

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 670 000,-
Omkostn.: Kr 68 100,-
Total ink omk.: Kr 2 738 100,-
Selger: Jane Helen Strøm

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 124/124 kvm
Tomtstr.: 98.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 68, bnr. 62
Gnr. 68, bnr. 20
Oppdragsnr.: 1101250038

Innholdsrik enderekkehus på Gimle/Næringsrød. Selveiet - ingen fellesutgifter!

Velkommen til stor og spennende enderekkehuset over 5 innredede delplan + stor lagringskjeller. En utrolig innholdsrik bolig! Solrik og usjenert terrasse mot syd



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	78
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 32 m² Gang, bad, soverom, vaskerom

-2. etasje

BRA-i: 18 m² Soverom

1. etasje

BRA-i: 21 m² Gang, soverom

2. etasje

BRA-i: 32 m² Kjøkken, stue

3. etasje

BRA-i: 21 m² Stue

TBA fordelt på etasje

Underetasje

26 m²

1. etasje

4 m²

2. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Den nederste kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

98.7 m²

Tomtebeskrivelse

Koselig og solrik endetomt i rekken mot Blokkveien. Opparbeidet med plenarealer, grusbelagt gårdsplass og terrasse mot syd. Eiendommen grenser til friområde i syd med skogbelte. Usjenert.

Tomtearealet gjelder for denne leiligheten. Det er i tillegg et realsameie (matrikkel 62/20) med eierandel 1/16, som gjelder for felles tomt. Se vedlagte kart. Det praktiseres i dag at denne leiligheten sammen med nabo klipper og disponerer denne siden sammen mot øst.

Eiendommen ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for flom.

Eiendommen ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Velkommen til Næridsrød og dette fabelaktige nabolaget. Her har du alt innen rekkevidde! Busstopp like på utsiden, nærbutikk, skole- og barnehage, idrettshall og ikke minst markagrensen. Fra Næridsrød går du rett opp i lysløype til både Venås- og Høiåsmarka!

Adkomst

Direkte fra Næridsrødveien. Denne leiligheten ligger innerst i avsperrert blindvei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til flere bussholdeplasser.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverk med fasade kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon. Taket er tekket med takpapp. Vindskier av trekonstruksjoner. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Det er malte trevinduer med 2-lags glass og varevinduer fra byggeår. Det er betonggrunnmur plassert på betongbankett.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vaskerom, der har det løsnet litt fuge rundt en flis.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2015. En flislegger la dobbel lag med membran, og la flisene. Rørlegger Jørgensen utførte alt av jobb med nytt røranlegg. Og Riis Elektro gjorde alt av det elektriske. Egeninnsats bestod av nedriving, tak, lister og montering av innredning.

Arbeid utført av Grensen Flis & Design, F. Jørgensen og Riis Elektro A.S

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt ble fjernet, og bygd opp på nytt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: To ganger har det tettet seg i de fremste leiligheter. Da har jeg opplevd bobling i rør og tett do/sluk. Har ordnet seg med et firma som kommer å staker.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Når jeg kjøpte leiligheten i 2013 var det vann i kjeller. Jeg brukte firma Auensen til å grave/drenere rundt huset og på plenen. Har ikke merket noe mer fukt i kjeller etter det.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fasaden/vinduer er gammelt og må byttes.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Flyttet på pipe p.g.a nytt gulv i stuen. Firma fyr og flamme gjorde jobben, ble liten lekkasje. Dette tettet i løpet av et par dager.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjøkken gulv var skjevt, etter en gammel vannlekkasje. Trappe sank litt, byttet stender/Støtte i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Opplevde mus i 2014, ikke sett noe etter det.

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: Byttet sikringsskap. Alt av ny installasjon ved oppussing av kjøkken/Bad/vaskerom er gjort av Riis. Installert varmepumpe. Flyttet varmtvannstank.

Arbeid utført av Riis Elektro A.S

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Halden Brannvesen har vært her. Det er bestilt kontroll av el-anlegg, venter per dags dato på Riis Elektro A.S

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tømmermester har utført arbeid på Veranda vegg. Egeninnsats/dugnad har blitt gjort på terrasse/platting.

Arbeid utført av K. Kopperud Bygg A/S

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Innredet nest nederste rom hvor det var bod til et soverom.

Innhold

Fra øverste plan:

Plan 3: Tv-stue.

Plan 2: Kjøkken og spisestue med vedovn og utgang til overbygd veranda.

Plan 1: Inngangsparti med garderobe, 1 soverom.

Plan -1: Gang, dusj/wc, vaskerom, 1 soverom med utgang til terrasse og hage.

Plan -2: 1 stort soverom (ikke omsøkt)

Plan -3: Lagringskjeller med egen utgang til hagen.

Standard

Boligen holder normal, god standard med fortløpende påkostninger opp igjennom de senere år. Det er bl.a. laminat og fliser på gulv. Malt panel og malt tapet på vegger i lyse, duse fargevalører. Flislagt og pent bad med dusj/wc og varmekabler i gulv. Lekker kjøkken med stor og god innredning i hvitlakkert, profilert utførelse.

Rentbrennende vedovn i stuen.

Utvendig gjenstår en del vedlikeholdsarbeider som står for tur. Herunder vinduer, glasskyvedør, samt kledning og da spesielt på endeveggen.

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

Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med takpapp og skiftet i 2003 iflg eier. Vindskier av trekonstruksjon.

Taktekket er kun besiktet fra takfot ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:
- Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder. Vindskier har behov for vedlikehold og utbedringer.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Taktekket må holdes under oppsikt siden det nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskiene.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløp og beslag av stål. Det fremstår som takrenner er skiftet samtidig med taktekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Forkantbord beslag fremstår i dårlig stand med flassing og rustangrep.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Forkantbeslag er modne for å skiftes. Dette må gjøres samtidig med utksiftning av taktekket.

Veggkonstruksjon,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er omfattende råteskader på fasaden mot øst, samt området mot nord. Det er begrenset lufting i bunn av trekledning.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør påregnes å skifte kledning på hele boligen. Utlekking og etterisolering bør da gjøres samtidig. Ved utskiftning av trekledning må lufting utbedres.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og varevinduer fra byggeåret.

Soveromsvindu i kjeller er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er punkterte ruter på stort vindu i trappegang i 2.etg, samt at dette vinduer modent for å skiftes på utvendig fuktskader. Punktert vinduer på loft. Varevinduer i boligen har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes. Behov for å skifte stort vindu på loftet pga utvendig fuktskader.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er behov for å skifte de fleste vinduene i boligen. Dette vil senke energiforbruket og forbedre tettheten til boligen.

Dører,TG2

Malt heltre ytterdør. Balkongdører med brystning med 2-lags isolerglass. Skyvedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utgangsdør har en alder som tilsier at den er moden for utskiftning. Registrert tørkesprekker og værslitasje på balkongdør mot sør. Skyvedør har utvendig værslitasje og fuktskader, samt at den har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dørene i boligen har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes. Dette vil senke energiforbruket og forbedre tettheten til boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Mark terrasse i u.etasje. Fundamentert på fylte masser/heller på mark. Terrasse i 2.etg. Det er utført utbedringer på denne i 2016 med nytt rekkverk, terrassebord og levegg.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Rekkverket er utført under 1 meters høyde.

Tiltak

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

- Rekkverkshøyden var godkjent ved oppføring av boligen. Det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

Utvendige trapper,TG3

Enkel ståltrapp ned fra overbygd inngangsparti. Overbygd inngangsparti oppført i trekonstruksjon fundamentert på betongpilarer. Rekkverk i trekonstruksjon. Pulttak oppført i trekonstruksjon tekket med takshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:
- Det er synlig skjevheter i inngangspartiet Behov for vedlikehold og utbedringer av terrassebord og rekkverk. Manglende rekkverk på utvendig trapp.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Behov for å utføre vedlikehold og utbedringer. Montere rekkverk på trapp.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

GULV: Laminat, parkett og fliser VEGG: Malte slette vegger, trepanel og glassfiberstrie.

TAK: Trepanel. Soverom i kjeller er oppusset/utført i 2014 Oppussing forøvrigt er utført over tid iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen. Skjøter på laminatgulv på kjøkkenet er ikke tilstrekkelig forskjøvet ihht monteringsveiledning. Gips er ufagmessige utført i forhold til belasting på vindu imtrappegang. Sprekk i gipsplate på vegg ved vindu på loftet. Bruksslitasje på parkettgulv. Områder med bom på gulvfliser i gang/vindfang.

Tiltak

- Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betong i kjelleren. Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er på loftet 41mm retningsavvik på etasjeskille. 18mm retningsavvik på stue gulv i 2.etg, 25mm retningsavvik i gang/vindfang i 1.etg. 20mm retningsavvik på soverom i u.etg og det er målt 10mm retningsavvik på soverom i kjelleren.

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.

- Boligen har tidligere vært utsatt for setninger. Ved oppussing må det vurderes avretting av gulvene.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

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.
- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Rom Under Terreng,TG2

Veggene har panelplater. Gulvet har parkett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom i kjeller. Ingen utslags på fuktighet.

Den nederste kjeller er uinnredet og har derfor kun betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er synlig dampspærre på vegg under terreng. Dette anbefales ikke så lenge halvparten av vegg er under terreng. Det er synlig tilsig av fuktighet i den nederste kjelleren.

Tiltak

- Hold konstruksjonen under oppsikt med hensyn til kondensering. Så lenge den nederste kjelleren ikke innredes er det ingen behov for tiltak i forhold til fuktinnsig.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side. Det er lagt fliser på inntrinn på deler av trapp, samt parkett på den nederste delen. Ned til kjeller er det kun utført en enkel selvbygd trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er målt rekkverkshøyde under 90cm på loftet. Det er lysåpninger på over 10cm på rekkverket, samt mellom opptrinn. Noe knirk i gulvkonstruksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav til å utbedre trappene, siden disse var godkjent på oppføringstidspunktet. Ferdigstill arbeid med parkett på inntrinn og maling ned til kjeller.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Dør til soverommet i 1.etg går i anslaget ved funksjonsprøving, samt at maling av døren ikke er ferdigstilt.

Tiltak

- Utføre en justering av døren, samt ferdigstille malingen av denne.

Våtrom

U.etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er registrert påbegynnende riss i fuger på vegg i dusjsone.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dette må holdes under oppsikt og det anbefales å montere dusjkabinett.

U.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert område med flatt gulv i nedsenket dusjsone. Vanntett terskel er hevet over 25mm overt topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er områder med flatt gulv i nedsenk, det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 tilsluk.

Tiltak

- Neste gang baderommet skal pusses opp må det utføres lokalt fall ihht forskriftene. Dagens løsning kan medføre til områder med vannansamlinger ved lekkasje/vannsløl.

U.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøre membran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membranmansjett i sluket, samt at det er synlig membran under terskel til døren inn til baderommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det anbefales å montere dusjkabinett pga riss som er avdekket på vegg i dusjsonen.

U.etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sистерne er treg i forhold til påfylling av vann etter funksjonsprøving. Bør derfor undersøkes av rørlegger. Skade på trykknapp til innebygd sистерne.

Tiltak

- Få toalett sистерne kontrollert av rørlegger.

U.etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på 1:50 eller 1:100 på hele vaskerommet. Det er bom på fliser og løse fuger på gulv.

Tiltak

- Ved oppussing av vaskerommet må det utføres lokalt fall ihht forskriftene. Muligheter for å utføre lokale utbedringer av fliser som har løsnet.

U.etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt membranmansjett i sluk. Utført som egen innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.

U.etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det må monteres avtrekk og tilluft på vaskerommet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dette vil forbedre innklimaet på vaskerommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

2.etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk ved kum. Glassplate ved platetopp. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:
- Det har oppstått noe fuktskader på gulv under kjøl-/fryseskap. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Behov for å justere den ene døren på overskapet.

Tiltak

- Utføre lokale utbedringer for å lukke avvikene.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Dette gjelder eldre kobberrør i boligen.

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast. Det er kun hovedstokken i veggen som er utført av støpejern iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Montere lufteventiler for å forbedre inneklimate.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Eier har utført ny drenering rundt sin del av boligen i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende toppliste på drenering.

Grunnmur og fundamenter,TG

Bygningen har betonggrunnmur plassert på betongbankett. Det er i den nederste kjelleren senket gulv til bunn av banketten før det er støpt ett gulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er områder med synlig sprekker på grunnmur/bankett og betonggulv i nederste kjeller. Oppstått pga tidligere setninger.

Tiltak

- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vann-/avløp via private stikkledninger, disse er felles for disse 4 rekkehusene.

Rørene er fra 1970

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Eier opplyser om at det ved to tilfeller er oppstått tette avløpsrør i hennes eie tid.

Tiltak

- Det må medregnes utskiftning av utvendig stikkledninger med tiden.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen gårdsplass

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

8028367

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er vedovn i stue og luft-til-luft varmepumpe fra 2024. Det er varmekabler i gulv på bad.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 670 000

Kommunale avgifter

Kr 27 306

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 4 479

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 711 892

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 847 568

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle

andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 68, bruksnummer 62 i Halden kommune. Gårdsnummer 68, bruksnummer 20 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:

3101/68/62:

22.09.1970 - Dokumentnr: 3299 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for rekkehus med 4 stk leiligheter i tre datert 11/12-68.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

- Tegningene som er frelagt stemmer ikke med planløsning i u.etg og kjeller for denne boligen. Det er trolig ikke utført noe bruksendring på kjellerom som er omgjort til soverom.

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

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G553 Søndre Næridsrød med formål bolig.

Fellestomten grenser til avsatt friområdet. Se vedlagte reguleringsplankart.

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 670 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 100 (Omkostninger totalt)

79 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 738 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 749 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 751 800 (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 68 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- markedsplan kr 15900,- og oppgjør kr 5500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11909,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, serivutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

19.05.2025

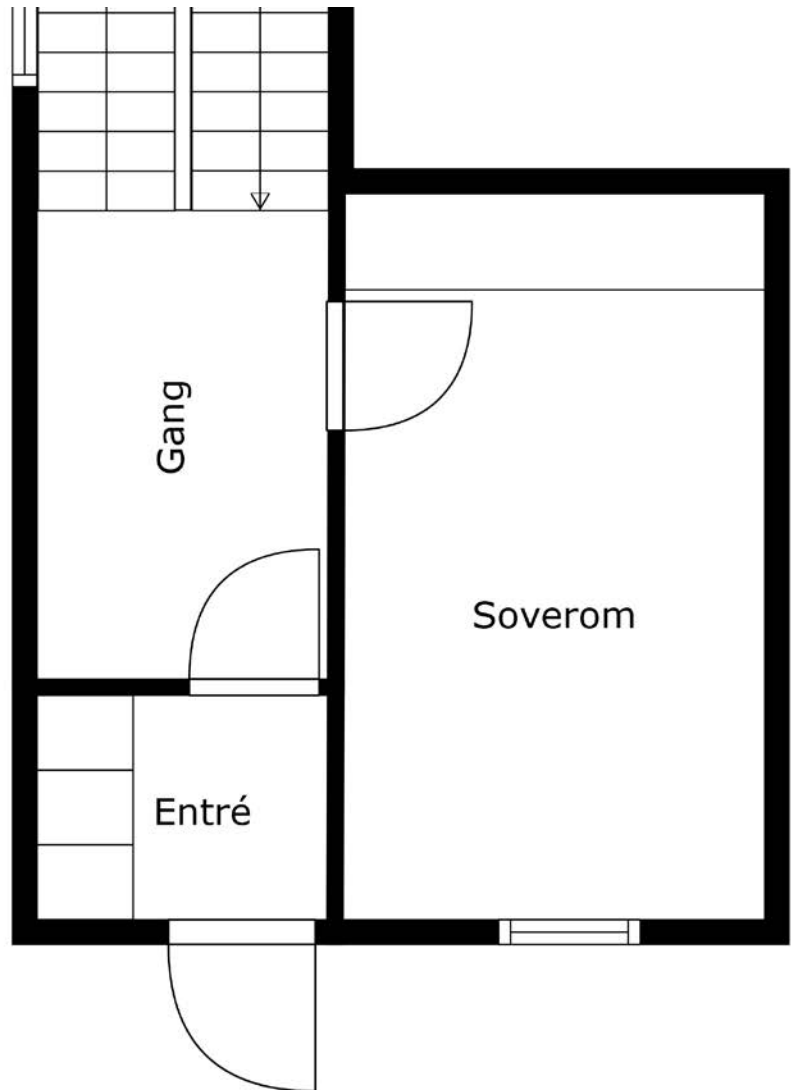
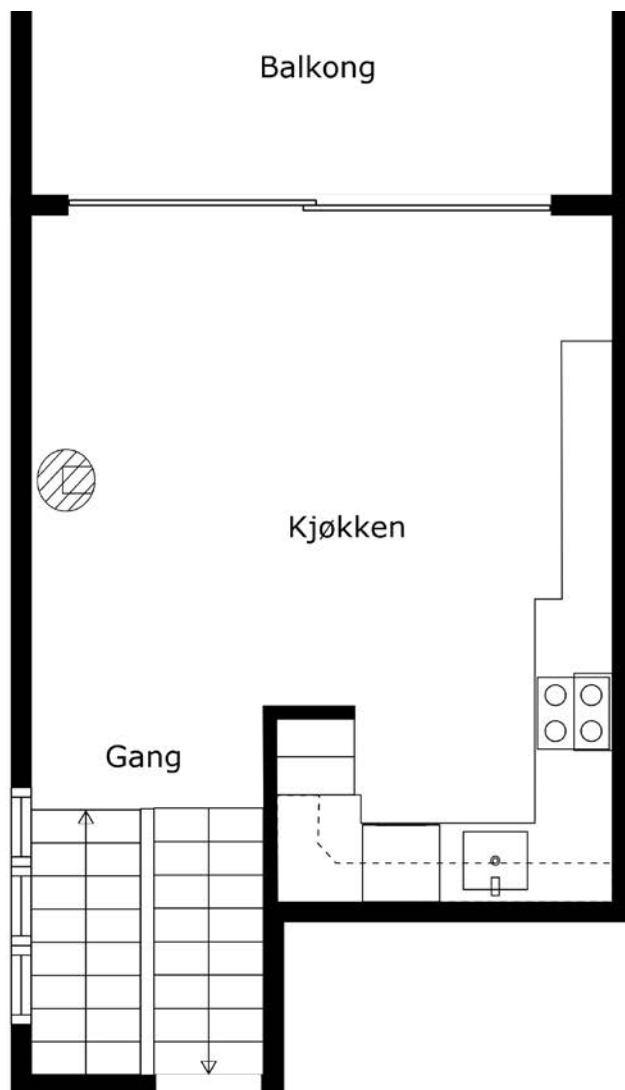


FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









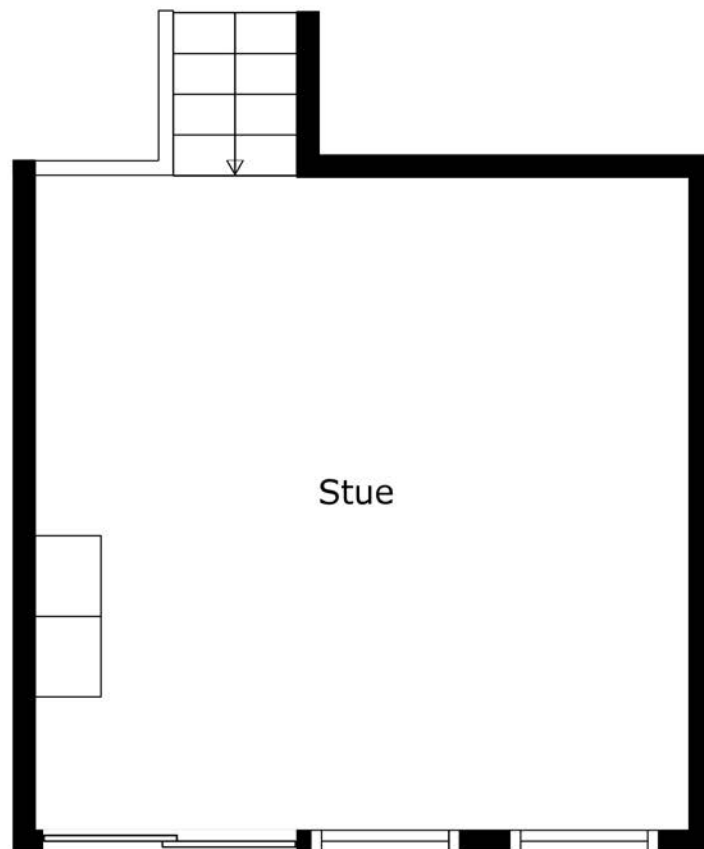


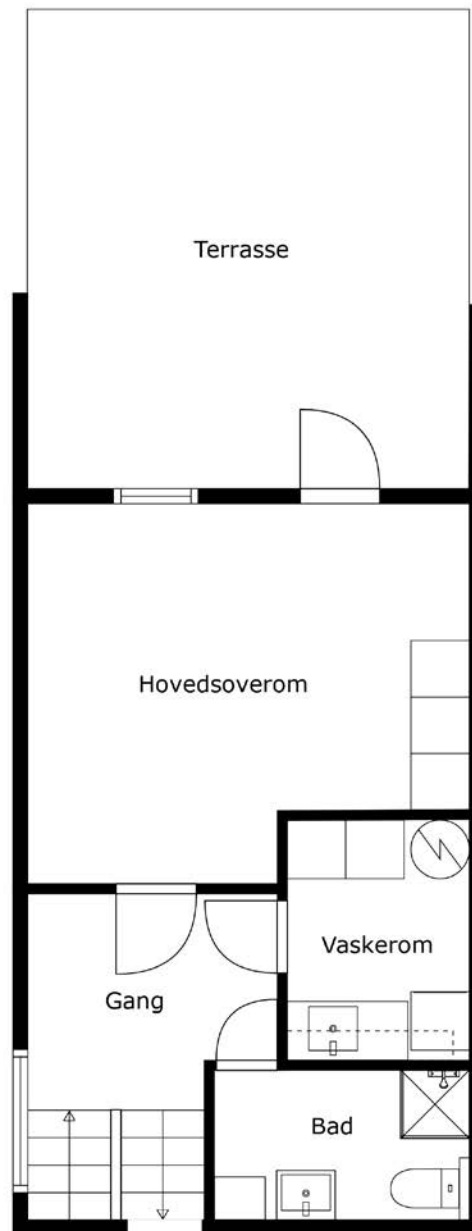
FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





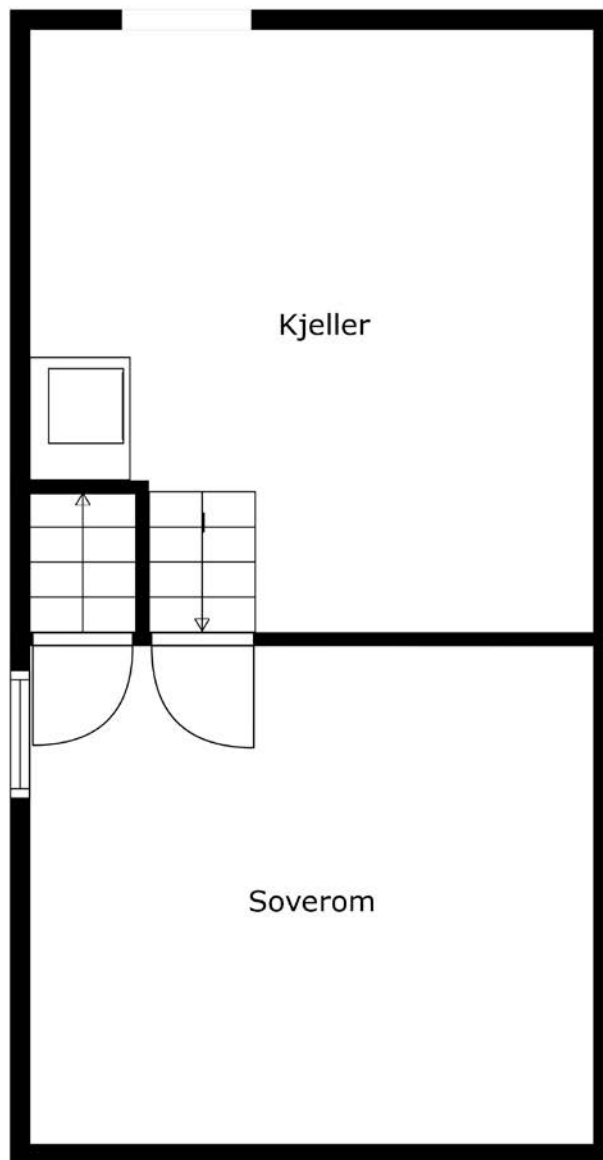
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Ikke godkjent for varig opphold



3 Ute04

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Næringsrødveien 22D, 1785 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 68, bnr. 62

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 09.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 19972-1782

Referansenummer: GM5480

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

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

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkhus over 5 halvplan beliggende på Gimle/Næringsrød i Halden kommune.
Eiet tomt hvor bebyggelse og terrasse er plassert.
Forøvrigt er det fellestomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse og gressplen.

Innvendig har eier oppussset kjøkkenet i 2022 og badet i 2015.

Forøvrigt er det utført oppussing over tid.

Innvendig innehar boligen en normal standard.

Utvendig er det behov for vesentlig påkostninger.
Kledning og de fleste vinduene/dører er modne for å skiftes.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp.

Vindskier av trekonstruksjon.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og varevinduer fra byggeåret.

Soveromsvindu i kjeller er skiftet i senere tid.

Malt heltre ytterdør.

Balkongdører med brystning med 2-lags isolerglass.

Skvedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret i 2.etg.

Mark terrasse i u.etasje.

Terrasse i 2.etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Soverom i kjeller er oppussset/utført i 2014

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt betong i kjelleren.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn plassert i stue.

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.

Det er lagt fliser på inntrinn på deler av trapp, samt parkett på den nederste delen.

Ned til kjeller er det kun utført en enkel selvbygd trapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette innerdører.

Eldre faste skaper med slette malt dør på soverom i 1.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

Bad

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Luftespalte under dørbord.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Fliser på vegg over benk ved kum. Glassplate ved platetopp.

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøll/-fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert på vaskerom.

40A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 20A/5*16A/15A/6*10A med automatsikringer.

Røykvarsler i alle etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Eier har utført ny drenering rundt sin del av boligen i 2014.

Bygningen har betonggrunnmur plassert på betongbankett.

Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vann-/avløp via private stikkledninger, disse er felles for disse 4 rekkehusene.

Rørene er fra 1970.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

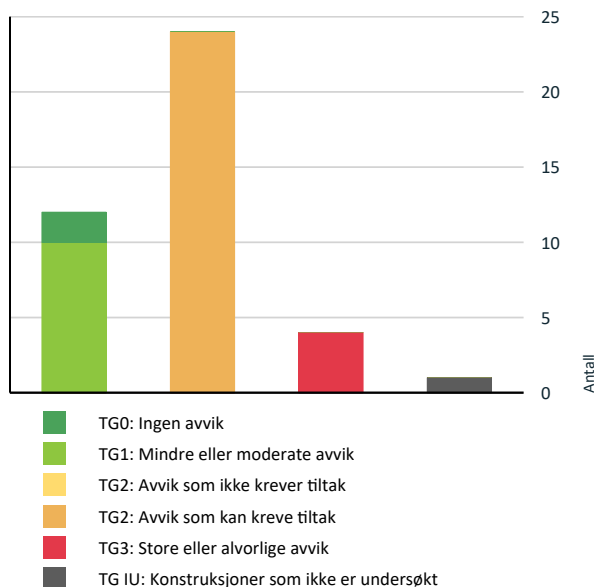
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegningene som er frelagt stemmer ikke med planløsning i u.etg og kjeller for denne boligen.

Det er trolig ikke utført noe bruksendring på kjellerom som er omgjort til soverom.

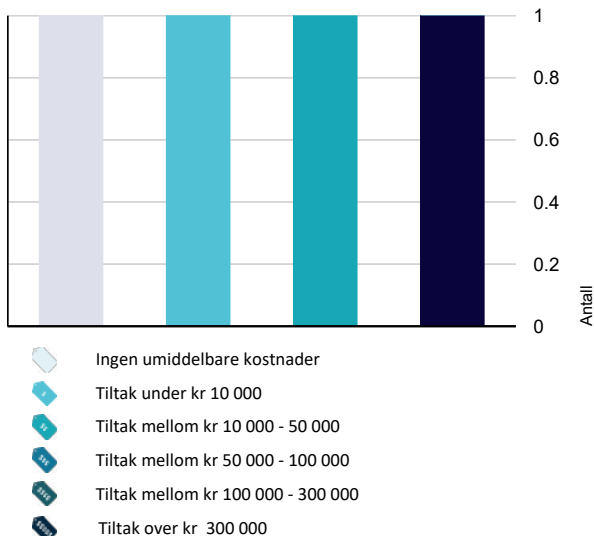
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Standard
Innvendig innehar boligen en normal standard.

Vedlikehold
Utvendig er det behov for vedlikehold og utskiftninger av trekledning og mange av vinduene.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med takpapp og skiftet i 2003 iflg eier.
Vindskier av trekonstruksjon.

Taktekktet er kun besiktet fra takfot ved terrasse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder.

Vindskier har behov for vedlikehold og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekktet må holdes under oppsikt siden det nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskiene.

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Det fremstår som takrenner er skiftet samtidig med taktektet.

Vurdering av avvik:

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

Forkantbord beslag fremstår i dårlig stand med flassing og rustangrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forkantbeslag er modne for å skiftes.

Dette må gjøres samtidig med utskiftning av taktektet.



TO 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er omfattende råteskader på fasaden mot øst, samt området mot nord.

Det er begrenset lufting i bunn av trekledning.

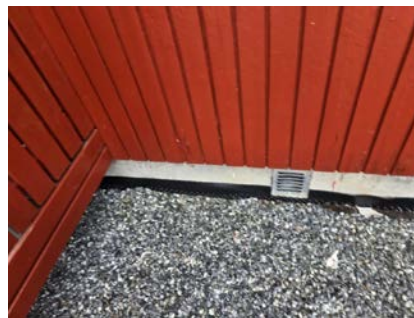
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør påregnes å skifte kledning på hele boligen.
Utlekking og etterisolering bør da gjøres samtidig.

Ved utskiftning av trekledning må lufting utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og varevinduer fra byggeåret.

Soveromsvindu i kjeller er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er punkterte ruter på stort vindu i trappegang i 2.etg, samt at dette vinduer modert for å skiftes på utvendig fuktskader.

Punktet vinduer på loft.

Varevinduer i boligen har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Behov for å skifte stort vindu på loftet pga utvendig fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er behov for å skifte de fleste vinduene i boligen.

Dette vil senke energiforbruket og forbedre tettheten til boligen.

TO 2 Dører

Malt heltre ytterdør.

Balkongdører med brystning med 2-lags isolerglass.

Skyvedør med 2-lags isolerglass fra byggeåret i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utgangsdør har en alder som tilsier at den er moden for utskiftning.

Registrert tørkesprekker og værslitasje på balkongdør mot sør.

Skyvedør har utvendig værslitasje og fuktskader, samt at den har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dørene i boligen har en alder og tilstand som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Dette vil senke energiforbruket og forbedre tettheten til boligen.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse i u.etasje.

Fundamentert på fylte masser/heller på mark.

Terrasse i 2.etg. Det er utført utbedringer på denne i 2016 med nytt rekkverk, terrassebord og leveg.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er utført under 1 meters høyde.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden var godkjent ved oppføring av boligen.

Det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

TO 3 Utvendige trapper

Enkel ståltrapp ned fra overbygd inngangsparti.

Overbygd inngangsparti oppført i trekonstruksjon fundamentert på betongpilarer.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Pulttak oppført i trekonstruksjon teknet med takshingel.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig skjevhet i inngangspartiet

Behov for vedlikehold og utbedringer av terrassebord og rekkverk.

Manglende rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Behov for å utføre vedlikehold og utbedringer.

Montere rekkverk på trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TO 2 Overflater

GULV: Laminat, parkett og fliser

VEGG: Malte slette vegger, trepanel og glassfiberstrie.

TAK: Trepanel.

Soverom i kjeller er oppusset/utført i 2014

Oppussing forøvrigt er utført over tid iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis områder med knirk i gulvkonstruksjonen.

Skjøter på laminatgulv på kjøkkenet er ikke tilstrekkelig forskjøvet iht monteringsveiledning.

Gips er ufagmessig utført i forhold til belistning på vindu imtrappegang.

Sprekk i gipsplate på vegg ved vindu på loftet.

Bruksslitasje på parkettgulv.

Områder med bom på gulvfliser i gang/vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene lukkes må det utføres lokale utbedringer.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betong i kjelleren.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på loftet 41mm retningsavvik på etasjeskille.
18mm retningsavvik på stue gulv i 2.etg, 25mm retningsavvik i gang/vindfang i 1.etg.
20mm retningsavvik på soverom i u.etg og det er målt 10mm retningsavvik på soverom i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen har tidligere vært utsatt for setninger.
Ved oppussing må det vurderes avretting av gulvene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn plassert i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panelplater. Gulvet har parkett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom i kjeller.
Ingen utslags på fuktighet.

Den nederste kjeller er uinnredet og har derfor kun betongoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig dampspærre på vegg under terreng.
Dette anbefales ikke så lenge halvparten av vegg er under terreng.

Det er synlig tilsig av fuktighet i den nederste kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold konstruksjonen under oppsikt med hensyn til kondensering.

SÅ lenge den nederste kjelleren ikke innredes er det ingen behov for tiltak i forhold til fuktinnsig.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeåret med rekkverk på en side.
Det er lagt fliser på inntrinn på deler av trapp, samt parkett på den nederste delen.

Ned til kjeller er det kun utført en enkel selvbygd trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er målt rekkverkshøyde under 90cm på loftet.
Det er lysåpninger på over 10cm på rekkverket, samt mellom opptrinn.
Noe knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav til å utbedre trappene, siden disse var godkjent på oppføringstidspunktet.
Ferdigstill arbeid med parkett på inntrinn og maling ned til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette innerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dør til soverommet i 1.etg går i anslaget ved funksjonsprøving, samt at maling av døren ikke er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre en justering av døren, samt ferdigstille malingen av denne.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Eldre faste skaper med slette malt dører på soverom i 1.etg.

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura på alt arbeider.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert påbegynnende riss i fuger på vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dette må holdes under oppsikt og det anbefales å montere dusjkabinett.

U.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert område med flatt gulv i nedsenket dusjsone. Vanntett terskel er hevet over 25mm over topp sluk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er områder med flatt gulv i nedsenk, det skulle vært utført lokalt fallforhold på 1:50 tilsluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Neste gang baderommet skal pusses opp må det utføres lokalt fall iht forskriftene.

Dagens løsning kan medføre til områder med vannansamlinger ved lekkasje/vannsløp.

U.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøre membran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membranmansjett i sluket, samt at det er synlig membran under terskel til døren inn til baderommet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å montere dusjkabinett pga riss som er avdekket på vegg i dusjsonen.

U.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sisterne er treg i forhold til påfylling av vann etter funksjonsprøving. Bør derfor undersøkes av rørlegger. Skade på trykknapp til innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Få toalett sisterne kontrollert av rørlegger.

U.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dørblad.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

U.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



U.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført som egeninnsats.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Det er ikke utført lokalt fall til sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fall til sluk på 1:50 eller 1:100 på hele vaskerommet.

Det er bom på fliser og løse fuger på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppussing av vaskerommet må det utføres lokalt fall iht forskriftene.

Muligheter for å utføre lokale utbedringer av fliser som har løsnet.

U.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig klemt membranmansjett i sluk.
Utført som egen innsats.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

U.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

U.ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det må monteres avtrekk og tilluft på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Dette vil forbedre innklimaet på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på vaskerom.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i bunnsvill.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk ved kum. Glassplate ved platetopp. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøll-/fryseskap.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det har oppstått noe fuktskader på gulv under kjøll-/fryseskap. Ingen utslag på fuktighet ved fuktsøk på befaringsdagen. Behov for å justere den ene døren på overskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale utbedringer for å lukke avvikene.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre kobberrør i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Det er kun hovedstokken i veggen som er utført av støpejern iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende lufteventiler i stuer.

Konsekvens/tiltak

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

Montere lufteventiler for å forbedre innneklimaet.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe montert i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 TG 1 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.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

El.skap er plassert på vaskerom.

40A hovedsikring og 13 fordelingskurser på 20A/5*16A/15A/6*10A med automatsikringer.

Det er utført el.tilsyn i 2024 iflg eier og alle avvik er lukket.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra elektriker på alt arbeid eier har gjort i sin eie tid.
Dette ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Åpen kobling til strøm til panelovn i 1.etg
Åpen koblingsboks i tak i gang i u.etg.

Det er hul i el.skap som ikke er blendet.

Disse avvikene må lukkes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i alle etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i gang.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier har utført ny drenering rundt sin del av boligen i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende toppliste på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur plassert på betongbankett.

Det er i den nederste kjelleren senket gulv til bunn av banketten før det er støpt ett gulv.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er områder med synlig sprekk på grunnmur/bankett og betonggulv i nederste kjeller.
Oppstått pga tidligere setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten skråner mot sør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vann-/avløp via private stikkledninger, disse er felles for disse 4 rekkehusene.

Rørene er fra 1970

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Eier opplyser om at det ved to tilfeller er oppstått tette avløpsrør i hennes eie tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må medregnes utskifting av utvendig stikkledninger med tiden.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
2.etasje	32			32	9
1.etasje	21			21	4
U.etasje	32			32	26
Kjeller	18			18	
SUM	124				39
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue		
2.etasje	Kjøkken, Stue		
1.etasje	Gang, Soverom		
U.etasje	Gang, Bad, Soverom, Vaskerom		
Kjeller	Soverom		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Den nederste kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene som er frelagt stemmer ikke med planløsning i u.etg og kjeller for denne boligen.
Det er trolig ikke utført noe bruksendring på kjellerom som er omgjort til soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	124	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Jane Helen Strøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	68	62		0	98.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Næringsrødveien 22D

Hjemmelshaver

Strøm Jane Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næringsrødveien 22D ligger plassert på Gimle/Næringsrød i Halden kommune.
Utsikt mot nærområdet og gode solforhold.
Området anses å være barnevennlig.
Kort vei til barne-/ungdomskole, ishall, butikker og marka.
10 km til E6.
3,5 km til Halden sentrum

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Søndre Næringsrød
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Avsatt til: Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse og gressplen.

Tomten er stort sett fellesareal.
Det er kun bebyggelsen og en liten del av tomten mot nordøst og sørvest som tilhører boligen.

Tinglyste/andre forhold

1970/3299-1/2 ERKLÆRING/AVTALE
22.09.1970 BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
1 492 900	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 510 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg	8028367	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	16.12.1967		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale avgifter	03.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM5480>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250038	

Selger 1 navn
Jane Helen Strøm

Gateadresse	
Næridsrødveien 22D	

Poststed	Postnr
HALDEN	1785

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Trygg forsikring,

Polise/avtalnr.

8028367

Document reference: 1101250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vaskerom, der har det løsnet litt fuge rundt en flis.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2015. En flislegger la dobbel lag med membran, og la flisene. Rørlegger Jørgensen utførte alt av jobb med nytt røranlegg. Og Riis Elektro gjorde alt av det elektriske. Egeninnsats bestod av nedriving, tak, lister og montering av innredning.

Arbeid utført av

Grensen Flis & Design, F. Jørgensen og Riis Elektro A.S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt ble fjernet, og bygd opp på nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

To ganger har det tettet seg i de fremste leiligheter. Da har jeg opplevd bobling i rør og tett do/sluk. Har ordnet seg med et firma som kommer å staker.

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når jeg kjøpte leiligheten i 2013 var det vann i kjeller. Jeg brukte firma Auensen til å grave/drenere rundt huset og på plenen. Har ikke merket noe mer fukt i kjeller etter det.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fasaden/vinduer er gammelt og må byttes.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flyttet på pipe p.g.a nytt gulv i stuen. Firma fyr og flamme gjorde jobben, ble liten lekkasje. Dette tettet i løpet av et par dager.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken gulv var skjevt, etter en gammel vannlekkasje. Trappe sank litt, byttet stender/Støtte i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplevde mus i 2014, ikke sett noe etter det.

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

Byttet sikringsskap. Alt av ny installasjon ved oppussing av kjøkken/Bad/ vaskerom er gjort av Riis. Installert varmpumpe. Flyttet varmtvannstank.

Arbeid utført av

Riis Elektro A.S

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Halden Brannvesen har vært her. Det er bestilt kontroll av el-anlegg, venter per dags dato på Riis Elektro A.S

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tømmermester har utført arbeid på Veranda vegg. Egeninnsats/dugnad har blitt gjort på terrasse/platting.

Arbeid utført av

K. Kopperud Bygg A/S

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

Beskrivelse

Innredet nest nederste rom hvor det var bod til et soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Document reference: 1101250038

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: 1101250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Helen Strøm	520ac4efe24c1ef59a3f246f 7fc03e281a9d4b80	31.03.2025 16:49:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

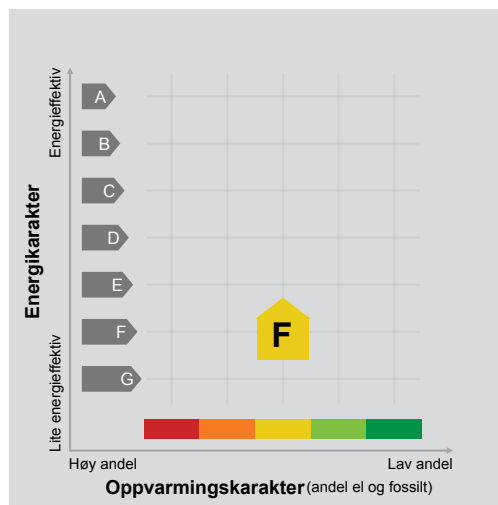
Document reference: 1101250038

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

ENERGIATTEST



Adresse	Næringsrødveien 22D
Postnummer	1785
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145061504
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100285
Dato	31.03.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 128
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Montér 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Næridsrødveien 22D - Nabolaget Gimle-Grimsrød - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Næridsrød
Linje 35
4 min
0.3 km

Halden stasjon
Linje RE20
8 min
3.7 km

Skoler

Gimle skole (1-7 kl.)
244 elever, 13 klasser
19 min
1.4 km

Hjortsberg skole (1-7 kl.)
389 elever, 18 klasser
22 min
1.6 km

Os skole (1-7 kl.)
252 elever, 15 klasser
5 min
2.3 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)
396 elever, 16 klasser
5 min
2.5 km

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

Halden vgs - avd. Porsnes
1200 elever, 61 klasser
6 min
2.8 km

Halden vgs - avd. Risum
400 elever
10 min
5.6 km

«Stille og rolig område. Kort vei til skole, butikk, barnehage, ishall. Gangavstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

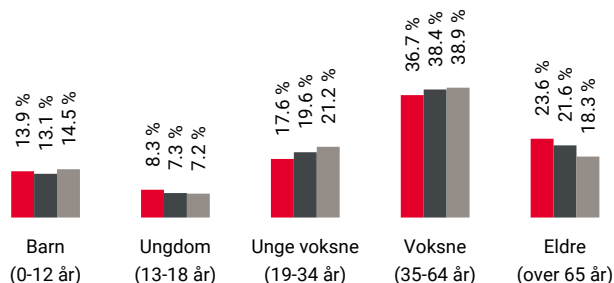
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle-Grimsrød	759	343
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år)
48 barn
5 min
0.3 km

Åkerholmen barnehage (1-5 år)
49 barn
13 min
0.9 km

Stenrød barnehage (0-5 år)
67 barn
14 min
1 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød
Post i butikk, PostNord
4 min
0.3 km

Kiwi Brødløs
24 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



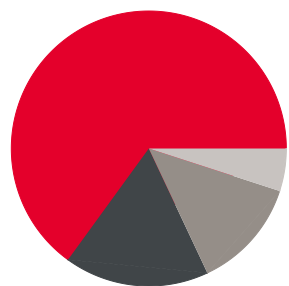
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Eklund - fotballøkke	13 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Gimle skole	14 min	
	Ballspill	1 km	
	Spenst Halden avd. Brødløs	27 min	
	SKY Fitness Halden	6 min	

Boligmasse



- 65% enebolig
- 17% rekkehus
- 13% blokk
- 5% annet

«Rolig og pent nabolag med småbarnsfamilier og eldre. Kort avstand til nærbutikk, buss, flotte lysløyper og merkede stier. Lite biltrafikk i området.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

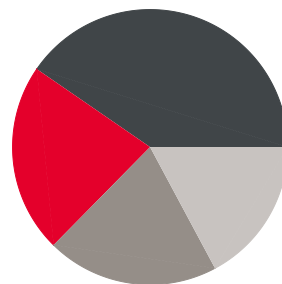
6 min



Apotek 1 Brødløs Halden

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



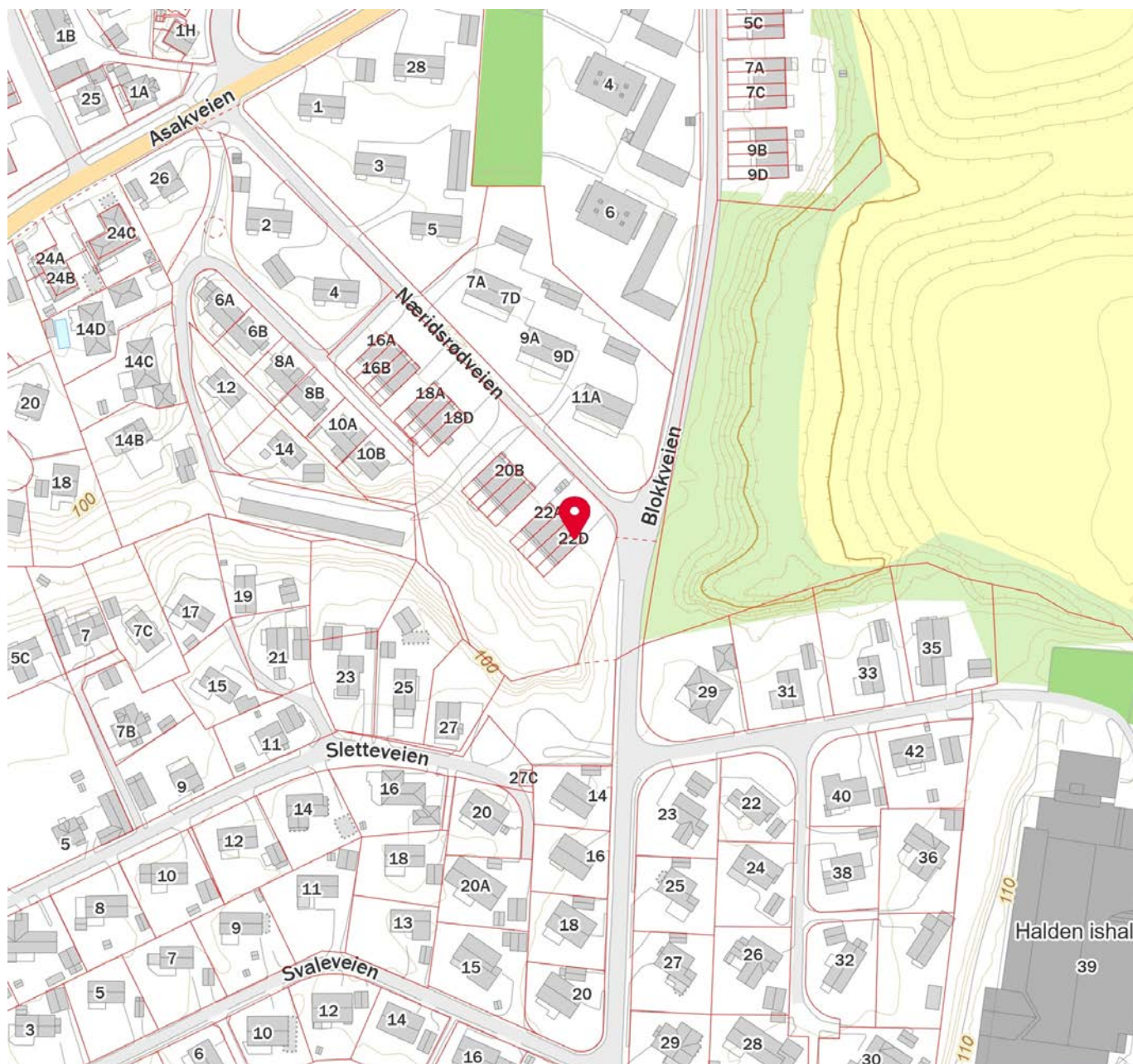
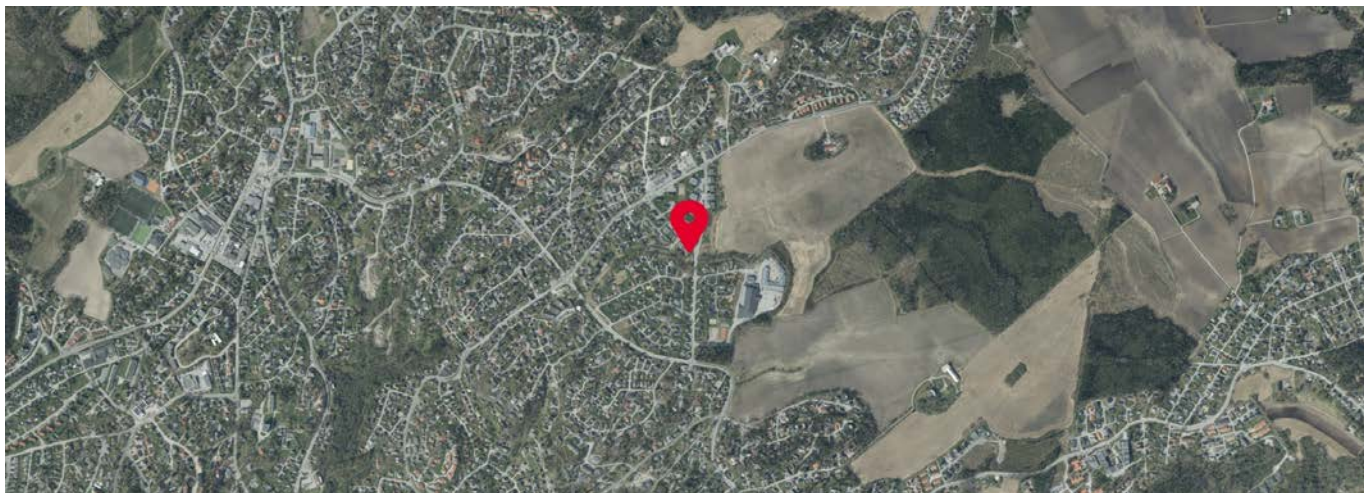
0%

45%

- Gimle-Grimsrød
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Næridsrødveien 22D, 1785 HALDEN								

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	10 053,00 kr
Eiendomsskatt	4 472,39 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	7 818,00 kr
Sum	27 217,75 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1492900 prom	3,00 kr	1/1	0 %	4 479,00 kr	723,84 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	380,05 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	350,83 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	95,00 kr
Vanngebyr	160 m3	29,18 kr	1/1	0 %	4 668,00 kr	778,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	525,00 kr
Avløpsgebyr	160 m3	47,53 kr	1/1	0 %	7 604,00 kr	1 267,33 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	408,33 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	27 306,22 kr	4 528,38 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 3. mars 2025 13:29
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Næringsrødveien 22D (1101250038) (gjelder saksnummer 5452853)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Jane Helen Strøm
Adresse: Næringsrødveien 22D, 1785 HALDEN
Målnummer: 7359992906015955

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1999
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

03. mars 2025 kl. 12:39 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takker

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Jane Helen Strøm
Næringsrødveien 22 D
1785 HALDEN
Norge

RIIS ELEKTRO AS

Walkers gate 14,
1771 Halden, Norge

Foretaksregisteret:
NO 967907103 MVA

Telefon: 69181575

E-post: Info@riiselektro.no

Web: www.riiselektro.no

FAKTURA

Fakturanr: 125170

Fakturadato: 08.05.2025

Vår ref: André Michael
Thoreløyken

Kundenr: 18635

Ordrenr: 202560.42984

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 18.05.2025

Kontonr: 1030 07 61327

KID: 186351251704

Deres ref:
Leveranssted: Næringsrødveien 22 D, 1785 HALDEN

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
-Oppretting av avvik etter elkontroll						
Timer Elektriker	3	stk	950,00		25%	2 850,00
Servicebil	1	stk	300,00		25%	300,00
VEGGBOKS LOKK HVIT	1	stk	28,13		25%	28,13
L648 UTFORINGSRING 6MM ELKO	2	stk	29,02		25%	58,04
D-T2/25PS DEKKPLATE F/TEKN.BOK	1	stk	100,50		25%	100,50
RS16/1P BRYTER 1POL 16A PH	1	stk	125,73		25%	125,73
ENØK HVIT 10W LED E27 230V	1	stk	483,43		25%	483,43
Digital Servicekostnad	1	stk	285,00		25%	285,00
Sum Eks. Mva., 4230,83						
Sum eks. mva						4 230,83
25% mva av 4 230,83						1 057,71
Avrunding						0,46
Beløp å betale NOK						5 289,00

Ved for sen betaling påløper purregebyr på 35kr samt forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven.

Deres ref./deres dato: Vår ref.:

Dato: 05.03.2025

STRØM JANE HELEN Ole- Willy Røstadli
NÆRIDSØDVEIEN 22D
1785 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Næridsrødveien 22D-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-68/62

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 05.03.2025 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (1)

1.

Dato: 05.03.2025

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Ole- Willy Røstadli

Beskrivelse: Boligen mangler godkjent slokkeutstyr, da håndslukker er eldre enn 10 år.

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

Har du spørsmål?

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



HALDEN
KOMMUNE

Definisjoner

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

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

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

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

Aktuelt regelverk

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Næridsrødveien 22D, 1785 HALDEN								

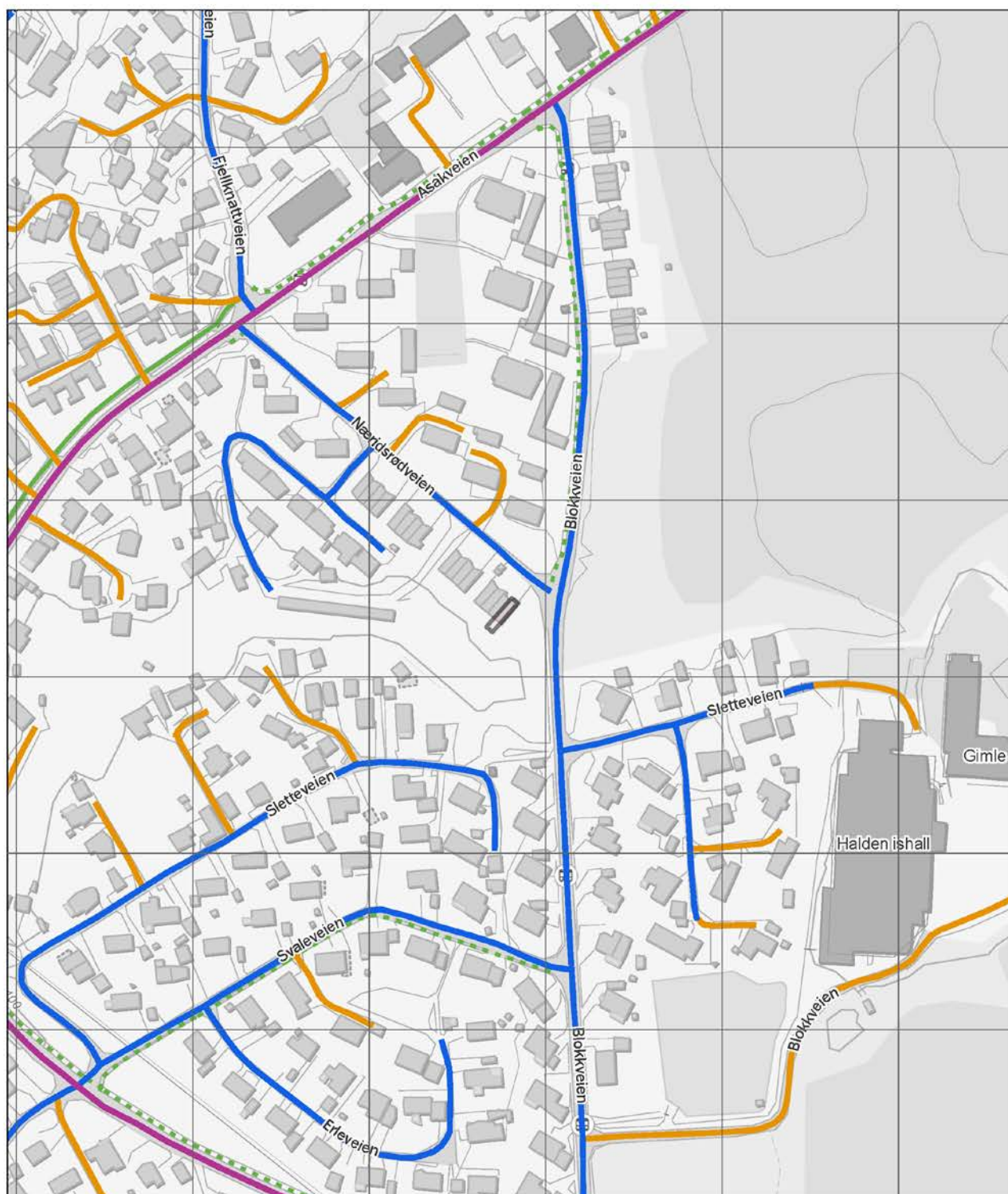
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Næridsrødveien 22D, 1785 HALDEN								

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

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

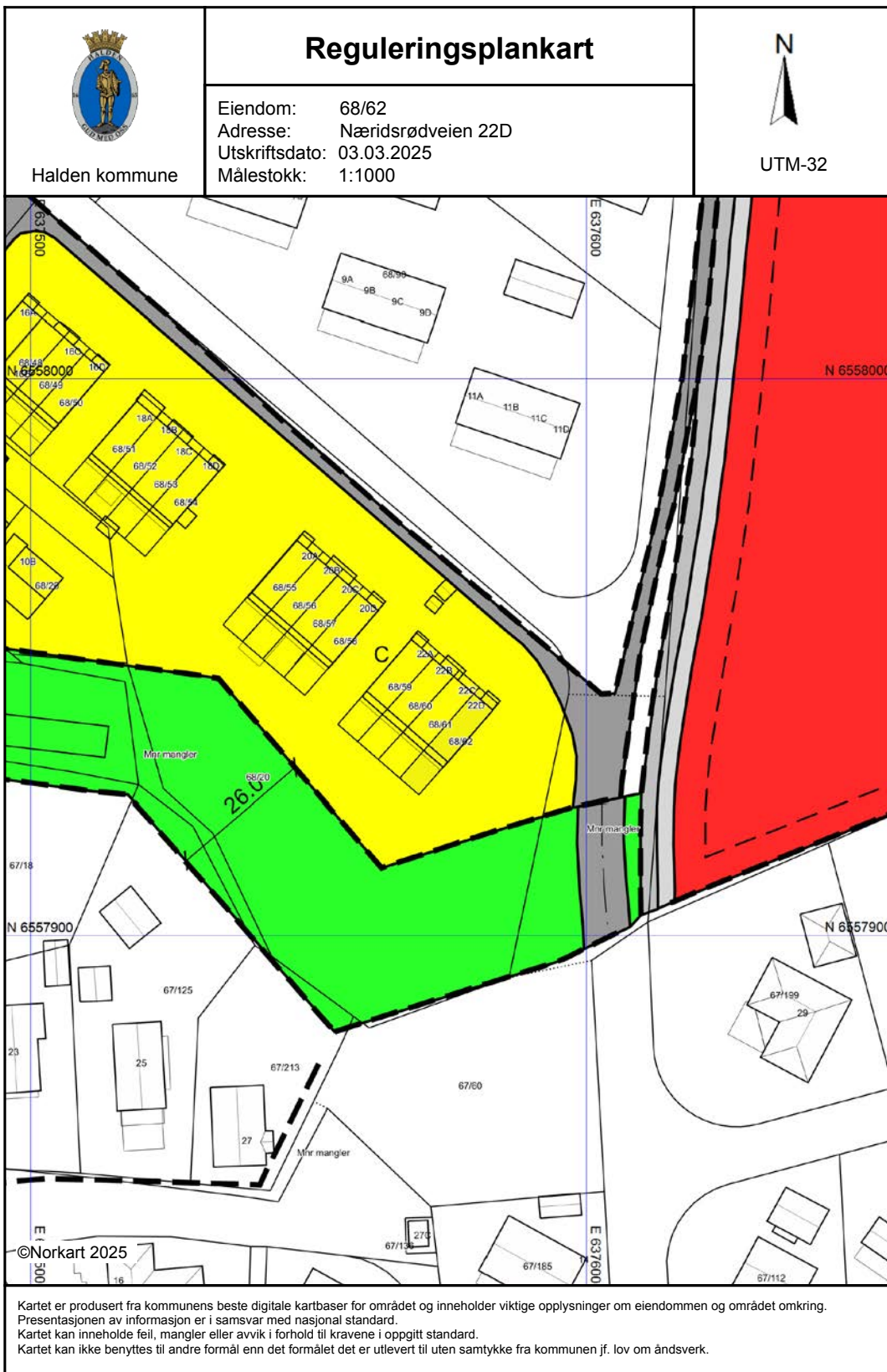
Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	99 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-553
Navn	Søndre Næridsrød

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.01.1969
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/158/G-553.pdf
Delarealer	Delareal 99 m ² Formål Boliger Feltnavn C-D



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

16 MAJ 68

ARNTZEN OG SOLHEIM ARKITEKTER MNAL FREDRIKSTAD TELEFON 11644

Regulerings- og bebyggelsesplan *forslag for*
Søndre Næringsrød gnr 68 bnr 2 m.m., Halden. Alternativ 2.

VEDTEKTER.

1. Reguleringens avgrensning er vist på kart. Innenfor dette området er ny utnyttelse av grunnen til byggeformål og annet regulert av planens bestemmelser.
2. Bygningene plasseres i forhold til veier, plasser og grønt-arealer samt turvei som vist på planen.
Området er delt opp i 5 parseller merket A, B, C, D og E.
På parsellene A, C, D og E skal det være to etasjes rekkehus.
Parsell B skal være kommunalt friområde med lekeareal. Her tillates oppført barnehagebygning eller tilsvarende institusjonsbygning på max. 200 m² grunnflate i inntil 2 etasjer.
Bygningsrådet kan under hensyn til kvartalenes helhet og bebyggelsens samlede karakter tillates endringer innen rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Halden.
Byggelinjeavstand mot veier og kryss må herved ikke innskrenkes.
3. Bebyggelsen på parsell A, C, D og E innredes til boliger, på parsell B institusjonsbygning.
4. Forhaver, rom mellom frittstående bygninger, gårdsrom m.v. må gis en tiltalende utformning og behandling.
5. Gjerdet må godkjennes av bygningsrådet.
6. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
7. Farger på hus, gjerdet m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
8. Etter disse vedtekters ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot vedtektene.
9. Ved siden av disse vedtekter kommer til anvendelse bygningsloven og vedtekter for Halden kommune.

Fredrikstad, 3. mai 1968

Arntzen og Solheim
arkitekter MNAL

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 68, Bruksnr 62	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	203 Grimsrød
Veiadresse:	Næridsrødveien 22 D, gatenr 5060	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1785 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Næridsrødveien 22 D	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.04.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	98,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/68/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/68/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2013	Berørt	3101/68/20	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2013	Berørt	3101/68/47	0,0
			Berørt	3101/68/48	0,0
			Berørt	3101/68/49	0,0
			Berørt	3101/68/50	0,0
			Berørt	3101/68/51	0,0
			Berørt	3101/68/52	0,0
			Berørt	3101/68/53	0,0
			Berørt	3101/68/54	0,0
			Berørt	3101/68/55	0,0
			Berørt	3101/68/56	0,0
			Berørt	3101/68/57	0,0
			Berørt	3101/68/58	0,0
			Berørt	3101/68/59	0,0
			Berørt	3101/68/60	0,0
			Berørt	3101/68/61	0,0
			Berørt	3101/68/62	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2013	Berørt	3101/68/20	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2013	Berørt	3101/68/61	0,0
			Berørt	3101/68/62	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.03.2013	Berørt	3101/68/20	0,0
	Matrikkelført:	01.03.2013	Berørt	3101/68/62	0,0
Skylddeling	Forretning:	29.04.1970	Avgiver	3101/68/20	-106,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/68/62	106,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Næridsrødveien 22 D	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145061504			Antall etasjer:		1

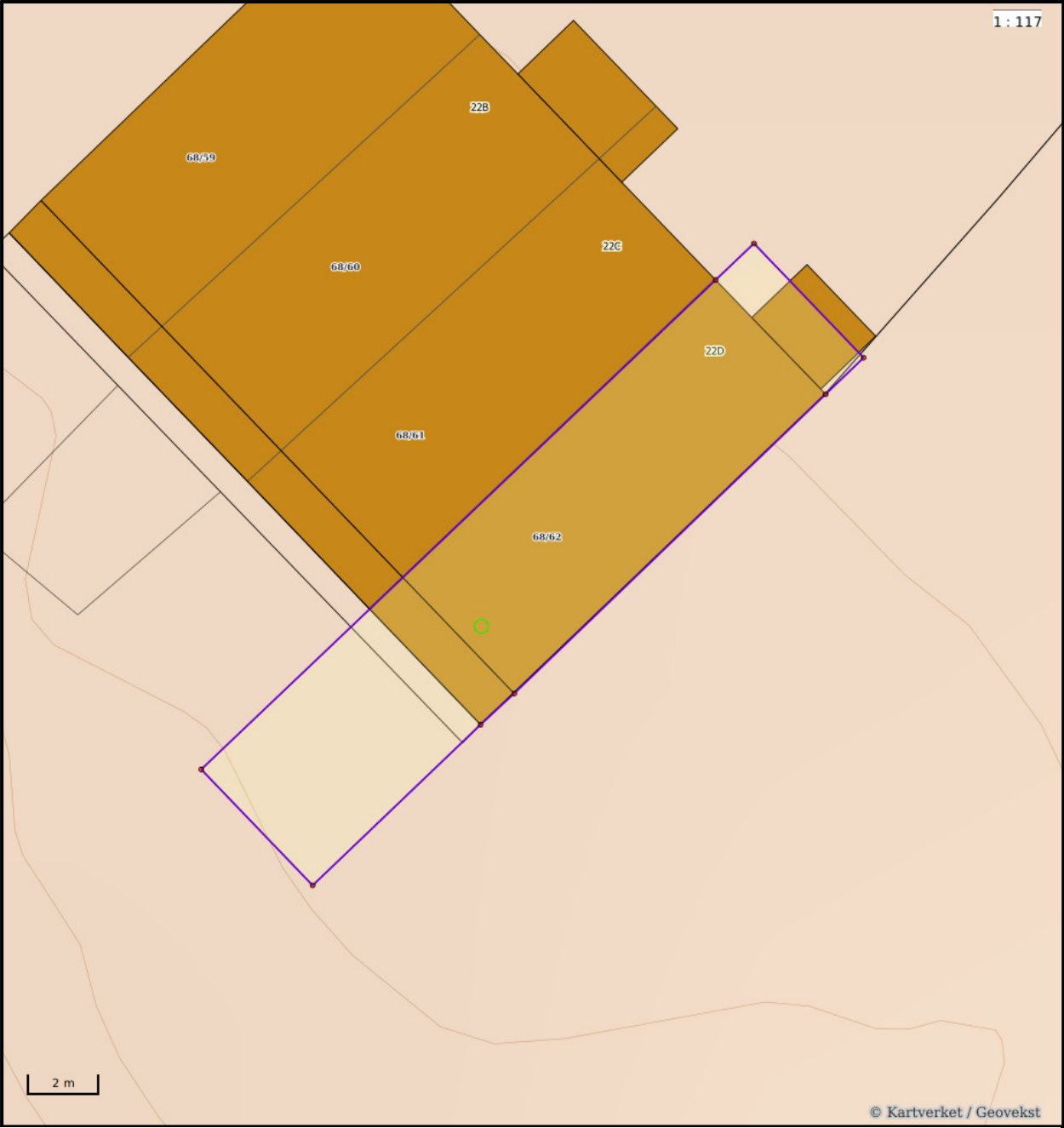
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

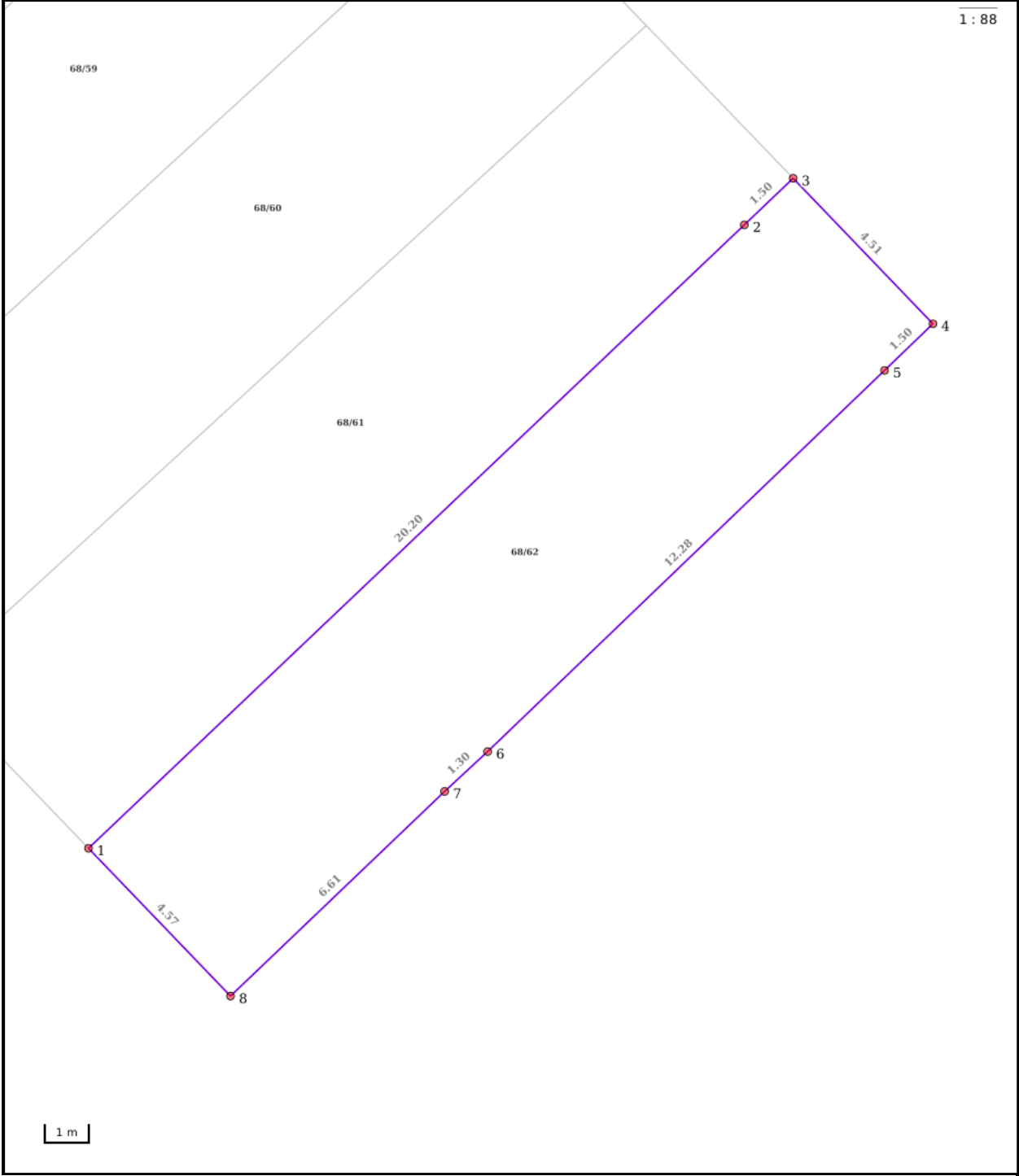
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

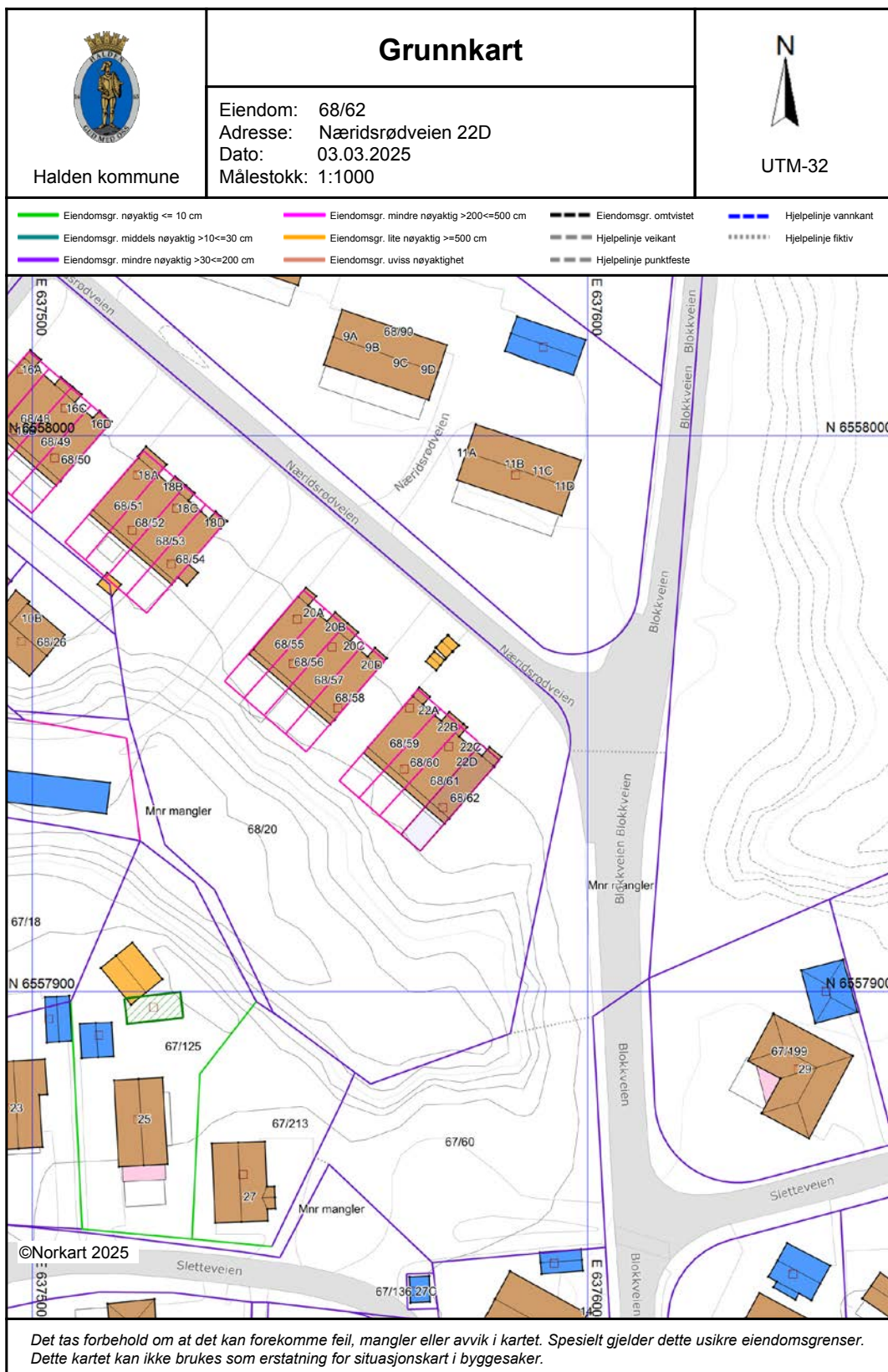
Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 98,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 928,23	637 566,43	20,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 557 943,41	637 579,75	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 557 944,54	637 580,74	4,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 557 941,58	637 584,14	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 557 940,45	637 583,16	12,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 557 931,18	637 575,10	1,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 557 930,21	637 574,23	6,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 557 925,23	637 569,88	4,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-68/62, Næridsrødveien 22D, 1785 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner

17.02.2025

Vær oppmerksom

Kvikkleire

17.02.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

24.02.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

0.95 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

0.81 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

1.1 km

Forurenset grunn

21.02.2025

Ikke funnet

0.96 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

24.02.2025

Ikke funnet

0.24 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

24.02.2025

Ikke funnet

0.94 km

Skredfaresoner

17.02.2025

Ikke funnet

131.4 km

Stormflo

01.03.2025

Ikke funnet

1.6 km

Støysoner

24.02.2025

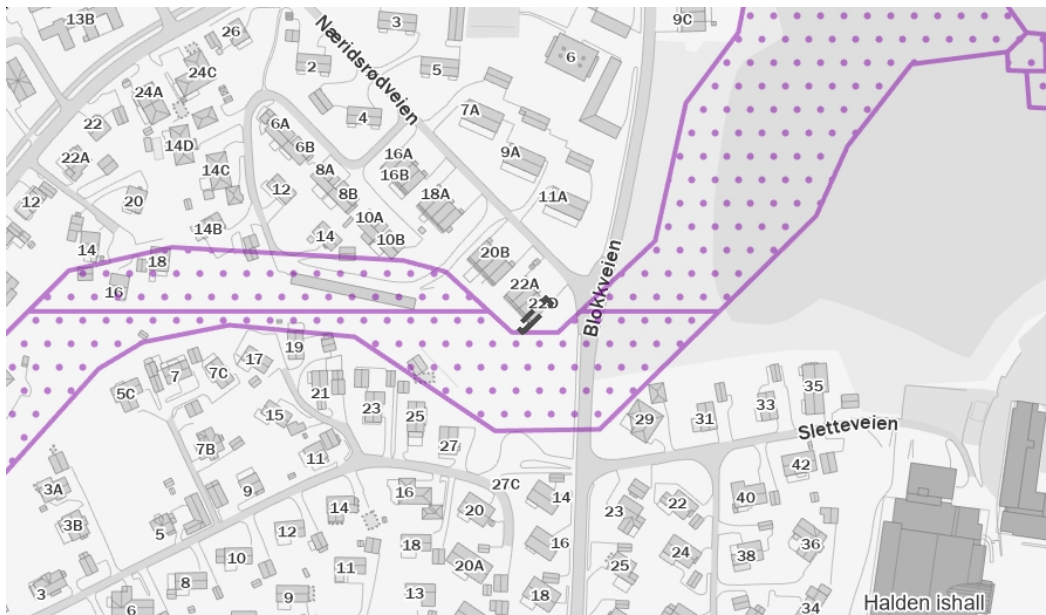
Ikke funnet

0.18 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:	17.02.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentakintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

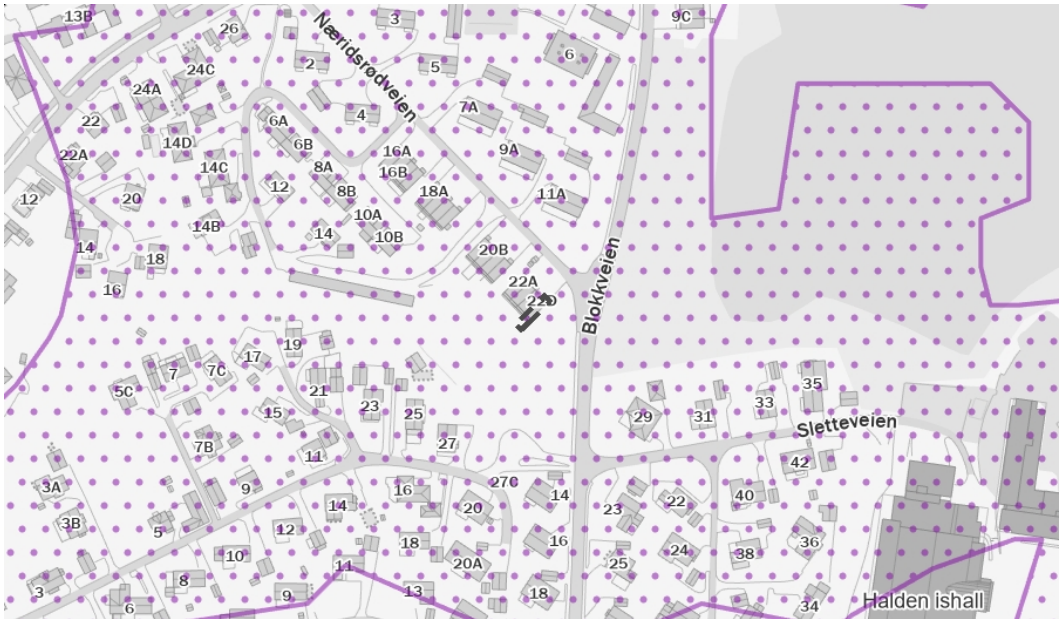
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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 byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

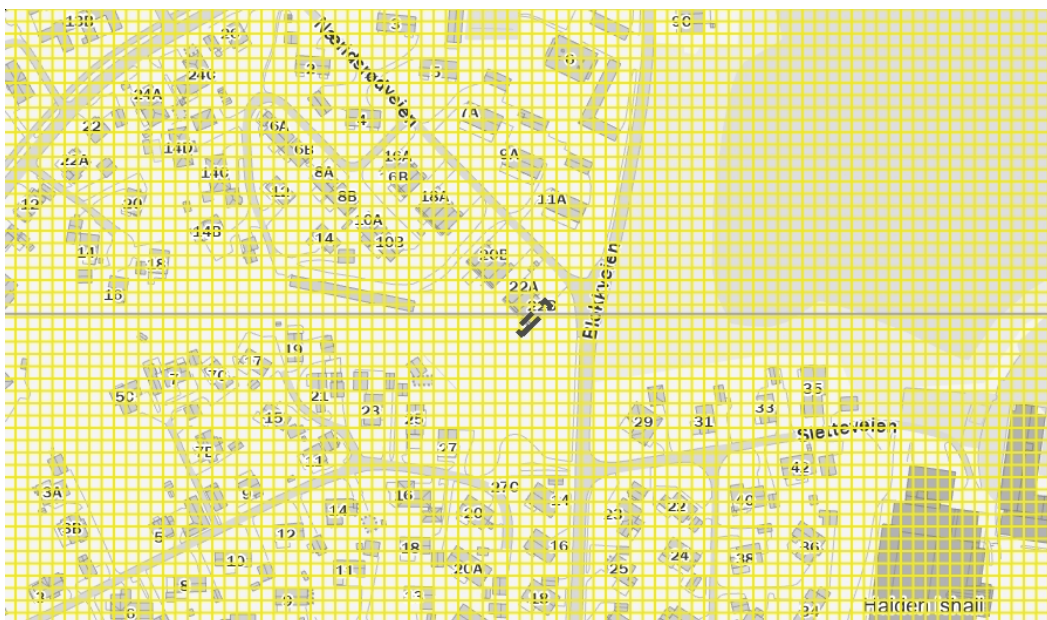
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd 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
00010445	03.03.2025	1101250038

Om dokumentet

Ident
1970/3299/2

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

Dagbok nr. 3299 19 70 22/9
Halden Serenkriverembete

DEN NORSKE STATS HUSBANK Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 68 bnr. 59	Halden	Sturla Okstad
" 68 " 60	Halden	Ragnar Rehnberg
" 68 " 61	Halden	Jan Kvamsdal
" 68 " 62	Halden	Jan Eilertsen

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomter. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Halden den 19.9.1970.

Sturla Okstad
Ragnar Rehnberg

Jan Kvamsdal
Jan Eilertsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Næringsrødveien 22D
1785 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre