

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 11 780 000,-
Omkostn.: Kr 295 890,-
Total ink omk.: Kr 12 075 890,-
Selger: Leif Torkel Grimsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 238/238 kvm
Tomtstr.: 691 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1561
Oppdragsnr.: 1101250063

Særdeles påkostet villa på ett plan - på fantastisk utsiktstomt på Kringsjå Terrasse

Velkommen til en sjelden anledning på vakre Kringsjå Terrasse- en liten spasertur opp i åsen fra sentrum.

Meget påkostet standard fra byggeår og i nyere tid. Kjøkken har en meget påkostet innredning i heltre eik. Badet er stort, og har i tillegg relaxavdeling, dusj, wc og stor dobbel servant. Separat vaskerom, samt eget gjestebad/wc. Flott peis i stuen. Penstuen har åpen himling og gedigne vinduer helt opp til møne. De store panoramavinduene er såkalte selvvaskende vinduer. Varmeanlegget med energibrønn i fjell, gir eiendommen en meget god komfort. God og jevn varme og meget energiokonomisk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Energiattest	69
Nabolagsprofil	75
Andre vedlegg	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 238 m²

BRA totalt: 238 m²

TBA: 102 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 238 m² Entré, Garasje, Bod, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Kontor, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Stue, Tekniskrom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

102 m² Uteplasser og repoer

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyder fra 2,5-3,7 meter.

Uteplasser og repoer er med som TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

691 m²

Tomtebeskrivelse

En aldeles fantastisk utsiktstomt helt i front av Kringsjø terrasse. Hele tomten er opparbeidet med steinsettinger for minst mulig vedlikehold. Mot øst og mot syd er tomten opparbeidet med imponerende granittmurer direkte på fjell. Ovenpå er det langsgående terrasser med granittstein, glassrekkverk og rekkverk i rustfritt stål. Mot syd og mot vest er det opparbeidet en stor terrasse med granittfliser. Gårdsplass og innkjøring til begge garasjer med belgningsstein, med vannbåren varme i bakken etter behov.

Beliggenhet

Øverst i front på imponerende Kringsjø Terrasse troner nr. 9 med ytterst imponerende utsikt over Halden bysentrum, festningen og innseiling. Sol fra grytidlig morgen til sen

kveld - og samtidig gangavstand til byen. Her bor du trygt i og rolig i blindvei, i et meget velrenomert boligområde på Kringsjå.

I tillegg til kort gangsvstand til byen, har vi også herlige turområder like ved, bl.a. den fredede Schultzedalen. Her finner vi turveier under den imponerende Løvskogen. Turstiene strekker seg både ned til byen, og helt opp til markagrensen. Du følger bekken og nyter synet av bugnende hvitveis og lyden av et fantastisk fugleliv.

Adkomst

Direkte fra Kringsjå terrasse

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Os barneskole og Rødsberg ungdomskole

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp, i tillegg kort vei til togstasjonen i sentrum

Bygningssakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Tilbygg er kledd med kobber. Undertak av finerplater, rupanel med papp og sutakplater på nyere del. Taket er tekket med betongtakstein. På tilbygget er det lagt papp under takstein. Tilbygget garasje er bunntekket med kobber. Renner, nedløp og beslag i kobber. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Støpte terrasser. Grunnmur av leca-blokker i eldre del og plasstøpt mur i tilbygg. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt bad 2013/2014 - utvidet med ca 12 kvm satt inn boblebad, nytt dusjkabinett, noe ny innredning, nye overflater.

Arbeid utført av Øst as - Kolås rørlegger - Arkitekt Stenseth og Grimsrud

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

Svar: Ja

Beskrivelse: ja jmf punkt over

2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse Jmf punkt over. Noe av bad i tilbygget del.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: jmf punkt om bad

Arbeid utført av Kolås

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: jmf punkt om bad

Arbeid utført av Riis eletro

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

Svar: Ja

Beskrivelse Stikkontroll av Elvia

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: tilbygg bolig + terrasse (Øst as) Grimsrud har gjort grunnarbeider for terrasse og tilbygg

Arbeid utført av Øst as - Leif Grimsrud

Innhold

Alt på ett plan! Inneholder entre med garderobe, gjesteavdeling med 1 soverom, wc, bod, hovedsoverom med garderobeavdeling, vaskerom, stort dusj/bad/wc, kjøkken med åpen løsning til stor stue/spisestue, penstue med åpen himling og store panoramavinduer mot byen! Innvendig adkomst til boder og direkte inn i dobbel garasje som også er isolert. Det er flere utganger til terrasseområder. Bl.a. er det utgang fra stuene, fra hovedsoverom er det doble dører ut til morgenterrasse, fra vaskerom er det utgang og fra garasje er det ekstra gangdør. Loft med lagringsplass.

Standard

Meget påkostet standard fra byggeår og i nyere tid. Det er bl.a. ekte skipsgulv med nating i samtlige tørre boligrom. På våtrom er det fliser på gulv. Bad har også fliser på vegger, samt et stort, innebygget boblebad. Badet er stort, og har i tillegg relaxavdeling, dusj, wc og stor dobbel servant. Separat vaskerom, samt eget gjestebad/wc. Kjøkken har en meget påkostet innredning i heltre eik. Hvitevarer er byttet ut til topp moderne, og er helintegreerte: Her er det komfyr og koketopp, oppvaskmaskin samt stort kjøleskap og stort frysenskap som alle er sømløst helintegrert. Disse medfølger i salget. Flott peis i stuen. Penstuen har åpen himling og gedigne vinduer helt opp til møne. De

store panoramavinduene er såkalte selvvaskende vinduer. Varmeanlegget med energibrønn i fjell, gir eiendommen en meget god komfort. God og jevn varme og meget energiøkonomisk.

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

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av finér-plater (på original del), rupanel med papp og sutakplater på nyere del. Synlig på hovedloft med gangbart gulv. Begrenset tilgang til loft over garasje og stuedel. Kun hull i undertak og det er ikke lagt gangbart gulv. Boligen er bygget av Myrsjøhus. Det er trolig ikke papp under takstein på eldre del av boligen. På tilbygget er det lagt papp under takstein. Tilbygget garasje er bunntekket med kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke papp eller sløyfer under takstein på hoveddel av boligen, dette var normal utførsel på oppfølings tidspunktet fra hus leverandøren Myrsjøhus.

Tiltak

- Det vil kunne gi korter levetid på undertak nærmer undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og beslag i kobber. Stigtrinn og snøfanger i stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfanger på to sider av garasjen og en på tilbygg stue.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales montering av snøfanger foran garasje og terrasse langs garasje.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygget er kledd med beslått med kobber.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Det er tilgang til loft via luke i himling i bod. Det er montert ventil i luken. Lufting i gesimskasser med pappskott. Ventiler i gavl. Loftet er isolert med blåseisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er noen sammenklemte og løse pappskott. Noe synlig mindre svartsopp på taksperrer og undertak. Det er noe nedbøyning i garasjetak.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt garasjetak.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert solskjerming på noen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- det ene vinduet i spisestuen mangler barnesikring. Noe flass og sprekker i omramning rundt vinduer.

Tiltak

- Barnesikring bør monteres/utbedres. Maling av vindusomramning.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. På terrassedøren på soverommet er det montert en gitterport innvendig. Denne kan benyttes om det skal luftes uten å måtte være bekymret for at noen skal komme inn i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Støpte terrasser. Det er lagt opp til en høytaler på uteplassen ved stue/kjøkken. Det går en vedlikeholdsplattform foran boligen. Denne har ikke rekkverk. Eier informerer om at det ikke er tillatt å montere rekkverk, ihht byggetillatelsen.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Noen sprekker i fuger og fliser, trolig tørke sprekker fra byggeår. Adkomst til vedlikeholdsplattform bør sperres, slik at man ikke kommer til der uten tiltak.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vedlikeholdsplattformen bør sikres mot fall.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje. Planavvik på +/- 5 mm målt på kjøkken og opp til 20 mm målt i stue, målt med laser over hele gulvet.

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

Tiltak

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

Radon,TG2

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt. Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Treverket i dørlistene bør kuttes, slik at de ikke går helt ned til gulvet.

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det ble målt fall på 15 mm fra gulv ved dør og til sluk. Lokalt fall ved sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Noen utvaskede fuger.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran og mansjett er synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Det er manglende fuging av rørgjennomføringer i vegg. Det ble målt noe forhøyde fuktindikasjoner på gulv i dusjnise på befaringsdagen.

Tiltak

- Utette gjennomføringer kan føre til fukt i vegg-konstruksjonen. Tilstrekkelig tetting bør gjøres.

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det ble målt fall på 5 mm fra gulv ved dør og til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt, men det er oppbrett på 25 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det anbefales utbedring av silikonfuger.

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert bak sokkel på innredningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er trolig ikke membran på vegger. Det er ikke synlig membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

Tiltak

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

1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det ble målt fall på 15 mm fra topp gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en mindre skade på en flis ved dør.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringer.

1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

I teknisk rom er det nyere stålsluk/støpejernssluk. I kryprom er det sluk i plast. I sluk i teknisk rom er det synlig mansjett og membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er trolig ikke membran i kryprom.

Tiltak

- Ved renovering anbefales det legging av membran for å ivareta eventuelle lekkasjer. Det er ikke direkte fuktbelastning på vegger og gulv.

1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Matavfallskvern montert i vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tillatt med matavfallskverner på vasker i Halden, ihht Halden kommunens hjemmeside. Dette er for å ikke få organiske materialer i avløpssystemet til kommunen. Normale bruksmerker på innredning. Hvitevarer er ikke undersøkt.

Tiltak

- Matavfallskvernen bør fjernes.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom med toalett og servant montert. Det er ventil i himling og tilluft ved dør.

Ventilen i himling er tilkoblet kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe susing i sisternen på befaring. Avtrekket fungerer kun når

kjøkkenventilatoren er på. Styringsbryter til Villavent-motor er utkoblet.

Tiltak

- Susing i sisternen kan tyde på en lekkasje i sisterne. Bør undersøkes av rørlegger og utbedres.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen er tilkoblet med stikk-kontakt, ikke bryter.

Tiltak

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

Vannbåren varme,TG2

Det er montert vannbåren varme i alle gulv utenom bod, samt på gårds plass og støpt ute plass. Varmepumpe på ca 150 liter med 300 liters akkumulator tank. Pumpen er tilkoblet borehull og el-kolbe. Borehullet ligger under steinlagt gårds plass. Termostater er montert på vegger i rommene. Det er manuell ventil med kjølevæske på utvendig varme. Fordelerskap med styring plassert på bad og soverom. På soverommet er det bryter for varme i terrassegulv. Eier informerer om at F. Jørgensen hadde service på anlegget i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler merking av rør i fordelerskap. Det er noe rust på kraner til borehull.

Tiltak

- Alle rør i fordelerskapet bør merkes.

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er 15 kurser og en hovedsikring på 32 amp. Digital måler er montert. Skapet er plassert på vaskerommet. Det er et ekstra sikringsskap plassert i teknisk rom. Dette har 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Tomten er skrånende med steinlagt gårds plass og murte ute plasser. Det er vannbåren varme under belegningsstein og ute plasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe skjevheter og sprekker i belegningsstein, spesielt ved innkjøringen.

Tiltak

- Noe vedlikehold må beregnes.

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

De integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

Parkering

Dobbel garasje i tilknytning til boligen, samt i egen gårdsplass.

Solforhold

Meget godt soldiagram.

Forsikringsselskap

If skadeforsikring

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er 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.

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

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

Energi

Oppvarming

Bergvarme tilknyttet vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er også lagt i ekstrasleyng i gårdsplass lik at man kan holde isfritt/snøfritt ved behov. I tillegg er det peis i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 780 000

Kommunale avgifter

Kr 31 598

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 6 843

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 993 357

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 973 428

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1561 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:

3101/98/1561:

28.12.1999 - Dokumentnr: 5800 - Bestemmelse iflg. skjøte

Private anlegg vedlikeholdes og utgifter til dette dekkes av beboerne i felleskap.

Bestemmelse om adkomstrett for reparasjoner/vedlikehold etc. av tekniske anlegg.

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for nybygg/bolig datert 04.01.2000.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg i en etasje med 44 kvm bruksareal datert 25.10.2019.

Informasjon om lovlighet hentet fra tilstandsrapport:

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

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

- Det er innhentet tegninger som lå ved søknad om ferdigattest i 2019. På disse er badet delvis delt inn i to og det er tegnet inn en badstue.
- Det er ikke tegnet inn en åpning mellom de to garasjerommene.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Garasjen er bygget integrert i boligen. Avstanden fra garasjedelen og til nabobygget er under 8 meter. Det er usikkert om brannkrav er ivarettatt.

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 G542 Kringsjå terrasse med formål bolig.

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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 780 000 (Prisantydning)

Omkostninger

294 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

295 890 (Omkostninger totalt)
312 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
315 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 075 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 092 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 095 590 (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 295 890

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers 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 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsbakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7705,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

13.01.2026











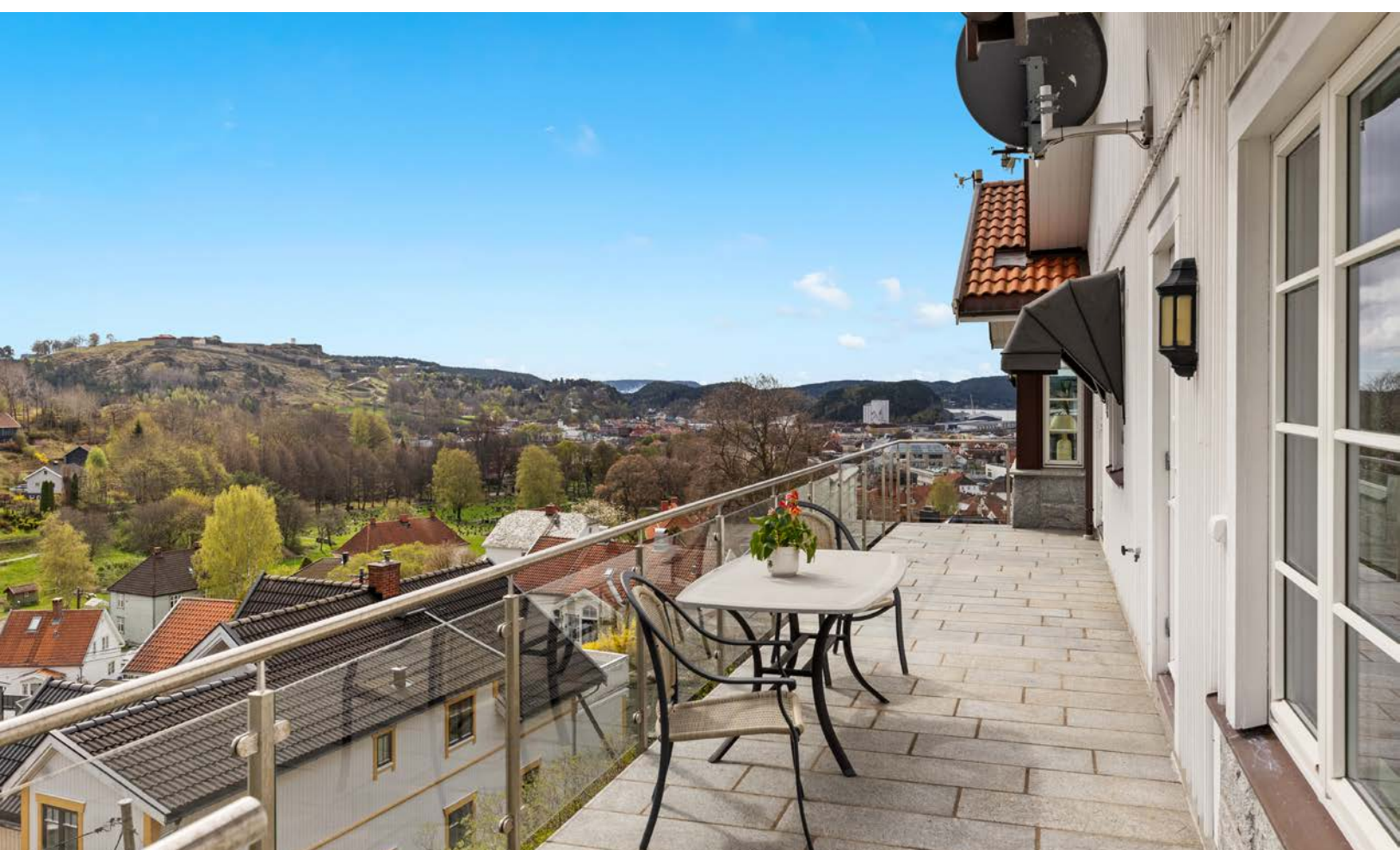








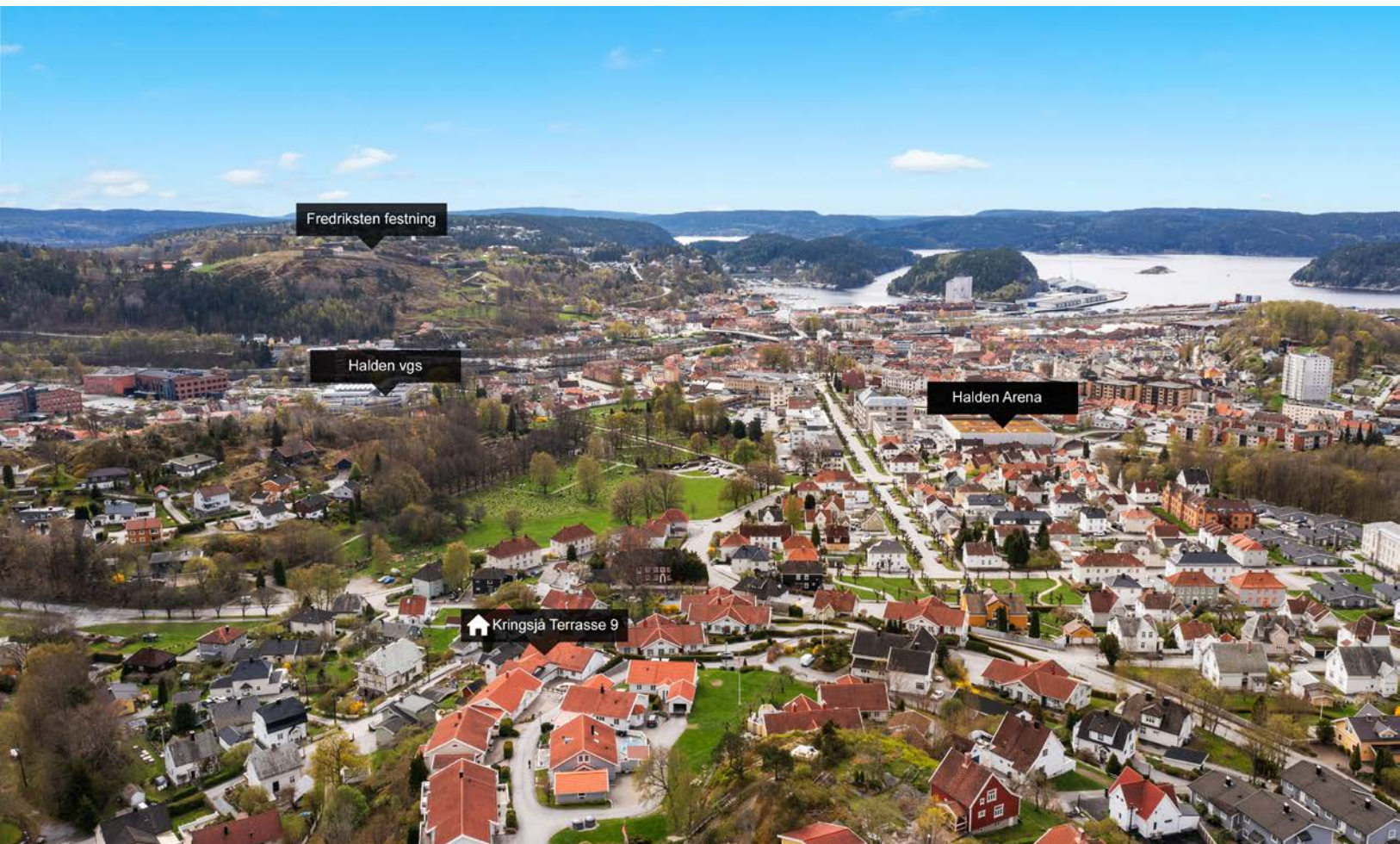












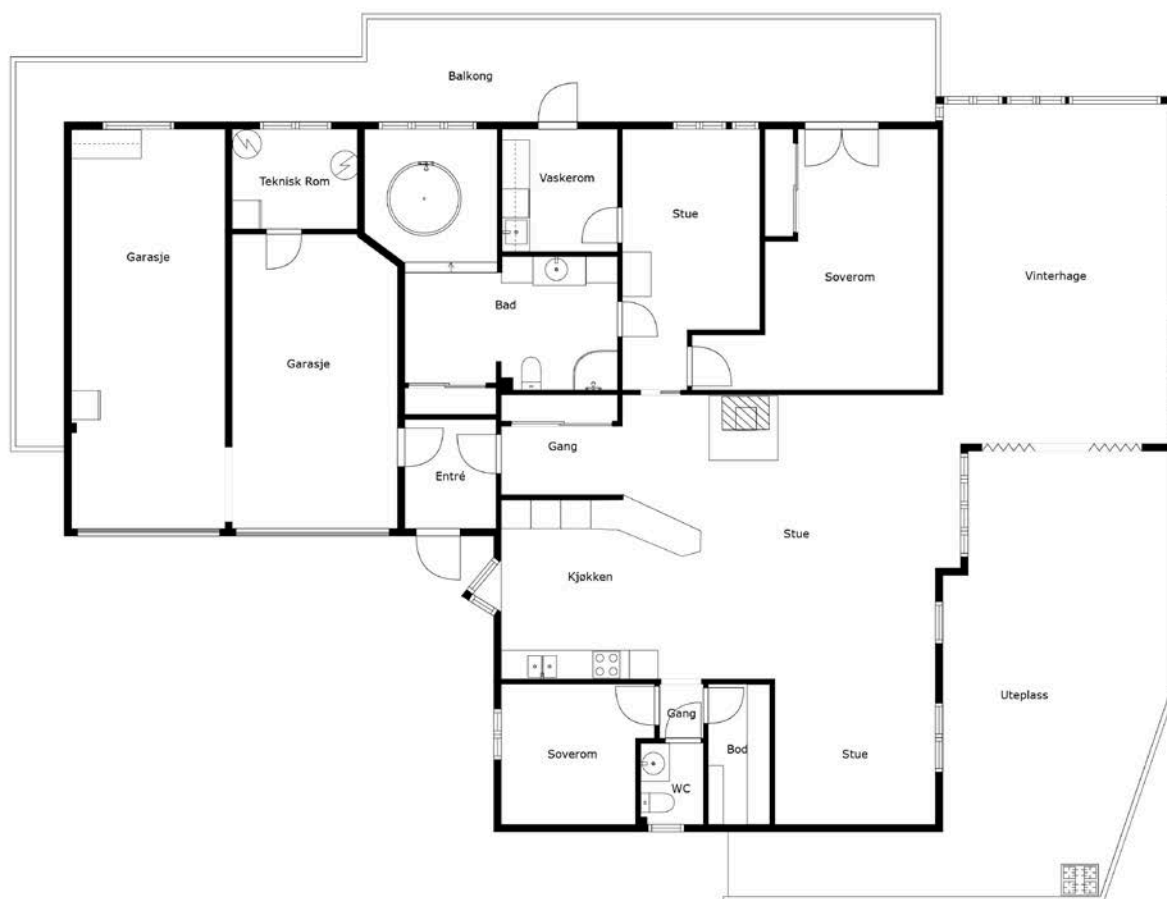


FOTO
etotera

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

2

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Selgers private bilde



Selgers private bilde

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kringsjå terrasse 9, 1777 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 98, bnr. 1561

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 12218-1464

Referansenummer: PX3680

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TFAKST
AG AS

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.

Takstfag AS

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

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



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over ett plan med integrert garasje. Boligen har en høy standard.

Det må beregnes jevnlig oppgraderinger og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Undertak av finér-plater (på original del), rupanel med papp og sutakplater på nyere del.

På tilbygget er det lagt papp under takstein.

Tilbygget garasje er bunntekket med kobber.

Renner, nedløp og beslag i kobber. Stigtrinn og snøfanger i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilbygget er kledd med beslått med kobber.

Det er tilgang til loft via luke i himling i bod. Det er montert ventil i luken.

Lufting i gesimskasser med pappskott. Ventiler i gavl.

Loftet er isolert med blåseisolasjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er montert solskjerming på noen vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Støpte terrasser. Det er lagt opp til en høytaler på uteplassen ved stue/kjøkken.

Det går en vedlikeholdsplattform foran boligen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av skipsgulv, parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/mdf-panel.

Boligen har elementpipe og granitt peis med lukket innsats. Skiferplate lagt på gulv.

Garasjen har vannbåren varme i betonggulv, det er flislagt over betongen.

Garasjen er fullisolert og det er montert elektriske portåpnere på stålporter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, boblekar og dusjvegger/hjørne med tett sokkel.

Boblekaret er nedfelt i oppbygget gulv. Det er inspeksjonsluke i teknisk rom.

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning montert.

Det er mekanisk avtrekk.

Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi

Veggene har malte overflater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger.

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Matavfallskvern montert i vask.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Styring av avtrekk på bad, wc og vaskerom går fra kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant montert.

Det er ventil i himling og tilluft ved dør. Ventilen i himling er tilkoblet kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran tilgjengelig på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 300 liter plassert i teknisk rom.

Det er montert vannbåren varme i alle gulv utenom bod, samt på gårds plass og støpt uteplass.

Varmepumpe på ca 150 liter med 300 liters akkumulator tank.

Pumpen er tilkoblet borehull og el-kolbe.

Borehullet ligger under steinlagt gårds plass.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er 15 kurser og en hovedsikring på 32 amp.

Digital måler er montert. Skapet er plassert på vaskerommet.

Det er et ekstra sikringsskap plassert i teknisk rom. Dette har 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell med sprengsteinsfylling.

Drenerende masser fra byggeår.

Grunnmur av leca-blokker i eldre del. Isolerte ringmurselementer i tilbygg.

Tomten er skrånende med steinlagt gårds plass og murte uteplasser.

Det er vannbåren varme under belegningsstein og uteplasser.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 10 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

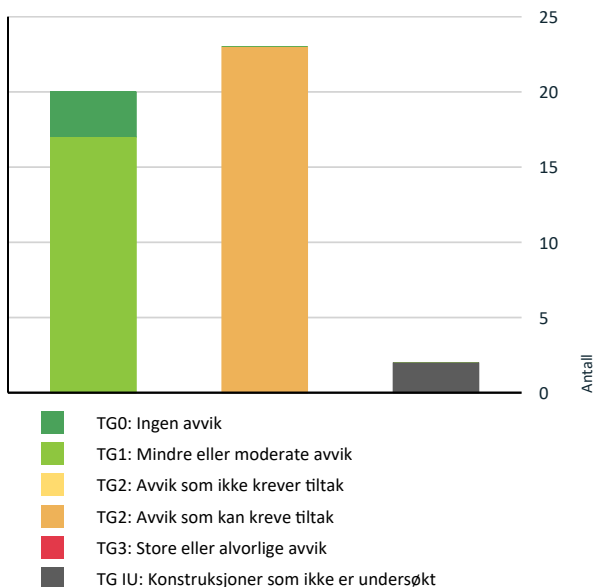
Enebolig

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

Det er innhentet tegninger som lå ved søknad om ferdigattest i 2019. På disse er badet delvis delt inn i to og det er tegnet inn en badstue. Det er ikke tegnet inn en åpning mellom de to garasjerommene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1999

Kommentar

I følge godkjente tegninger

Anvendelse

Bolig

Standard

Høy standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	-14, Tilbygg bolig
2014	Modernisering	Ny pipe montert
2012	Modernisering	-14, pusset opp bad
2014	Ombygging	Bygget om til integrert garasje
2013	Modernisering	Installert/utvidet vannbåren varme med borehull
2014	Modernisering	Innvendige overflater oppgradert (utenom soverom 1 og bod)
2014	Modernisering	Deler av kjøkkeninnredningen og hvitevarer skiftet

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Undertak av finér-plater (på original del), rupanel med papp og sutakplater på nyere del. Synlig på hovedloft med gangbart gulv. Begrenset tilgang til loft over garasje og stuedel. Kun hull i undertak og det er ikke lagt gangbart gulv.

Boligen er bygget av Myrsjøhus. Det er trolig ikke papp under takstein på eldre del av boligen. På tilbygget er det lagt papp under takstein.

Tilbygget garasje er bunntekket med kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke papp eller sløyfer under takstein på hoveddel av boligen, dette var normal utførsel på oppfølings tidspunktet fra hus leverandøren Myrsjøhus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil kunne gi korter levetid på undertak nærmer undersøkelser anbefales.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i kobber. Stigtrinn og snøfanger i stål. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfanger på to sider av garasjen og en på tilbygg stue.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales montering av snøfanger foran garasje og terrasse langs garasje.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Tilbygget er kledd med beslått med kobber.

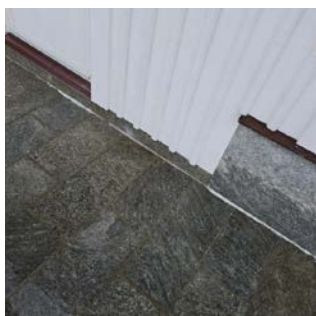
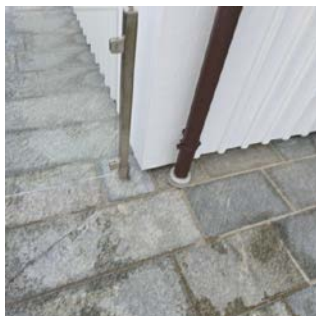
Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tilgang til loft via luke i himling i bod. Det er montert ventil i luken.

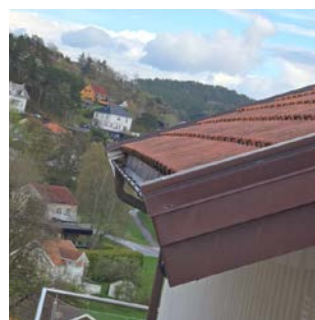
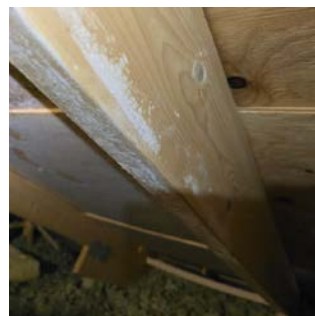
Lufting i gesimskasser med pappskott. Ventiler i gavl. Loftet er isolert med blåseisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er noen sammenklemt og løse pappskott. Noe synlig mindre svartsopp på taksperrer og undertak.
Det er noe nedbøyning i garasjetak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser rundt garasjetak.



Det er noe nedbøyning i garasje tak

TG 2 Vinduer

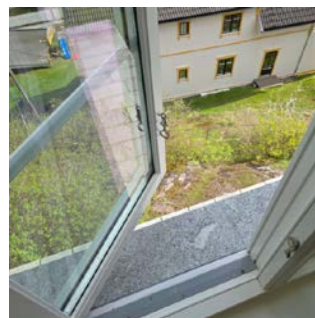
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert solskjerming på noen vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- det ene vinduet i spisestuen mangler barnesikring.
Noe flass og sprekker i omramning rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Barnesikring bør monteres/utbedres.
Maling av vindusomramning.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. På terrassedøren på soverommet er det montert en gitterport innvendig. Denne kan benyttes om det skal luftes uten å måtte være bekymret for at noen skal komme inn i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpte terrasser. Det er lagt opp til en høytaler på uteplassen ved stue/kjøkken. Det går en vedlikeholdsplattform foran boligen. Denne har ikke rekkverk. Eier informerer om at det ikke er tillatt å montere rekkverk, ihht byggetillatelsen.

Vurdering av avvik:

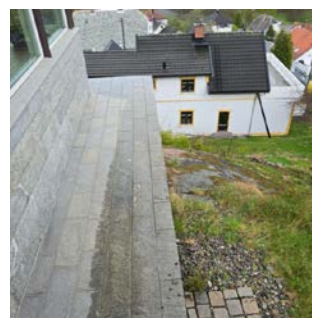
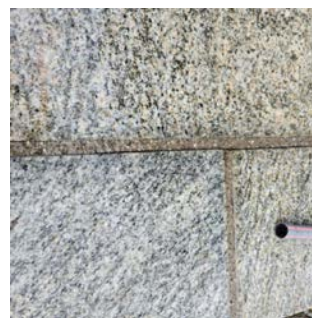
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Noen sprekker i fuger og fliser, trolig tørke sprekker fra byggeår. Adkomst til vedlikeholdsplattform bør sperres, slik at man ikke kommer til der uten tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikeholdsplattformen bør sikres mot fall.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av skipsgulv, parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/mdf-panel. Det er noe merker i parkettgulv. Normale bruksmerker. I vindfang/sluse er det lagt elektriske varmekabler i gulv.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje.

Planavvik på +/- 5 mm målt på kjøkken og opp til 20 mm målt i stue, målt med laser over hele gulvet.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Dokumentasjon på radonmåling er ikke fremlagt.

Boligen ligger i en sone markert med lav til moderat aktsomhetsgrad med tanke på radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og granitt peis med lukket innsats. Skiferplate lagt på gulv.

Det er fremlagt rapport fra feier. Siste tilsyn og feiing ble gjennomført i 2025. Ingen avvik eller anmerkninger ble registrert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garasjen har vannbåren varme i betonggulv, det er flislagt over betongen.

Garasjen er fullisolert og det er montert elektriske portåpnere på stålporter.

Den ene delen var opprinnelig en carport før den ble bygget om til garasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

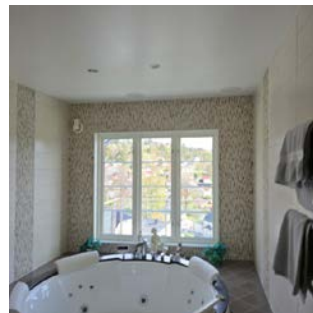
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe flass i dørlister, ned mot gulv.

Treverket i dørlistene bør kuttes, slik at de ikke går helt ned til gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det ble målt fall på 15 mm fra gulv ved dør og til sluk. Lokalt fall ved sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noen utvaskede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran og mansjett er synlig i sluk.

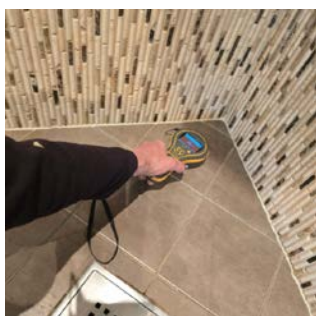
Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsrapport

Det er manglende fuging av rørgjennomføringer i vegg.
Det ble målt noe forhøyde fuktindikasjoner på gulv i dusjnise på befaringsdagen.

Utette gjennomføringer kan føre til fukt i vegg-konstruksjonen.
Tilstrekkelig tetting bør gjøres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, boblekar og dusjvegger/hjørne med tett sokkel.
Boblekaret er nedfelt i oppbygget gulv. Det er inspeksjonsluke i teknisk rom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra entré og inn mot dusjen på badet. Det ble avdekket gips og isolert vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det ble målt fall på 5 mm fra gulv ved dør og til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt, men det er oppbrett på 25 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen sprekkdannelser i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales utbedring av silikonfuger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert bak sokkel på innredningen.

Vurdering av avvik:

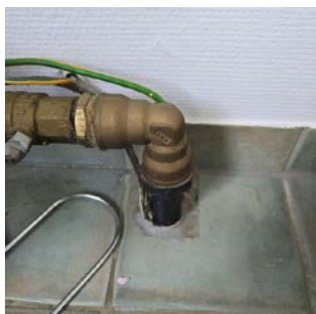
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er trolig ikke membran på vegger.

Det er ikke synlig membran i sluk eller på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Enkel innredning montert.

1. ETASJE > VASKEROM

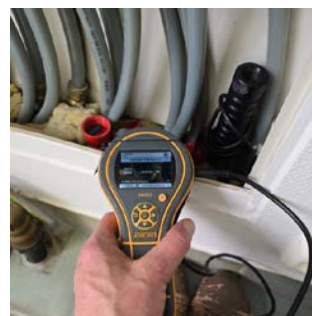
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling i fordelerskap, da veggkonstruksjonen er åpen der. Det ble ikke målt fukt i vegg på befaringen.



1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPROM/INSPEKSJONSROM

Generell

Rommet ligger inne i garasjen og inneholder et teknisk rom. Det er også en åpning inn til et kryprom. Dette er et inspeksjonsrom for innebygget jacuzzi. Det er begrenset tilgang til kryprommet.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPROM/INSPEKSJONSROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater. Taket har malt panel.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPROM/INSPEKSJONSROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkelflis langs vegger. Det ble målt fall på 15 mm fra topp gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

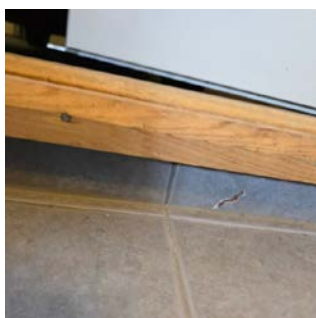
Det er en mindre skade på en flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPPROM/INSPEKSJONSROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I teknisk rom er det nyere stålsluk/støpejernssluk. I krypprom er det sluk i plast.

I sluk i teknisk rom er det synlig mansjett og membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trolig ikke membran i krypprom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering anbefales det legging av membran for å ivareta eventuelle lekkasjer. Det er ikke direkte fuktbelastning på vegger og gulv.



1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPPROM/INSPEKSJONSROM

! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke montert noe sanitærutstyr i rommet.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPPROM/INSPEKSJONSROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > TEKNISK ROM MED KRYPPROM/INSPEKSJONSROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har en direkte våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte eike fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er integrert kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Matavfallsvern montert i vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tillatt med matavfallskverner på vasker i Halden, ihht Halden kommunens hjemmeside. Dette er for å ikke få organiske materialer i avløpssystemet til kommunen.

Normale bruksmerker på innredning. Hvitevarer er ikke undersøkt.

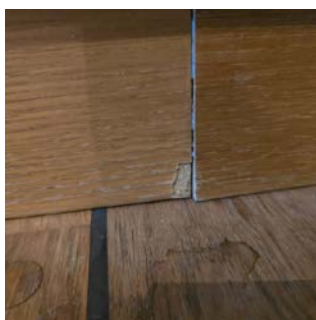
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Matavfallskvernen bør fjernes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Styring av avtrekk på bad, wc og vaskerom går fra kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant montert.
Det er ventil i himling og tilluft ved dør. Ventilen i himling er tilkoblet kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe susing i sisternen på befaringsdag.
Avtrekket fungerer kun når kjøkkenventilatoren er på. Styringsbryter til Villavent-motor er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

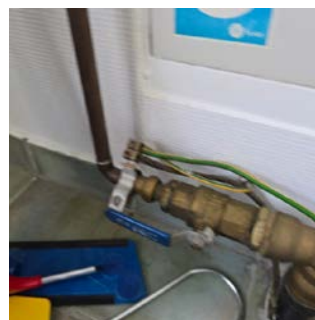
- Tiltak:

Susing i sisternen kan tyde på en lekkasje i sisterne. Bør undersøkes av rørlegger og utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Stoppekran tilgjengelig på vaskerom.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 300 liter plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

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

Bereideren er tilkoblet med stikk-kontakt, ikke bryter.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i alle gulv utenom bod, samt på gårdsplass og støpt uteplass.
Varmepumpe på ca 150 liter med 300 liters akkumulator tank. Pumpen er tilkoblet borehull og el-kolbe.
Borehullet ligger under steinlagt gårdsplass.
Termostater er montert på vegger i rommene.
Det er manuell ventil med kjølevæske på utvendig varme.
Fordelerskap med styring plassert på bad og soverom. På soverommet er det bryter for varme i terrassegulv.
Eier informerer om at F. Jørgensen hadde service på anlegget i 2024.

Vurdering av avvik:

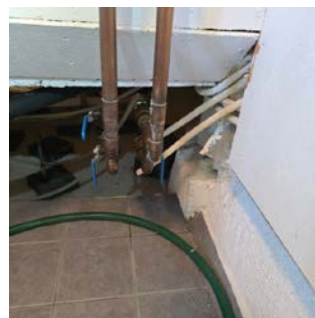
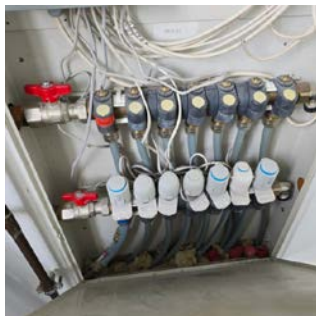
- Det er avvik:

Det mangler merking av rør i fordelerskap.
Det er noe rust på kraner til borehull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle rør i fordelerskapet bør merkes.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Det er 15 kurser og en hovedsikring på 32 amp.
Digital måler er montert. Skapet er plassert på vaskerommet.
Det er et ekstra sikringsskap plassert i teknisk rom. Dette har 11 kurser og en hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999 Oppgradert i 2013-2014 av Riis elektro.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon ikke fremlagt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er fremlagt rapport fra Elvia. Siste kontroll ble gjennomført i 2024. Det er ikke registrert noen pålegg.

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

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

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

I sikringsskapet i teknisk rom mangler det et lokk. Kursfortegnelsen stemmer ikke overens med kursene.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslokker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell med sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenerende masser fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av leca-blokker i eldre del. Isolerte ringmurselementer i tilbygg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer i granittblokker.
Det går en støttemur i nabogrensen mot nr 11. Denne tilhører ikke denne eiendommen i følge eier.

TG 2 Terrenghold

Tomten er skrånende med steinlagt gårdsplass og murte uteplasser. Det er vannbåren varme under belegningsstein og uteplasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter og sprekker i belegningsstein, spesielt ved innkjøringen.

Noe vedlikehold må beregnes.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 650 000
Høystandard og vannbører varme med borre hull.	Kr.	1 000 000
Granitt murer og ute områder.	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 310 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	10 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	10 050 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

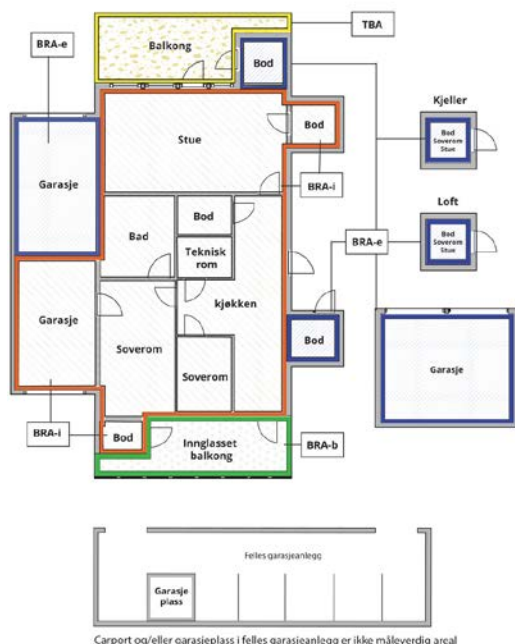
Hva er måleverdig areal?

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	238			238	102
Loft					
SUM	238				102
SUM BRA	238				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Garasje, Bod, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Kontor, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Stue, Teknisk rom med kryprom/inspeksjonsrom til jacuzzi		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Takhøyder fra 2,5-3,7 meter.
Uteplasser og repoer er med som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger som lå ved søknad om ferdigattest i 2019. På disse er badet delvis delt inn i to og det er tegnet inn en badstue. Det er ikke tegnet inn en åpning mellom de to garasjerommene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasjen er bygget integrert i boligen. Avstanden fra garasjedelen og til nabobygget er under 8 meter. Det er usikkert om brannkrav er ivarettatt.

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	177	61

Kommentar

Enebolig Garasje, teknisk rom og bod er med som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Leif Torkel Grimsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1561		0	691 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kringsjå terrasse 9

Hjemmelshaver

Grimsrud Leif Torkel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en blindvei på Os. Det er gangavstand inn til Halden sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.
Reguleringsplan G-542, Kringsjå terrasse. Regulert til bolig. En liten del er regulert til kjørevei.
Reguleringsplan G-508, Os alle.

Om tomten

Tomten er en skrånende fjelltomt. Den er opparbeidet med støttemurer, steinlagt gårdsplass og vedlikeholdsmur rundt huset.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra Elvia	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport fra brannvesenet	22.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX3680>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250063	

Selger 1 navn
Leif Torkel Grimsrud

Gateadresse	
Kringsjå terrasse 9	

Poststed	Postnr
HALDEN	1777

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1101250063

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt bad 2013/2014 - utvidet med ca 12 kvm satt inn boblebad, nytt dusjkabinett, noe ny innredning, nye overflater.

Arbeid utført av

Øst as - Kolås rørlegger - Arkitekt Stenseth og Grimsrud

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ja jmf punkt over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jmf punkt over. Noe av bad i tilbygget del.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

jmf punkt om bad

Arbeid utført av

Kolås

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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

jmf punkt om bad

Arbeid utført av

Riis eletro

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

Stikkontroll av Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250063

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, kun av faglært
Beskrivelse	tilbygg bolig + terrasse (Øst as) Grimsrud har gjort grunnarbeider for terrasse og tilbygg
Arbeid utført av	Øst as - Leif Grimsrud

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250063

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: 1101250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Torkel Grimsrud	45a79f121e17f599f94a12f9 6443698212b500ec	10.11.2025 14:39:41 UTC	Signer authenticated by One time code

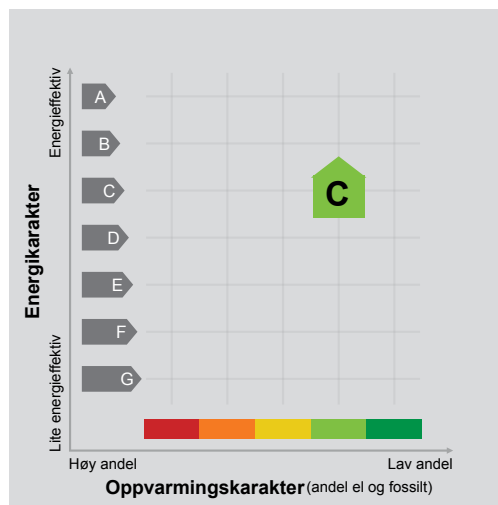
Document reference: 1101250063

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kringsjø terrasse 9
Postnummer	1777
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	1561
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6217516
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104060
Dato	08.04.2025



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

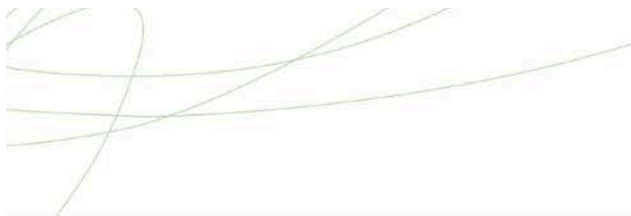
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerkingen 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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Luft kort og effektivt

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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: Enebolig
Byggeår 1999
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 190
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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: 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 2: 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 3: 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 varmelementer 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av byggspiral/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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg**Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningmessige tiltak**Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Kringsjå terrasse 9 - Nabolaget Os/Dyrdalen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Slottet Linje 32, 35	3 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	19 min 1.6 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.) 389 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Gimle skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	24 min 1.9 km
Låby skole (1-7 kl.) 254 elever, 13 klasser	5 min 2.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	11 min 1 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	8 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

St. Josept Halden	12 min
Circle K ladere Vognmakergata	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

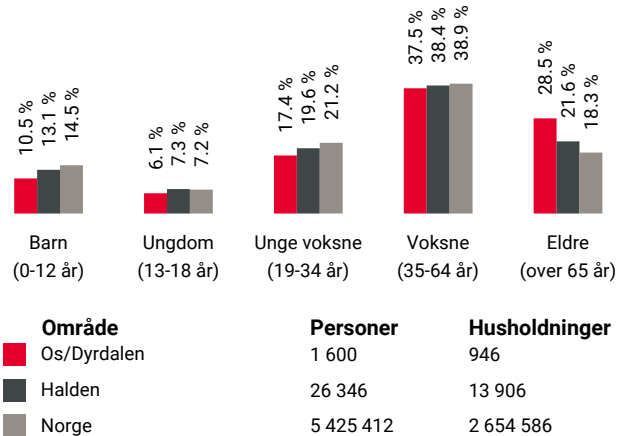
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.2 km
Stangeløkka barnehage (0-5 år) 74 barn	17 min 1.4 km
Alfheim barnehage (0-5 år) 35 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate PostNord	12 min 1 km
Coop Extra Halden Post i butikk	15 min 1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 87/100



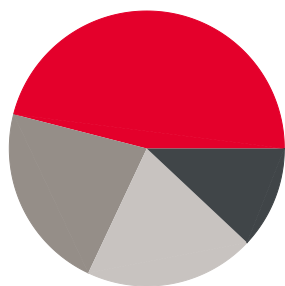
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Os skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Porsnes vgs. Idrettshall.	13 min	🚶
Aktivitetshall	1.1 km	
🚴 SKY Fitness Halden	14 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	15 min	🚶

Boligmasse



46% enebolig
12% rekkehus
22% blokk
20% annet

«Os er et sjarmerende boligområde med ærverdige gamle hus.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

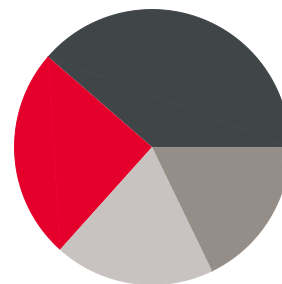
18 min



Apotek 1 Svanen Halden

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



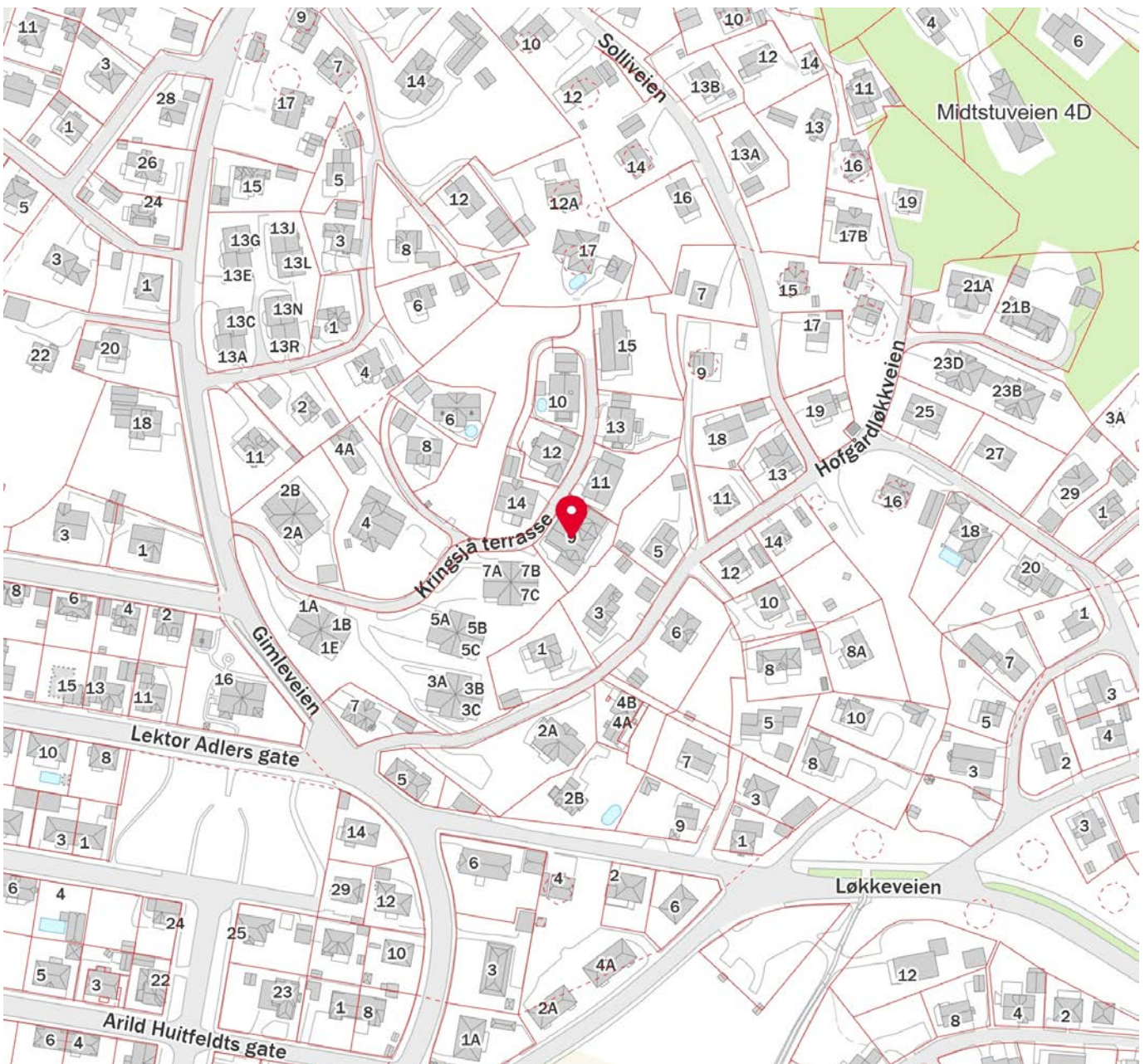
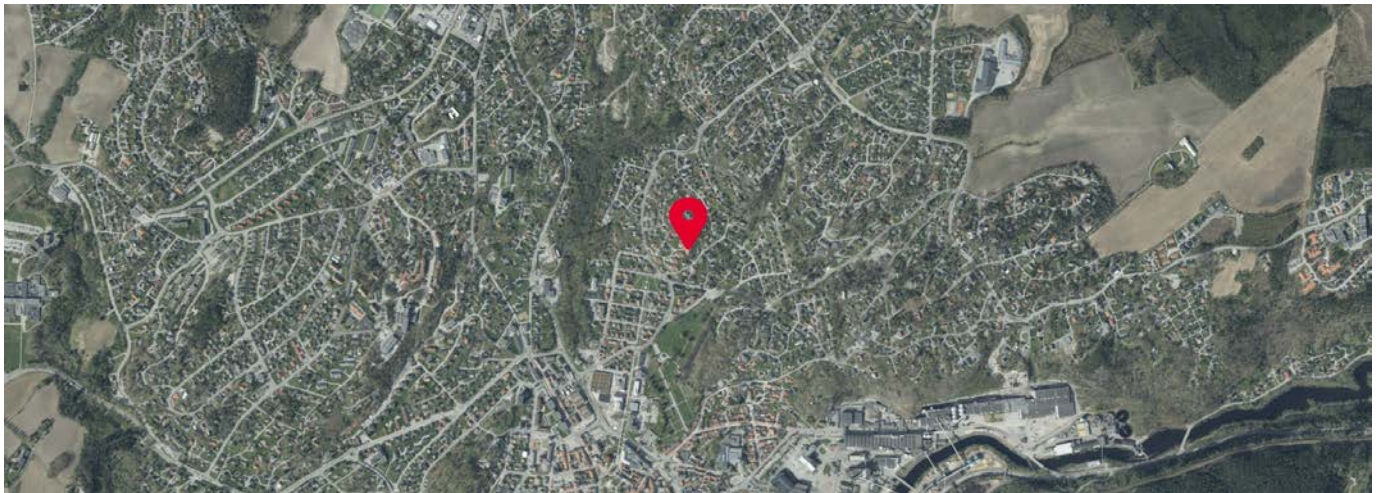
0%

53%

Os/Dyrdalen
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 4. april 2025 12:24
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Kringsjå terrasse 9 (1101250063) (gjelder saksnummer 5459134)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Leif Torkel Grimsrud, Kringsjå Terrasse 9, 1777 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.02.2024.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

03. april 2025 kl. 12:44 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

tusen takk

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1561	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	355624131	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6217516	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Kringsjå terrasse 9, 1777 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 355624131.

BruksenhetId	237789538	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6217516	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kringsjå terrasse 9, 1777 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	1	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisinnatts	Dovre AS	Dovre Peisinnatts

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.02.2025	Tilsyn	07.02.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237789538

BruksenhetId	237789632	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6217524	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237789632.			

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: 03.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1561	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kringsjå terrasse 9, 1777 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	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	6 952,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	3 245,08 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	31 625,17 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2281100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 843,00 kr	1 710,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	0.5 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	1 140,16 kr	285,04 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	142,50 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	1 458,75 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,53 kr	1/1	0 %	9 505,00 kr	2 376,25 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	31 598,07 kr	7 899,52 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.



Halden kommune
Tjenestegren kommunalteknikk

Saksbeh.: Knut R. Nilsen
Tlf.: 69 17 47 24
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 18 14 75
E-post:

VEDL. 4

Skandinaviske Trehus Eiendom AS
Postboks 544
1754 HALDEN

Deres ref:

Vår ref:
99/04261-10

Arkivkode:
98/1561

Dato:
04.01.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAKSNR: 183-B/99

BYGGESTED/EIENDOM: Kringsjø Terrasse 9

GNR/BNR: 98/1561

TILTAKSHAVER: GSG Boligutvikling AS, Postboks 544, 1754 HALDEN

ANSVARLIG SØKER: Skandinaviske Trehus Eiendom AS

TILTAKETS/BYGGETS ART: Nybygg/bolig

ANSVARLIG SØKER HAR I BREV AV 17/12-99 ANMODET OM MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE. SIGNERTE KONTROLLPLANER ER VEDLAGT.

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

FØLGENDE ARBEIDER GJENSTÅR:

1. Pipe/ildsted
2. Sluttarronding for uteplass, gårdsplass og atkomst
3. Utvendig terrasse/balkong – se vårt brev av 16/12-99
4. Trebygning for garasje

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Pkt. 1-2 snarest, og innen 1/2-2000

ANSVARLIG KONTROLLERENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE
ARBEIDER ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Med hilsen

Knut R. Nilsen
Avdelingsingeniør

Postadresse:
Svenskegt. 6 - 1776 Halden

Telefon: 69 17 47 00
Telefaks: 69 18 14 75
E-post: postmottak@halden.kommune.no

Bankgiro: 1030 07 00050
Postgiro: 0801 53 94200
Organisasjonsnr.: 959 159 092



Halden kommune
Tjenestegren kommunalteknikk

Saksbeh.: Knut R. Nilsen
Tlf.: 69 17 47 24
Mobiltlf.:
Telefaks: 69 18 14 75
E-post:

Skandinaviske Trehus Eiendom AS
Postboks 544
1754 HALDEN

Deres ref:

Vår ref:
99/04261-10

Arkivkode:
98/1561

Dato:
04.01.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

SAKSNR: 183-B/99

BYGGESTED/EIENDOM: Kringsjø Terrasse 9

GNR/BNR: 98/1561

TILTAKSHAVER: GSG Boligutvikling AS, Postboks 544, 1754 HALDEN

ANSVARLIG SØKER: Skandinaviske Trehus Eiendom AS

TILTAKETS/BYGGETS ART: Nybygg/bolig

ANSVARLIG SØKER HAR I BREV AV 17/12-99 ANMODET OM MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE. SIGNERTE KONTROLLPLANER ER VEDLAGT.

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §99.2 GIS DET HERVED
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ARBEIDET.

FØLGENDE ARBEIDER GJENSTÅR:

1. Pipe/ildsted
2. Sluttarrondering for uteplass, gårdsplass og atkomst
3. Utvendig terrasse/balkong – se vårt brev av 16/12-99
4. Trebygning for garasje

(Takvann?)

*- resident (as built -
gar. tegn.)*

FRIST FOR ARBEIDETS UTFØRELSE: Pkt. 1-2 snarest, og innen 1/2-2000

ANSVARLIG KONTROLLERENDE SKAL GI MELDING NÅR GJENSTÅENDE
ARBEIDER ER FERDIGE. FERDIGATTEST VIL DA BLI GITT.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Med hilsen

Knut R. Nilsen
Avdelingsingeniør



Halden kommune

Byggesak

Jan E. Østenvig AS
Gjernes Asak
1764 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2010/792-15	098/1561	Martine Hakelund Hansen, 47 47 61 21	25.10.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattest gis etter søknad datert 08.10.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Kringsjå Terrasse 9, 1777 HALDEN	098	1561		

Tiltakets art

Tilbygg i en etasje med 44 m² bruksareal.

Vedtak fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 17.08.2010, vedtaksnummer: 2010/222.

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

Det ligger ved nye tegninger som viser at det er satt inn en garasjeport i carporten slik at dette har blitt en garasje. Dette er en ikke søknadspliktig fasadeendring.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomføring av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen fortrinnsvis på e-post postmottak@halden.kommune.no. Alternativt kan den sendes med post til Halden kommune, pb. 150, 1751 Halden.

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

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

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

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Martine Hakelund Hansen
saksbehandler

Kopi til:
Marit Nilsen
Mona Bech
Per Olaussen
Kawa Sadeq
Willy Elders
Mona Øraas
Siri Lindberg

Kommunalteknikk
Økonomi og plan
Renovasjon
Kommunalteknikk
Miljø og landbruk
Geodata
Økonomi og plan



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 03.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1561	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kringsjå terrasse 9, 1777 HALDEN								

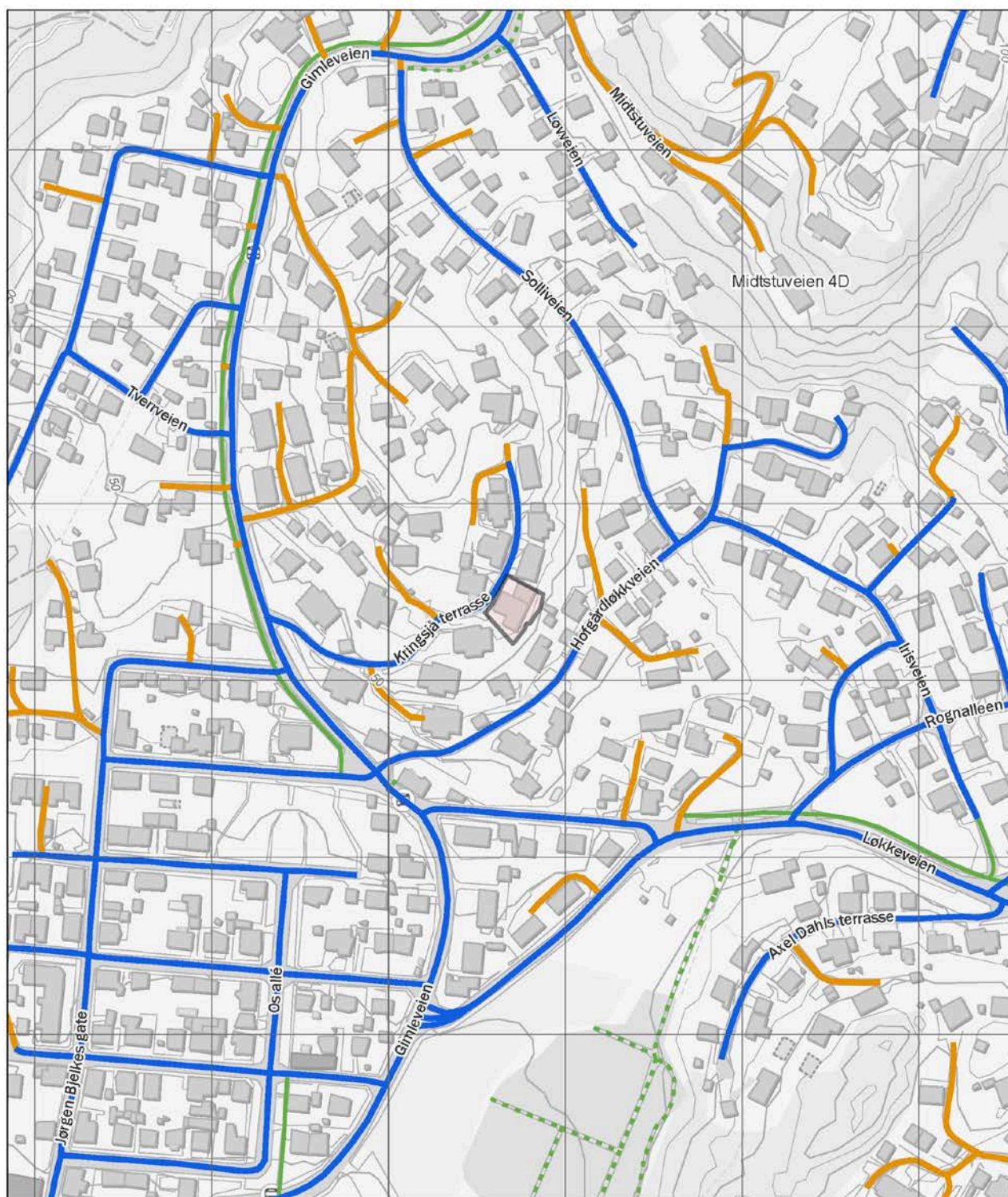
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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: 03.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1561	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kringsjå terrasse 9, 1777 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.

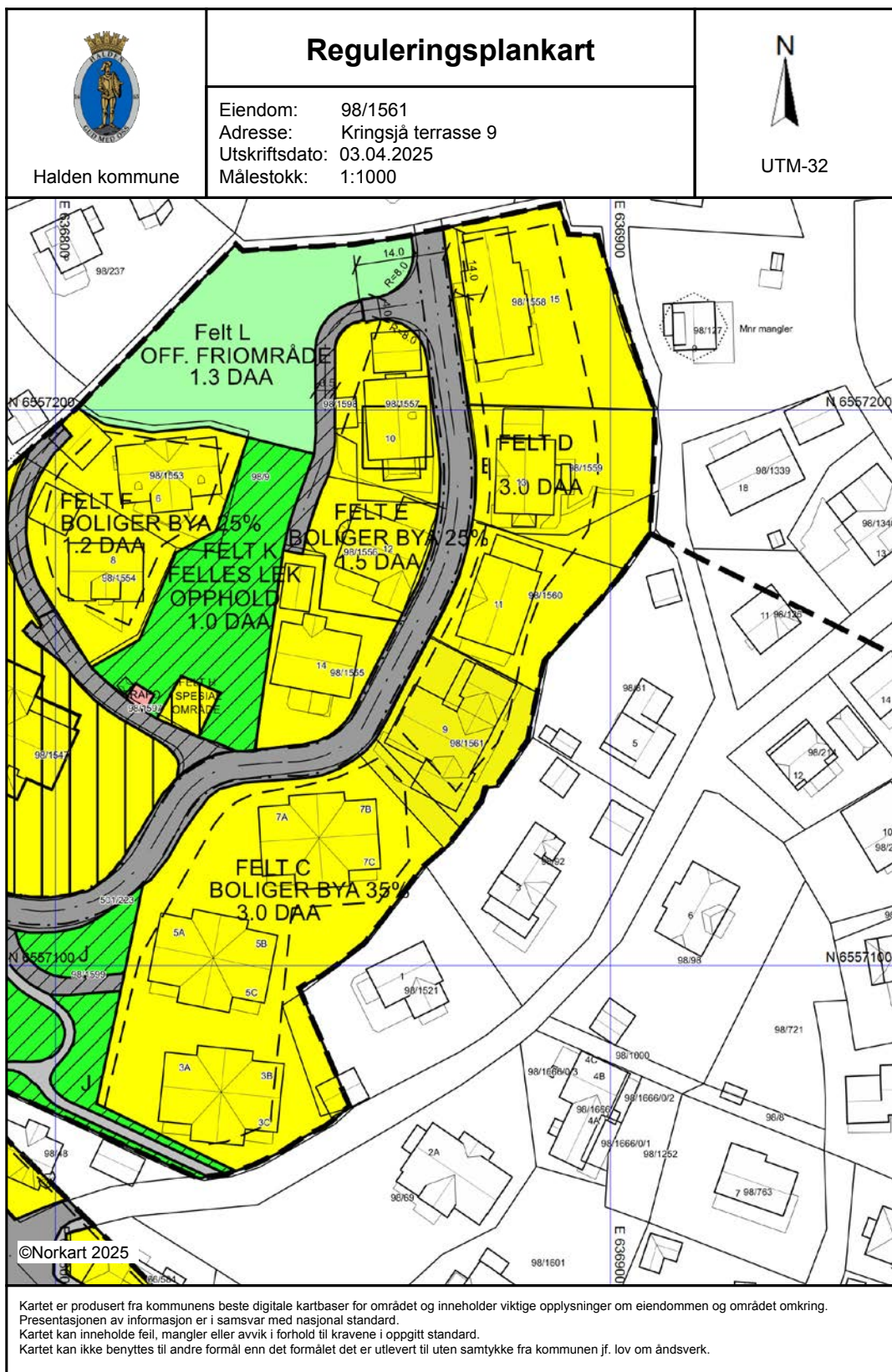
Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	691 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-542
Navn	Kringsjå terrasse

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.06.1998		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/148/G-542.pdf		
Delarealer	Delareal	664 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	Felt D	
	Delareal	8 m ²	
	Formål	Kjørevei	
Id	G-508		
Navn	Os alle		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	07.06.1918		



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Kjøreveg
	Gangveg
	Park
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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

HALDEN KOMMUNE

Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Kringsjå Terrasse.

Tilhørende plan datert 25.05.98

Kommunestyrets vedtak datert

§ 1 Generelt

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for et planområde markert på kart med tykk, stiplet linje.
- 1.2 Området reguleres til :
- Byggeområder ; boliger.
 - Offentlige trafikkområder ; kjørevei / gangvei.
 - Offentlige friområde : park.
 - Spesialområder ; Bevaring og frisiktssone.
 - Fellesområder : Fellesadkomster, lek / opphold og grøntanlegg.

§ 2 Byggeområder

- 2.1 I felt A, B og C kan det oppføres terrassert bebyggelse med 3 etasjer i forkant. Maksimal høyde til møne er 11 m her fra eksisterende terreng.

Bebyggelsens hovedkropp skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 30°.

Tillatt BYA skal ikke overstige 35% av tomtens nettoareal.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Garasje kan bare oppføres i 1. etasje og skal tilpasses terreng og bolig. Felles garasjeanlegg for felt B og C skal anlegges under bebyggelsen i felt C.

Bebyggelsens plassering skal prinsipielt være som vist på plankartet. Justeringer og tilpasninger kan tillates.

- 2.2 I felt D, E og F kan oppføres 1 etasjes bebyggelse.

I felt D kan sokkeletasje tillates på de 3 tomtene det ligger tilrette for det. For god terrengtilpasning tillates halvplanløsninger i feltene E og F.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 30°.

Maks. mønehøyde 6 m fra eksisterende terreng. Dette kan fravikes der det ligger til rette for sokkeletasje. Sokkeletasjehøyden kommer da i tillegg.



Tillatt BYA skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareale.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastlegges av kommunen, men skal prinsipielt være som vist på plankartet.

Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal tilpasses terreng og bolig.

§ 3

Offentlige friområder.

- 3.1 Friområdet skal beholdes som naturområde uten vesentlig opparbeidelse.

Vanlig vedlikehold og skjøtsel tillates.

§ 4

Spesialområder.

- 4.1 Spesialområde frisiktssone :
I frisiktssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

- 4.2 Spesialområde bevaring :
Eksisterende bebyggelse skal inngå i planen. Vegetasjon i form av store trær skal gis tilfredsstillende skjøtsel og bevares i den grad dette vurderes som riktig fra faglig hold. (landskapsarkitekt).

Garasje i / under terreng skal bevares.

- 4.3 Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- 4.4 Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farge blir opprettholdt.

§ 5

Fellesområder.

- 5.1 Felt K skal benyttes til felles lek og opphold for alle boligene innenfor planområdet.

Opparbeidelse skal skje samtidig med utbygging av feltet. Utførelse skal være i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.



- 5.2 Felt I og J skal opparbeides som felles grøntanlegg og vedlikeholdes av boligene innenfor planområdet.
- 5.3 Fellesadkomsten skal ha bredde på 3,5 (asfaltert kjørebanebredde 3,0 m) og være felles for de områder som er angitt i planen.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 98, Bruksnr 1561	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	206 Os
Veiadresse:	Kringsjå terrasse 9, gatenr 3935	Valgkrets:	1 Halden
	1777 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.12.1999	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	691,0 kvm	Skyld:			
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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3101/98/1561	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/1561	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	31.01.2000	Mottaker	3101/98/1561	691,3
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.12.1999	Avgiver	3101/98/9	-530,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/1561	530,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kringsjå terrasse 9	Bolig	176,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.09.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:	23.09.1999
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.12.1999
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6217516			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		176,0		176,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.09.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.02.2000
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.05.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6217524			Antall etasjer:	1

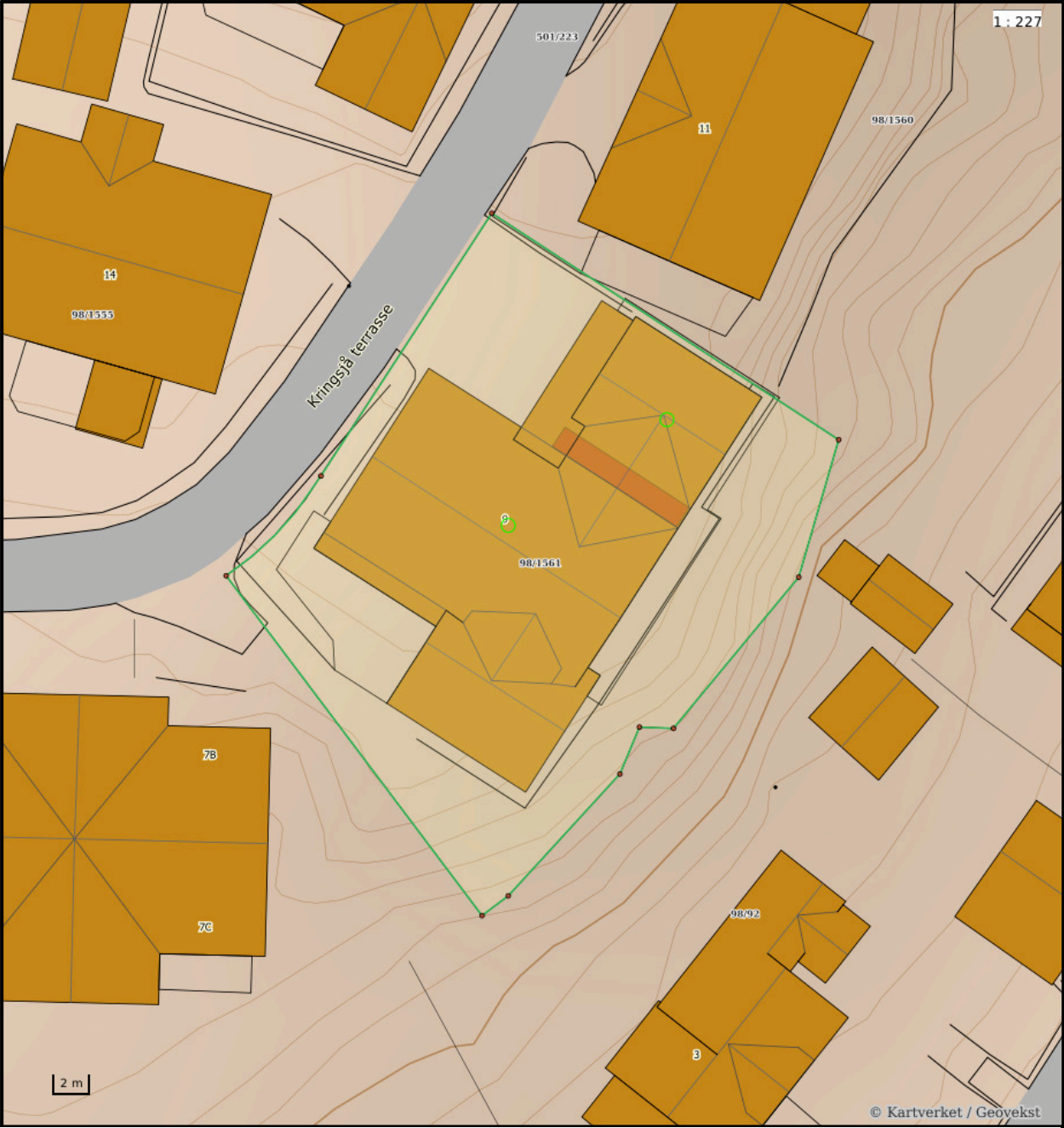
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

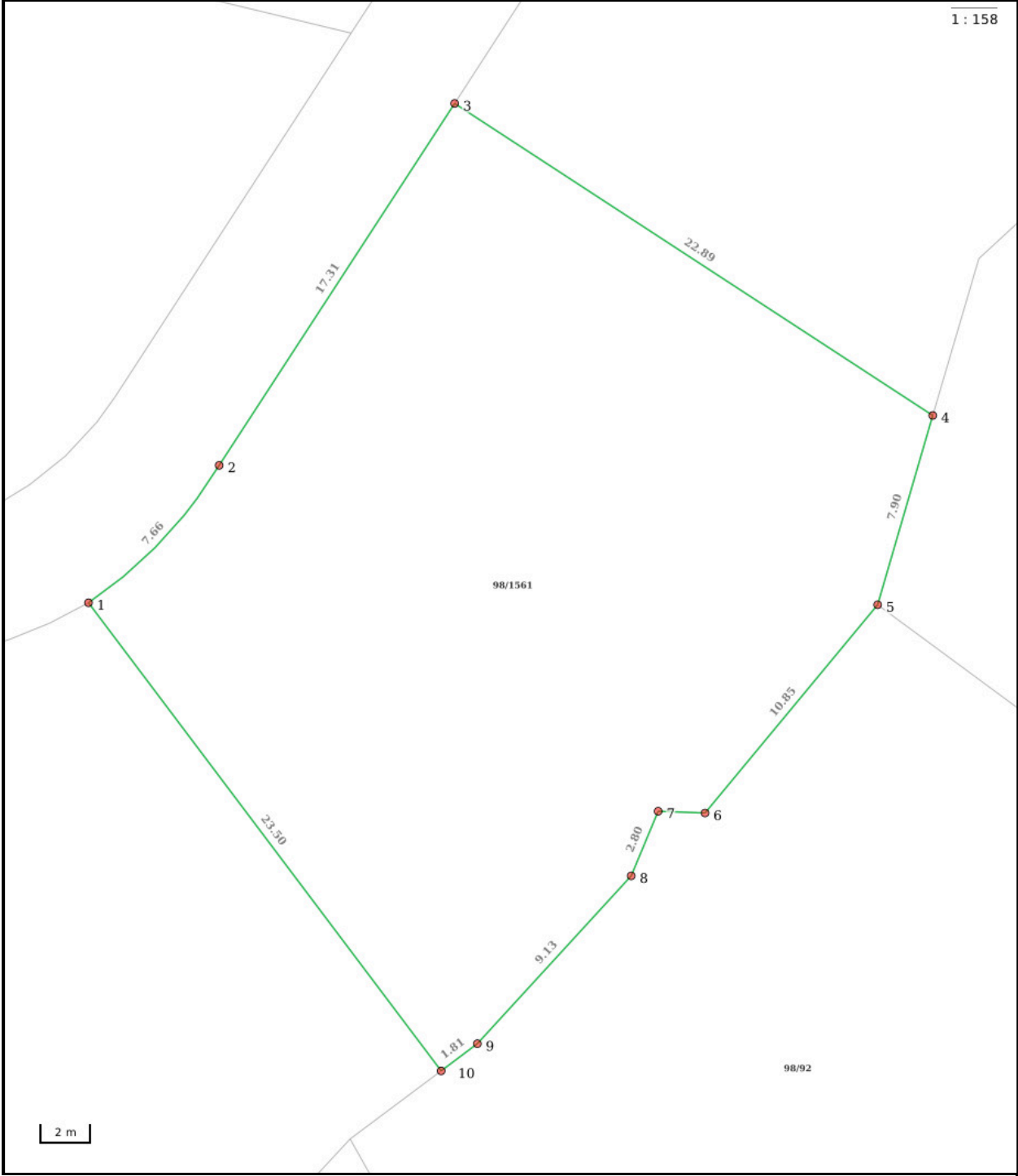
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 691,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 138,23	636 854,52	7,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-17,49	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 144,18	636 859,25	17,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 159,48	636 867,34	22,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 148,74	636 887,55	7,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 557 140,99	636 886,03	10,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 557 132,05	636 879,89	1,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 557 131,95	636 878,01	2,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 557 129,28	636 877,17	9,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 557 122,02	636 871,63	1,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 557 120,81	636 870,29	23,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

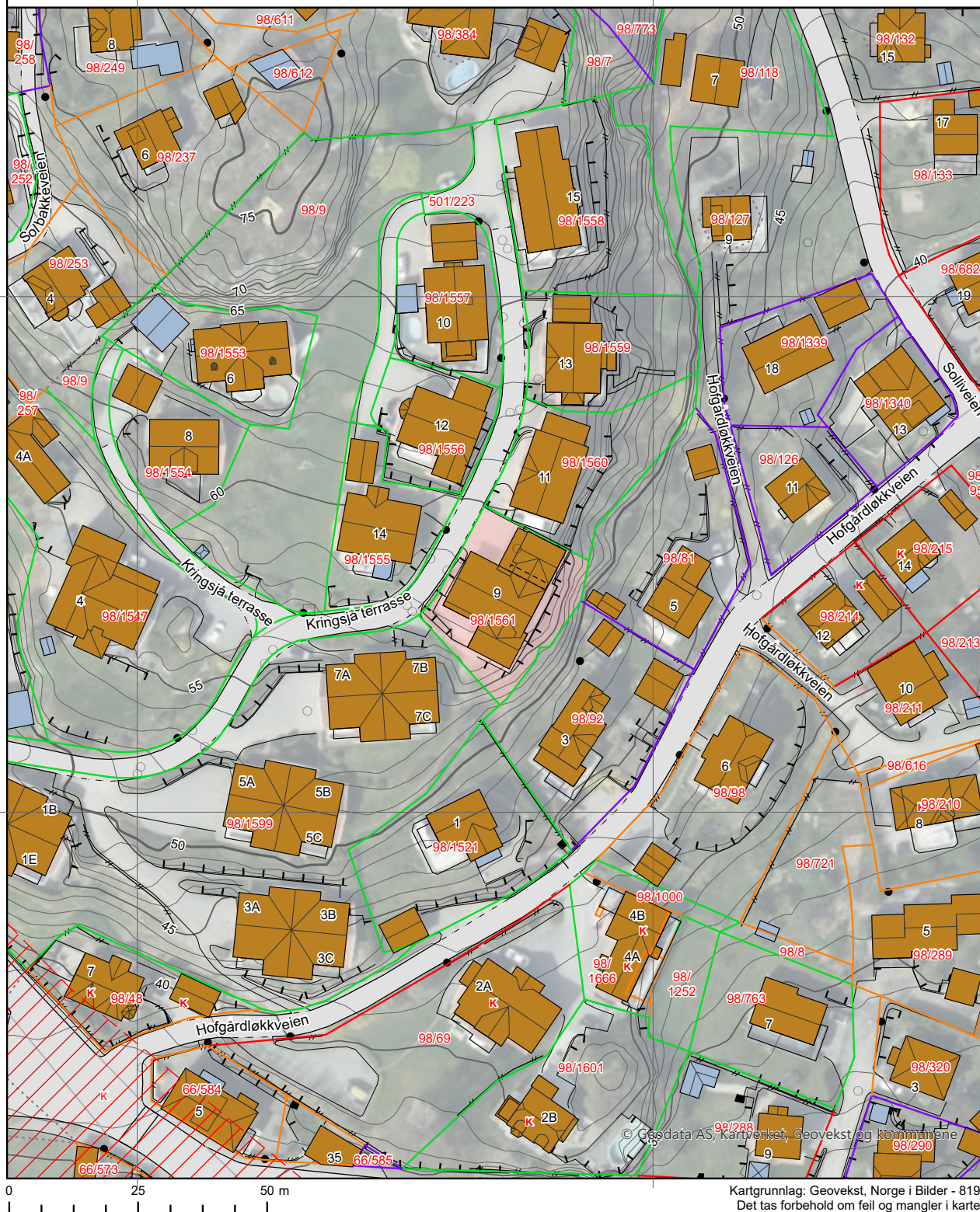
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/1561/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

Dato: 3.4.2025



Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/98/1561/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

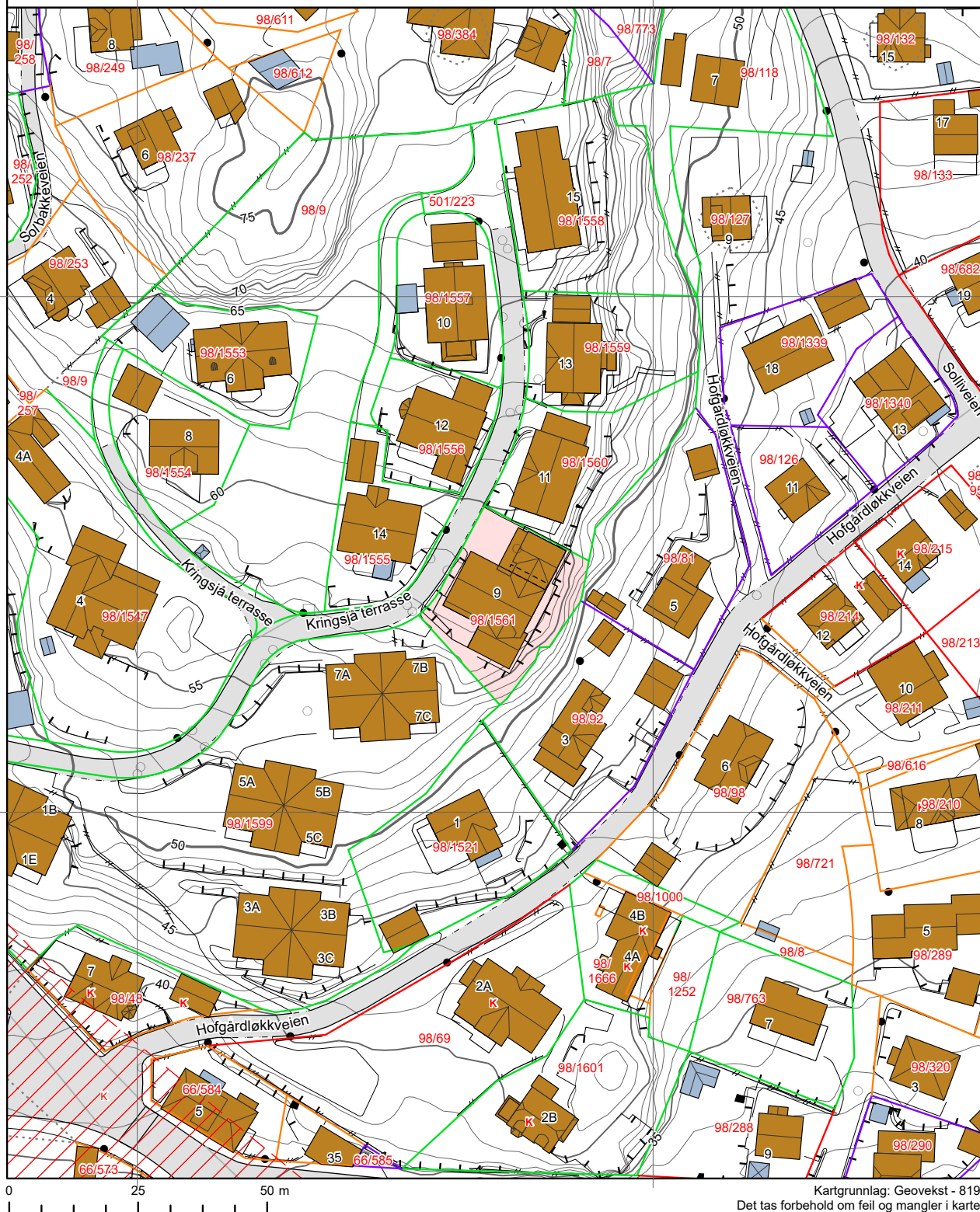
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelinje

--- Punktfeste



Dato: 3.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1561, Kringsjø
terrasse 9, 1777 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Radonutsatt område

24.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.34 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.74 km
Flomfaresoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.13 km
Forurenset grunn	17.03.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.03.2025	Ikke funnet	0.09 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.03.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	24.03.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	30.03.2025	Ikke funnet	131 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0.73 km
Støysoner	26.03.2025	Ikke funnet	0.29 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og 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 kjenne tegne 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
00015532	03.04.2025	1101250063

Om dokumentet

Ident
1999/5800/2

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

Skjøte ¹⁾

Returneres til

NOR Eiendomsmegling Østfold AS
Postboks 177
1701 SARPSBORG

TINGLYST

28 DES. 1999

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 5800

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	98	1561			1/1
101	HALDEN					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja	
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32.	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja	
L. ledd nr. 5 eller avtale						
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebygg	☐ 2 Ubebygg					
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off.vei	☐ A Annet
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig	☐ TB Tomannsbolig	☐ RK Kjedebolig	☐ BL Blokkleilighet	☐ AN Annet		

2. Kjøpesum

Kr 1.835.000,- ***EnMillionÅtteHundreTrettiFemTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked
☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 60.000


Doknr: 5800 Tinglyst: 28.12.1999 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
97 95 48 672

Navn
GSG Boligutvikling AS

Ideell andel
1/1

NOR Eiendomsmegling Østfold AS

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
090636

Navn
Aslak Backe

Fast bosatt i Norge
☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel
1/2

270541

Navn
Helene Grimsrud

Fast bosatt i Norge
☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel
1/2

Fast bosatt i Norge
☐ Ja ☐ Nei

Fast bosatt i Norge
☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøperen er inneforstått med at de areal og anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold må vedlikeholdes av beboerne i fellesskap og er således inneforstått med å dekke sin forholds- messige andel av utgifter som er forbundet med vedlikehold av felles privat anlegg. Kjøperen aksepterer videre å gi adkomst til eiendommen i forbindelse med utførelse av reparasjoner/vedl.hold som krysser eiendommen.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Skjøtet gjeldetr førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Andel av salgsverdien av tomten utgjør kr. 60.000,-.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligsaksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med § 22 andre ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag):

"Ingen kan erverve mer enn to boligsaksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjoner til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

01.09.99

Utsteders underskrift

Erland Aastebøl
Trond Glomsrød

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

GSG Boligutvikling AS

v/ Erland Aastebøl
Trond Glomsrød

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Statsaut. eiendomsmegler MNEF
PÅL KARLSTAD

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

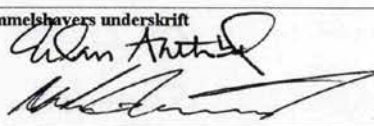
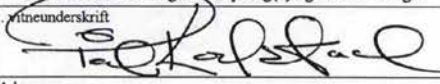
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Partenes underskrifter:

Erland Aastebøl
Trond Glomsrød

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/ Forsvar (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	GSG Entreprenør AS Erland Aastebøl
	Martin Grimsrud
	Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
	977316480
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Statsaut. eiendomsmegler MNEF
	PÅL KARLSTAD
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

EmProf.skjote1 versjon 1999-4-1

Rett kopi bekreftes



NOR Eiendomsmegling Østfold AS



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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELASSER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse:
Kringsjå terrasse 9, 1777 Halden
gnr. 98, bnr. 1561 i Halden kommune

Oppdragsnummer:
1101250063

Meglerforetak: Berg Sparebank Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ **Referanse og tlf nr:** _____
Lånt kapital: _____ **Kr:** _____
Egenkapital: _____ **Kr:** _____
Totalt: _____ **Kr:** _____

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

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

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

aktiv.
Tar deg videre