



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

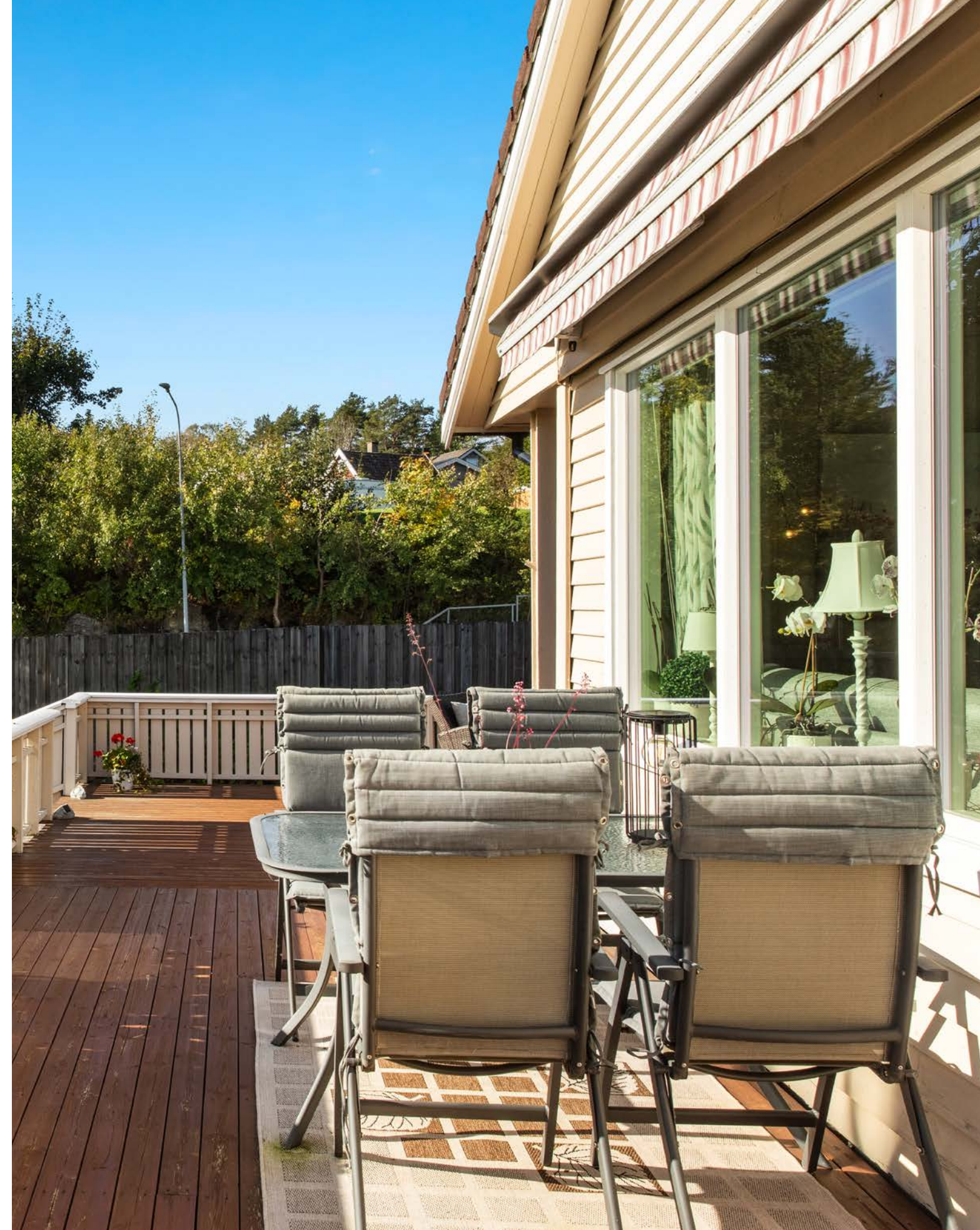
Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre



Aktiv Haldebn





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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 116 640,-
Total ink omk.: Kr 4 016 640,-
Selger: Sigrid Brandth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
P-rom/BRA: 131/169 m²
Tomtstr.: 883.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 650

Oppdragsnr.: 1101230173

Innholdsrik og meget velholdt enebolig på Stenrød.

Velkommen til en meget velholdt og koselig eiendom på Stenrød. Super planløsning med sokkeletasje med separat inngang til event. utleiedel/hjemmekontor.

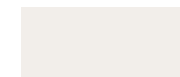
Eiendommen fortløpende påkostet og vedlikeholdt. Det er eikeparkett på gulv i stuer, og laminatgulv på soverom. Flislagte gulv i sokkelplan, og fliser på både gulv og vegger på begge bad. Badet i sokkeletasje har i tillegg til dusj og wc inngang til en badstue. Badet oppe har både badekar med dusj, samt wc. Downlights i himling. Kjøkken har en nyere og tidløs kjøkkeninnredning i hvitlakkert utførelse og med profilerte fronter. I stuen er det en murt peis med en god peisinnatts. Markiser mot syd/vest i stuen.

Dobbeltboligforsikring.



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	11
Om eiendommen	23
Egenerklæring	74
Forbrukerinformasjon	119
Budskjema	120

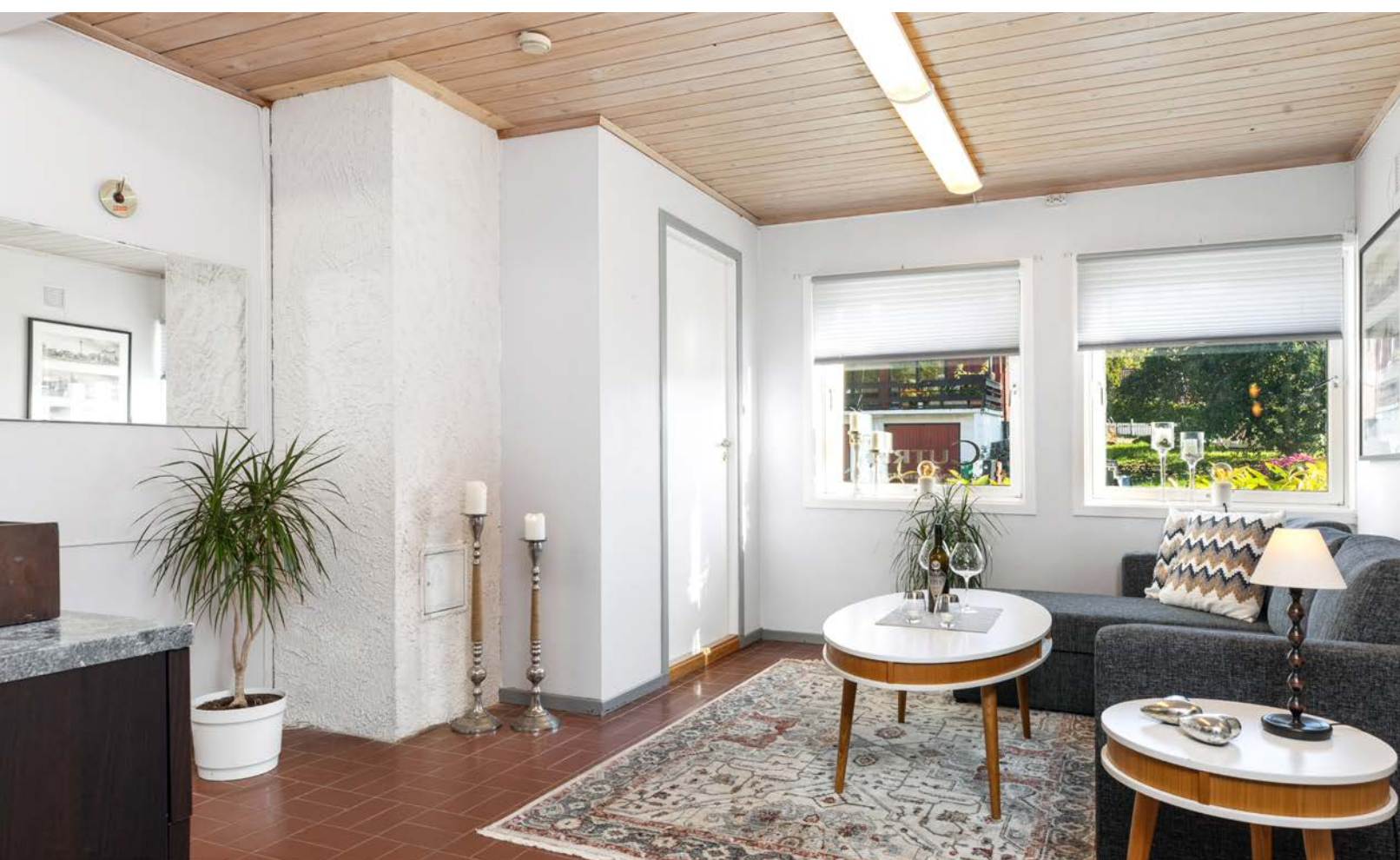


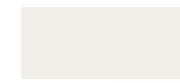
Underetasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.



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



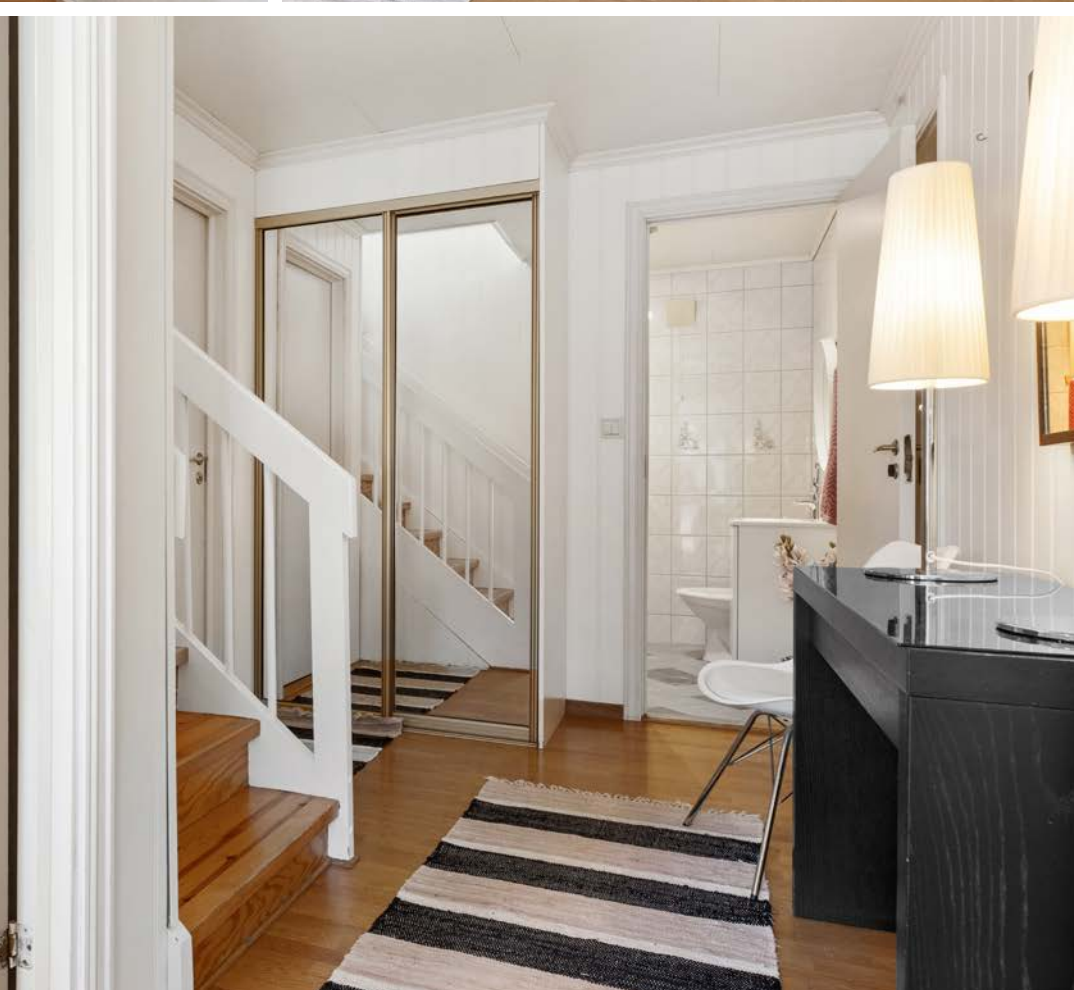


1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.



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











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**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 169kvm

P-rom 131kvm

Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje 1. etasje

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

Arealbeskrivelse

Enebolig:

Bruksareal

-1. underetasje: 66 kvm

1. etasje: 85 kvm

Primærrom

-1. underetasje: 46 kvm 2 vindfang, kjellerstue, soverom, hall med trapp og bad.

1. etasje: 85 kvm Stue, 2 soverom, bad og kjøkken.

Garasje:

Bruksareal

1. etasje: 18 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

883.6 m²

Tomtebeskrivelse

Vakkert opparbeidet hage med plen, blomsterbed,

busker og hageganger med granittrapp og granittmurer ned til gårdsplassen. Tomten er delvis inngjerdet, og har tett leveggsgjerde ut mot Rokkeveien i vest. Stor, asfaltert gårdsplass med god tilgang til både integrert garasje og frittstående garasje. Tomten ligger innerst i blindvei og har godt med sol.

Beliggenhet

Beliggende ved inngangen til populære Stenrødfeltet, et rørlig steinkast fra Hjortsberghallen, samt barnehage, Hjortsberg barneskole og busstopp. De flotte tur- og treningsveiene med lysløypa i Høiåsmarka ligger like i bakkant, og det er kort gangvei også til matbutikker og bakerutslag på Brødløs. Kort gangavstand også til Strupe skole, fotball- og tennisbaner og mye mer!

Adkomst

Man tar av innkjøringen til Stenrød etter Hjortsberghallen og inn Stenliveien. Deretter etter ca. 250m tar av til venstre ned en felles stikkvei før jordene på Frydenlund, og holder så venstre igjen. Eiendommen ligger da innerst i blindveien.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Buss

Bygningsakkyndig

Takstfag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning. Det er prefabrikerte takstoler med undertak av sutakplater. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i stål. Malte vinduer med 2-lags glass. Det er mood lock grunnmur, stålkassetter med støpt betong.

Informasjon om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Sokkeletasje har vindfang, trappehall, dusj/wc med badstue, 1 soverom, vaskerom og lagringsbod.

Videre inneholder sokkeletasjen en separat inngang med vindfang og koselig stue/tidligere frisørsalong med egen inngang, klesbod og lagringsbod.

1.etg. inneholder 2 gode soverom, pent bad/wc, kjøkken med spiseplass, stor stue og spisestue med flott peis og utgang til en deilig terrasse som delvis er overbygd.

Lagringsloft.

Integrert garasje for 1 bil i sokkelplan, samt 1 frittstående garasje for 1 bil.

Standard

Velholdt og forløpende påkostet og vedlikeholdt bolig. Det er eikeparkett på gulv i stuer, og laminatgulv på soverom. Flislagte gulv i sokkelplan, og fliser på både gulv og vegger på begge bad. Badet i sokkeletasje har i tillegg til dusj og wc inngang til en badstue. Badet oppe har både badekar med dusj, samt wc. Downlights i himling. Kjøkken har en nyere og tidløs kjøkkeninnredning i hvitlakkert utførelse og med profilerte fronter. I

stuen er det en murt peis med en god peisinnatts. Markiser mot syd/vest i stuen. Boligen gir et samlet meget godt inntrykk.

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

Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater, synlig på loft. Takstein ble vasket og malt i 2017.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er fuktmerker og svartsopp på undertaket. Det er ikke montert klips i skjøter på plater. Det er mose og slitasje synlig på takstein.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

- Taktekking må beregnet oppgradert/byttet innen kort tid. Vindskier/kappebord bør skiftes sammen med taktekkingen.

Nedløp og beslag,TG2

Renner, nedløp og beslag 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.

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

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

- Det er flass i renner og beslag tegn til lekkasjer i skjøter.

Tiltak

- Renner, beslag og nedløp bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet noen klednings bord, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Noe sprekkdannelse synlig.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Kledningen bør beregnes skiftet innen kort tid.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Det er tilgang til loft via luke i himling på et soverom. Prefabrikerte takstoler fra byggeår. Lufting i raft med pappskott og ventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er synlig vanninn driv. Store fuktmerker rundt pipe og synlig fukt på isolasjon. Det er hull i undertaket. Det ble målt høye fuktverdier på befaringsdagen.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

- Undertak må beregnes byttet ved omlegging av tak.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utenpåliggende sprosser. Fast karm vinduer i stuen ble skiftet i 2014. Vinduer er ellers fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

- Noe synlige sprekker og spredt råte i eldre vinduer.

Vinduene har lav isoleringsevne. Noen løse sprosser observert.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse i malt treverk. Fundamentert på betongsøyler. Det er montert en terrassemarkise med bryter i stuen.

Vurdering av avvik:

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

- Noe værslitt treverk og synlige skjevheter. Flass og råte i nedkant av rekkverk.

Tiltak

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

- Det må beregnes utskiftning av endel treverk.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og

belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er endel bruksmerker og knirk i parkettgulv i stuen. Noe merkbar luft under ved kjøkkenet. I kjellerstuen er det flislagt gulv. Noe bom i flis og sprekker i fuger. Kjellerstuen har vært i bruk som frisørsalong. Det er noe fargeforskjeller på fuger i vindfang.

Tiltak

- Det bør beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 15-35 mm målt i stue, soverom og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Gulv mot grunn ,TG2

Støpt plate på grunn i underetasjen med noe tilfarer gulv. Planavvik på 15-20 mm målt i kjellerstue og gang, 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.

Rom Under Terreng,TG2

Underetasjen er satt opp i mood lock grunnmur , stål kasseter med støpt betong. Vegger er innvendig utforet og det er lagt tilfarergulv i rom, med unntak av vaskekjeller og kjellerstue. Det er hullboret i utforet vegg i bod. Det er ikke isolasjon i vegg. Synlig plast mot mur. Det ble målt opp til 78 % RF (relativ fuktighet) ved en temperatur på 17°C. 17 vekt% fukt målt i bunnsvill og tilfarer gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Bedre ventilering må etableres.

Våtrom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er en tredør inn til badstuen som er inne i dusjnisen. Det er noen sprekker i fuger mellom fliser på vegg. Det er noe avskalling på noen fliser.

Tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør. Totalt fall på opp til 30 mm.

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 at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er sprekker i fuger og i silikonfuge.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Sluket er plassert midt i rommet, ikke inne i dusjnisen. Det er ikke synlig membran i sluk, ved terskel eller på trekkerør som kommer opp av gulv ved dør.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har dusj på vegg, servantskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke sluk i gulv under dusj på vegg.

Tiltak

- Badet står foran en renovering og utbedringer må beregnes.

Underetasje > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift

er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er malt betonggulv med plastsluk fra byggeår. Malte sponplater på vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Det er ingen fuktsikring på gulv eller vegger. Kun noe våtromstapet ved vasken. Synlige sprekkdannelser i betonggulv. Utslagsvasken står løst på ben med avløp til sluk.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. - Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Det ble foretatt hullboring i utforet vegg på vaskerom. Det ble avdekket isolert vegg og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 82% RF (relativ fuktighet) ved 16 °C. Det ble målt opp til 12,6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Høye fuktindikasjoner målt på overflater. Det ble målt noe forhøyde fuktverdier ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt. Eier informerer om at fliser er lagt ved egeninnsats i ca 2000.

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 noen sprekker i overgang vegg/gulv. Lister rundt dørkarm går helt ned til gulvet. Vil føre til fuktopptrekk. Innbygningen av badekaret består av ubehandlet treverk.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Noe lokalt fall ved sluk. Det ble målt fall på 10 mm fra sluk til gulv ved dør. Flisene er lagt ved egeninnsats i ca 2009.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er noe motfall/svanke midt på gulvet. Det er sprekkdannelser i fuger og noe utvaskede fuger.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

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

- Det er ikke synlig membran i sluk eller på gjennomføringer. Fliser på vegger og gulv er trolig lagt over eldre overflater. Membran og sluk er fra byggeår.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med hånddusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Det er noe heng i fronter på innredningen. Noe svelling i underkant.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Vannstopp montert i benkeskapet. Fronter er skiftet i nyere tid. Eldre skrog med varierende alder. Fliser over benken. Eier informerer om at oppvaskmaskin og innredningen er montert av Recover etter en vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjeegrad.

- Det er noe heng i dører og skuffer. Noe hakk og bruksmerker i overflater. Noe sprekkdannelse mellom fliser og benkeplaten. Oppvaskmaskinen er noe løs. Det er ikke fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Spesialrom

Underetasje > Kjølerom

Overflater og konstruksjon, TG3

Det er bygget et kjølerom i den ene boden. Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegg og takess i himling. Det er montert enkle trehyller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet er ikke bygget som rom-i-rommet. En vegg ligger inn mot mur under terreng. Døren er ikke tett. Det ble målt høye fuktverdier både inne i rommet og i veggene på utsiden. Det må beregnes råte ved åpning av konstruksjoner. Det ble målt 21 vekt% fukt i gipsplater på utsiden. 40 vekt% fukt i gulv og 35 vekt% i himling. Ved nivåer over 16-17 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. 100% målt i bunnsvill med hammerelektrode. Boden uten for kjølerommet hadde fått nytt gulv før befaring, det må beregnes råte og fukt i oppforet gulv/tilfarer under kjølerom og tilstøtende rom.

Tiltak

- Skader i rommet må utbedres.

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

- Det må beregnes riving av kjølerom og tilstøtende boder.

Teknisk anlegg, TG2

Det er montert kjøleaggregat fra Norcool.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Underetasje > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Badstuen har panel på vegger og betonggulv med plastsluk på gulv. Det er fastmonterte benker i treverk. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Rommet er ikke bygget som rom-i-rom. Det er manglende lufting av konstruksjonen. Det er noe svartsopp på overflater. Normale fuktverdier ble målt på befaringdagen. Eier informerer om at den ikke har vært i bruk på en lengre tid.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Teknisk anlegg,TG2

Det er montert en elektrisk badstuovn. Denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler

plassert på vaskerommet. Det er plastrør med rør-i-rør system på badet i første etasje. Disse er synlige i himling i bod og vaskerom under badet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Viften ligger på loftet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

- Avtrekksviften er fra byggeår.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

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

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG3

Sikringsskap i vindfang med automatsikringer og jordfeilbryter, uten måler. Digital måler er montert i skap i bod. Det er automatsikringer og jordfeilbryter også i dette skapet.

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 bygnings sakkyndig 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. Det er noen løse kabler over skap på bad. Det er tegn til varmegang på varmtvannsbereder.

Tomteforhold

Drenering,TG2

Drenssystem fra byggeår. Ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på

drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur/underetasjen med betong. Utvendig malt. Eier informerer om at grunnmuren er satt opp ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Det er synlige bobler av luft/væske bak malingen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Maling og puss bør beregnes fjernet og utbedret. Anbefaler diffusjonsåpen maling. Spesielt på fasade ved inngangsparti.

Forstøtningsmurer,TG3

Forstøtningsmurer er av granittblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Terrengforhold,TG2

Skrånende tomt, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hellelagt inngangsparti, støttemurer og gressplen med enkel beplantning. Eier informerer om at Halden kommune har asfaltert gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht.

kommuneplan.

- Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Det er noe sprekker og ujevnheter på gårdsplassen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Andre tomteforhold, TG2

Det er satt opp et støygerde ut mot Rokkeveien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noen synlige skjevheter og slitasje.

Tiltak

- Noe vedlikehold bør beregnes.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger ønsker om følgende vedr løsøre ute:

- 1) Hjørnesofa/benk/bord kan kjøpes for kr 10.000,-
- 2) Sittegruppe kan kjøpes for kr 2000,-
- 3) Spisebord m 4 stoler følger med.
- 4) Robotklipper kan kjøpes for kr 10.000,-

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i to stk garasje og i egen gårds plass

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7259365

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling og eiendommen er ikke bygget med radonsperre.

Boligen ligger i et område som er markert med lav til moderat aktsomhetsgrad.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

I underetasjen er bad tegnet inn som et wc. Det er bygget en badstue og et kjølerom i deler av boder. I kjellerstue er det bygget et vindfang. Kjellerstuen er tegnet inn som hobbyrom. Det foreligger ingen søknad eller tegninger på støttemurer og sti opp til Stenliveien. Eier informerer om at det er Halden kommune som har etablert sti og satt opp støttemur.

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Garasjen fremstår som om den ligger over tomtegrensen til Stenliveien 71, i kommunens kart. I hht byggetillatelsen skal garasjen ligge 50 cm fra nabogrensen. Det bør gjøres undersøkelser rundt forholdet.

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.

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Det er peis med innsats i stue. Varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 21 484

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Det er nylig installert vannmåler og kostnad vil variere etter forbruk. Beløpet er for 2023 og er opplyst av selger.

Beregningen i vedlagte dokument fra Halden kommune er med ett høyere beregnet VA-forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 904 544

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 256 359

Formuesverdi sekundær år

2021

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 141, bruksnummer 650 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:

3001/141/650:

24.03.1980 - Dokumentnr: 1428 - Best. om adkomstrett

08.12.2020 - Dokumentnr: 3452861 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Bestemmelse om overvannsledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan

tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Det går tinglyst off. vann/avløpsledning over tomten, jfr inntatt tinglyst avtale og VA-kart.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i hensynssone H810, krav om feles planlegging. Reguleringsplan G-159 Stenrød-vest, regulert til industri og kjørevei.

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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

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

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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse 3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,00))

116 640,- (Omkostninger totalt)

4 016 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp Kr 116 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Selger har tegnet og betaler Dobbeltboligforsikring fra Söderberg & Partners. Det er kjøper av denne boligen som blir dekket av forsikringen. Den dekker faste bokostnader med inntil 15 000 kroner per måned i inntil 9 måneder, dersom kjøper ikke får solgt sin gamle bolig før overtakelse av ny bolig. Se forsikringsvilkår for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 0,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4562,-. Utleggene omfatter foto 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.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato 13.05.2024

Tilstandsrapport

📍 Stenliveien 73, 1784 HALDEN

🏠 HALDEN kommune

gnr. 141, bnr. 650



Areal (BRA): Garasje 18 m², Enebolig 151 m²



Befaringsdato: 26.09.2023 Rapportdato: 05.12.2023 Oppdragsnr.: 12218-1311 Referansenummer: JX4040

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 lufttetthetsmålinger 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



Oppdragsnr.: 12218-1311

Befaringsdato: 26.09.2023

Side: 2 av 36

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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 to plan med frittstående garasje.
Boligen har endel bygningsdeler fra byggeår. Det må beregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av sutakplater, synlig på loft.
Renner, nedløp og beslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er byttet noen klednings bord, i følge eier.

Det er tilgang til loft via luke i himling på et soverom.
Prefabrikerte takstoler fra byggeår. Lufting i raft med pappskott og ventiler i gavl.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Utenpåliggende sprosser.
Fast karm vinduer i stuen ble skiftet i 2014.
Vinduer er ellers fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse i malt treverk. Fundamentert på betongsøyler.
Det er montert en terrassemarkise med bryter i stuen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har teglsteinspipe og peis med innsats. Pusset og malt brannmur/pipe innvendig. Pipen er helbeslått utvendig.
Det er tilgjengelig feieluke i kjellerstue. Pipen er delvis innbygget i kjelleren. Det er laget en inspeksjonsluke i vindfanget for å komme til feieluken. Siste tilsyn registret 16.12.2014 og feiing 08.03.2022. Ingen avvik registret.

Underetasjen er satt opp i mood lock grunnmur, stål kassetter med støpt betong.
Vegger er innvendig utforet og det er lagt tilfarergulv i rom, med unntak av vaskekjeller og kjellerstue.
Det er hullboret i utforet vegg i bod. Det er ikke isolasjon i veggen. Synlig plast mot mur. Det ble målt opp til 78 % RF (relativ fuktighet) ved en temperatur på 17°C. 17 vekt% fukt målt i bunnsvill og tilfarer gulv.
Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn og malte spiler i rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Våtrommet er fra byggeår (sluk og rør opplegg). Eier opplyser at fliser på gulv er fra ca 2009 og vegg fliser fra ca 2000.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør. Totalt fall på opp til 30 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har dusj på vegg, servantskap og toalett.
Mekanisk avtrekk og tilluft.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er malt betonggulv med plastsluk fra byggeår.
Malte sponplater på vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.

Bad

Badet er renoveret i ca 2007 i følge eier.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Eier informerer om at fliser er lagt ved egeninnsats i ca 2000.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt. Noe lokalt fall ved sluk.
Det ble målt fall på 10 mm fra sluk til gulv ved dør.
Flisene er lagt ved egeninnsats i ca 2009.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med hånddusj.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i tak.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.
Vannstopp montert i benkeskapet.
Fronter er skiftet i nyere tid. Eldre skrog med varierende alder.
Fliser over benken.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte plassert på loft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er bygget et kjølerom i den ene boden.
Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegg og takess i himling. Det er montert enkle trehyller.
Badstuen har panel på vegger og betonggulv med plastsluk på gulv.
Det er fastmonterte benker i treverk.
Ventil i vegg.
Det er montert kjøleaggregat fra Norcool.
Det er montert en elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet.
Det er plastrør med rør-i-rør system på badet i første etasje. Disse er synlige i himling i bod og vaskerom under badet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Viften ligger på loftet.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.
Sikringsskap i vindfang med automatsikringer og jordfeilbryter, uten måler.
Digital måler er montert i skap i bod. Det er automatsikringer og jordfeilbryter også i dette skapet.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenssystem fra byggeår. Ikke synlig drenering.
Grunnmur/underetasjen med betong. Utvendig malt.

Forstøtningsmurer er av granittblokker.
Skrånende tomt, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hellelagt inngangsparti, støttemurer og gressplen med enkel beplantning.

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

Det er satt opp et støygjerde ut mot Rokkeveien.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	66	46	20
1. Etasje	85	85	0
Sum	151	131	20

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Garasje

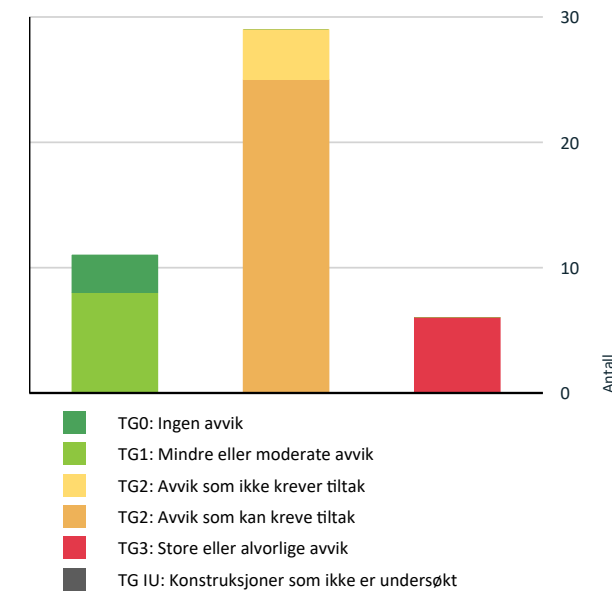
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasjen fremstår som om den ligger over tomtegrensen til Stenliveien 71, i kommunens kart.
- I hht byggetillatelsen skal garasjen ligge 50 cm fra nabogrensen. Det bør gjøres undersøkelser rundt forholdet.

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- I underetasjen er bad tegnet inn som et wc. Det er bygget en badstue og et kjølerom i deler av boder.
- I kjellerstue er det bygget et vindfang. Kjellerstuen er tegnet inn som hobbyrom.
- Det foreligger ingen søknad eller tegninger på støttemurer og sti opp til Stenliveien. Eier informerer om at det er Halden kommune som har etablert sti og satt opp støttemur.

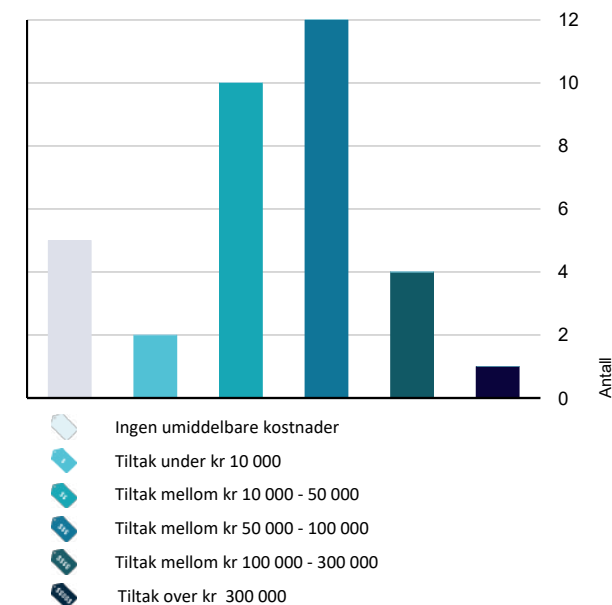
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side
! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
! Tomteforhold > Drenering Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Innvendig > Gulv mot grunn Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
I følge godkjente tegninger

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Bad i første etasje rehabilitert
2019	Modernisering	Oppgradert kjøkken etter en vannlekkasje (forsikrings sak)
2000	Modernisering	Skiftet fronter på kjøkkeninnredningen
2009	Modernisering	Lagt nye fliser på gulv i bad i underetasjen
2000	Modernisering	Nye fliser på vegger i bad i underetasjen
2023	Modernisering	Malt vegger på vaskerommet
2014	Modernisering	Skiftet ut noen vinduer og innvendige dører
2017	Modernisering	Vasket og malt takstein
2019	Modernisering	Oppgradert el-anlegg med ny innmat i sikringskapet (to stk)
2020	Modernisering	Skiftet inngangsdører
2004	Modernisering	Ny varmtvannsbereider

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av sutakplater, synlig på loft. Takstein ble vasket og malt i 2017.

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktmerker og svartsopp på undertaket. Det er ikke montert klips i skjøter på plater. Det er mose og slitasje synlig på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekking må beregnet oppgradert/byttet innen kort tid. Vindskier/kappebord bør skiftes sammen med taktekingen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag 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.

Tilstandsrapport

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er flass i renner og beslag tegn til lekkasjer i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renner, beslag og nedløp bør beregnes skiftet ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er byttet noen klednings bord, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe sprekkdannelse synlig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen bør beregnes skiftet innen kort tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er tilgang til loft via luke i himling på et soverom. Prefabrikerte takstoler fra byggeår. Lufting i raft med pappskott og ventiler i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

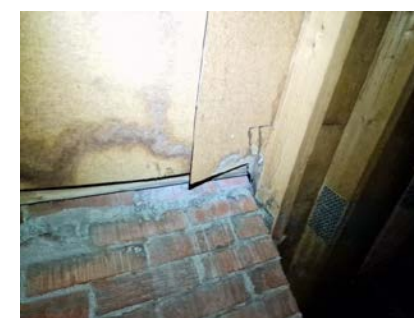
Det er synlig vanninn driv. Store fuktmerker rundt pipe og synlig fukt på isolasjon. Det er hull i undertaket. Det ble målt høye fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Undertak må beregnes byttet ved omlegging av tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utenpåliggende sprosser. Fast karm vinduer i stuen ble skiftet i 2014. Vinduer er ellers fra byggeår.

Vurdering av avvik:

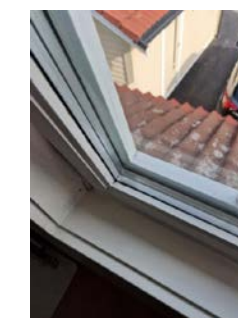
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe synlige sprekker og spredt råte i eldre vinduer. Vinduene har lav isoleringsevne. Noen løse sprosser observert.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i malt treverk. Fundamentert på betongsøyler.
Det er montert en terrassemarkise med bryter i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Noe værslitt treverk og synlige skjevheter. Flass og råte i nedkant av rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes utskifting av endel treverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel bruksmerker og knirk i parkettgulv i stuen. Noe merkbar luft under ved kjøkkenet.

I kjellerstuen er det flislagt gulv. Noe bom i flis og sprekker i fuger. Kjellerstuen har vært i bruk som frisørsalong. Det er noe fargeforskjeller på fuger i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe oppgraderinger og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på 15-35 mm målt i stue, soverom og kjøkken i første etasje, målt med laser over hele gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Gulv mot grunn

Støpt plate på grunn i underetasjen med noe tilfarer gulv. Planavvik på 15-20 mm målt i kjellerstue og gang, 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og peis med innsats.

Pusset og malt brannmur/pipe innvendig. Pipen er helbeslått utvendig. Det er tilgjengelig feieluke i kjellerstue. Pipen er delvis innbygget i kjelleren. Det er laget en inspeksjonsluke i vindfanget for å komme til feieluken. Siste tilsyn registret 16.12.2014 og feiing 08.03.2022. Ingen avvik registret.

TG 2 Rom Under Terreng

Underetasjen er satt opp i mood lock grunnmur, stål kasseter med støpt betong.

Vegger er innvendig utforet og det er lagt tilfarergulv i rom, med unntak av vaskekjeller og kjellerstue.

Det er hullboret i utforet vegg i bod. Det er ikke isolasjon i vegg. Synlig plast mot mur. Det ble målt opp til 78 % RF (relativ fuktighet) ved en temperatur på 17°C. 17 vekt% fukt målt i bunnsvill og tilfarer gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med tette trinn og malte spiler i rekkverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er fra byggeår (sluk og rør opplegg). Eier opplyser at fliser på gulv er fra ca 2009 og vegg fliser fra ca 2000.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er en tredør inn til badstuen som er inne i dusjnisen.
Det er noen sprekker i fuger mellom fliser på vegg.
Det er noe avskalling på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.
- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt fall på 20 mm fra sluk til gulv ved dør. Totalt fall på opp til 30 mm.

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 at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker i fuger og i silikonfuge.

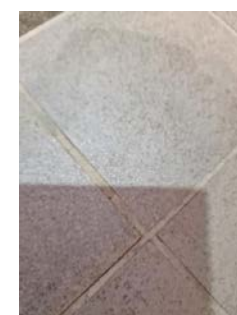
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Gulvet må avrettes med rett fall og oppgraderes for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.

Sluket er plassert midt i rommet, ikke inne i dusjnisen.
Det er ikke synlig membran i sluk, ved terskel eller på trekkerør som kommer opp av gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav. Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusj på vegg, servantskap og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i gulv under dusj på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet står foran en renovering og utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

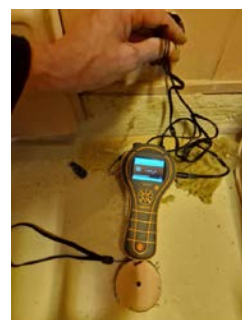
Mekanisk avtrekk og tilluft.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra vaskerom og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 67% RF (relativ fuktighet) ved 18 °c. Ingen utslag målt med pinner i bunnstokk i vegg.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og krav i tilstandsrapportens til våtrom etablert før 1997.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er malt betonggulv med plastsluk fra byggeår.
Malte sponplater på vegger. Det er opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen fuktsikring på gulv eller vegger. Kun noe våtromstapet ved vasken.

Synlige sprekkdannelser i betonggulv.

Utslagsvasken står løst på ben med avløp til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring i utforet vegg på vaskerom. Det ble avdekket isolert vegg og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 82% RF (relativ fuktighet) ved 16 °c. Det ble målt opp til 12,6 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Høye fuktindikasjoner målt på overflater.
Det ble målt noe forhøyde fuktverdier ved hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Eier informerer om at fliser er lagt ved egeninnsats i ca 2000.

Vurdering av avvik:

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

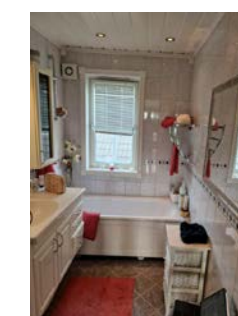
Det er noen sprekker i overgang vegg/gulv.

Lister rundt dørkarm går helt ned til gulvet. Vil føre til fuktopptrekk. Innbygningen av badekaret består av ubehandlet treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoverert i ca 2007 i følge eier.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Noe lokalt fall ved sluk. Det ble målt fall på 10 mm fra sluk til gulv ved dør. Flisene er lagt ved egeninnsats i ca 2009.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe motfall/svanke midt på gulvet. Det er sprekkdannelser i fuger og noe utvaskede fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig membran i sluk eller på gjennomføringer. Fliser på vegger og gulv er trolig lagt over eldre overflater. Membran og sluk er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverommet og inn mot våtsonen på badet. Det ble avdekket isolasjon og sponplater. Luftfuktigheten ble målt til 63% RF (relativ fuktighet) ved 20 grader celsius. Det ble målt 12 vekt% fukt i bunnsvill i vegg. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med hånddujs.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe heng i fronter på innredningen. Noe svelling i underkant.

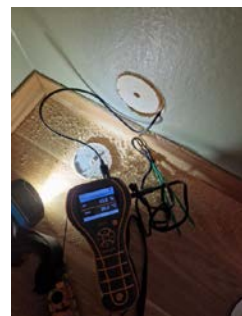
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Vannstopp montert i benkeskapet. Fronter er skiftet i nyere tid. Eldre skrog med varierende alder. Fliser over benken. Eier informerer om at oppvaskmaskin og innredningen er montert av Recover etter en vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Det er noe heng i dører og skuffer. Noe hakk og bruksmerker i overflater. Noe sprekkdannelse mellom fliser og benkeplaten. Oppvaskmaskinen er noe løs. Det er ikke fuktsikring under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Vifte plassert på loft.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er bygget et kjølerom i den ene boden. Rommet har belegg på gulv, malt tapet på vegg og takess i himling. Det er montert enkle trehyller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygget som rom-i-rommet. En vegg ligger inn mot mur under terreng.

Døren er ikke tett.

Det ble målt høye fuktverdier både inne i rommet og i veggene på utsiden. Det må beregnes råte ved åpning av konstruksjoner.

Det ble målt 21 vekt% fukt i gipsplater på utsiden. 40 vekt% fukt i gulv og 35 vekt% i himling. Ved nivåer over 16-17 vekt% vil det være fare for utvikling av sopp, råte og mugg. 100% målt i bunnsvill med hammerelektrode.

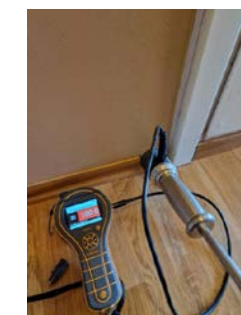
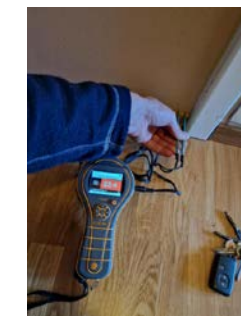
Boden uten for kjølerommet hadde fått nytt gulv før befaring, det må beregnes råte og fukt i oppført gulv/tilfarer under kjølerom og tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Skader i rommet må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det må beregnes riving av kjølerom og tilstøtende boder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Det er montert kjøleaggregat fra Norcool.

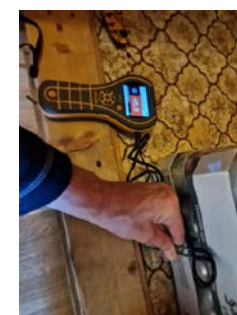
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstuen har panel på vegger og betonggulv med plastsluk på gulv. Det er fastmonterte benker i treverk. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Rommet er ikke bygget som rom-i-rom. Det er manglende lufting av konstruksjonen.

Det er noe svartsopp på overflater. Normale fuktverdier ble målt på befaringdagen.

Eier informerer om at den ikke har vært i bruk på en lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Det er montert en elektrisk badstuovn. Denne er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Stoppekran og vannmåler plassert på vaskerommet. Det er plastrør med rør-i-rør system på badet i første etasje. Disse er synlige i himling i bod og vaskerom under badet.

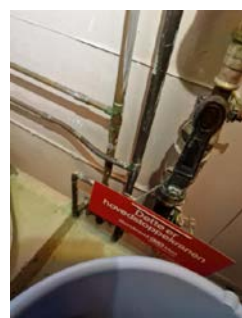
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Viften ligger på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Avtrekksviften er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap i vindfang med automatsikringer og jordfeilbryter, uten måler. Digital måler er montert i skap i bod. Det er automatsikringer og jordfeilbryter også i dette skapet.

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 oppdatert? (årstall)
2020 Oppdatert for ca 3 år siden
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 Elisenberg elektro søkt feil på strømmett. 2023 Elektriker tjenesten 2021 Oppgradert innmat i sikringskap og en kurs på kjøkken. Riis elektro 2015, feilsøking avtrekksvifte, byttet kondensator.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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.

Det er noen løse kabler over skap på bad.

Det er tegn til varmegang på varmtvannsbereder.

Det er anbefalt bytting av termostater etter kontroll i 2023
Elisenberg elektro.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarsler 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukker er skiftes ut av eier etter befaring.
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

TG 2 Drenering

Drenssystem fra byggeår. Ikke synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/underetasjen med betong. Utvendig malt. Eier informerer om at grunnmuren er satt opp ved egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlige bobler av luft/væske bak malingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Maling og puss bør beregnes fjernet og utbedret. Anbefaler diffusjonsåpen maling. Spesielt på fasade ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av granittblokker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hellelagt inngangsparti, støttemurer og gressplen med enkel beplantning. Eier informerer om at Halden kommune har asfaltert gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Marin Leire hos NVE. Boligen ligger i et område markert med Aktsomhet Flom hos NVE. Det er noe sprekker og ujevnheter på gårdsplassen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG 2 Andre tomteforhold

Det er satt opp et støygjerde ut mot Rokkeveien.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen synlige skjevheter og slitasje.

Konsekvens/tiltak

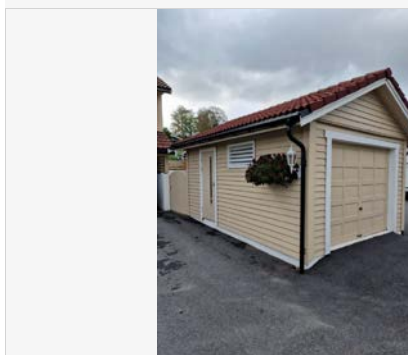
- Tiltak:

Noe vedlikehold bør beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1982

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ihht tidligere takst.

Beskrivelse

Enkel garasje med grovstøpt gulv og uisolert bindingsverk. Det er satt inn en leddet treport med elektrisk portåpner. Taksperrer i treverk med betongtakstein. Det er ikke undertak så det må beregnes noe vanninndriv ved regnvær. Garasjen er kledd med trepanel.

Det er noe råte i nedkant av kledning og i port.

Det må beregnes noe vedlikehold.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Uteområder	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 170 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen fremstår som om den ligger over tomtegrensen til Stenliveien 71, i kommunens kart. I hht byggetillatelsen skal garasjen ligge 50 cm fra nabogrensen. Det bør gjøres undersøkelser rundt forholdet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Enebolig					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	66	46	20	Vindfang 1, Kjellerstue , Soverom , Vindfang 2, Hall m/trapp , Bad	Vaskerom , Kjølerom , Bod 1, Bod 2, Bod med utvendig tilgang, Badstue , Kott under trapp
1. Etasje	85	85	0	Stue , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Kjøkken	
Sum	151	131	20		

Kommentar

I første etasje er det en takhøyde på 2,38 meter.

I underetasjen er takhøyden 2,4 meter.

Arealer inkluderer trapper, plassbygde skap, sjakter og kott under trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasjen er bad tegnet inn som et wc. Det er bygget en badstue og et kjølerom i deler av boder. I kjellerstue er det bygget et vindfang. Kjellerstuen er tegnet inn som hobbyrom. Det foreligger ingen søknad eller tegninger på støttemurer og sti opp til Stenliveien. Eier informerer om at det er Halden kommune som har etablert sti og satt opp støttemur.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Rolf Are Haugs-Eilertsen Sigrid Julie Brandth	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	141	650		0	883.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stenliveien 73

Hjemmelshaver

Brandth Sigrid Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av Stenrød. Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage og buss.

Adkomstvei

Privat stikkvei ut til 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.
Eiendommen ligger i hensynssone H810, krav om feles planlegging.
Reguleringsplan G-159 Stenrød-vest, regulert til industri og kjørevei.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressplen, støttemurer og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra Elvia	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggetillatelse	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Rapport fra feier	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Målebrev	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Veistatuskart	09.10.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag 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 brukeren 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 tjenesteytere.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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 slitasjegrader: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/JX4040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101230173	
Selger 1 navn	
Sigrid Brandth	
Gateadresse	
Stenliveien 73	
Poststed	Postnr
HALDEN	1784
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1981	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
42	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg Forsikring
Polise/avtalenr.	7259365

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i fuger mellom fliser på vegg.

Initialer selger: SB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Diverse arbeid over flere år

Arbeid utført av

Kolås

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Tidligere lekkasje rundt pipe for 25 år siden. Ble utbedret.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Små Sprekker i mur vaskerom kjeller.

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

Byttet til automatsikringer for ca 2 år siden

Arbeid utført av

Elektrotjenesten, Glenne

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: SB

2

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats.

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

Beskrivelse

Ny tilstandsrapport

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

Tilleggs kommentar

Hagen er nyoppbygd med Idefjordsgranitt i 2021 etter kommunalt gravearbeid (utskifting av vannrør). Nytt rør-i-rør lagt på vaskerom i 2021. Nylagt asfalt på gårdsplass. Luftegård for hund ved siden av carport. Her må gjerde settes opp inntil hekk hvis den skal tas i bruk. Luke inn i garasjebygg.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101230173

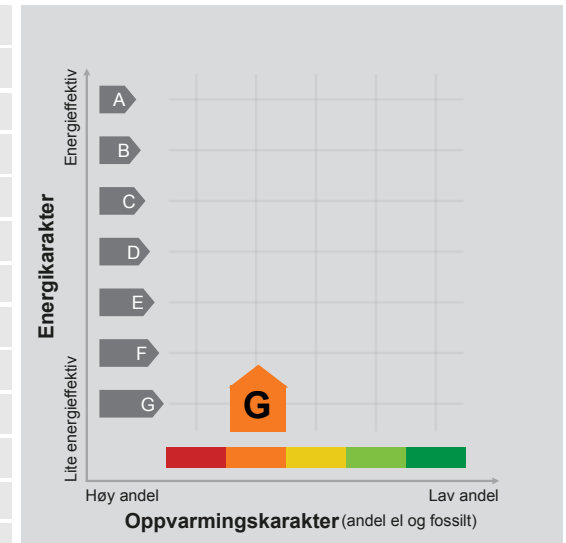
Document reference: 1101230173

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrid Julie Brandth	13e1c66079cdbf623e33c53 07c989b54fa777a41	17.10.2023 10:49:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

ENERGIATTEST



Adresse	Stenliveien 73
Postnummer	1784
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	650
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	145025885
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8ed02661-72f3-4386-9afd-93084762348c
Dato	19.10.2023



Document reference: 1101230173

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Isolering av gulv mot grunn

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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 inn klima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stenliveien 73
Postnummer: 1784
Sted: HALDEN
Kommune: Halden
Bolignummer: H0101
Dato: 19.10.2023 15:05:06
Energimerkenummer: 8ed02661-72f3-4386-9afd-93084762348c

Kommunennummer: 3001
Gårdsnummer: 141
Bruksnummer: 650
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145025885

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 20: Montering av peisinnsetts i åpen peis

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

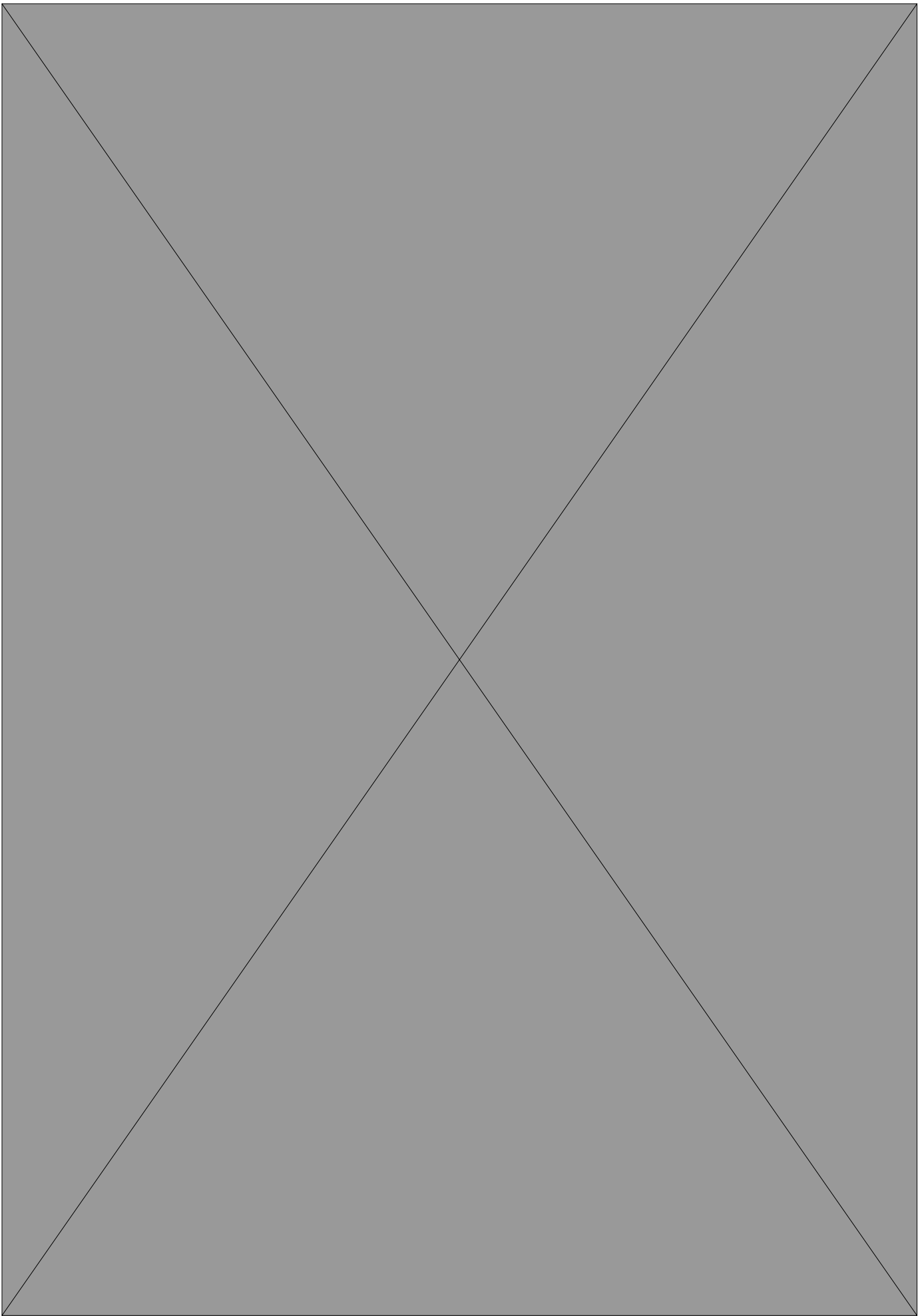
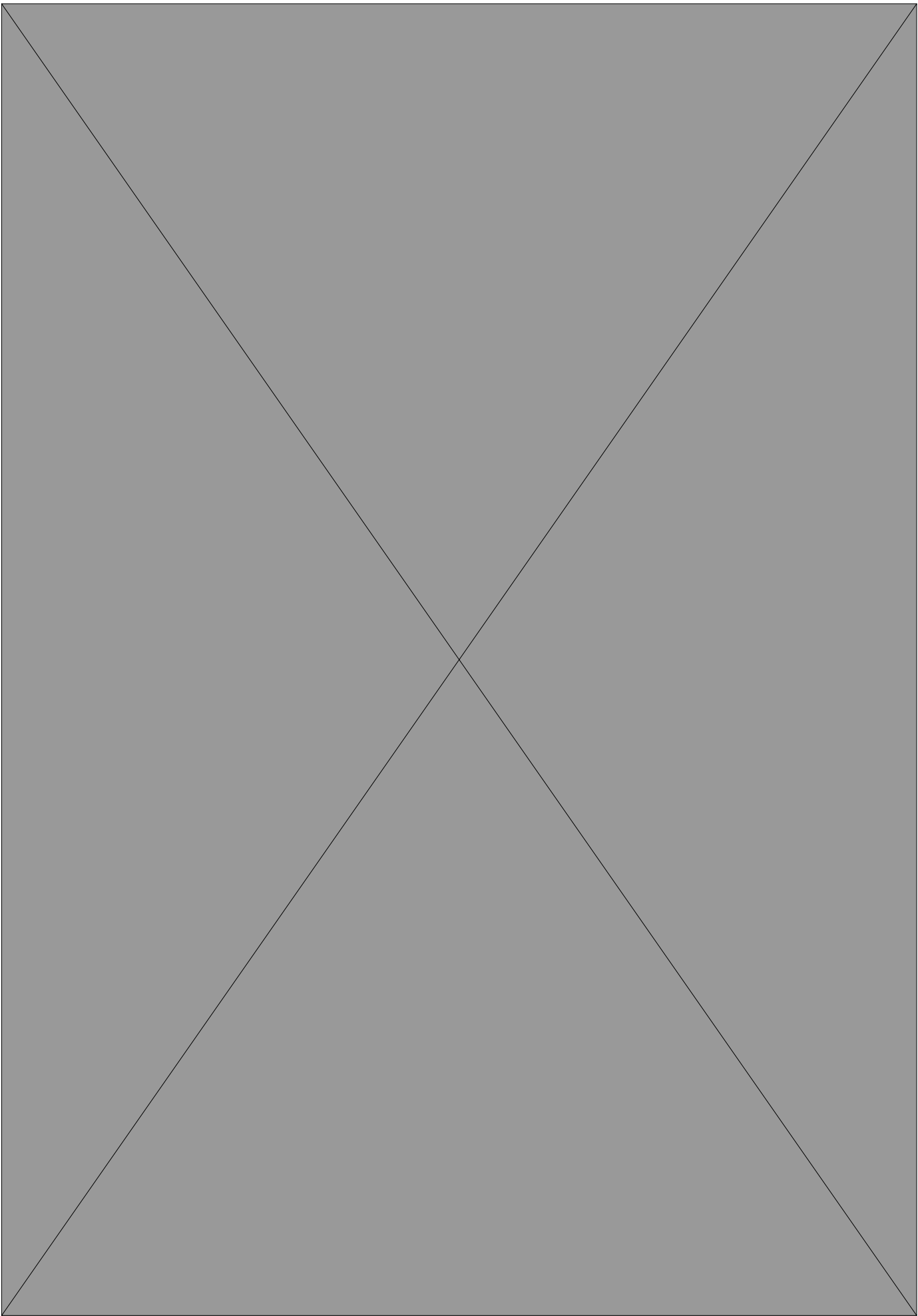
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia AS <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 20. september 2023 12:14
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - (gjelder saksnummer 5352112)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Stenliveien 73, 1784 Halden, tilhørende Sigrid Brandth.
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 31.10.2002.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

20. september 2023 kl. 10:52 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk!

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.09.2023

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	650	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237846624 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 145025885 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Stenliveien 73, 1784 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Peisinnatts	Dovre AS	Dovre 2000 Peisinnatts

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
16.12.2014	Tilsyn	08.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237846624

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237846710.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BruksenhetId 237846710 **Bygningstype** Unummerert
Bygningsnummer 145025877 **Bruksenhetsnummer** 0000



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.09.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	650	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenliveien 73, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	7 562,80 kr
Eiendomsskatt	5 463,00 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 137,12 kr
Vann	4 740,00 kr
Sum	22 515,44 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2032600 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 098,00 kr	4 573,15 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunddel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,68 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	459,38 kr
A kto vann innev. år	120 m3	27,71 kr	1/1	0 %	3 325,50 kr	1 448,64 kr
A kto avløp innev. år	120 m3	45,13 kr	1/1	0 %	5 415,00 kr	2 358,86 kr
Vanngebyr	200 m3	27,71 kr	1/1	0 %	5 542,50 kr	1 753,86 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	650,00 kr	1/1	0 %	650,00 kr	487,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpsgebyr	200 m3	45,13 kr	1/1	0 %	9 025,00 kr	2 855,85 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	1 000,00 kr	1/1	0 %	1 000,00 kr	750,00 kr
					Sum	36 053,72 kr
						17 976,15 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.09.2023

Utskriftsdato: 25.09.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunennr.	3001	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	650	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenliveien 73, 1784 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

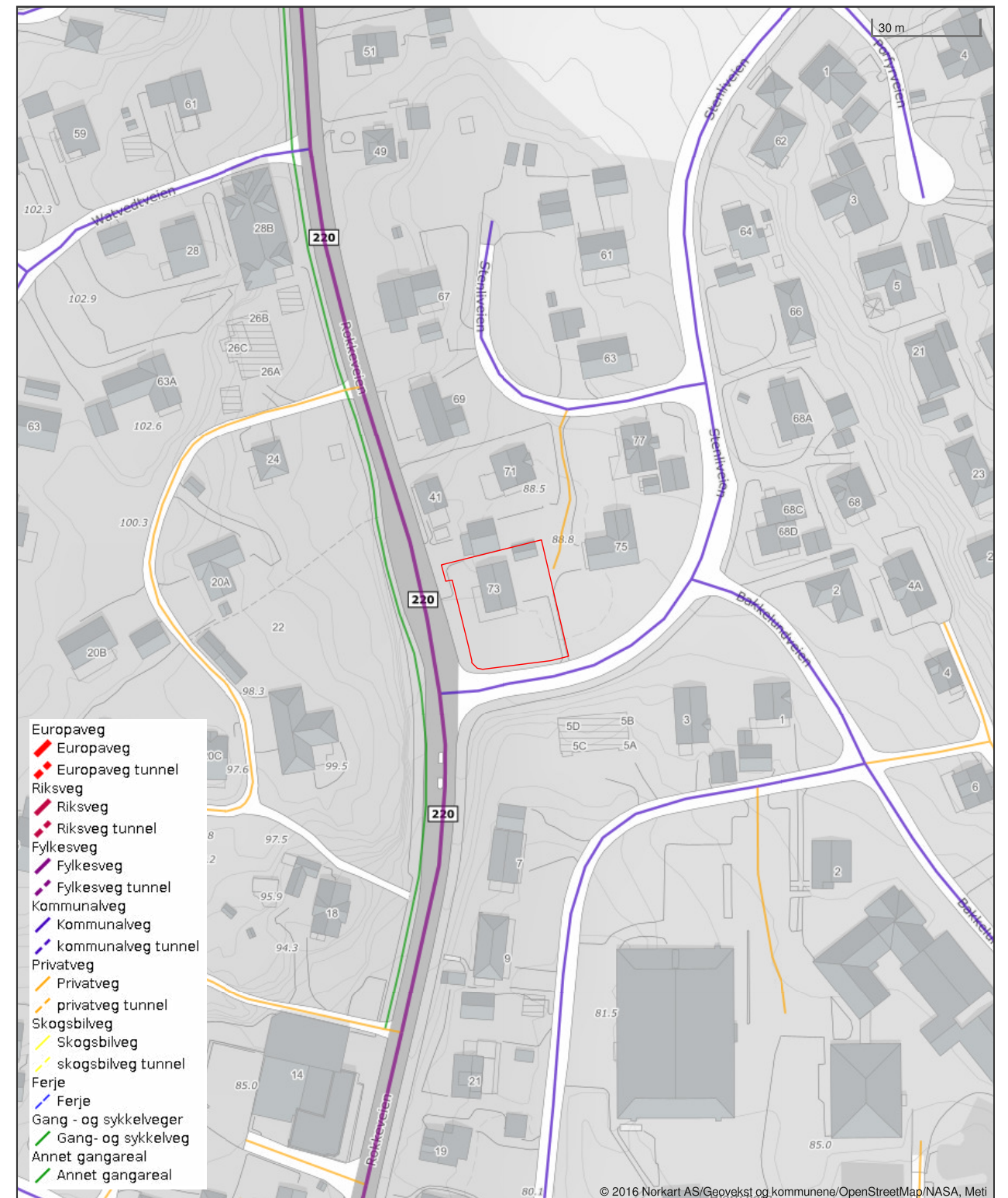
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
23006366	0	25.04.2023	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vegstatuskart for eiendom 3001 - 141/650//





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3001	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	650	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stenliveien 73, 1784 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	16.02.2023						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3001/dokumenter/2025/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%2016_02_2023.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>883 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H810_1</td> </tr> <tr> <td>KPGjennomføring</td> <td>Krav om felles planlegging</td> </tr> </table>	Delareal	883 m ²	KPHensynsonenavn	H810_1	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
Delareal	883 m ²						
KPHensynsonenavn	H810_1						
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>883 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>BA30</td> </tr> </table>	Delareal	883 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	Områdenavn	BA30
Delareal	883 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende						
Områdenavn	BA30						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-159
-----------	-------

Halden kommune

Ledningskart

N

UTM-32

Eiendom: 141/650
 Adresse: Stenliveien 73
 Dato: 25.09.2023
 Målestokk: 1:1000

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

©Norkart 2023

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

Navn	Stenrød-vest								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	28.12.1978								
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3001/dokumenter/24/G-159.pdf								
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>880 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Industri</td> </tr> </table>	Delareal	3 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	880 m ²	Formål	Industri
Delareal	3 m ²								
Formål	Kjørevei								
Delareal	880 m ²								
Formål	Industri								

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STENRØD - VEST, HALDEN KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Område for bebyggelse med inntil $U = 0.20$ i feltene E, J og M.
- I områdene kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje. I felt E bør det være sokkeletasje delvis innredet for bolig. Husene bør kjedes sammen eller ha felles gavlvegg. I felt E bør rekkene ha lengderetning parallelt med kotene, i felt J bør rekkene ha lengderetning på tvers av kotene.
 - For hver leilighet skal det være 1 1/4 biloppstillingsplasser i felles anlegg hvorav det kan oppføres inntil 1 garasje pr. leilighet.
 - Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange at det blir utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende felt med kotert situasjonsplan som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, utvendige trapper, terrengbehandling og andre nødvendige fellesanlegg m.v.
- § 3. Område for bebyggelse med inntil $U = 0.25$ i felt C.
- I området kan det oppføres bolighus i 1½ etasje. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Bolighusene kan kjedes sammen eller de kan ha felles gavlvegg.
 - Garasjer skal fortrinnsvis tilknyttes bolighuset. Grunnflatene skal ikke være over 36 m².
Garasje kan oppføres i nabogrense selv om den er tilknyttet bolighuset.
 - Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling og bebyggelsesplan som viser bolighusenes og garasjenes plassering.
- § 4. Areal for frittliggende småhusbebyggelse.
- I feltene A, B, D, F, G, H, K, L og N kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje, eller de kan oppføres i 1½ etasje hvor bygningsrådet tillater det.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
 - Garasjer skal fortrinnsvis tilknyttes bolighuset. Grunnflatene skal ikke være over 36 m².
Garasje kan oppføres i nabogrense selv om den er tilknyttet bolighuset.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det blir utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av det enkelte bygg behandles.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate at det blir oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse og bygningen ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7. Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Høyden, fargen og utførelsen av gjerder skal bygningsrådet godkjenne.
- c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) Garasjene skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i form og materialvalg.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Halden kommune.

Stadfestet:

J. Nordahl

28. desember 1978.



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STENLIVEIEN 73	Beregnet areal	883.6
Etablert dato	05.03.1980	Historisk oppgitt areal	883
Oppdatert dato	24.08.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
- Bestående Under sammenslåing Kulturminne
- Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
- Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	141/650
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	10.03.2010			0101-Mnrmangler, 141/18, 141/19, 141/623, 141/642, 141/649, 141/650, 141/652, 141/665, 501/27
Annen forretningstype	10.03.2010			
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.03.1980			141/623 (-883), 141/650 (883)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.03.1980			141/650, 141/652

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558341.65	636258.39	0	Ja	883.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRANDTH SIGRID JULIE F140649*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STENLIVEIEN 73 1784 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stenliveien 73

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1784 HALDEN	Kirkesogn	02020703 Rokke
Grunnkrets	201 Strupe - Frydenlund	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145025877		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	145025885		Annen boligbyg.(sek. reindrift (199)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145025877: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	141/650	-	-	-	-	-

2: Bygning 145025885: Annen boligbyg.(sek. reindrift (199), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stenliveien 73	H0101	141/650	0	0	0	0	

Etasjer

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

Eiendomskart for eiendom 3001 - 141/650//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		883,60 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6558341,65	Øst	636258,39	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6558352,05	636240,06	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,05	
2	6558347,74	636241,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,51	
3	6558348,02	636243,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,72	
4	6558329,41	636248,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,34	
5	6558325,42	636249,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,15	
6	6558323,28	636252,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,37	3,20
7	6558326,02	636269,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	17,00	
8	6558327,73	636276,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,36	49,42
9	6558328,5	636276,59	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,80	
10	6558360,13	636267,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	32,82	
11	6558354,02	636246,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,89	



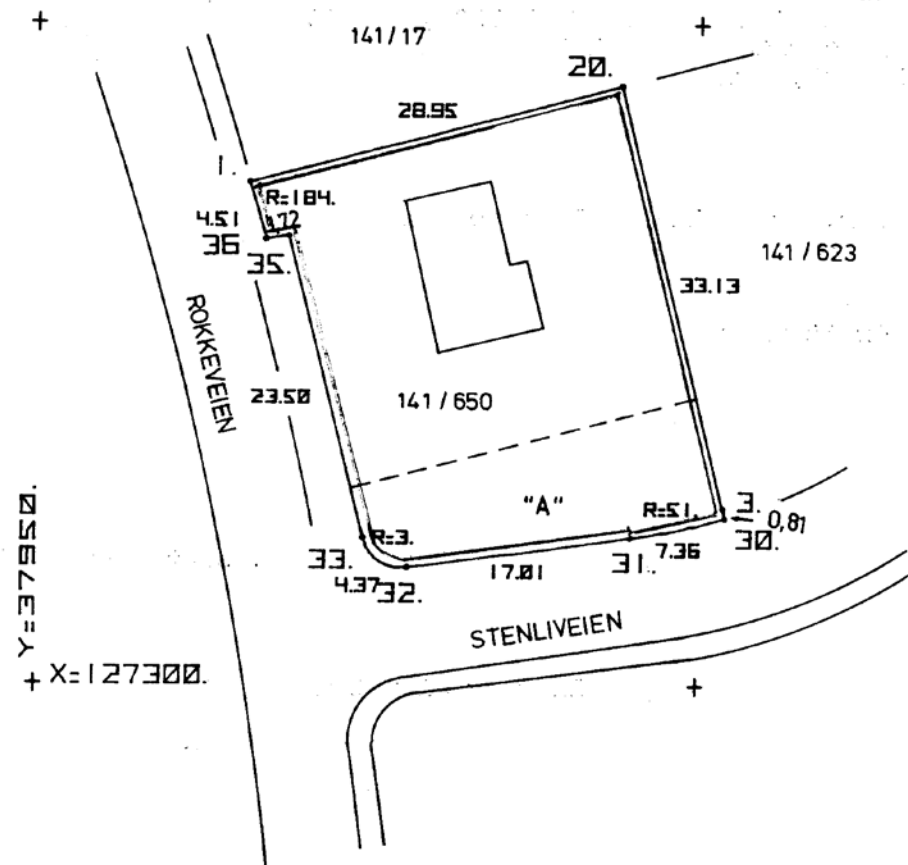
M.nr. 152 / 82.

MÅLEBREVKART OVER GNR.141. BNR.650.

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 883.9 KVM.

SENTRALPUNKT X=127327. Y=37984. KARTBLAD B 53

"A": 217,1 kvm. fra 141/652.



KOORDINATER NGO 1952 AKSE III

PUNKT	X	Y	
1.	127338.00	37965.97	FIX
20.	127345.36	37993.97	"
3.	127313.51	38001.88	JORDMERKE
30.	127312.73	38002.08	FIX
31.	127311.21	37994.89	"
32.	127308.90	37978.04	"
33.	127311.13	37974.73	"
35.	127333.90	37968.90	"
36.	127333.66	37967.20	"

N



BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 209001b7-2d72-4460-b121-f6d87b26b775
Vår referanse: 3301651/22455583
Bestilling: C3 2023-09-21 62

Dato
21.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1428	2	24.3.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	141	650	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte¹

DAGBOKEFØRT
4 MAR
24 MAR 2023 01428
SØRENSKRIVEREN I
HALDEN

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
Parcell av G.nr.III. B.nr. 023. i følge midlertidig forretning av 5/3-80.	Halden.

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Hans Christian Frydenlund	

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Djorn Hestengen	

KJØPESUMMEN KR. 4000.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Felles ekomstvei i følge tinglyst midlertidig
forretning og erklæring om veirett av 5/3-80.
Mulige utgifter ved opparbeidelsen og senere
vedlikehold av veien er forutsatt delt mellom
brukerne.

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Halden	17/3-1980
Sted	Dato
<i>Hans Christian Frydenlund</i>	<i>Hans Christian Frydenlund</i>
Utstederens underskrift	Ektefellens underskrift ⁵
	070739 472 48
	Fødselsnr. ⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

<i>Thor Erik Ek</i>	<i>Jan Ivar Brodin</i>
Vitneunderskrift	Vitneunderskrift
Thor Erik Ek.	Jan Ivar Brodin.
Gjøntes med blokkbokstaver	Gjøntes med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

1101 230173



BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE K. ELNES
STORGATA 10
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 209001b7-2d72-4460-b121-f6d87b26b775
Vår referanse: 3301650/22455578
Bestilling: C3 2023-09-21 57

Dato
21.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3452861	200	8.12.2020	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3001 HALDEN	141	650	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2020/3452861/200
Uthentet 2023-09-22 10:57

Side 1 av 2

Halden kommune
Sentraladministrasjon
Storgt.8
1771 Halden
Org.nr.959 159 092

Avtale gnr.141 bnr.650



AVTALE

Mellom Sigrid Julie Brandth personnr. _____ ier av gnr.141 bnr.650 i Halden, og Halden kommune org.nr.959 159 092, er inngått følgende avtale:

1. Halden kommune gis rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde en 160mm spillvannsledning og en 600mm overvannsledning med tilhørende kummer i trase vist på vedlagt kart.
2. Det må ikke bygges nærmere ledningene enn 4,0m. Det kan gis dispensasjon fra dette punkt jmf. Halden kommunes sanitærbestemmelser Administrativ del pkt.3.4. Halden kommune vil bygge anlegget på slik måte at eksisterende bygninger er sikret selv om anlegget er plassert innenfor 4m grensen.
3. Etter at ledningen er lagt, og etter et eventuelt vedlikeholdsarbeid, plikter Halden kommune å sette terrenget tilbake i den stand det var før arbeidene startet.
4. Denne avtalen tinglyses på eiendommen gnr.141 bnr.650, og Halden kommune bærer alle omkostningene med dette.
5. Denne avtalen er utferdiget i 3 eksemplarer, et til hver av partene og et til tinglysing.

Halden, 22. januar 2020

Sigrid Brandth

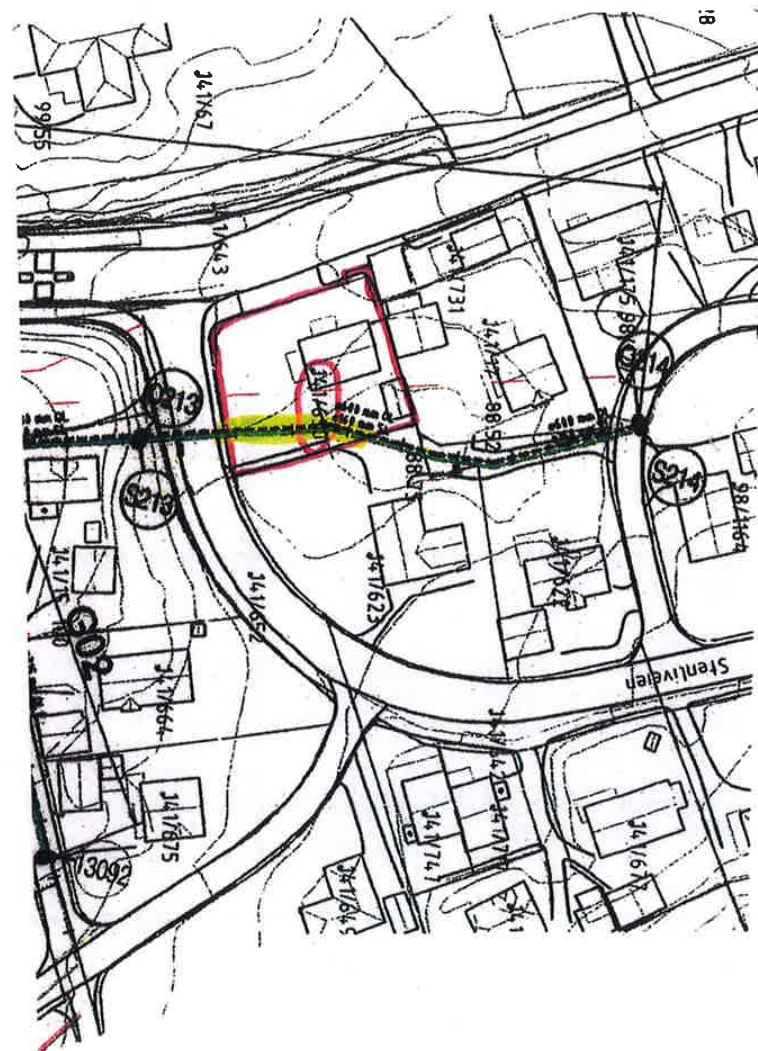
Sigrid Julie Brandth
Grunneier

Anne-Kari Holm

For Halden kommune
Anne-Kari Holm
Ordfører



HALDEN KOMMUNE
Ordfører



Gnr. 141 bnr. 65D
STENLIVEIEN 73

VANNSLEDNING
/VANNSLEDNING

ILEDNING
VANNSLEDNING
VANNSLEDNING
DNING

Ang.	Rev.	Dato	Sk.
HALDEN KOMMUNE			
ALFHEIM - LORANGLØKKA - STENRØD - HJORTSBERG			
VANN OG AVLØP, OMRÅDE 2, DEL 2			
LEDNINGSPLAN			
Målestokk 1:1000		Tegn. /HN	
Dato 22.06.17		Proj. Arev.	
Ks		Proj. Nr. 612.027	
		Tegn. Nr. 01	



Dekker ekstra
boutgifter

9

Gjelder i
inntil 9 mnd

Unngå doble boutgifter. Denne boligen er det tryggere å kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble boutgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder, dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører en måned etter budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderom, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stenliveien 73
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Halden
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Oppdragsnummer: 1101230173

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. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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: 13.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon