 23, Bruksnr 157	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	502 Svalerød - Røsnæs
Veiadresse:	Vikenestrand 29, gatenr 7310	<b>Valgkrets:</b>	4 Berg
	1794 Sponvika	<b>Kirkesogn:</b>	2020702 Berg
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Vingenestrand III	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	31.03.1978	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 552,3 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3101/23/157	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3101/23/157	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 31.03.1978 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3101/23/48 3101/23/157	-2 548,0 2 548,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vikenestrand 29	Fritidsbolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	52,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145006430			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,0	52,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****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:	19,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	19,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	19,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300823808			Antall etasjer:	1

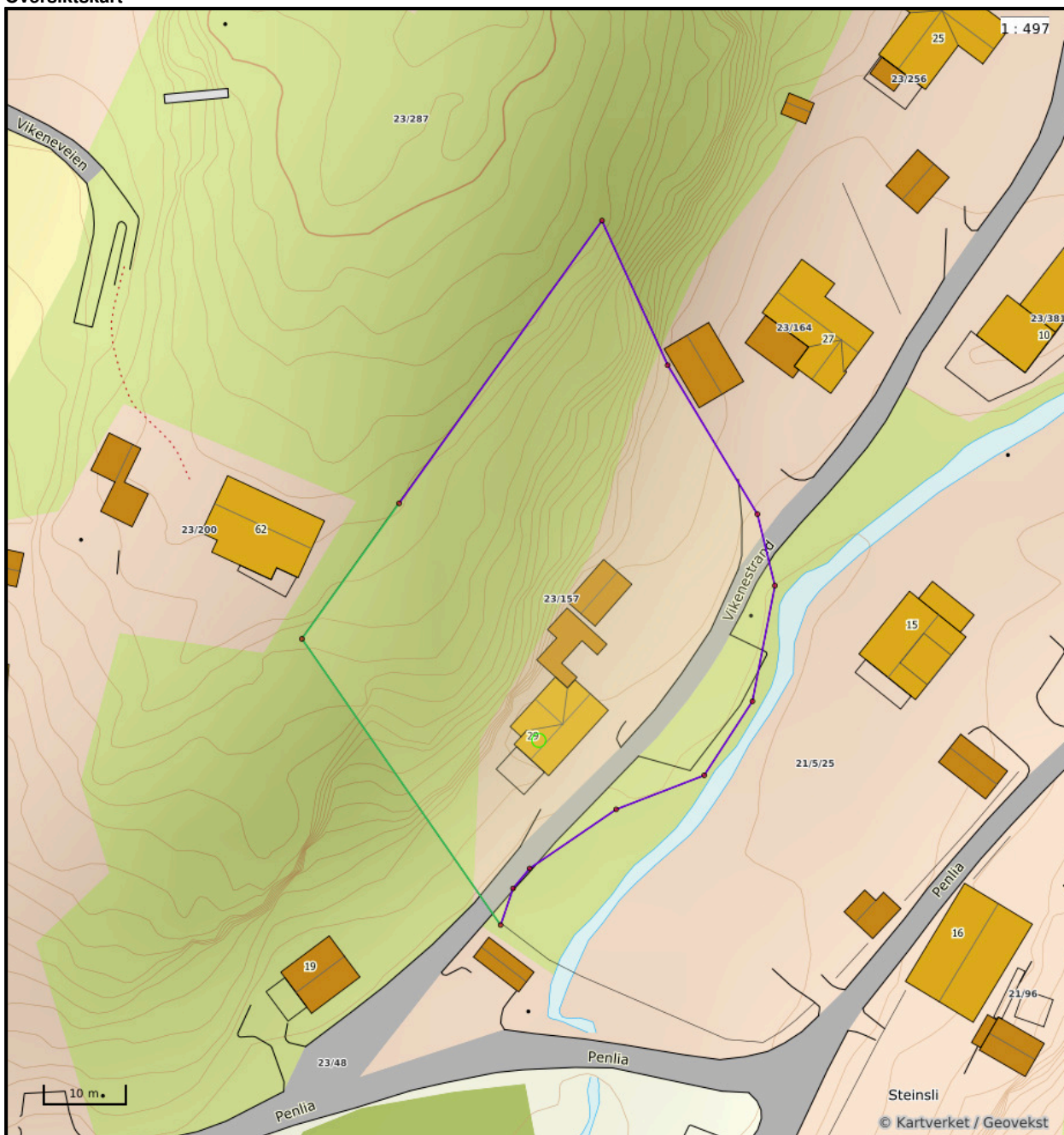
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				19,0	19,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

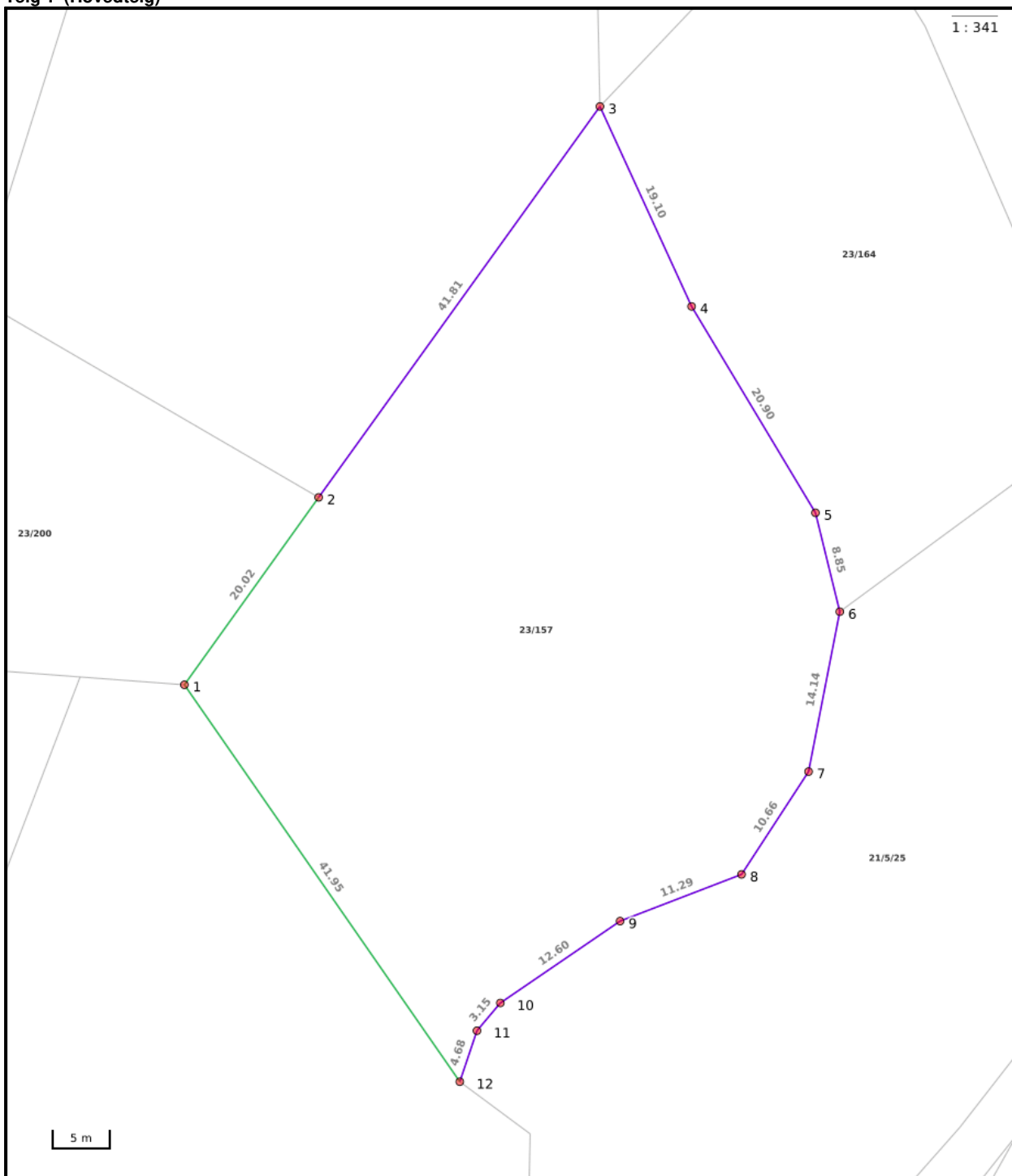
- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Teig 1 (Hovedteig)**



**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:** 2 552,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 018,59	627 309,48	20,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 554 035,85	627 319,63	41,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Kors
3	6 554 071,85	627 340,90	19,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 055,27	627 350,39	20,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 554 038,39	627 362,71	8,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 554 030,02	627 365,58	14,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 554 015,95	627 364,13	10,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 554 006,54	627 359,13	11,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 554 001,55	627 349,00	12,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 553 993,54	627 339,28	3,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 553 990,96	627 337,47	4,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 553 986,41	627 336,39	41,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



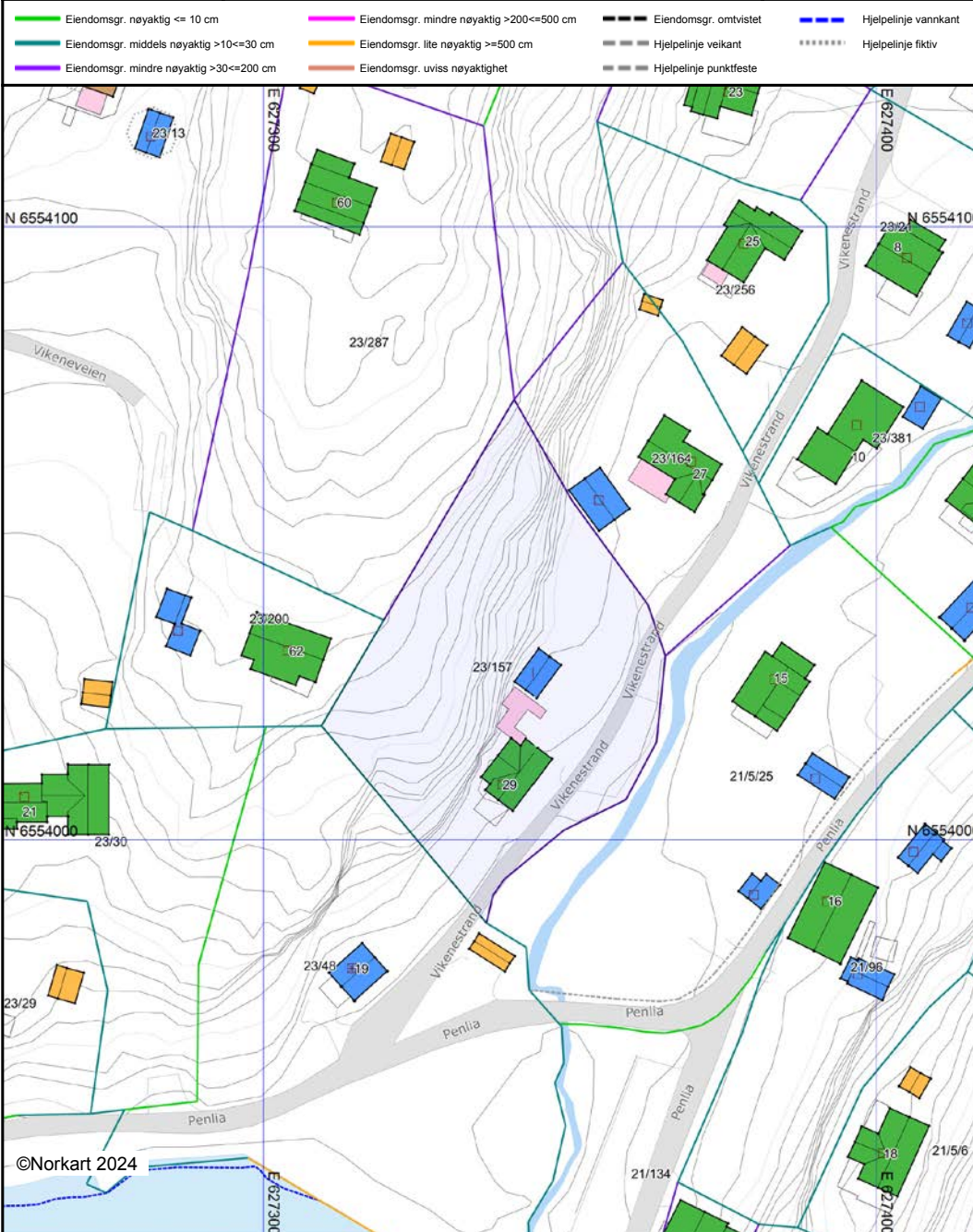
Halden kommune

# Grunnkart

Eiendom: 23/157  
Adresse: Vikenestrand 29  
Dato: 26.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-23/157, Vikenestrand 29, 1794 SPONVIKA



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Stormflo	04.07.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	18.11.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.11.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

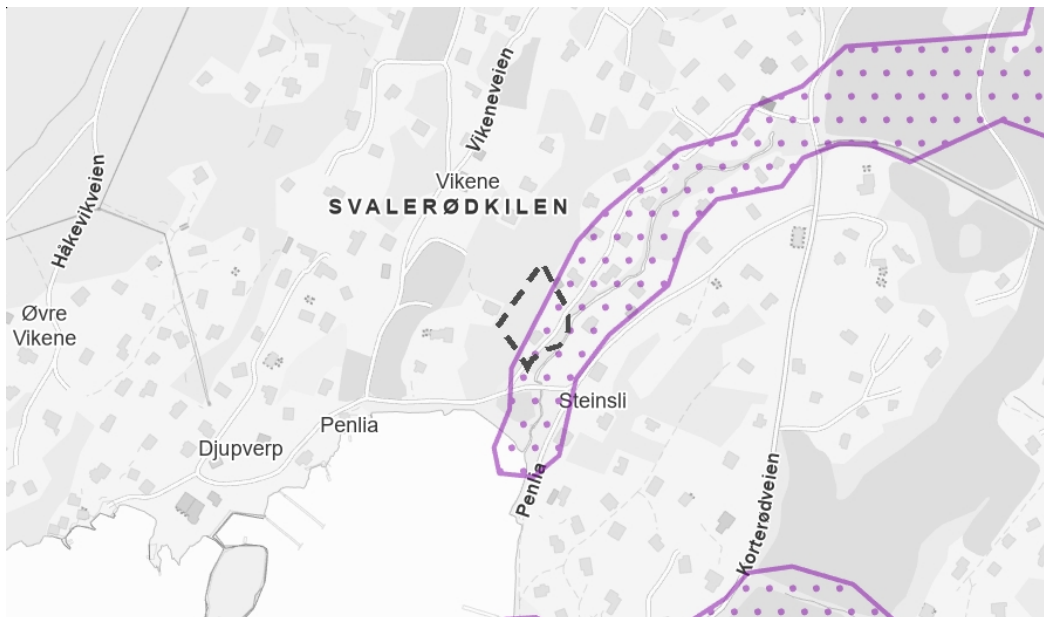
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	163 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.31 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	18.11.2024	Ikke funnet	3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.11.2024	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	18.11.2024	Ikke funnet	0.71 km
Kvikkleire	18.11.2024	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	18.11.2024	Ikke funnet	123.3 km
Støysoner	18.11.2024	Ikke funnet	0.22 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.

## Flomfaresoner

Sist sjekket:	18.11.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

### Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)



## Stormflo

Sist sjekket: 04.07.2024

Gjentaksintervall for stormflo Nesten aldri 1000 år 200 år **20 år**



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen og for framskrivinger av havnivå i 2050 og 2090 basert på det anbefalte klimapåslaget fra DSBs veileder. Framskrivingene tar hensyn til landhevning og andre prosesser som påvirker havnivå lokalt.

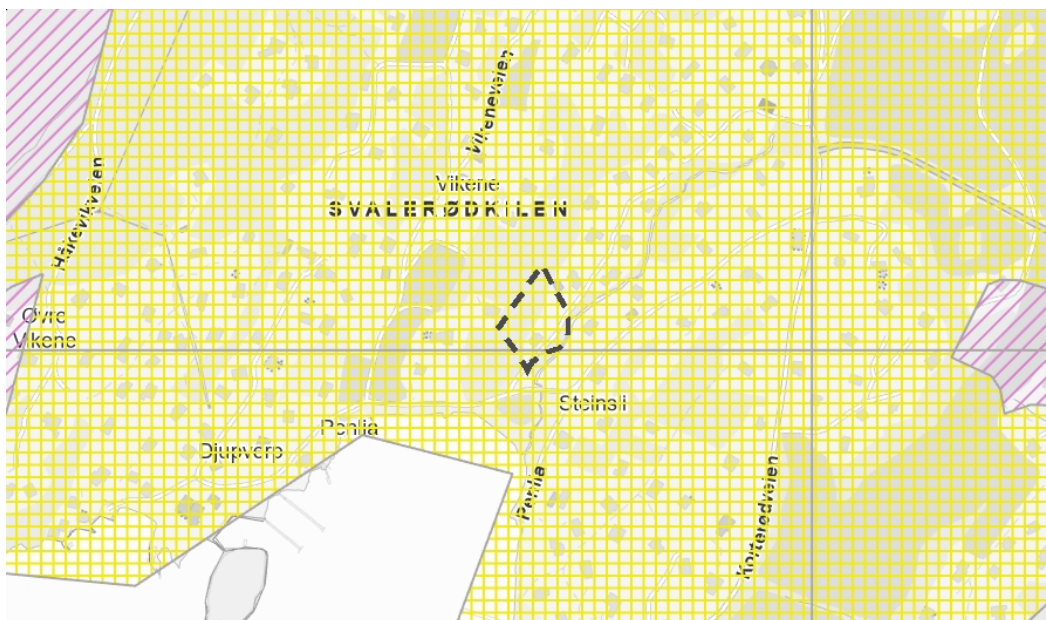
Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne.

Kilde: Statens Kartverk/Geonorge

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.11.2024

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003276	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

1984/2231/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

DAGBOKFØRT

22.05.84 02231

SORENSKRIVEREN I  
HALDEN

Erklæring om veirett

Undertegnede, Susanne Strand, f. 18/03.1899 416 11 - som eier eiendommen Vikenestrand III, gnr. 23, bnr. 157 i Berg, Halden, gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommen Fjelly, gnr. 23, bnr. 164 i Berg, Halden, rett til bilvei over min eiendom.

Halden, den 27.april 1984

*Susanne Strand*

Susanne Strand

Rett gjenpart:

*Erling Svendsen*  
Erling Svendsen

**Advokat Erling Svendsen**  
Storgt. 10, 1750 Halden  
Tlf. 86 428

*efj*

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003277	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

1995/3940/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



## Erklæring

TINGLYST

27 OKT. 1995

SØRENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR. 3940

Undertegnede sier at gnr. 23,  
brnr. 157 i Berg - Ragnar Thorleiv  
Eriksen, 31.03.21 - [redacted] & Thordild  
Margith Eriksen, 20.12.19 - [redacted] -  
gir gnr. 23, brnr. 164 rett til å pinte  
vann til vanlig trestødning fra  
brunn på brnr 157. Retten gjelder  
ikke vanning av plan og flomteer.

Stasjonsdag 26. okt. 1995.

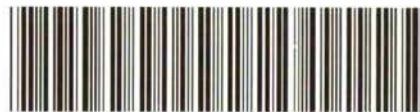
Thordild Eriksen

Ragnar Eriksen

Jeg bekrefter at Thordild Eriksen og  
Ragnar Eriksen har undertegnet oven-  
stående erklæring i mitt nærvær.

Stasjonsdag 26/10. 95.

K. F. Myrland  
h.v. kart.



Doknr: 3940 Tinglyst: 27.10.1995 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003278	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

1997/116/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

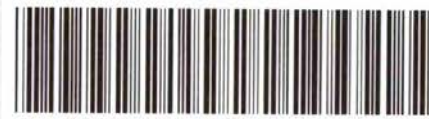


TINGLYST

10 JAN. 1997

SORENSWILDE I HALDEN

DAGSBOK 116



Doknr.: 116 Tinglyst: 10.01.1997 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## RETTSBOK

for

### Østfold jordskifterett

År 1996, den 5. juli ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen, Storgt. 8 i Halden.

**Rettens formann:**

Saksoppnevnt jordskiftedommer Sigmund Pedersen.

**Jordskiftemeddommere:**

1. Gårdbruker Torstein Voldberg, 1798 AREMARK.
2. Gårdbruker Johan Rive, 1798 AREMARK.

**Protokollfører:**

Avd. ing. Olav Aaseng.

**Sak nr.:**

17/1995.

**Parter:**

1. Ragnar og Thorild Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 Klavestadhaugen, eiere av 23/157 og 23/164 i Halden.
2. Nils Andersen, Haugerudvn. 10, 0674 OSLO, eier av 23/21 i Halden.

**Saken gjelder:**

Grensegangssak i h.h. til iordskiftelovens § 88.



2

**I stede:**

Ragnar Eriksen sammen med sin far Frank-Leo Eriksen som møter for Thorild Eriksen med skriftlig fullmakt.

Nils Andersen sammen med sin ektefelle Randi Andersen.

De faglige jordskiftemeddommere har tidligere gjort tjeneste som meddommere. Rettens formann orienterte om habilitetsreglene i domstolslovens §§ 106 - 108. På forespørsel visste ingen om ugildhetsgrunner overfor noen av rettens medlemmer. Ingen hadde noe å bemerke til rettens sammensetning.

**Rettens formann la fram:**

Krav om grensegang m/vedlegg fra Ragnar og Thorild Eriksen, dat. 4.10.95.

Innkalling til Østfold jordskifterett, dat. 7.06.96.

Skjøte dat. 14.12.61, hvor Leif Strand, Ragnar Strand og Jenny Ausland overdrar sin del av eiendommen 23/21 til Ågot Andersen.

Kopi av utskrift av jordskiftesak nr. 52/1965, slutta 4.10.66.

Kopi av midl. forretning, oppmålingsmynd.h. i Halden, dat. 21.11.84.

Saksgang ved innløsning av 23/21, fnr. 3, kartforretn. over 23/164.

Kart i målestokk 1:1000.

**Is Andersen la fram:**

Leiekontrakt, dat. 1.02.34, der eier av gården Strand, gnr. 23 bnr. 21 bortleier et stykke jord til tomt for hytte for 99 år.

**Ragnar Eriksen la fram:**

Fullmakt fra Thorild Eriksen til Frank-Leo Eriksen, dat. 5.07.96.

Dokumentene ble gjennomgått.

Rettens formann orienterte litt generelt om denne typen saker. Forlik vil først bli prøvet. Lykkes ikke dette vil tvisten bli avgjort ved dom. Dom som ender i tvist om grense kan ankes til lagmannsrett.

Partene fikk deretter ordet forklarte om saken.

Ragnar Eriksen forklarte at hans forgjenger Leif Strand eide til bekken.

Ansvarsmannen skulle ordne opp i dette, men døde. Etterat Leif Strands hustru Susanne

3

Strand var død kom han over jordskiftesaken. Denne burde være kjent også for Nils Andersen. I denne saken er tomta inntegnet som nabo på vestsida av bekken. En som var part i denne saken, Erik Skaug kan bekrefte at tomta går til bekken. Ragnar Eriksen mente arealet ikke kan bebygges, og det fremstår i dag som ustelt og brannfarlig.

Nils Andersen forklarte at tomta er gammel, og sikkert er den som er omtalt i dok. nr. 8, fra 1934. Her går tomtegrensa etter gjerdet ved vegen.

Jordskiftesaken omhandlet en annen tvist, og gjaldt ikke tomt nr. 3.

På midten av 80-tallet gikk han med på å selge et areal ved vegen til Eriksen.

Leif Strand brukte arealet mellom vegen og bekken til poteter, men dette var tillatt bruk etter avtale (tålt bruk.) På tomta ovenfor var det et tilsvarende forhold.

Retten fikk deretter avklart et spørsmål om midlertidig kartforretning i 1980, og et par spørsmål vedrørende tinglysing.

Retten, sammen med partene, dro deretter på befarings til Svalerødkilen.

Etter en del forhandlinger ble partene enige om å inngå forlik.

I dag, den 5. juli 1996, ble det inngått følgende

**r e t t s f o r l i k :**

Eier av 23/21, Nils Andersen og eiere av 23/164 og 23/157 Ragnar og Thorild Eriksen, er enige om følgende:

1. Eiere av 23/164 og 23/157 overtar arealet mellom vegen og bekken.
2. Eiere av 23/164 og 23/157 kan ikke bebygge, beplante skog eller ha innretninger på arealet mellom vegen og bekken.
3. Eier av 23/21 kan bygge på sin eiendom uten innsigelser for eierne av 23/164 og 157, inntil 4 m fra grensa.
4. Sakskostnadene skal betales av eierne av 23/157 og 23/164.

Opplest og vedtatt.

Halden, 5.07.96.

Nils Andersen (s)

Ragnar Eriksen (s)

Frank-Leo Eriksen (s)

Rettsforliket blir lagt ved som vedlegg til rettsboken, og blir framlagt som dok. nr. 10.

Det blir nødvendig med noe grenseavmerking og måling i saken. Dette arbeidet vil bli ledet av avd. ing. Olav Aaseng. De nye grenser vil bli koordinatberegnet og kart over grensene vil følge saken. Saken vil deretter bli sluttet ~~her~~ på kontoret uten innkalling av parter og meddommere.

Retten hevet.

Halden, 5.07.96.



4

År 1996, den 27. august ble jordskifterett holdt på rettens kontor i Moss.

**Rettens formann:** Saksoppnevnt jordskiftedommer Sigmund Pedersen.

**Protokollfører:** Rettens formann.

**Sak nr.:** 17/1995 - utsatt fra 05.07.96.

**Parter:** Se foran.

**Saken gjelder:** Avslutning av sak nr. 17 - 1995.

**Til stede:** Ingen var innkalt, og ingen møtte.

De nye grenser er nå varig avmerket i marka.

Kostnadene med saken:

Møtet 5. juli 1996	kr. 2076.70
Grunngebyr:	kr. 1940.-
Tilleggsgebyr:	kr. 1940.-
Grensemerker m.m.	<u>kr. 175.-</u>
Sum:	<u>kr. 6131.70.-</u>

Disse kostnader skal betales, innen 15 - femten dager etter forkynning.

Kostnadene skal jfr. rettsforliket betales av Ragnar og Thorild Eriksen.

Ragnar Eriksen har tidligere betalt kr. 1940.-.

Ragnar og Thorild Eriksen skal nå betale kr. 4191.70.

Her gis slik

5

## G R E N S E B E S K R I V E L S E

Grense:

 mellom Gnr.23, bnr.157 og 164 Eiere: Thorild Eriksen og  
 Ragnar Th. Eriksen

På sørvestre side

og Gnr.23, bnr.21 Eier: Nils Andersen

På nordøstre side

 -----  

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
-------	---	---	--------	-------	-------------

 -----

Grensa går ut fra før nedsatt grensemerke av kommunen mellom ovennevnte eiendommer, grensemerke nr.1. Videre er også nr.2 tidligere nedsatt av kommunen og omforent av partene.

1	123310.08	28976.85			Jsv bolt i fjell
2	123296.88	28986.24	16.20	160.6	Jsv jordmerke
3	123278.78	28995.54	20.34	169.8	Jsv jordmerke
4	123270.05	28999.67	9.66	171.7	Jsv jordmerke
5	123265.43	29001.88	5.12	171.7	Jsv jordmerke

Herfra går grensa videre i samme retning ca 2,5 meter til midten av bekken. Her ender grensa.

Ved beregningen er polygonpunktene 400,500 og 800 brukt.

6

**Tinglysing.**

Tinglyst utskrift av saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 23, bnr. 157 og 164.

**Ikrafttreden:**

Denne saka, som berører gnr. 23, bnr. 21, 157 og 164 i Halden kommune, trer i kraft når saka er rettskraftig.

**Forkynning:**

Saka forkynnes for partene ved at kopi av rettsboka sendes i rek. brev. Ankefristen er 2 - to - måneder fra forkynning.

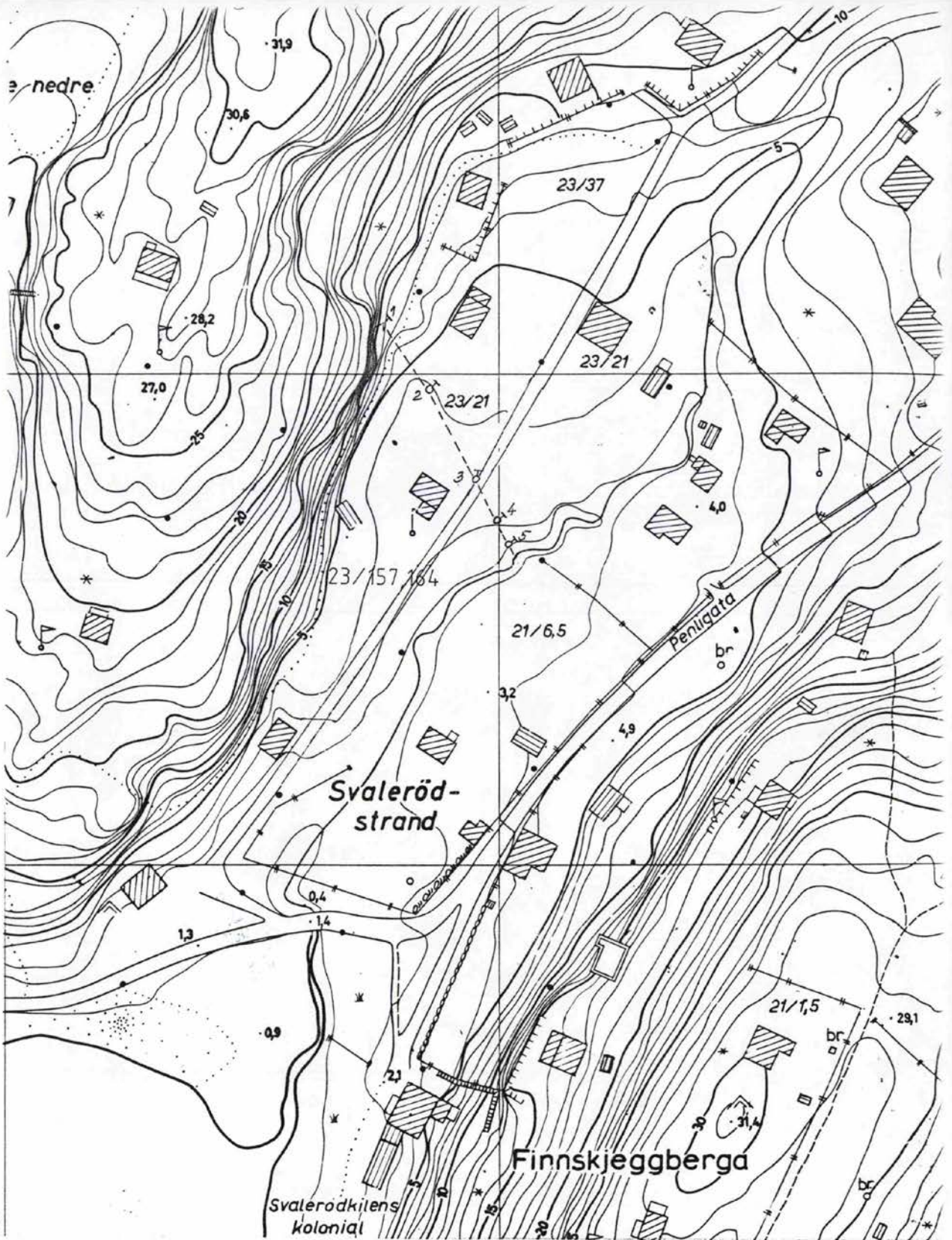
Retten hevet.

Moss, den 27. august 1996.

*Sigmund Pedersen*







**ØSTFOLD JORDSKIFTERETT**

SAK.NR.	ISTED	BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYOPP GAVE
			MÅLESTOKK	KARTLEGG.ÅR

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003279	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

1998/2334/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

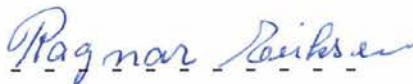


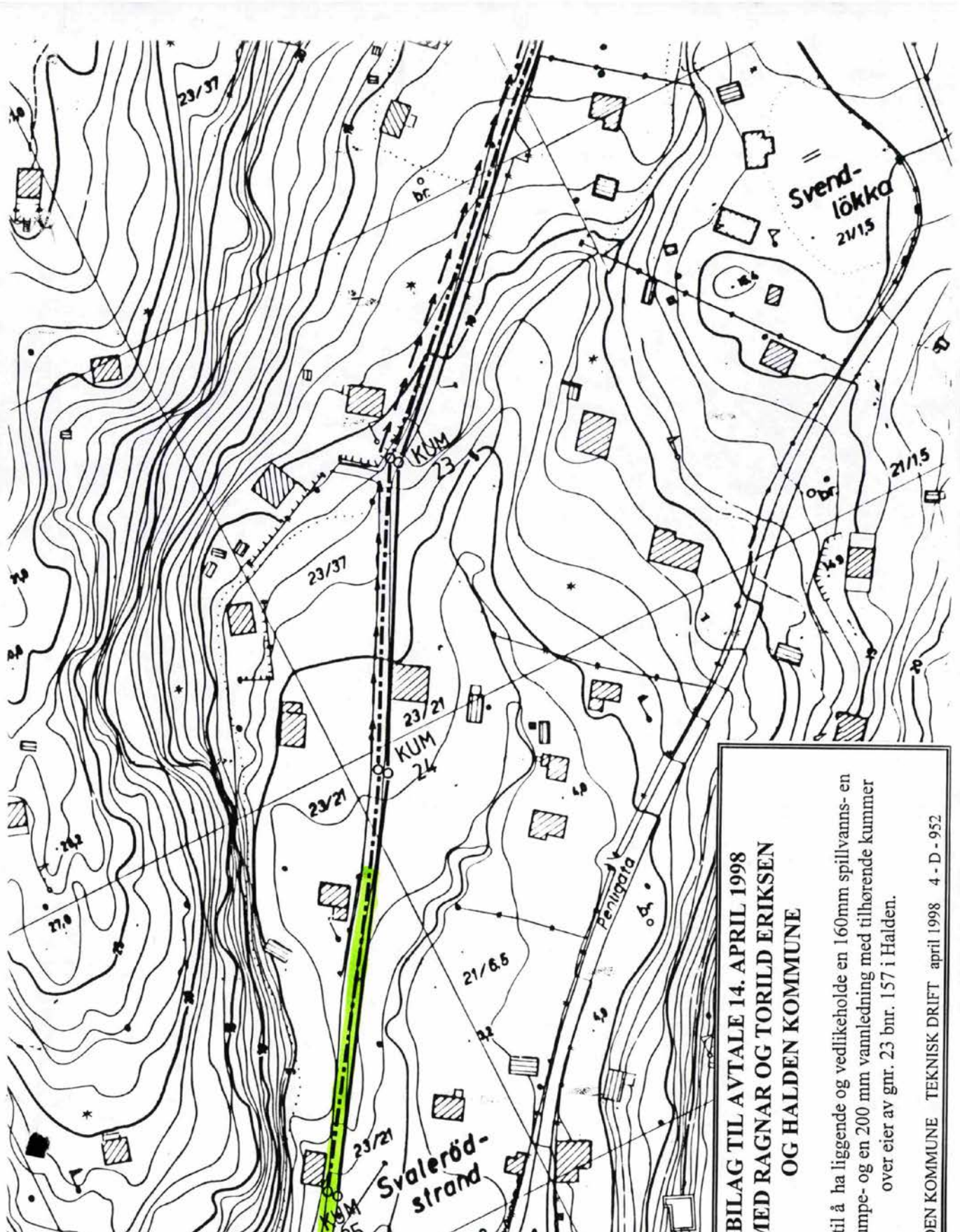
Doknr. 2334 Tinglyst: 11.06.1998 Emb.002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**A V T A L E****TINGLYST**  
11 JUNI 1998  
SØRENSKRIVEREN I HALDEN  
DAGBOKNR: 2334

Mellom Ragnar og Torild Eriksen, eier av Gnr.23 Bnr.157, og Halden kommune er inngått følgende avtale:

1. Halden kommune gis rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde en 160mm.spillvanns-, en 200mm vannledning med tilhørende kummer og en 110mm pumpeledning i trasé vist på vedlagte kart 4-D-952.  
  
Det må ikke bygges nærmere ledningene enn 4,0 m.
2. Etter at ledningen er lagt og etter et evt. vedlikeholdsarbeid, plikter Halden kommune å sette terrenget tilbake slik det var før arbeidene begynte. Vei pukkes med tilsvarende fraksjon, for å unngå mest mulig støv.  
Kommunen setter av grenrør for kloakk til begge hytten på eiendommen
3. Denne avtale tinglyses på eiendommen gnr.23 bnr.157, og Halden kommune bærer alle omkostningene.
4. Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysing.

Halden, den 14. April 1998

Ragnar Eriksen  
eierFor Halden kommune  
Carsten Dybevig  
ordførerTorild Eriksen  
eier**TINGLYST**  
11 JUNI 1998  
SØRENSKRIVEREN I HALDEN  
DAGBOKNR: 2334



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003280	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

1999/446/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



205  
Sørenskriveren  
1722

# AVTALE

**TINGLYST**

-5 FEB. 1999

SØRENKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 446

I henhold til vedlagte situasjonskart gis eier av eiendommen:

gnr: 21 bnr: 5 fnr: 25

tillatelse til å legge vann, spillvann, og ~~øverbann~~ (stryk det som ikke passer)  
over eiendommen:

gnr: 23 bnr: 157 fnr: \_\_\_\_\_

Eieren gis også rett til å foreta fremtidig vedlikehold, reparasjon,  
og eventuell omlegging av ledningen.

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.

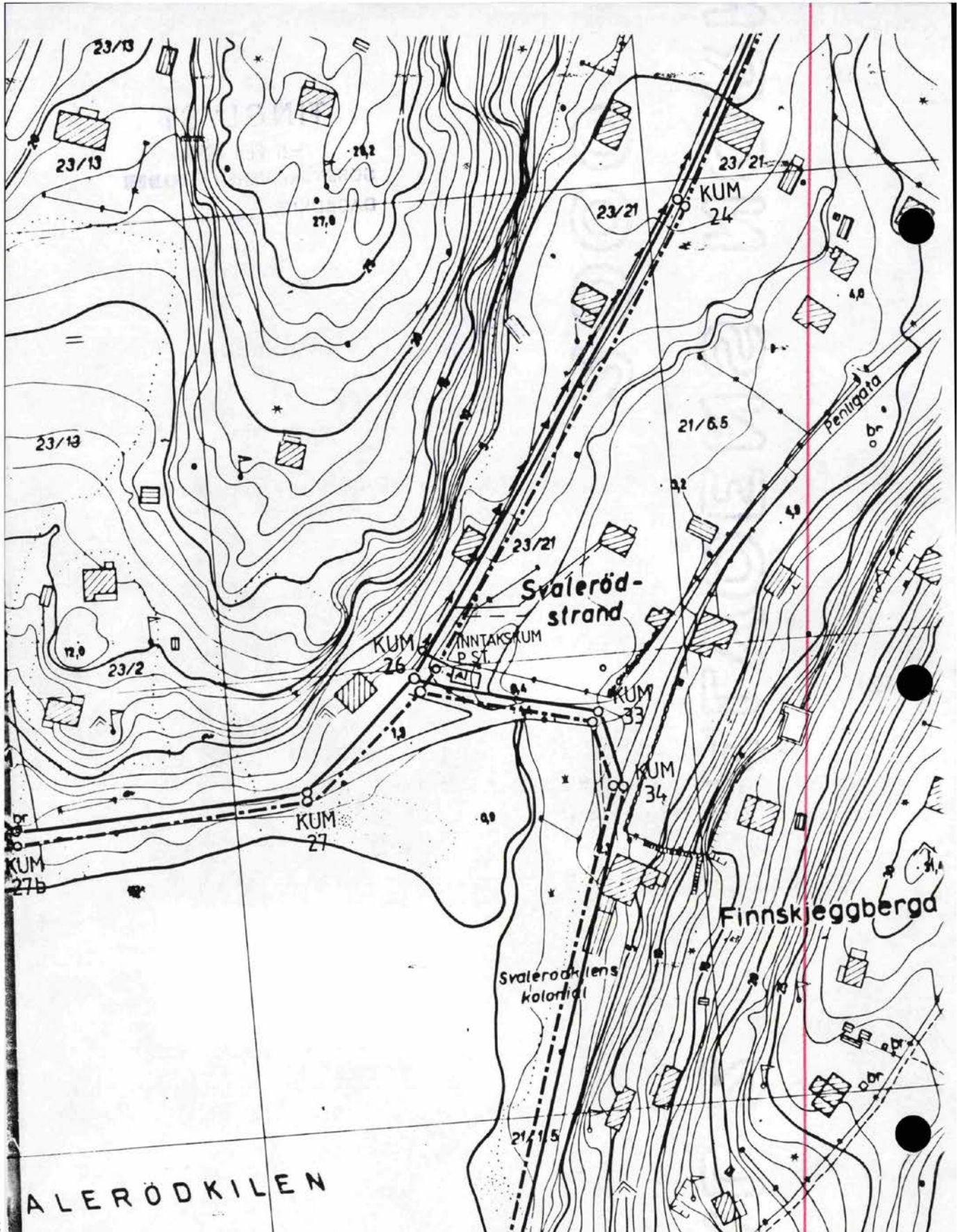


Doknr: 446 Tinglyst: 05.02.1999 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21-5-25 Eirik Skjerve  
Eier av gnr/ bnr/ fnr:

23-157 Thorald Eriksen  
Eier av gnr/ bnr/ fnr: Rognar Rønnes





## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003281	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

2002/1707/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

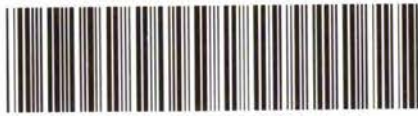
---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Doknr. 1707 Tinglyst: 09.04.2002 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4

TINGLYST  
- 9 APR. 2002  
HALDEN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 1707

Det ble deretter inngått slikt

## r e t t s f o r l i k :

1. Frank Charles Lilleborg, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 1, Nils Andersen, som eier av gnr. 23 bnr. 21, Trond-Reidar Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 2, Arne Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 8 og Jonny A. Gundersen, som eier av gnr. 23 bnr. 256, alle i Halden kommune, har bruksrett til eksisterende vei over eiendommene gnr. 23 bnr. 157 og gnr. 23 bnr. 164, begge i Halden kommune, tilhørende Ragnar Eriksen.

Bruksretten omfatter vanlig bruk av veien som adkomstvei, herunder med bruk av bil til eiendommene for hjemmelshaverne/festerne selv og for besøkende.

Veiretten følger i fremtiden de respektive eiendommene/festetomtene.

2. Saksøkerne og saksøkte må ikke bruke rådigheten over eiendommen slik at det urimelig eller uhensiktsmessig er til skade eller ulempe for den andre, jf. servituttloven § 2.
3. Det skal anlegges 3 -tre- fartsdumper i vegbanen etter nærmere anvisning fra saksøkte eller den han gir fullmakt. Fartsdumpene skal anrettes slik at hastighet med vanlig personbil, mest hensiktsmessig ikke kan overstige ca 20 km/t. Fartsdumpene anlegges og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være anlagt innen 1. august 2003.
4. Følgende skilt skal settes opp langs vegbanen:
  - Skilt som angir blindvei.
  - Skilt som angir fartsgrense på 20 km/t.
  - Skilt som angir at barn leker og at kjørende skal vise hensyn.

Skiltene skal oppsettes og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være satt opp innen 1. august 2003.

5. Den subbus som i dag ligger i vegbanen skal fjernes så langt dette er praktisk gjennomførbart. Denne erstattes med puk/singel med max. størrelse 12-14 mm i hjulsporene. I midten anlegges matjord som tilsåes.
6. Veglaget fremsetter krav mot Halden kommune om dekning av utgifter til arbeid som nevnt i pkt. 5.

KOPI



## RETTSBOK

for

Halden tingrett

### HOVEDFORHANDLING I CIVIL SAK

År 2002, den 8. april ble rett holdt i tingrettens lokaler  
i Halden.

Dommer: Dfm Bjørn Larsen m/ alm fullmakt

Protokollfører: Dommeren

Sak nr: 01-00522 A

Saksøker nr. 1: Frank Charles Lilleborg

Saksøker nr. 2: Nils Andersen

Saksøker nr. 3: Trond-Reidar Bukholm

Saksøker nr. 4: Arne Bukholm

Saksøker nr. 5: Jonny A. Gundersen

Prosessfullmektig: Advokat Elisabeth S. Schøning

Saksøkt: Ragnar Eriksen

Prosessfullmektig: Advokat Kjell Ove Langbakk

Saken gjelder: Tvist om rett til adkomstvei

Til stede: Partene og deres prosessfullmektige



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003282	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

2002/1730/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Doknr: 1730 Tinglyst: 10.04.2002 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4

TINGLYST

10 APR. 2002

HALDEN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 1730

Det ble deretter inngått slikt

## r e t t s f o r l i k :

1. Frank Charles Lilleborgen, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 1, Nils Andersen, som eier av gnr. 23 bnr. 21, Trond-Reidar Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 2, Arne Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 8 og Jonny A. Gundersen, som eier av gnr. 23 bnr. 256, alle i Halden kommune, har bruksrett til eksisterende vei over eiendommene gnr. 23 bnr. 157 og gnr. 23 bnr. 164, begge i Halden kommune, tilhørende Ragnar Eriksen.

Bruksretten omfatter vanlig bruk av veien som adkomstvei, herunder med bruk av bil til eiendommene for hjemmelshaverne/festerne selv og for besøkende.

Veiretten følger i fremtiden de respektive eiendommene/festetomtene.

2. Saksøkerne og saksøkte må ikke bruke rådigheten over eiendommen slik at det urimelig eller uhensiktsmessig er til skade eller ulempe for den andre, jf. servituttloven § 2.
3. Det skal anlegges 3 -tre- fartsdumper i vegbanen etter nærmere anvisning fra saksøkte eller den han gir fullmakt. Fartsdumpene skal anrettes slik at hastighet med vanlig personbil, mest hensiktsmessig ikke kan overstige ca 20 km/t. Fartsdumpene anlegges og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være anlagt innen 1. august 2003.
4. Følgende skilt skal settes opp langs vegbanen:
  - Skilt som angir blindvei.
  - Skilt som angir fartsgrense på 20 km/t.
  - Skilt som angir at barn leker og at kjørende skal vise hensyn.

Skiltene skal oppsettes og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være satt opp innen 1. august 2003.

5. Den subbus som i dag ligger i vegbanen skal fjernes så langt dette er praktisk gjennomførbart. Denne erstattes med puk/singel med max. størrelse 12-14 mm i hjulsporene. I midten anlegges matjord som tilsåes.
6. Veglaget fremsetter krav mot Halden kommune om dekning av utgifter til arbeid som nevnt i pkt. 5

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003283	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

2002/1897/2

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Doknr: 1897 Tinglyst: 16.04.2002 Emb. 002  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



KOPI

## RETTSBOK

for

**Halden tingrett**

### HOVEDFORHANDLING I CIVIL SAK

År 2002, den 8. april ble rett holdt i tingrettens lokaler  
i Halden.

**Dommer:** Dfm Bjørn Larsen m/ alm fullmakt

**Protokollfører:** Dommeren

**Sak nr:** 01-00522 A

**Saksøker nr. 1:** Frank Charles Lilleborg

**Saksøker nr. 2:** Nils Andersen

**Saksøker nr. 3:** Trond-Reidar Bukholm

**Saksøker nr. 4:** Arne Bukholm

**Saksøker nr. 5:** Jonny A. Gundersen

**Prosessfullmektig:** Advokat Elisabeth S. Schøning

**Saksøkt:** Ragnar Eriksen

**Prosessfullmektig:** Advokat Kjell Ove Langbakk

**Saken gjelder:** Tvist om rett til adkomstvei

**Til stede:** Partene og deres prosessfullmektiger



*Retter  
Wenche  
Bueholm Hamne*

4

TINGLYST  
16 APR. 2002  
HALDEN TINGRETT  
DAGBOKNR.: 1897

Det ble deretter inngått slikt

**r e t t s f o r l i k :**

- Frank Charles Lilleborg, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 1, Nils Andersen, som eier av gnr. 23 bnr. 21, Trond-Reidar Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 2, Arne Bukholm, som fester av gnr. 23 bnr. 21 feste nr. 8 og Jonny A. Gundersen, som eier av gnr. 23 bnr. 256, alle i Halden kommune, har bruksrett til eksisterende vei over eiendommene gnr. 23 bnr. 157 og gnr. 23 bnr. 164, begge i Halden kommune, tilhørende Ragnar Eriksen.  
  
Bruksretten omfatter vanlig bruk av veien som adkomstvei, herunder med bruk av bil til eiendommene for hjemmelshaverne/festerne selv og for besøkende.  
  
Veiretten følger i fremtiden de respektive eiendommene/festetomtene.
- Saksøkerne og saksøkte må ikke bruke rådigheten over eiendommen slik at det urimelig eller uhensiktsmessig er til skade eller ulempe for den andre, jf. servituttloven § 2.
- Det skal anlegges 3 -tre- fartsdumper i vegbanen etter nærmere anvisning fra saksøkte eller den han gir fullmakt. Fartsdumpene skal anrettes slik at hastighet med vanlig personbil, mest hensiktsmessig ikke kan overstige ca 20 km/t. Fartsdumpene anlegges og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være anlagt innen 1. august 2003.
- Følgende skilt skal settes opp langs vegbanen:
  - Skilt som angir blindvei.
  - Skilt som angir fartsgrense på 20 km/t.
  - Skilt som angir at barn leker og at kjørende skal vise hensyn.Skiltene skal oppsettes og finansieres av veglaget, jf. vegloven §§ 54 flg., og skal være satt opp innen 1. august 2003.
- Den subbus som i dag ligger i vegbanen skal fjernes så langt dette er praktisk gjennomførbart. Denne erstattes med pukk/singel med max. størrelse 12-14 mm i hjulsporene. I midten anlegges matjord som tilsåes.
- Veglaget fremsetter krav mot Halden kommune om dekning av utgifter til arbeid som nevnt i pkt. 5

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003284	26.11.2024	1101240148

---

## Om dokumentet

### Ident

2014/36013/200

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

### Har du mottatt feil dokument?

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

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Doknr: 36013 Tinglyst: 14.01.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Tinglyst samordnet utdrag av rettsbøkene for

## Østfold jordskifterett

Sak: 0100-2011-0016  
Påbegynt: 26.10.2011  
Avsluttet: 24.09.2012

og

## Eidsivating jordskifteoverrett

Sak: 2100-2013-0002  
Påbegynt: 27.08.2013  
Avsluttet: 05.09.2013

## Vikenestrand

Gnr. 23/21, m.fl. i  
Halden kommune

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



**RETSMOTE**

**Rettsmøtedag:** 26.10.2011.  
**Sted:** Møterom 1 i Gamle Halden rådhus i Halden.  
**Sak nr.:** 0100-2011-0016 Vikenestrand.

**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2c og e.

**Rettsens leder:** Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

**Meddommere:** Inger Johanne Sikkeland, Sikkelandsveien 168, 1730 ISE  
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG

**Protokollfører:** Gry Sacco Jensen.

**Saken er krevd av:** Knut Strand-Andersen.

**Til behandling:** Hovedforhandling i tvist.

**Parter:** 1. Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO  
eier av gnr. 23/381  
2. Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743  
KLAVESTADHAUGEN  
eier av gnr. 23/157, 23/164

**Prosessfullmektig:**  
Advokat Marius Gjetnes  
Advokatfirma Raugland as  
Hausmannsgt. 17  
0182 OSLO

Eiendommene ligger i Halden kommune.

**Til stede:** Knut Strand-Andersen med kone og foreldre, Anne Strand-Andersen,  
Nils Einar Andersen, Haugerudveien 10 0674 Oslo, Randi Andersen,  
Frank Leo Eriksen, Sønn til Torild Eriksen med fullmakt.

.....

Jordskifteretten mente å ha fått fylldig redegjørelse for veiproblematikken. Etter samtaler mellom retten og partene krevde rekvirenten at saken videreføres med ordning eventuelt sams tiltak i følge §§ 2 c og 2 e i jordskifteloven. Retten vil nå ta stilling til veiretten og eventuelt vurdere muligheten for sams tiltak og/eller ordning av veibruken.

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



Retten hevet.  
Halden, 26.10.2011

Inger Johanne Sikkeland

Arne P. Kynningrød

Øivind Talberg

#### RETTSMOTE

**Rettsmøtedag:** 10.11.2011.  
**Sted:** Rettens kontor.  
**Sak nr.:** 0100-2011-0016 Vikenestrand.

**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e.

**Rettens leder:** Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

**Meddommere:** Inger Johanne Sikkeland, Sikkelandsveien 168, 1730 ISE  
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG.

**Protokollfører:** Gry Sacco Jensen.

**Saken er krevd av:** Knut Strand-Andersen.

**Til behandling:** Avgjørelse av fremming og eksistens av veirett.

**Parter:**  
1. Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO  
eier av gnr. 23/381  
2. Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743  
KLAVESTADHAUGEN  
eier av gnr. 23/157, 23/164

**Prosessfullmektig:**  
Advokat Marius Gjetnes  
Advokatfirma Raugland as  
Hausmannsgt. 17  
0182 OSLO

Eiendommene ligger i Halden kommune.

**Til stede:** Retten

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*

.....  
Det ble avsagt følgende

**dom:**

.....  
Det ble avsagt følgende

**slutning:**

Eiendommen gnr. 23/381 har veirett over gnr. 23/157 og 164

Denne avgjørelsen settes til forhånds påanke.

Ankefristen er fire uker fra forkynning. Reglene for anke følger vedlagt.

Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet.  
Sarpsborg, 10.11.2011

Inger Johanne Sikkeland  
(sign.)

Arne P. Kynningrød  
(sign.)

Øivind Talberg  
(sign.)

#### RETSMOTE

**Rettsmøtedag:** 06.08.2012.  
**Sted:** Rettens kontor.  
**Sak nr.:** 0100-2011-0016 Vikenestrand.  
**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e.  
**Rettens leder:** Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.  
**Meddommere:** Inger Johanne Sikkeland, Sikkellandsveien 168, 1730 ISE  
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG  
**Protokollfører:** Jordskiftedommeren.  
**Saken er krevd av:** Knut Strand-Andersen.

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*

**Til behandling:**

- Fremming av saken.
- Utkast til regulerende vedtak.

**Parter:**

1. Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO
2. Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40, 1743 KLAVESTADHAUGEN
3. Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784 HALDEN
4. Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12, 1792 TISTEDAL
5. Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborg, Ryesvei 33, 1738 BORGENHAUGEN
6. Eier av gnr. 23/21, Nils E. Andersen, Haugerudveien 10, 0674 OSLO
7. Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050 JESSHEIM
8. Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47, 2010 STRØMMEN

**Prosessfullmektig:**

Advokat Marius Gjetnes, Advokatfirma Raugland as, Hausmannsgt. 17, 0182 OSLO

Representerer Torild Margith Eriksen.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

**Til stede:** Retten

.....  
Det ble gjort slikt

**fremmingsvedtak:**

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



.....

Jordskifteretten er etter dette kommet til slik

**slutning:**

- Bruksordningssak etter jordskifteloven § 2 bokstav c blir å fremme for den private veistrekningen fra stranda i Svalerødkilen og opp til gnr. 23/345, en strekning på ca. 200 meter.

.....

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet.  
Sarpsborg, 06.08.2012.

Inger Johanne Sikkeland  
(sign.)

Arne P. Kynningrød  
(sign.)

Øivind Talberg  
(sign.)

**RETTSMØTE**

**Rettsmøtedag:** 24.09.2012.  
**Sted:** Rettens kontor.  
**Sak nr.:** 0100-2011-0016 Vikenestrand.  
**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 c og e.  
**Rettens leder:** Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.  
**Meddommere:** Inger Johanne Sikkeland, Sikkellandsveien 168, 1730 ISE  
Øivind Talberg, Rokkeveien 497, 1746 SKJEBERG  
**Protokollfører:** Jordskiftedommeren.  
**Saken er krevd av:** Knut Strand-Andersen.  
**Til behandling:**

- Regulerende vedtak.
- Avslutning av saken.

**Parter:** 1. Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



OSLO

2. Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt.  
40, 1743 KLAVESTADHAUGEN

3. Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3,  
1784 HALDEN

4. Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien  
12, 1792 TISTEDAL

5. Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborg, Ryesvei 33, 1738  
BORGENHAUGEN

6. Eier av gnr. 23/21, Nils E. Andersen, Haugerudveien 10, 0674  
OSLO

7. Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050  
JESSHEIM

8. Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei  
47, 2010 STRØMMEN

**Prosessfullmektig:**

Advokat Marius Gjetnes, Advokatfirma Raugland as, Hausmannsgt.  
17, 0182 OSLO,  
Representerer Torild Margith Eriksen.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

**Til stede:** Retten

.....  
Jordskifteretten er etter dette kommet til følgende regulerende

**vedtak:**

**I. VEDTEKTER FOR VIKENE-STRAND VEILAG**

**§ 1. VEIEN**

Veien som behandles i disse vedtektene, omfatter veistrekningen fra stranda i  
Svalerødkilen og opp til gnr. 23/345, en veistrekning på ca. 200 meter.

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og  
som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*

## § 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veilagets formål er å vedlikeholde og sørge for en tilstrekkelig veistandard. Veien skal på tidsmessig måte tjene interessene innenfor veiens dekningsområde.

Laget er et eierlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

## § 3. VEIRETT OG ANDELER

Følgende eiendommer, alle utskilt fra gnr. 23/21 i Halden kommune, har veirett i veien med slike andeler:

Gnr./Bnr.	Fnr.	Eier	Bruk av grunn	Andel %
23/21		Nils E. Andersen	Fritidsbolig	12
23/21	2	Trond Reidar Bukholm	Fritidsbolig	13
23/157		Torhild Margith Eriksen v/Frank-Leo Eriksen	Fritidsbolig	6
23/164		Torhild Margith Eriksen v/Frank-Leo Eriksen	Fritidsbolig	8
23/256		Jonny A. Gundersen	Fritidsbolig	10
23/291		Wenche Bukholm Hansen	Fritidsbolig	13
23/292		Inger Lene og Christian Lie	Fritidsbolig	14
23/345		Frank Charles Lilleborgen	Fritidsbolig	14
23/381		Knut Strand-Andersen	Fritidsbolig	10
<b>SUM</b>				<b>100</b>

Eier av eiendom som har veirett er med i veilaget. Andelen og medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Andelene i høyre kolonne omfatter ansvar for driften av veien.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sokner til veien, har denne rett og plikt til å bli med i veilaget. Andelsfordelingen endres slik at ny parsell tillegges en andel tilsvarende den aktuelle og påregnelige bruk.

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



#### § 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

#### § 5. ÅRSMØTE

##### 1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes i midten av august hvert år. Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med minst fire ukers varsel. Sakslisten skal følge innkallingen. Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må innsendes skriftlig og være mottatt av styret innen 1. juli.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Ved avstemning og valg har hver eiendom en stemme.

Dersom ett medlem krever det, kan avstemning skje skriftlig.

Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort ved loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har lederen dobbeltstemme.

##### 2. Flertallsvedtak

Flertallsvedtak må ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertall og mindretall. Flertallsvedtak må ikke påføre noen som har veirett større kostnader og ulemper enn nytte. Flertallsvedtak må ha felleskapets vel for øye og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

##### 3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge revisor med vararepresentant for ett år.
- Vedta innbetaling av nødvendige midler til drift og vedlikehold.
- Vedta retningslinjer for vedlikeholdet og vilkår for tildelingen av dette.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



## § 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av eiendommene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallingen. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

## § 7. STYRET

### 1. Sammensetning

Laget blir ledet av et styre på tre medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved økonomiske vedtak skal kassereren delta. Styremøte skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Styret velger selv kasserer blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer – etter loddtrekning – står på valg etter første året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning) kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

### 2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret (ikke uttømmende):

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for foregående år og forslag til budsjett og arbeidsplan for kommende år.
- Lede driften av veien.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veien og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Følge opp inndrivning av manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medlemmer som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

### 3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer. Medlemmer kan få tilsendt kopi av protokollen etter henvendelse til styret.

## § 8. DRIFT- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av veien skal utlignes på hver enkelt eiendom i forhold til andelen i veien etter § 3 og kreves inn forskuddsvis.

## § 9. BRUK AV VEIEN

Eiere av eiendommer som har veirett, har rett til å benytte veien til slik bruk som følger av vanlig påregnelig bruk av eiendommene. De som benytter veien plikter å

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



yte vederlag til vedlikeholdet slik det framgår av disse bruksordningsreglene og slik årsmøtet for veilaget bestemmer.

#### **§ 10. DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Styret i veilaget sørger for at det løpende sommer- og vintervedlikeholdet blir gjennomført, slik dette er vedtatt eller lagt til grunn på årsmøtet. Vedlikeholdet må kun skje innenfor det som er veiareal, inklusiv veibane, skjæringer og fyllinger.

Det må ikke etableres tiltak i veiarealet som hindrer bruken av veien innenfor veibanen.

#### **§ 11. EKSTRAORDINÆR SKADE**

Den som forårsaker skade på veien, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i veilaget.

Dersom utbedring ikke skjer, vil § 12 bli gjort gjeldende.

#### **§ 12. ANSVAR FOR EKSTRAORDINÆR SKADE**

Alle som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlig for skader de påfører veien. Dette gjelder skader som påføres uaktsomhet eller forsett. Dersom slike skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medlemmets regning. Skader som påføres veien av tredjemann reguleres av alminnelige erstatningsrettslige regler, jf. Lov om skadeserstatning.

#### **§ 13. OVER- OG UNDERSKUDD**

Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskudd skal gå til drift av laget.

#### **§ 14. INVESTERINGER**

Anleggskostnader og andre kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i veien og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget kan bare i særlige tilfeller oppta lån. Lånet må knyttes til et konkret prosjekt og må være særskilt behandlet og godkjent på årsmøtet.

#### **§ 15. UTMELDING**

Det er ikke lov å melde seg ut av laget. Medlemskapet er knyttet til den enkelte eiendom og kan ikke skilles fra denne. Ved salg av eiendom følger medlemskapet eiendommen, og selger har ikke krav på å få tilbake innbetalt andel eller del av veilagets formue. Dette overføres til ny eier.

#### **§ 16. ENDRINGER**

For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertall av de frammøtte. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig. Unntak er §§ 2, 15, 16 og 17

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*

som ikke kan endres.

Endringer av andeler etter § 3 kan gjøres som bestemt i paragrafen.

Annen endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av veien, bygging eller opptak av nye sideveier og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endringen skal i tilfelle stå i forhold til nytteverdien etter omleggingen/forlengelsen av veien. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bl.a. løses ved utenrettslig mekling, frivillig voldgift, de alminnelige domstoler eller jordskifteretten etter jordskifteloven § 4.

#### **§ 17. TVANGSFULLBYRDELSE**

Det som bestemmes i vedtektene er, når saken er rettskraftig, direkte tvangsgrunnlag. For den som evt. ikke etterlever vedtektenes innhold, vil de avgjørelser som er gjort i denne saken være grunnlag for tvangsinndrivning av økonomiske utestående fordringer til veilaget. Det vises til jordskifteloven § 91 og Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven).

.....

#### ***Tinglysing***

Jordskifteretten vil sende saken til Tinglysingen. Saken tinglyses på:

Gnr.: 23/21, 23/21/2, 23/157, 23/164, 23/256, 23/291, 23/292, 23/345, 23/381 i Halden kommune.

Retten hevet.  
Sarpsborg, 24.09.2012.

Inger Johanne Sikkeland  
(sign.)

Arne P. Kynningrød  
(sign.)

Øivind Talberg  
(sign.)



**JORDSKIFTEOVERRETSMOTE**

**Rettsmøtedag:** 27.08.2013 klokka 10.00  
**Sted:** Halden kommunehus, Halden  
**Sak nr.:** 2100-2013-0002 Vikenestrand

**Saken gjelder:** Anke over sak 0100-2011-0016 Vikenestrand ved Østfold jordskifterett

**Rettsleder:** Jordskifteoverdommer Ranveig Finnanger  
**Meddommere:** Walter André Skjelin, Stenholts vei 20 B, 1738 BORGENHAUGEN  
Liv Karin Tveter, Prestegårdsbakken 38, 1746 SKJEBERG  
Anne Kristin Syverstad, Helgerud, 1892 DEGERNES  
Jan Kåre Lie, Bergli, 1892 DEGERNES

**Protokollfører:** Jan Erik Bustnes

**Til behandling:** Ankebehandling

**Ankepart:** Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40,  
1743 KLAVESTADHAUGEN  
  
Representert ved prosessfullmektig Adv. Marius Gjetnes

**Ankemotparter:** Eier av gnr. 23/21, Randi Miriam Andersen, Haugerudveien 10, 0674  
OSLO  
Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784  
HALDEN  
Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050  
JESSHEIM  
Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12,  
1792 TISTEDAL  
Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47,  
1410 KOLBOTN  
Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborg, Ryesvei 33, 1738  
BORGENHAUGEN  
Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO  
  
Representert ved prosessfullmektig Adv. Per Slinde

**Til stede:** Frank Leo Eriksen, Astrid Grue, Randi Miriam Andersen, Trond  
Reidar Bukholm, Jonny A. Gundersen, Dag Hansen, Inger Lene og  
Christian Lie, Knut Strand-Andersen, adv. Marius Gjetnes, adv. Per  
Slinde

**De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.**

.....  
*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*

Saken utsettes inntil videre.

Ranveig Finnanger  
Jordskifteoverrettsleder

Jan Erik Bustnes  
Protokollfører

**VEDTAK**

- Rettsmøtedag:** 05.09.2013 klokka 10.00  
**Sted:** Statens hus Hamar  
**Sak nr.:** 2100-2013-0002 Vikenestrand - utsatt fra 27.08.2013.
- Saken gjelder:** Anke over jordskiftesak 0100-2011-0016
- Rettsleder:** Jordskifteoverdommer Ranveig Finnanger  
**Meddommere:** Walter André Skjelin, Stenholts vei 20 B, 1738 BORGENHAUGEN  
Liv Karin Tvester, Prestegårdsbakken 38, 1746 SKJEBERG  
Anne Kristin Syverstad, Helgerud, 1892 DEGERNES  
Jan Kåre Lie, Bergli, 1892 DEGERNES
- Protokollfører:** Jan Erik Bustnes og rettens leder
- Til behandling:** Avsluttende vedtak
- Ankepart:** Eier av gnr. 23/157, 23/164, Torild Margith Eriksen, Øvre Langgt. 40,  
1743 KLAVESTADHAUGEN  
Representert ved prosessfullmektig Adv. Marius Gjetnes
- Ankemotparter:** Eier av gnr. 23/21, Randi Miriam Andersen, Haugerudveien 10, 0674  
OSLO  
Fester av gnr. 23/21:2, Trond Reidar Bukholm, Rubinveien 3, 1784  
HALDEN  
Eier av gnr. 23/256, Jonny A. Gundersen, Gotaasalleen 13, 2050  
JESSHEIM  
Eier av gnr. 23/291, Wenche Bukholm Hansen, Fuglesandveien 12,  
1792 TISTEDAL  
Eier av gnr. 23/292, Inger Lene og Christian Lie, Klaus Egges vei 47,  
1410 KOLBOTN  
Eier av gnr. 23/345, Frank Charles Lilleborgen, Ryesvei 33, 1738  
BORGENHAUGEN  
Eier av gnr. 23/381, Knut Strand-Andersen, Friggs vei 1, 0588 OSLO  
Representert ved prosessfullmektig Adv. Per Slinde

*Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.*



**Til stede:** Rettens medlemmer. Ingen av partene var innkalt til møtet

.....  
Etter interne drøftinger kom jordskifteoverretten til slik enstemmig

**vedtak:**

.....  
**slutning:**

1. Overjordskiftet fremmes.
2. Østfold jordskifteretts vedtak av 24.09.2012 stadfestes.
3. Ankende part erstatter ankemotpartene sakskostnader ved jordskifteoverretten med 76.716,- –syttisekstusensjuhundreogseksten– kroner innen 2 –to– uker fra vedtakets forkynnelse.
4. Ankende part dekker jordskiftekostnader på kr 9.063,30 – nitusenogsekstirekronerogtredveøre- innen 2 –to– uker fra vedtakets forkynnelse.

.....  
**Tinglysing**

Saken skal tinglyses på

Gnr 23/21, 23/21/2, 23/157, 23/164, 23/256, 23/291, 23/292, 23/345 og 23/381 i Halden kommune.

Retten hevet  
Halden 05.09.2013

Ranveig Finnanger

Walter André Skjelin

Liv Karin Tveter

Anne Kristin Syverstad

Jan Kåre Lie



Dette er et utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

**EIDSIVATING  
JORDSKIFTEOVERRETT**

Rettkopi bekreftes:

Statens kartverk  
Tinglysingen  
3507 HønefossSaksnummer  
2100-2013-0002Vår referanse  
26/2014Vår dato  
13.01.2014**Tinglysing av rettsbok**

Vi sender med dette to samordnede utdrag av rettsboka i sak 2100-2013-0002 Vikenestrand, anke over sak 0100-2011-0016 ved Østfold jordskifterett, til tinglysing.

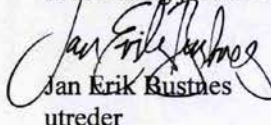
Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gnr  
23/21,  
23/21/2,  
23/157,  
23/164,  
23/256,  
23/291,  
23/292,  
23/345 og  
23/381  
i Halden kommune.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det stemplede utdraget.

Med hilsen  
Eidsivating jordskifteoverrett



Jan Erik Bustnes  
utreder

Tlf. direkte innvalg: 62 78 23 36  
E-post: jan.erik.bustnes@domstol.no

Vedlegg:  
- Tinglysingsutdrag



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

For eiendommen:

**Adresse:**  
Vikenestrand 29, 1794 Sponvika  
gnr. 23, bnr. 157 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

**Meglerforetak:** Berg Sparebank Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

**Oppdragsnummer:**  
1101240148

**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.





# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre