

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

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

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 47 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 897 640,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 5 400,-  
**Selger:** Andreas Ek

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 151/151 kvm  
**Tomtstr.:** 856.1 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 1  
**Fnr.:** 32  
**Oppdragsnr.:** 1101260028

# Enebolig med alt på en flate. Bolig med mulighet for deg som vil sette eget preg på din bolig.

Velkommen til Sundslåsen - og denne koselige boligen med med alt på ett plan. Super beliggenhet på feltet med utsikt til Kornsjøen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	90
Andre vedlegg .....	92
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 151 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 45 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 151 kvm Stue/kjøkken, vaskerom, bad, bod 1, vindfang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bod 2, garasje

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

45 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

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

Areal på kaldloft er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde. Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal i garasje er medtatt som BRA-i på grunn av adkomst innvendig fra boligen.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

856.1 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Solrik og lunt beliggende på koselige Sundslåsen villaområde - barnevennlig og med utsikt til Kornsjøen! Tomten består av en god gårds plass med lett adkomst til både garasje og inngangspartiet, ellers for det meste naturtomt med fjellpartier og noe hage med plen. Terrasse både med morgensol og stor terrasse ut mot Kornsjøen. Her er det sol utover på ettermiddag og kveld.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomten er i følge vedlagte områdeanalyse definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Tomten er festet til grunneier Erik Golden.

Grunneier har forkjøpsrett, men har oppgitt at det er ikke ønskelig å benytte denne.

Ta også kontakt med grunneier for evt mulighet for leie av båtplass i Kornsjøen.

### **Årlig festeavgift**

Kr 5 400

### **Festetid**

Festekontrakten utløper i år 2070.

### **Regulering av festeavgift**

Neste regulering er 1/1-2031 og vil bli regulert i henhold til konsumprisindeksen. Den reguleres hvert 10. år.

### **Innløsningsvilkår festekontrakt**

Grunneier opplyser at hvis det er ønskelig med innløsning kan det vurderes. Ta direkte kontakt med grunneier Erik Golden, tlf 91184313 for opplysninger om innløsning.

### **Beliggenhet**

Velkommen til koselige og populære Sundsliåsen på Kornsjø. Med busstopp like ved, og badeplasser rett på nedsiden av feltet. Her ligger Kornsjøen med fantastiske rekreasjonsmuligheter - en yndet sjø for båtliv og fiske, padling med overnattingsmuligheter på flere øyer tilrettelagt for overnatting. Her er vi omgitt av en sjelden flott natur med gammel skog med et fantastisk turterreng. Sopp- og bærterreng i ypperste klasse. I Kornsjøen går også den gamle dampbåten "Prøven". Her kan man hele sommerhalvåret bli med på turer i helgene. Rett over grensen til Sverige - den ligger kun 200m fra eiendommen, finnes døgnåpen ubemannet butikk, samt kiosk og kafe.

### **Adkomst**

Innkjøring til boligfeltet Sundsliåsen rett før Svenskegrensen på Kornsjø.

### **Bebyggelsen**

Boligfeltet består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Offentlig kommunikasjon**

Skolebuss

## **Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning. Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår. Taktekingen er av pappshingel. Undertak av rupanel. Renner, nedløp og beslag i stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er både topphengslede vinduer og sidehengslede vinduer. Varierende alder, noen fra byggeåret. Det er nye vinduer på hoved soverom og 3 stk nye i stue, 2022. Bygningen har grunnmur av betongstein som er fundamentert på betongsåle. Terrasse ved inngangsdøren og på baksiden av boligen, oppført med impregnerte materialer.

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:

TG2

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik:. Undertaket er noe misfarget på enkelte steder etter tidligere lekkasjer.

Arbeidet med pappshingel var ikke helt ferdigstillet på befaringdagen, i følge bilder ettersendt av eier er arbeidet nå ferdig.

Det er noe farge forskjell på papp shingelen, kun kosmetisk betydning.

Oppbrett mot vindski er for liten, vann som kommer langs kilrenne vil treffe bakside av vindski, det må derfor legges papp på denne, hvis ikke vil det kunne oppstå råteskader.

#### Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er avsluttet slik at vann fra taket ikke ledes bort fra grunnmuren. Dette medfører at det er større risiko for at vann kommer inn i kjelleren.

Det er ikke montert snøfangere. I følge byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader.

Manglende stige på tak kan medføre at feier ikke vil utføre feiing av pipen.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er lite lufting bak kledning på deler av boligen, luftingen er sperret av lusinger mellom underliggere på kledning.

Det mangler musesperre der det er lufting bak kledningen, mus kan ta seg inn.  
Det er råteskader på kledningen flere steder på boligen, sør og østvegg har mest skader og må byttes på relativt kort sikt, ellers er det behov for utskifting av enkelte bord.

#### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Luftespalter i raft er enkelte steder tette, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer.

Det mangler vindsperre på enden av isolasjonen mot yttervegg og over yttervegg enkelte steder, medfører at isolasjon ikke fungerer slik den skal.

Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet alle steder med gjennomføringer, medfører at fuktig luft kommer opp på kaldloftet og kan danne kondensvann.

Det ble observert noe muselort på loftet på befaringdagen.

Lufting av avløp er ført i rør gjennom loftet. Røret er ikke isolert. Dette fører til kondensering og økt fuktbelastning på loft.

Det mangler isolasjon over yttervegger og enkelte steder på loftet, medfører varmetap og risiko for skader.

#### Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det mangler vindsperre rundt vinduer i stue, medfører luftlekkasje. Stuevinduer mangler vannbrett over, uferdig løsning, fugeskum er synlig.

På enkelte vinduer er omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghandboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vinduene er noe malingslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer.

Vindu på bod ved vaskerom har punktert glass.

#### Dører

Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert beslag under ytterdøren, medfører at vann kan drive inn.

Døren har noe bruksmerker.

Balkongdør er noe malingslitt utvendig.

#### Dører - 1

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan

oppstå. Garasjeporten er værslitt utvendig.  
Dør mellom garasje og bolig er ikke godkjent for formålet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Konstruksjonene har skjevheter. Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.  
Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.  
Det er noe skjevheter på konstruksjonen, noe oppretting må påregnes.

Utvendige trapper  
Det er påvist andre avvik.: Eldre trapp fra altan er slitt.

Overflater  
Det er noe manglende avslutninger av overflater og listverk flere steder i boligen.  
Noen lister er litt for korte.  
Det er hull i belegget i den ene boden.  
Vegg-til-vegg-teppet dekker ikke hele gulvet og er stedvis stiftet i gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn  
Det er påvist andre avvik.: Det er montert dampsperre på bjelkelaget før gulvet ble montert, dette er ikke en anbefalt løsning i dag og da boligen ble oppført.  
Det skal ikke være dampsperre mot krypekjellere, kun vindsperre under bjelkelaget.

Innvendige dører  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

Andre innvendige forhold  
Det er usikkert om garasjeport åpner fungerer, da den ikke var tilkoblet strøm på befaringsdagen.  
Ringmuren er i dårlig stand. Tidligere åpning er tettet igjen med leca og skum. Det er mangelfull utførsel.  
Det ble observert en del fuktmerker i enden av limtredrager og generelt innvendig i garasjen. Det ble målt normal fuktverdier på befaringen. Disse vil variere med årstider og temperaturer.  
Det er åpent reisverk og isolasjon på vegger.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall til sluk på hele gulvet, men ikke i henhold til krav i TEK10.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Høydeforskjell topp slukt til gulv ved dør og under kant av terskel er 8mm, krav er 25mm.

#### 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Membranen bak innebygd systerne har ukjent utførelse. Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkeskikt på gulv og vegger, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

#### 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist andre avvik: Manglende drengåpning for innebygd vannsysterne kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Det drypper fra dusjen.

#### 1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

#### 1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert vannstoppesystem, var ikke et krav da boligen ble oppført..

Det mangler silikon i overgang benkeplate/vegg, veggplate er ikke fuktbestandig, vannsøl vil medføre fuktsvelling og skade på veggen.

Det er noe gjenstående arbeider, mangler sokler og endeplate ved oppvaskmaskin.

#### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg. Dette kan føre til at det kommer vann inn i veggen.

Stoppekransen er en eldre type.

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist andre avvik: Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Det er usikkert om sluk i vaskerom er tilkoblet anlegget.

Rør for kloakk luftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan medføre skader på underliggende bygningsdeler.

Det er avløpsrør i krypekjeller som ikke er tett eller tilkoblet utstyr. Dette kan medføre lukt og fuktig luft fra anlegget kan forårsake skader.

Det er stedvis lang avstand mellom oppheng på avløpsrør, noen steder er det midlertidige understøtter, om disse velter vil avløpsrør gli fra hverandre.

### Ventilasjon

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

### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det mangler luke på elektrisk tilkobling.

Tilkobling av bereder via stikkontakt slik det er her er ikke anbefalt løsning, risiko for varmgang og brann er stor.

### Fuktsikring og drenering

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørene har liten dimensjon og kan derfor fort bli tette. Det bør undersøkes om disse avløpene fungerer som tiltenkt.

Disse må i så fall graves frem på utside av muren for vurdering.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er påvist andre avvik: Grunnmuren er delvis oppført på betongsåler som ikke er fundamentert ned på grunnen, det er støpt såler som har fritt spenn over fordypninger i fjellet, det er løsmasser under disse betong dragerne.

Det er sprekker i grunnmuren enkelte steder, normalt for alder.

Det er enkelte steder der det ikke er støpt såle under grunnmuren, det vil medføre setninger om underlaget her gir seg eller flytter på seg.

### Terrengforhold

Det er påvist andre avvik: Fjellet har stedvis fall inn mot grunnmuren, men det meste

av tomtens overflate er planert slik at overflatevann renner vekk fra grunnmuren.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Røranleggene er fra byggeåret og teoretisk levetid er straks oppnådd.

#### TG3

##### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det mangler ubrennbar plate på gulv foran ovn på kjøkken.

Avviket medfører økt risiko for brann ved at glør kan ramle ned på brennbar overflate. Det er en skrue på pipebeslaget som ikke sitter fast i bordtroen, dette medfører at det kan drive inn vann og snø under beslaget og det kan oppstå lekkasjer.

#### Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er ikke tilstrekkelig mange luftventiler i arealet basert på antall anbefalt i byggdatablad 521.203 Det var synlig vann i kryprom på befaringen. Fundamentene går ikke helt ned alle steder. Det siger inn noe vann. Terreng rundt boligen har stedvis fall inn mot grunnmuren, overflatevann vil derfor renne inn i kjeller.

Det er noen manglende stubbloftsplater og isolasjon, det er ikke synlig vindsperre under bjelkelaget, kun stubbeloftplater, dette medfører at det kan oppstå trekk i isolasjonen og kalde gulv.

Det er mange edderkoppredere under stubbloftsplater. Tegn på høy luftfuktighet. Eternittpater inneholder asbest og må håndteres med verneutstyr, skade på plater ved at de knekker kan frigjøre asbest fibre som er helseskadelig.

#### 1. Etasje - Vaskerom - Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

Det er belegg på gulv med oppbrett langs vegger. Overmalt våtromstapet på vegg.

Malte takess i himling.

Opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.

Stråleovn på vegg under tak.

Boden på innsiden av vaskerommet har malte plater på vegger og himling. Belegg på gulv og ventil i vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget er noe løst. Krav til fuktsikring ikke ivaretatt, verken på vegger eller gulv. Kun deler av belegget ligger under klemring.

Blandebatteri i vask er vanskelig å lukke. Det er mye bruksmerker i kum.

Stråleovn fungerer ikke.

TGIU

#### 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig på grunn av konstruksjon, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels radonrisiko.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter og 90 cm som var krav da boligen ble oppført, høyden er 71cm . Åpninger i rekkverket er større en 10 cm som er dagens krav og krav da altanen ble oppført. For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å minske åpningen, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Det er ikke montert rekkverk på terrassen ved hovedinngang og det mangler rekkverk på trappen. Medfører risiko for fallskader.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere

sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Garasjen er ikke tilfredsstillende avskilt fra boligen med hensyn til brannspredning og røykgass.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Boligen er fundamentert på fjellgrunn og det er derfor liten risiko for skade på selve boligen, men det kan oppstå skader på infrastruktur som vei, vann og avløp.

Brann slukkeapparat er eldre enn 10 år og bør byttes.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022 og 2014

Beskrivelse: Bytte av vask og speil på badet i 2022. Badet ble pusset opp i 2014 av tidligere eier.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Vannlekkasje fra pipehatt. Byttet pipehatt og nytt tak på alle flater unntatt én.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023, 2022 og 2025

Beskrivelse: Lagt ny shingel på det meste av taket i 2023. Byttet 3 vinduer i stua og soveromsvindu i 2022. Byttet noe kledning og nye toppbord og plater på tak i 2025.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022

Beskrivelse: Punkterte vinduer i stue og soverom som nå er byttet.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Lagt ny shingel på garasje i 2023.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektrikertjenesten, 2022

Beskrivelse: Montert ny varmepumpe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Trekt nye rør og kabler til soverom og stue ved oppussing.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Garasjen er bygget på av tidligere eier. Tiltaket er godkjent av kommunen.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Byttet kjøkken.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime frem til 31. desember 2026.

### **Innhold**

1.etg. Entre, 3 soverom, bad/wc, separat vaskerom, bod og lagerrom med innvendig adkomst til verksted og garasje. Stor stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget terrasse som strekker seg langs hele fronten av huset ut mot Kornsjøen.

### **Standard**

Boligen holder varierende standard som delvis er fra oppussing siste par år, noe fra rundt 2000, og noe fra byggeår. I senere tid av vesentlig modernisering er stort flislagt bad/wc (2014), nytt kjøkken med vedovn, nyoppusset stue og spisestue med nye

laminatgulv og smartpanel på vegger, downlights med dimming i himling. I tillegg ny varmepumpe. Endel avslutninger gjenstår, samt enkelte rom. Utvendig er det skiftet enkelte kledningsbord, og planen for selger var deretter å male hele huset i en ny farge. Her kan man jobbe på plass de gjenstående arbeider mens man bor i huset. En meget koselig bolig med stort potensiale.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass. Garasje for 1 bil.

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

## Energi

### Oppvarming

Strøm og ved. Eldre vedovn på kjøkken og nyere vedovn i stue. Det er installert luft/luft varmepumpe. Det er varmekabler i gulv på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 850 000

### Omkostninger kjøper

1 850 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
47 640 (Omkostninger totalt)

64 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

67 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 897 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 914 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 917 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 395 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2026 og er opplyst av Halden kommune.

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk.

Forbruk 2025 var 49 m<sup>3</sup>. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 478 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 716 737 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 866 949 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om 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 230, bruksnummer 1, festenummer 32 i Halden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3101/230/1/32:

16.07.1971 - Dokumentnr: 2473 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 90

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Bestemmelse om forkjøpsrett for grunneier.

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Nye vilkår

-----

Nye vilkår

13.01.1976 - Dokumentnr: 181 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Bestemmelse om kloakkledning

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt brukstillatelse for enebolig datert 21/9-1972.

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

### **LOVLIGHET:**

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Det er åpnet mellom kjøkken og stue.
- Badet er utvidet til å inkludere en del av gangen.
- Nytt vindfang er ikke oppført.
- En uisolert bod er bygget som gang, denne går til en bod og en garasje. De to sistnevnte er tegnet inn som carport, og er bygget noe større enn på tegning. Disse endringene kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring.
- Det er liten avstand til tomtegrensen på øst og vest side av boligen.

Det er avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter:

Boligen er ikke bygget slik som den fremstår på tegninger fra 2001. Skille konstruksjon mellom bolig og garasje tilfredsstiller ikke kravene da tilbygget ble oppført.

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Privat vei i boligområde med delt vedlikeholdsansvar.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg. I tillegg hensynsone H110 nedslagsfelt drikkevann.

### **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.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11939,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant, servitutter, kommunale avgifter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

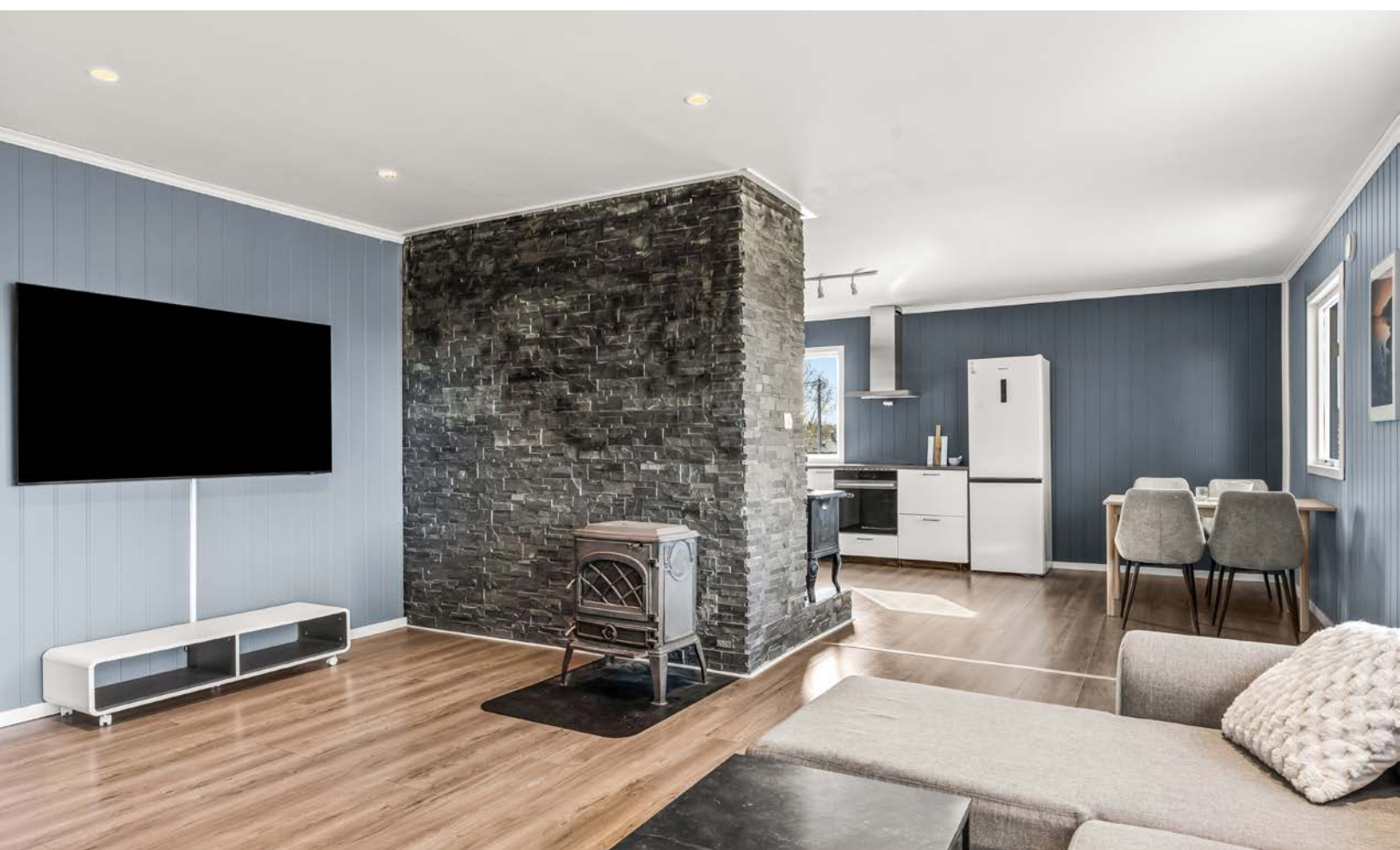
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

**Salgsoppgavedato**

12.05.2026





























**FOTO**  
*etæters*


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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ

 HALDEN kommune

 gnr. 230, bnr. 1, fnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m<sup>2</sup> BRA-i: 151 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 13324-1741

Eiendomsverdi ref nr: AI3579

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder. Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling. Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

*Geir Arne Brattli*

Geir Arne Brattli

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

970 13 690



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel, det meste av taket ble lagt nytt i 2023 med unntak av vestsiden som ble lagt ny i 2019 av tidligere eier. Taket er besikket på taket.

Undertak av rupanel. Inspisert fra loft via luke i himling, dette gjelder kun areal som er tilgjengelig via luke i himling. Øvrig del av taket er ikke inspisert fra innsiden på grunn av vanskelig tilkomst. Renner, nedløp og beslag i stål.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående malt bordkledning.

Det er tilgang til loft via luke i vindfang.

Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår.

Loftet er isolert med 15 cm isolasjon. Lufting i raft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er både topphengsluede vinduer og sidehengsluede vinduer.

Varierte alder, noen fra byggeår.

Det er nye vinduer på hovedsoverom og 3 stk nye i stue, 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør med isolert dørblad og ukjent alder, og malt 2 fløyete balkongdører i tre fra 1990.

Garasjeport av tre med malt overflate, leddheiseport med portåpner som ikke ble testet, var ikke tilkoblet strøm.

Dør mellom garasje og bolig er en vanlig dør.

Terrasse ved inngangsdøren og på baksiden av boligen, oppført med impregnerte materialer.

Malt rekkverk på terrassen bak boligen.

Utvendig trapper er oppført med impregnerte materialer.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vegg-til-vegg-teppe og belegg. Det er varmematte under laminatgulv i vindfang. Denne er ikke tilkoblet.

Veggene har panel, malt tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater er fornyet i stue/kjøkken og på hovedsoverom i 2022.

Trebelgelag i etasjeskillet mot kryproom.

Planavvik på 10-15 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

Lettklinker pipe fra byggeår, pipe har heldekkende beslag over tak, ble montert nytt i 2019.

I stuen er pipe/brannmur kledd med steinflis.

Det er en eldre vedfyrst vedovn på kjøkkenet. Nyere vedovn i stue.

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2020. Siste tilsyn ble gjennomført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger.

Det er kryproom under boligen. Stubbloft av eternittplater som inneholder asbest.

Det er stedvis støpte bjelker under grunnmuren.

Varierte type innvendige dører, noen i heltre furu og noen malte formpressede dørblad.

Garasjen er integrert i boligen. Den har støpt dekke, ringmur av leca og reisverk i tre.

Leddport montert.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig på grunn av

konstruksjon, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

### Bad

Badet skal være oppusset i 2014 ifølge opplysninger gitt av tidligere eier.

Det er ikke opplyst om tetteskiktet ble byttet da. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Gjeldende forskrift 2010.

Det er fliser på vegger og panel i himling.

Det er montert downlight i himlingen, 3 stk lamper lyser ikke.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør utgjør 8mm.

Det er plastsluk i rommet, sluket ser ut for å være byttet når rommet ble oppusset i 2014.

Det er synlig smøremembran ved sluket, men ikke synlig slukmansjett under klemringen.

Rommet er utstyrt med badekar med massasje funksjon, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Massasje funksjon på badekar ble ikke testet. Utstyret er fra 2014 med unntak av servant og speil som ble montert nytt i 2022.

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og folierte skrog, laminert benkeplate, vask i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøøl/fryseskap.

Led lys under overskap.

Kjøkkenet montert nytt i 2025.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Ny i 2025.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og eldre kobberør.

Anlegg med kobberør er fra byggeåret, plastrør er nyere.

Støppekran og vannmåler synlig i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast, soilsluk på vaskerom. Stakeluke tilgjengelig i krypkjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom og ventiler på enkelte vinduer.

Luft/luft varmpumpe med innedel plassert i stue. Montert i 2022.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet, 2008 modell.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 50A inntaks sikring, hovedsikring på 35A disse er gamle skrusikringer og 10 underkurser med automater hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Anlegget ble sist kontrollert av DLE 24.7.24 uten å påvise feil.

Disse tilsynene er forenklet og ikke en full kontroll på anlegget.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/stein ut fra det som er synlig i krypkjeller.

Det er ingen synlig drenering rundt boligen, heller ikke utvendig

# Beskrivelse av eiendommen

fuktsikring på grunnmur, men det kommer rør inn gjennom grunnmuren som er tilkoblet eget avløp ut i samme grøft som kloakkledningen ligger.

Det antas at disse rørene som går gjennom grunnmuren er lagt på grunn av at det utenfor grunnmur er fall på fjellet inn mot muren og at dette kan lede vannet videre og vekk fra boligen, men dette kan ikke bekreftes.

Bygningen har grunnmur av betongstein som er fundamentert på betongsåle.

Svakt skrånende fjell tomt.

Offentlig vann og avløp. Vannrør av jern ut fra det som er synlig i krypekjeller, avløp av plast. Anlegget er fra byggeåret.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

## Arealer [Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 750 000

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er åpnet mellom kjøkken og stue.

Badet er utvidet til å inkludere en del av gangen.

Nytt vindfang er ikke oppført.

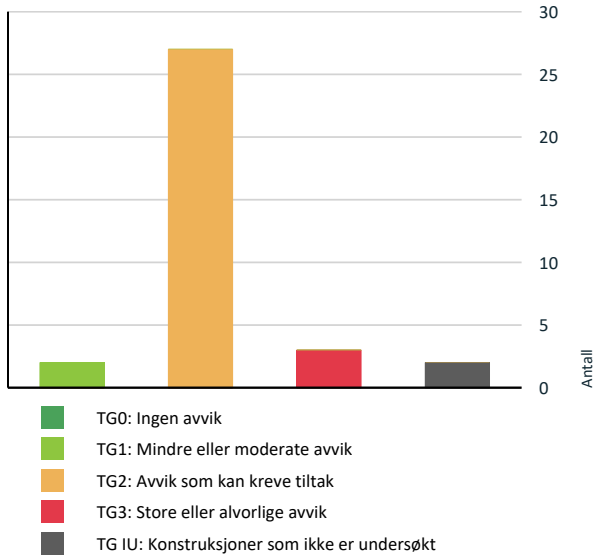
En isolert bod er bygget som gang, denne går til en bod og en garasje. De to sistnevnte er tegnet inn som carport, og er bygget noe større enn på tegning.

Disse endringene kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring.

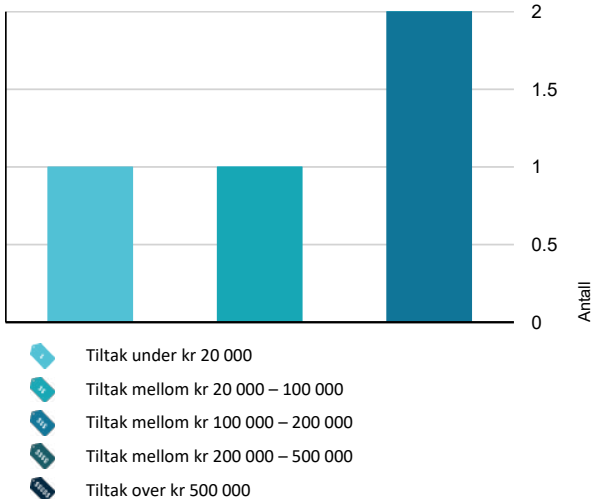
Det er liten avstand til tomtegrensen på øst og vest side av boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befarung er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under eventuelle trapper og sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

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

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1971

### Kommentar

Ihht tegninger

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ferdigstilling av takteking.
2025	Modernisering	Byttet noe bordkledning og toppbord på vindskier samt beslag på disse. Montert ny kjøkkeninnredning
2023	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv på det ene soverommet.
2022	Modernisering	Skiftet vinduer i stue Montert luft/luft varmepumpe
2021	Modernisering	Montert nye trekkerør og kabler til stue og soverom
2008	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2001	Tilbygg	Tilbygg med soverom, gang, bod og garasje oppført.
1990	Modernisering	Kjøkkenvindu mot terrasse skiftet

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel, det meste av taket ble lagt nytt i 2023 med unntak av vestsiden som ble lagt ny i 2019 av tidligere eier. Taket er besiktiget på taket.

Undertak av rupanel. Inspisert fra loft via luke i himling, dette gjelder kun areal som er tilgjengelig via luke i himling. Øvrig del av taket er ikke inspisert fra innsiden på grunn av vanskelig tilkomst.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Undertaket er noe misfarget på enkelte steder etter tidligere lekkasjer.

Arbeidet med pappshingel var ikke helt ferdigstillet på befaringsdagen, i følge bilder ettersendt av eier er arbeidet nå ferdig.

Det er noe farge forskjell på papp shingelen, kun kosmetisk betydning.

Oppbrett mot vindski er for liten, vann som kommer langs kilrenne vil treffe bakside av vindski, det må derfor legges papp på denne, hvis ikke vil det kunne oppstå råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres oppbrett på pappen langs vindskier.

# Tilstandsrapport



Lite oppbrett



Eldre fuktmerker



Fargeforskjell

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

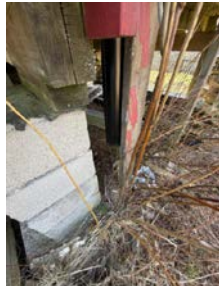
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp er avsluttet slik at vann fra taket ikke ledes bort fra grunnmuren. Dette medfører at det er større risiko for at vann kommer inn i kjelleren. Det er ikke montert snøfangere. I følge byggdatablad 525.931 er det ikke nødvendig med snøfangere på denne type ru tekking ved takfall under 27 grader. Manglende stige på tak kan medføre at feier ikke vil utføre feiing av pipen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående malt bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

Det er lite lufting bak kledning på deler av boligen, luftingen er sperret av lusinger mellom underliggere på kledning.

Det mangler musesperre der det er lufting bak kledningen, mus kan ta seg inn.

Det er råteskader på kledningen flere steder på boligen, sør og østvegg har mest skader og må byttes på relativt kort sikt, ellers er det behov for utskifting av enkelte bord.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Ved utskifting av kledning må det etableres tilfredsstillende lufting og musesperre.

# Tilstandsrapport



Råte sørside



Mangler musesperre



Råte øst side



Lusinger sperrer for lufting

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Det er tilgang til loft via luke i vindfang.  
Saltak med prefabrikerte takstoler fra byggeår.  
Loftet er isolert med 15 cm isolasjon. Lufting i raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Luftespalter i raft er enkelte steder tette, dette medfører dårlig luftsirkulasjon og økt risiko for råteskader på taktro og sperrer.  
Det mangler vindsperre på enden av isolasjonen mot yttervegg og over yttervegg enkelte steder, medfører at isolasjon ikke fungerer slik den skal.  
Dampsperre er ikke tilfredsstillende tettet alle steder med gjennomføringer, medfører at fuktig luft kommer opp på kaldloftet og kan danne kondensvann.  
Det ble observert noe muselort på loftet på befaringdagen.  
Lufting av avløp er ført i rør gjennom loftet. Røret er ikke isolert. Dette fører til kondensering og økt fuktbelastning på loft.  
Det mangler isolasjon over yttervegger og enkelte steder på loftet, medfører varmetap og risiko for skader.

### Konsekvens/tiltak

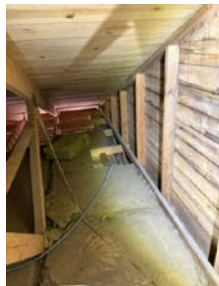
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjon uten vindsperre vil skape kuldebroer og redusere isolasjonens evne. Det kan føre til at varm luft fra boligen siger inn på loftet, noe som fører til kondensering og økt fuktbelastning i tak-konstruksjonen.  
Det bør legges vindsperre på hele loftet og dampsperre bør utbedres.

Mus/skadedyr i boligen kan gjøre skader på isolasjon, treverk, elektrisk ol. Det bør gjøres tiltak for å sikre konstruksjoner for skadedyr.

Lufting av avløp må isoleres.

# Tilstandsrapport



Mangler isolasjon



Mangler isolasjon



Eldre fuktmerker, misfarget bordtro



Uryddig isolasjon

## 🕒 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er både topphengslede vinduer og sidehengslede vinduer. Varierende alder, noen fra byggeåret.

Det er nye vinduer på hoved soverom og 3 stk nye i stue, 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det mangler vindsperre rundt vinduer i stue, medfører luftlekkasje.

Stuevinduer mangler vannbrett over, uferdig løsning, fugeskum er synlig.

På enkelte vinduer er omramming montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Vinduene er noe malingslitt utvendig og enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer.

Vindu på bod ved vaskerom har punktert glass.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer som ikke er byttet må påregnes byttet på sikt.

# Tilstandsrapport



Omramming



Mangler vannbrett



Omramming



Punkttert glass

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med isolert dørblad og ukjent alder, og malt 2 fløyet balkongdør i tre fra 1990.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag under ytterdøren, medfører at vann kan drive inn.

Døren har noe bruksmerker.

Balkongdør er noe malingslitt utvendig

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under ytterdør, dørblad og karmen bør overflate behandles for å hindre skadeutvikling.



## TG 2 Dører - 1

### Beskrivelse

Garasjeport av tre med malt overflate, leddheiseport med portåpner som ikke ble testet, var ikke tilkoblet strøm.

Dør mellom garasje og bolig er en vanlig dør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Garasjeporten er værslitt utvendig.

Dør mellom garasje og bolig er ikke godkjent for formålet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Garasjeport og dør må byttes på kort sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse ved inngangsdøren og på baksiden av boligen, oppført med impregnerte materialer.

Malt rekkverk på terrassen bak boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

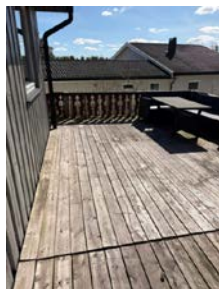
Det er noe skjevheter på konstruksjonen, noe oppretting må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

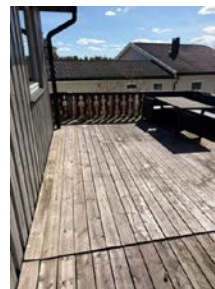
- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utskiftninger av treverk i terrasser på sikt.

I forbindelse med dette må det etableres beslag mellom vegg og gulv slik at bordkledning på vegg kan avsluttes over gulvet.



Gulvbord helt inn mot bordkledning



Slitte gulvbord



Malingslitt rekkverk



Fundamenter av stein og murblokker.

## TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig trapper er oppført med impregnerte materialer.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Eldre trapp fra altan er slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utskifting på relativt kort sikt må påregnes.



Nyere trapp fra altan



Eldre trapp fra altan



Trapp hovedinngang

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, vegg-til-vegg-teppe og belegg. Det er varmemefolie under laminatgulv i vindfang. Denne er ikke tilkoblet.

Veggene har panel, malt tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater er fornyet i stue/kjøkken og på hoved soverom i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende avslutninger av overflater og listverk flere steder i boligen.

Noen lister er litt for korte.

Det er hull i belegget i den ene boden.

Vegg-til-vegg-teppet dekker ikke hele gulvet og er stedvis stiftet i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe ferdigstillelse og vedlikehold må beregnes.

Belegg i bod og vegg-til-vegg-teppe på soverom må skiftes på kort sikt.

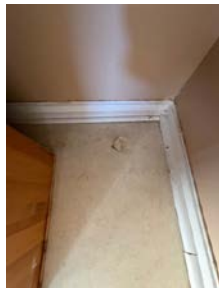
# Tilstandsrapport



Korte lister



Laminat på kjøkken



Hull i belegg



Mangler på teppebelegg

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskillet mot kryprom.  
Planavvik på 10-15 mm målt i stue og kjøkken, målt med laser over hele gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert dampsperre på bjelkelaget før gulvet ble montert, dette er ikke en anbefalt løsning i dag og da boligen ble oppført. Det skal ikke være dampsperre mot krypekjellere, kun vindsperre under bjelkelaget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må dampsperre fjernes og det må etableres vindsperre under gulv konstruksjonen.



## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Lettklinker pipe fra byggeår, pipe har heldekkende beslag over tak, ble montert nytt i 2019.  
I stuen er pipe/brannmur kledd med steinflis.  
Det er en eldre vedfyrt vedovn på kjøkkenet. Nyere vedovn i stue.

# Tilstandsrapport

Det er innhentet rapport fra feier. Pipen ble sist feiet i 2020. Siste tilsyn ble gjennomført i 2024. Ingen avvik eller anmerkninger.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ubrennbar plate på gulv foran ovn på kjøkken.

Avviket medfører økt risiko for brann ved at glør kan ramle ned på brennbar overflate.

Det er en skrue på pipebeslaget som ikke sitter fast i bordtroen, dette medfører at det kan drive inn vann og snø under beslaget og det kan oppstå lekkasjer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Beslag på tak må festes bedre.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sotluke



Skrue på beslag har løsnet.

## **TG 3** Kryp kjeller

### Beskrivelse

Det er kryprom under boligen. Stubbloft av eternittplater som inneholder asbest.

Det er stedvis støpte bjelker under grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er ikke tilstrekkelig mange luftventiler i arealet basert på antall anbefalt i bygghandboken 521.203

Det var synlig vann i kryprom på befaringen. Fundamentene går ikke helt ned alle steder. Det siger inn noe vann. Terreng rundt boligen har stedvis fall inn mot grunnmuren, overflatevann vil derfor renne inn i kjeller.

Det er noen manglende stubbloftplater og isolasjon, det er ikke synlig vindspærre under bjelkelaget, kun stubbeloftplater, dette medfører at det kan oppstå trekk i isolasjonen og kalde gulv.

Det er mange edderkoppredere under stubbloftplater. Tegn på høy luftfuktighet.

Eternittplater inneholder asbest og må håndteres med verneutstyr, skade på plater ved at de knekker kan frigjøre asbest fibre som er helseskadelig.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Bedre ventilering må etableres.

Vann i kryprom kan føre til råte i bjelkelag og sviller. Det kan oppstå soppvekst, dårligere inneklima i boligen og økt risiko for skadedyr. Dette vil gi redusert levetid for konstruksjonene i boligen. Det bør gjøres tiltak for å sikre at vann renner vekk fra boligen.

Der det er støpte bjelker under grunnmuren kan vann fritt renne inn i kjeller.

Manglende isolasjon og stubbloftsplater kan føre til at fuktig, varm inneluft kan komme ned i kryprommet. Dette kan føre til økt kondensering og fuktbelastning på konstruksjonen. Manglende isolasjon og plater må monteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Støpte bjelker



Siger inn vann



Vann i krypekjeller



Mangler isolasjon og stubbloftsplater

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Varierende type innvendige dører, noen i heltre furu og noen malte formpressede dørblad.

### Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte dører som tar i karmen og trenger justering.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garasjen er integrert i boligen. Den har støpt dekke, ringmur av leca og reisverk i tre. Leddport montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er usikkert om garasjeport åpner fungerer, da den ikke var tilkoblet strøm på befaringsdagen. Ringmuren er i dårlig stand. Tidligere åpning er tettet igjen med leca og skum. Det er mangelfull utførelse. Det ble observert en del fuktmerker i enden av limtretrager og generelt innvendig i garasjen. Det ble målt normal fuktverdier på befaringen. Disse vil variere med årstider og temperaturer. Det er åpent reisverk og isolasjon på vegger.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Garasjeporten må testes når det er tilkoblet strøm. Den må testes for bruksmulighet, klemsikring og stoppfunksjon. Sjekk konstruksjoner for slitasje og gjør utbedringer. Ringmuren er utsatt for fuktinntrengning og svekket bæreevne. Hull i muren medfører fare for at det kommer inn skadedyr. Tilstrekkelige utbedringer må beregnes. Skum må fjernes og erstattes av sememntbaserte produkter. Fuktverdier i garasjen må overvåkes. Taktekingen må sjekkes for eventuelle lekkasjer. Sikre tilstrekkelig ventilasjon. Åpen isolasjon/reisverk gir økt fare for fuktopptrekk og dermed kortere levetid på konstruksjonen. Fuktig isolasjon og/eller trevirke bør fjernes før vegger kles igjen. Sørg for dampsperre der det er nødvendig.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.  
Det er belegg på gulv med oppbrett langs vegger. Overmalt våtromstapet på vegg.  
Malte takess i himling.  
Opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask montert.  
Stråleovn på vegg under tak.

Boden på innsiden av vaskerommet har malte plater på vegger og himling. Belegg på gulv og ventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

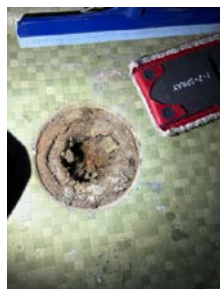
Belegget er noe løst. Krav til fuktsikring ikke ivaretatt, verken på vegger eller gulv.  
Kun deler av belegg ligger under klemring.  
Blandebatteri i vask er vanskelig å lukke. Det er mye bruksmerker i kum.  
Stråleovn fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det ikke er mulig på grunn av konstruksjon, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet skal være oppusset i 2014 ifølge opplysninger gitt av tidligere eier.

Det er ikke opplyst om tettesjiktet ble byttet da. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Gjeldende forskrift 2010.

## 1. ETASJE > BAD

### TGI 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegger og panel i himling.

Det er montert downlight i himlingen, 3 stk lamper lyser ikke.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

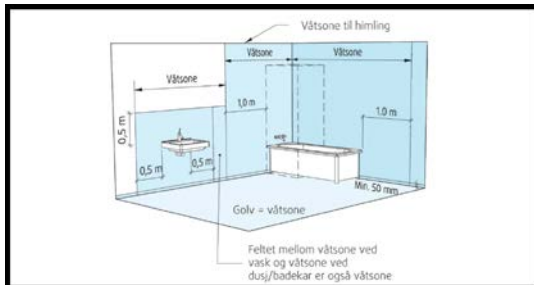
**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
  - Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannspøl må tørkes opp. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



Omfang åtsone



Vindu i våtzone

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Fall til sluk målt fra gulv ved dør utgjør 8mm.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fall til sluk på hele gulvet, men ikke i henhold til krav i TEK10.

Krav er fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

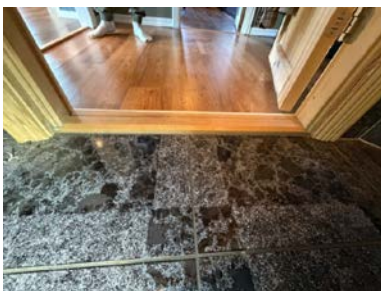
Høydeforskjell topp slukt til gulv ved dør og under kant av terskel er 8mm, krav er 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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 gulvet bygges med riktig fall til sluk og at høydeforskjell sluk til underkant av vannrett oppkant under dør er minst 25mm.



Ikke vannrett oppkant under dør.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, sluket ser ut for å være byttet når rommet ble oppusset i 2014. Det er synlig smøremembran ved sluket, men ikke synlig slukmansjett under klemringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Det er ikke mulig å se om det er etablert tilfredsstillende membran/tekkesjikt på gulv og vegger, manglende tettesjikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



Rørgjennomføring i vegg ved badekar



Rørgjennomføring i vegg under servant



Sluk

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badekar med massasje funksjon, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselensplate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog. Massasje funksjon på badekar ble ikke testet. Utstyret er fra 2014 med unntak av servant og speil som ble montert nytt i 2022.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende drengåpning for innebygd vannsistene kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Det drypper fra dusjen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Blandebatteri er slitt og må utbedres/byttes.

Det bør undersøkes ytterligere om det er etablert membran inne i kassen som toalettet er montert på og avløp fra denne må etableres.



## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Manglende tilluft til rommet medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Anslagsterskel.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, innvendige skillevegger består av en 50mm tykk kompakt sponplate.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og folierte skrog, laminert benkeplate, vask i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er montert komfyrvakt, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, microovn og kjøl/fryseskap. Led lys under overskap. Kjøkken montert nytt i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppesystem, var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det mangler silikon i overgang benkeplate/vegg, veggplate er ikke fuktbestandig, vannsøl vil medføre fuktsvelling og skade på veggen.

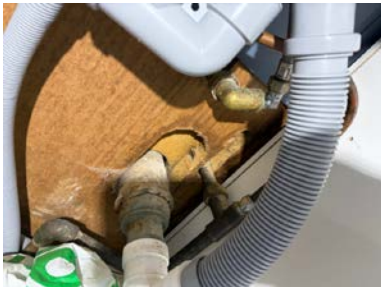
Det er noe gjenstående arbeider, mangler sokler og endeplate ved oppvaskmaskin.

##### Konsekvens/tiltak

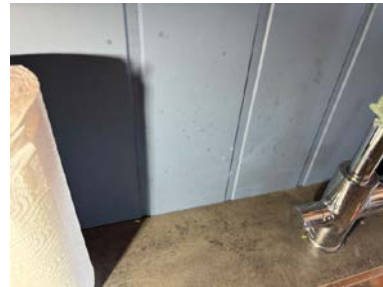
- Tiltak:

Det anbefales montering av vann stopp.

Manglende silikon i overgang mellom benkeplate og vegg kan føre til at det kommer vann inn bak innredningen. Dette kan gi fuktinntregning i veggkonstruksjonen og benkeplate. Veggplate bør beskyttes eller overflatebehandles med maling som tåler fukt. Ferdigstilling må utføres.



Åpning i vegg under benkeplate



Mangler fuge mellom vegg og benkeplate.  
Veggoverflate er ikke fuktbestandig.



Uferdig, mangler sokler og endeplate.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg. Ny i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og eldre kobberør. Anlegg med kobberør er fra byggeåret, plastrør er nyere. Stoppekran og vannmåler synlig i krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg. Dette kan føre til at det kommer vann inn i veggen.

Stoppekranen er en eldre type.

Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

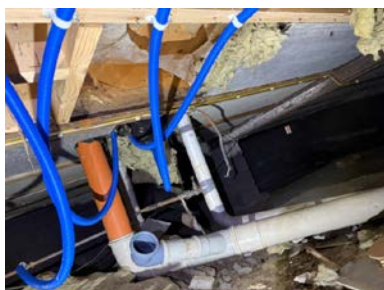
Fukt i vegg-konstruksjonen vil føre til rask utvikling av sopp, råte og mugg. Det må tettes rundt rør.



Åpning vegg



Vannmåler



Nyere vannrør av plast.



Stoppekran

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, soilsluk på vaskerom. Stakeluke tilgjengelig i krypekjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist andre avvik:

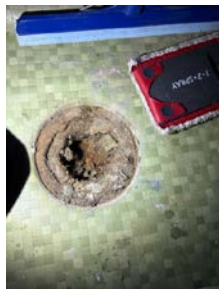
# Tilstandsrapport

Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer. Det er usikkert om sluk i vaskerom er tilkoblet anlegget. Rør for kloakk luftingen er ikke isolert på kaldloftet, dette medfører risiko for kondensvann som kan medføre skader på underliggende bygningsdeler. Det er avløpsrør i krypekjeller som ikke er tettet eller tilkoblet utstyr. Dette kan medføre lukt og fuktig luft fra anlegget kan forårsake skader. Det er stedvis lang avstand mellom oppheng på avløpsrør, noen steder er det midlertidige understøtter, om disse velter vil avløpsrør gli fra hverandre.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig som kan foreta utbedring av avvik.



Soilsluk



Stakepunkt



Åpent avløp



Understøtting av avløp

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom og ventiler på enkelte vinduer.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe med innedel plassert i stue. Montert i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet, 2008 modell.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

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

Det mangler luke på elektrisk tilkobling.

Tilkobling av bereder via stikkontakt slik det er her er ikke anbefalt løsning, risiko for varmgang og brann er stor.

## Konsekvens/tiltak

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



## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A inntaks sikring, hovedsikring på 35A disse er gamle skrusikringer og 10 underkurser med automater hvorav 1 stk 20A, 1 stk 16A, 1 stk 15A og 4 stk 10A kurser.

Anlegget ble sist kontrollert av DLE 24.7.24 uten å påvise feil.

Disse tilsynene er forenklet og ikke en full kontroll på anlegget.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier opplyser at det er montert nye kabler og stikkontakter i kjøkken, stue og på to soverom.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

### Inntak og sikringsskap

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

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

# Tilstandsrapport

sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/stein ut fra det som er synlig i krypekjeller.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering rundt boligen, heller ikke utvendig fuktsikring på grunnmur, men det kommer rør inn gjennom grunnmuren som er tilkoblet eget avløp ut i samme grøft som kloakkledningen ligger.

Det ser ut for at disse rørene som går gjennom grunnmuren er lagt på grunn av at det utenfor grunnmur er fall på fjellet inn mot muren og at dette kan lede vannet videre og vekk fra boligen, men dette kan ikke bekreftes.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørene har liten dimensjon og kan derfor fort bli tette. Det bør undersøkes om disse avløpene fungerer som tiltent.

Disse må i så fall graves frem på utside av muren for vurdering.

#### Konsekvens/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.

Anlegget bør undersøkes nærmere, anlegget bør jevnlig vedlikeholdes for å redusere vanninnsg i kjeller.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein som er fundamentert på betongsåle.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren er delvis oppført på betongsåler som ikke er fundamentert ned på grunnen, det er støpt såler som har fritt spenn over fordypninger i fjellet, det er løsmasser under disse betong dragerne.

Det er sprekker i grunnmuren enkelte steder, normalt for alder.

Det er enkelte steder der det ikke er støpt såle under grunnmuren, det vil medføre setninger om underlaget her gir seg eller flytter på seg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør tettes slik at det ikke trekker inn vann, det kan medføre frostskafer og større sprekker.

Der det mangler betongsåle bør det gjøres tiltak for å hindre at masser gli ut eller flytter på seg.



Vertikal sprekk



Mangler stabil såle under mur



Støpt bjelke



Støpt bjelke

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Svakt skrånende fjell tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fjellet har stedvis fall inn mot grunnmuren, men det meste av tomtens overflate er planert slik at overflatevann renner vekk fra grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at rør for bortledning av vann holdes i orden, slik det er beskrevet under punktet drenering.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Offentlig vann og avløp. Vannrør av jern ut fra det som er synlig i krypekjeller, avløp av plast. Anlegget er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Røranleggene er fra byggeåret og teoretisk levetid er straks oppnådd.

## Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø. Det er anmerket forhold som avviker mot dagens krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, inneklima, flom og rasfare, brannsikkerhet samt rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som har lav til middels radonrisiko.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter og 90 cm som var krav da boligen ble oppført, høyden er 71cm. Åpninger i rekkverket er større enn 10 cm som er dagens krav og krav da altanen ble oppført. For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å minske åpningen, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Det er ikke montert rekkverk på terrassen ved hovedinngang og det mangler rekkverk på trappen. Medfører risiko for fallskader.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Garasjen er ikke tilfredsstillende avskilt fra boligen med hensyn til brannspredning og røykgass.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Boligen er fundamentert på fjellgrunn og det er derfor liten risiko for skade på selve boligen, men det kan oppstå skader på infrastruktur som vei, vann og avløp.

Brann slukkeapparat er eldre enn 10 år og bør byttes.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Eiendommen ligger i et område markert med aktsomhet kvikkleire/marinleire i hos NVE. Se vedlagt risikoreport. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak eller nærmere undersøkelser av grunnforhold i forbindelse med eksisterende bygningsmasse. Ved eventuelle bygningsmessige endringer vil det kunne komme et krav om undersøkelser.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 580 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 750 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

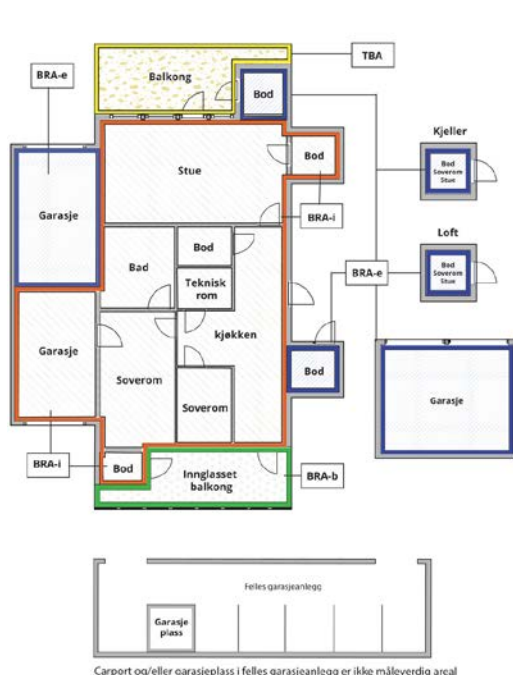
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. Etasje	151			151	45
Krypkjeller					
<b>SUM</b>	<b>151</b>				<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>151</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
1. Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, bad, bod 1, vindfang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, bod 2, garasje		
Krypkjeller	Kryperom		

### Kommentar

Areal i kryperom er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.  
Areal på kaldloft er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.  
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.  
Areal i garasje er medtatt som BRA-i på grunn av adkomst innvendig fra boligen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er åpnet mellom kjøkken og stue.  
Badet er utvidet til å inkludere en del av gangen.  
Nytt vindfang er ikke oppført.

En uisolert bod er bygget som gang, denne går til en bod og en garasje. De to sistnevnte er tegnet inn som carport, og er bygget noe større enn på tegning.  
Disse endringene kan være søknads pliktig på grunn av bruksendring.

Det er liten avstand til tomtegrensen på øst og vest side av boligen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ikke bygget slik som den fremstår på tegninger fra 2001.  
Skille konstruksjon mellom bolig og garasje tilfredsstiller ikke kravene da tilbygget ble oppført.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Andreas Ek	Kunde
	Jens Petter Wiig	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	230	1	32	0	856.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Sundslåsen 8							
Hjemmelshaver							
Ek Andreas							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kornsjø, under 200 meter fra riksgrensen mot Sverige. Det er gangavstand ned til vannet og til en liten døgnåpen butikk.

### Adkomstvei

Privat vei 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, nåværende. Hensynssone H110, nedslagsfelt drikkevann.

### Om tomten

Svakt skrånende tomt, opparbeidet med gressplen, enkel beplantning og gårdsplass. Noe naturtomt/fjelltomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det finnes en tinglyst festekontrakt og en tinglyst rettighet rundt avløpsledninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de tinglyste forholdene.

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	21.09.1972		Gjennomgått	3	Nei
Matrikkel rapport	18.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Brannforebyggende enhet	18.03.2026	Siste tilsyn utført 22.1.2024 Siste feiing utført 18.5.2020	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	04.03.2024		Gjennomgått	60	Nei
Eiendoms kart	18.03.2026	Det er liten avstand til tomte grense på øst og vestsida av boligen.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.03.2001		Gjennomgått	2	Nei
Vann- og avløpsverk	18.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	18.03.2026		Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	Liten korrigering av tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Andreas Ek

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sundslåsen 8

1796 Kornsjø

3101-230/1/32/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vask å speil på badet

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Fikk beskjed om at badet ble pusset opp i 2014 av tidligere eier

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekaskje fra pipehatt. Bytta pipehatt å nytt tak på alle flater unntatt 1

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny shingel på taket Byttet pipehatt

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny shingel på det meste av taket

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet 3 vinduer i stua å soveroms vindu



3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytta noe kledning å nye toppbord å plåter på tak

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Var punktere vinduer i sta å soverom som nå er byttet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytta vinduer i stue å soverom

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ny shingel

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elektrikertjenesten

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny varmepumpe

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

## Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekt nye rør å kabler til soverom å stue ved oppussing

---



## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasjen er bygget på av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg sjekka opp i det når jeg kjøpte å det var godkjent

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkken

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

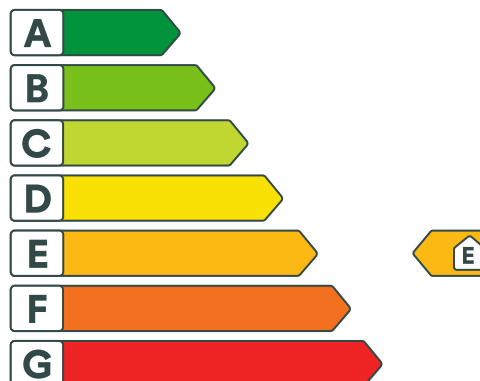
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ</b>	
Dato for energimerking <b>11.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293751</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>145151856</b>
Gårdsnummer <b>230</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1971</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>151,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>151,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**245,27 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**245,27 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**37 036 kWh**



## Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 8: Montering tetningslister

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

#### Brukertiltak

### Tiltak 9: Redusér innetemperatur

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Sundslåsen 8

## Offentlig transport

🚏 Riksgrensen 3 min 🚶  
Linje 303 0.2 km

🚉 Ed station 20 min 🚶  
Linje RE20 22.2 km

## Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.) 28 min 🚶  
524 elever, 23 klasser 30.2 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 29 min 🚶  
85 elever, 7 klasser 30.7 km

Tistedal skole (1-7 kl.) 31 min 🚶  
294 elever, 14 klasser 32 km

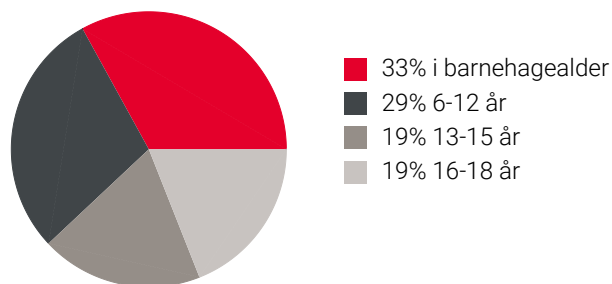
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 27 min 🚶  
368 elever, 17 klasser 29.8 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 31 min 🚶  
335 elever, 15 klasser 31.6 km

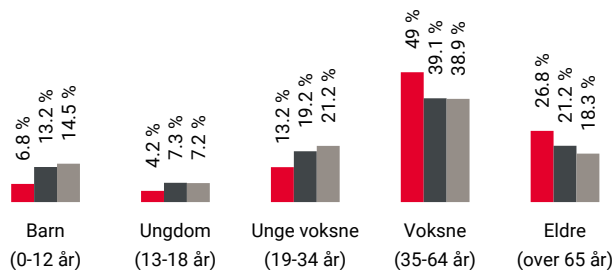
Halden vgs - avd. Risum 25 min 🚶  
400 elever 28.7 km

Halden vgs - avd. Porsnes 30 min 🚶  
1200 elever, 61 klasser 31.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnkrets: Kornsjø	193	133
🇳🇴 Kommune: Halden	31 444	16 266
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Prestebakke barnehage (1-4 år) 10 min 🚶  
9 barn 11.4 km

Nordby gårdsbarnehage (1-5 år) 21 min 🚶  
26 barn 24.6 km

Solbakken naturbarnehage (1-4 år) 22 min 🚶  
18 barn 25.8 km

## Dagligvare

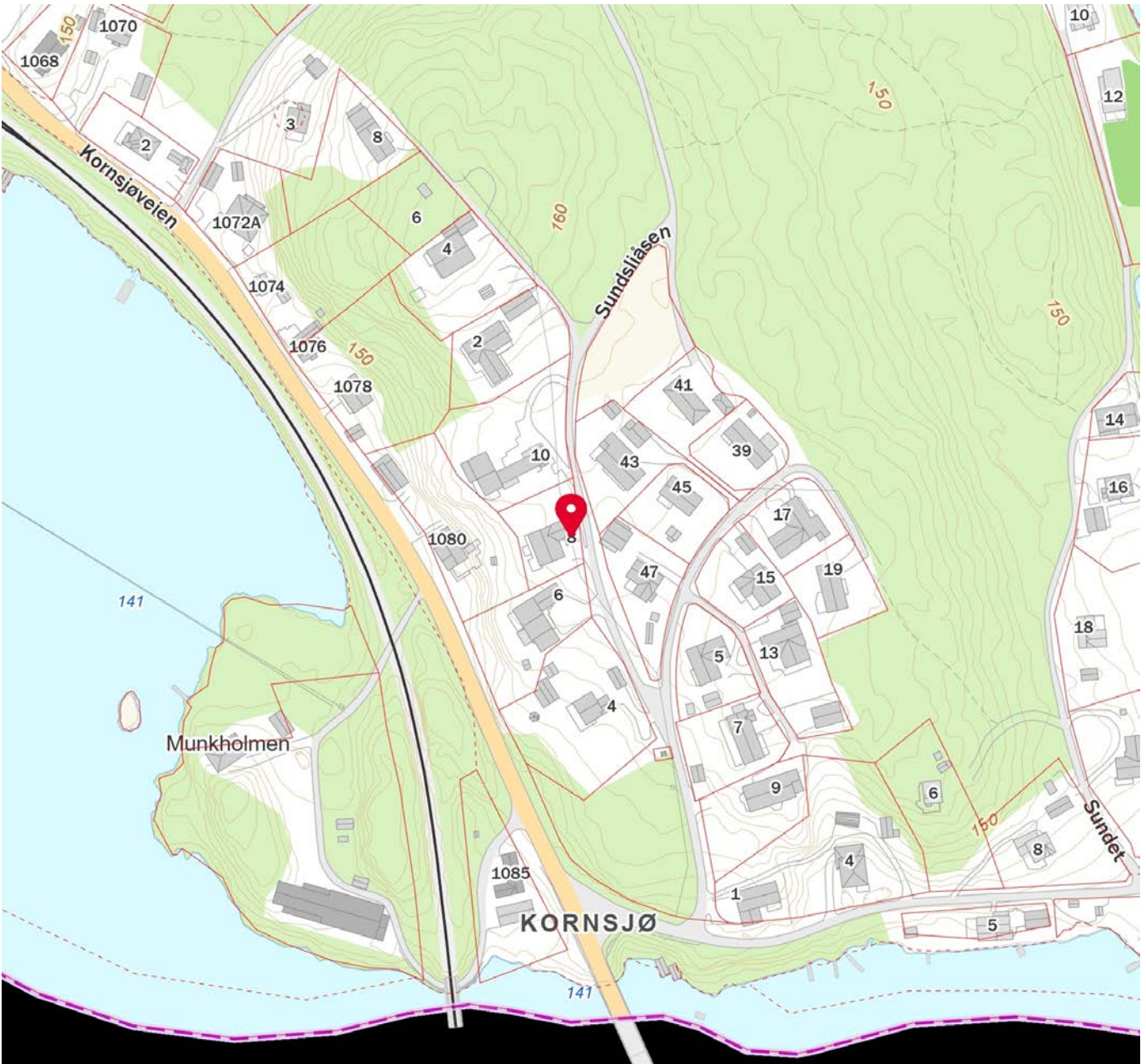
Kiwi Risum 26 min 🚶  
PostNord 29 km

Rema 1000 Risum 26 min 🚶  
Post i butikk 29.2 km

## Sport

⚽ Prestebakke stadion 11 min 🚶  
Fotball 11.5 km

⚽ Bøkevangen 11 min 🚶  
Ballspill 12.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## **Cecilie Knobel Elnes / Aktiv**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** onsdag 18. mars 2026 14:56  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Sundslåsen 8 (1101260028) (gjelder saksnummer 5527756)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg 7359992905561088/ Andreas Ek ble gjennomført 24.7.2024. Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**18. mars 2026 kl. 14:09 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt oversendes forespørsel i forbindelse med salg av eiendom.

Vennlig hilsen

**Cecilie Knobel Elnes**

Eiendomsmegler MNEF

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

**Aktiv Eiendomsmegling Halden**  
Storgata 10  
1771 Halden





# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	230	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	32	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	4 587,92 kr
Eiendomsskatt	4 478,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	5 146,40 kr
<b>Sum</b>	<b>19 167,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunnbel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	491,18 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	135,25 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	0%	1 stk	750.00	1/1	0 %	750,00 kr	187,50 kr
Fjorårets vannforbruk	25%	24.5 m3	29.18	1/1	0 %	714,79 kr	714,79 kr
Innbet. forskudd vann	25%	-24.5 m3	29.18	1/1	0 %	-714,79 kr	-714,80 kr
Fjorårets avløpsmengde	25%	24.5 m3	47.53	1/1	0 %	1 164,36 kr	1 164,36 kr
Innbet. forskudd avløp	25%	-24.5 m3	47.53	1/1	0 %	-1 164,36 kr	-1 164,38 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets vannforbruk	15%	24.5 m3	26.84	1/1	0 %	657,60 kr	657,60 kr
A kto vann innev. år	15%	49 m3	24.81	1/1	0 %	1 215,47 kr	303,86 kr
Innbet. forskudd vann	15%	-24.5 m3	26.84	1/1	0 %	-657,60 kr	-657,62 kr
Fjorårets avløpsmengde	15%	24.5 m3	43.72	1/1	0 %	1 071,21 kr	1 071,21 kr
A kto avløp innev. år	15%	49 m3	39.50	1/1	0 %	1 935,62 kr	483,91 kr
Innbet. forskudd avløp	15%	-24.5 m3	43.72	1/1	0 %	-1 071,21 kr	-1 071,22 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	653,75 kr
					<b>Sum</b>	<b>13 917,09 kr</b>	<b>3 479,22 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	230	Bruksnr.	1	Festenr.	32	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	---	----------	----	-------------	--

<b>BruksenhetId</b>	237926624	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	145151856	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	2	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre 510 Cb
Kjøkken	Vedkomfyr	Mustad	Mustad

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
22.01.2024	Tilsyn	18.05.2020	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237926624

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Jan Jensen,  
.....

1780 Kornsjø.  
.....

Etter besiktigelse foretatt den 5/9 1972 gis herved midlertidig  
brukstillatelse av enebolig på eiendommen  
parsell av gar.230 bar.1.

Merknader:

Gjenstår en del arbeid i vaskerom og matbod.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen nov. 1972...

Halden den 21/9 1972  
.....  
FOR BYGNINGSSJEFEN  
.....

Erik Golden  
Bokerødveien 291  
1796 Kornsjø

Vår referanse:  
1101260028

Vår saksbehandler:  
Cecilie Knobel Elnes

Telefon:  
69 21 19 50

Vår dato:  
18.03.2026

**Salg av Sundslåsen 8, 1796 Kornsjø,  
gnr. 230, bnr. 1, fnr. 32 i Halden kommune  
Eier: Andreas Ek**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 5400,- kroner Forfallsdato: 1. juli

Neste avtalte regulering: 1/1-2031 (reg. hvert 10 år)

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1/1-2021

Avtalt utløp av festekontrakten: 2070

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Hvis ønskelig kan det vurderes.

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

Bortfesters underskrift

Telefonnummer

911 84 313

E-post

egoldenrot@gmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Giro festavg. blir sendt ut ca. 1. juni  
med forfall 1. juli  
Andreas Ek har alltid bet. punktblig.

22/3.2024

Støyul: h. l.

Bokbok nr. 2473 19 7 1/2  
Halden Børneskriverebete

## L E I E K O N T R A K T

Undertegnede REIDAR GOLDEN bortleier herved en tomt av sin eiendom Skjæggerød, gnr. 230, bnr. 1 i Halden til JAN JENSEN.

Som kartet på baksiden av denne leiekontrakt viser, er tomten beliggende øst for tomten Bergli, leier Thorbjørn Mattinsen. Tomtens grenser begynner i et kryss med bolt i fjell og går i kpr. 66 ngr. 24 m til kryss med bolt i fjell, herfra i kpr. 393 ngr 34 m til kryss med bolt i fjell, herfra i kpr. 268 ngr. 33 m til kryss med bolt i fjell, herfra i kpr. 152 ngr. 12½ m til kryss med bolt i fjell, herfra i kpr. 186 ngr. 21 m til utgangspunktet.

Tomten er 800 m2.

Leietiden er 49 år regnet fra 1.januar 1971 med rett til fornyelse på nye 49 år. Leieavgiften er kr. 80,- -åtti- pr. år som forfaller til betaling 1.juli hvert år, og eier og leier er enig om at denne avgift kan indeksreguleres hvert tiende år, første gang 1.januar 1981, med 6 måneders varsel. Avgifter og grunnskatt som måtte bli pålagt tomten, betales av leieren.

Leieren har ikke rett til å drive noen slags handel på tomten. Han har heller ikke rett til å gi andre tillatelse til å handle der.

Det er sammen med andre tomteiere veirett til tomten på den såkalte "Bunkersveien" og rett til anlegg av ny vei fra denne like på østsiden av tomtene til Edin Løvås, Jan Jensen, Kjell Granholt og Elias Jensen for tilknytning til riksveien forbi Skjæggerødrakka. Anlegg, vedlikehold, snerydding m.v. på veien påligger brukerne i fellesskap. Det forbeholdes rett til å legge vann- og kloakkledninger over tomten fra eventuelle ovenforliggende tomter.

Eventuell inngjerding må bekostes av leieren.

Hvis leieren vil selge husene og overdra kontrakten, skal han først tilby eieren av tomten å få kjøpe husene etter gjeldende pris. Er tomteeieren ikke interessert i å kjøpe, kan leieren fritt selge husene.

Er noen leierterminer ikke betalt innen 3 måneder etter forfall, har eieren rett til å heve leiekontrakten.

Leieren betaler alle utgifter ved denne kontrakt.

Skjæggerød 11.januar 1971.

Kornsjø 4.februar 1971.

Som leier:  
Jan Terje Jensen

Til vittherlighet:  
Arne Larsen

Som eier:  
Reidar Golden



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 94009913

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	230	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	32	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ								

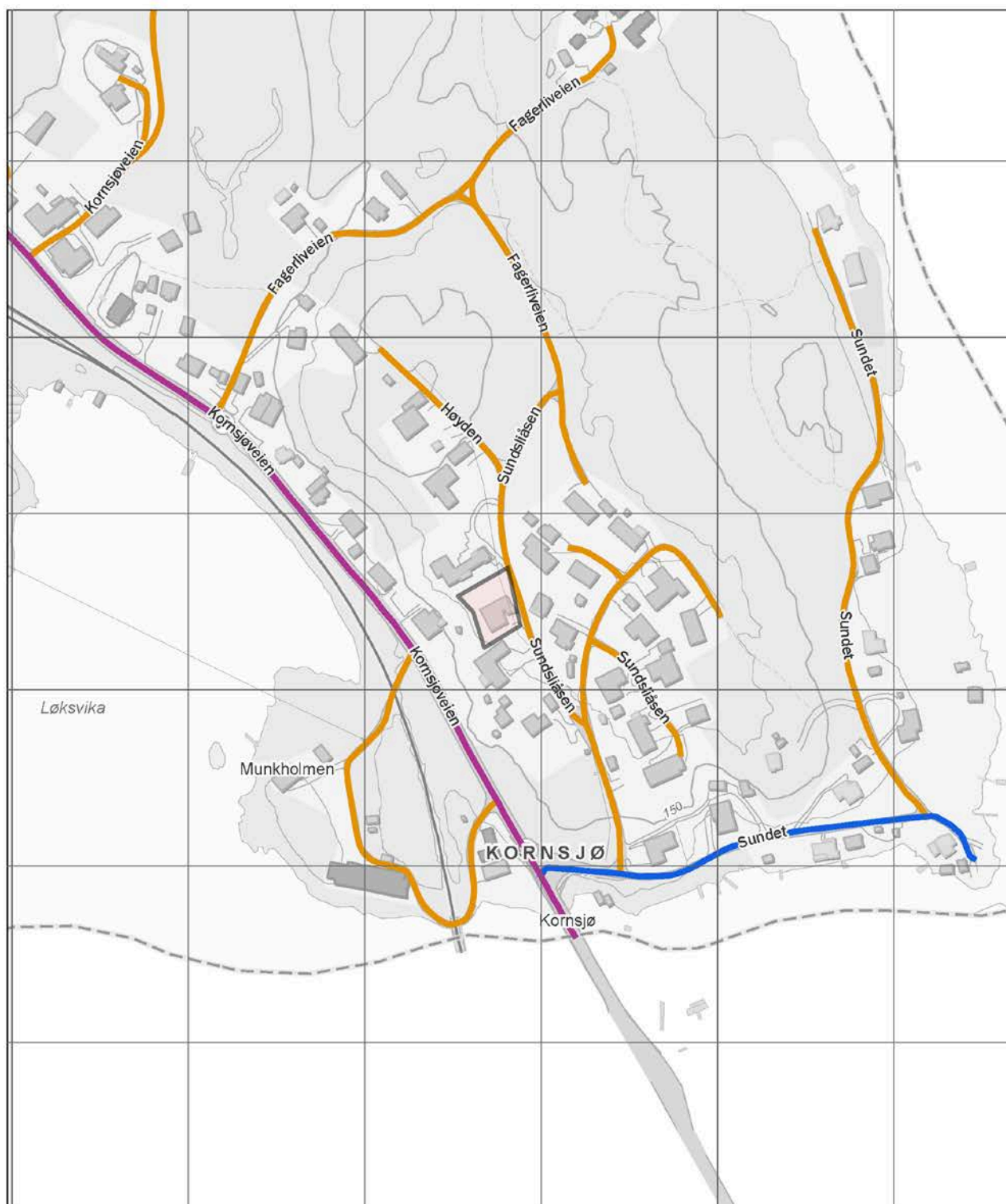
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13032897	630	31.12.2025	Stipulert forbruk	49

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

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

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



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 94009913

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	230	<b>Bruksnr.</b>	1	<b>Festenr.</b>	32	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	G-KPLAN		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	04.03.2024		
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	856 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H110	
	<b>KPSikring</b>	Nedslagsfelt drikkevann	
	<b>Delareal</b>	856 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	BA75	



Halden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 230/1/32  
Adresse: Sundslåsen 8  
Utskriftsdato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Bygningsmessige anlegg*

 Vegg frittstående

### *Bygninger*


 Taksprang Bunn

 Bygning

 Takkant

 Takoverbygg


 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje



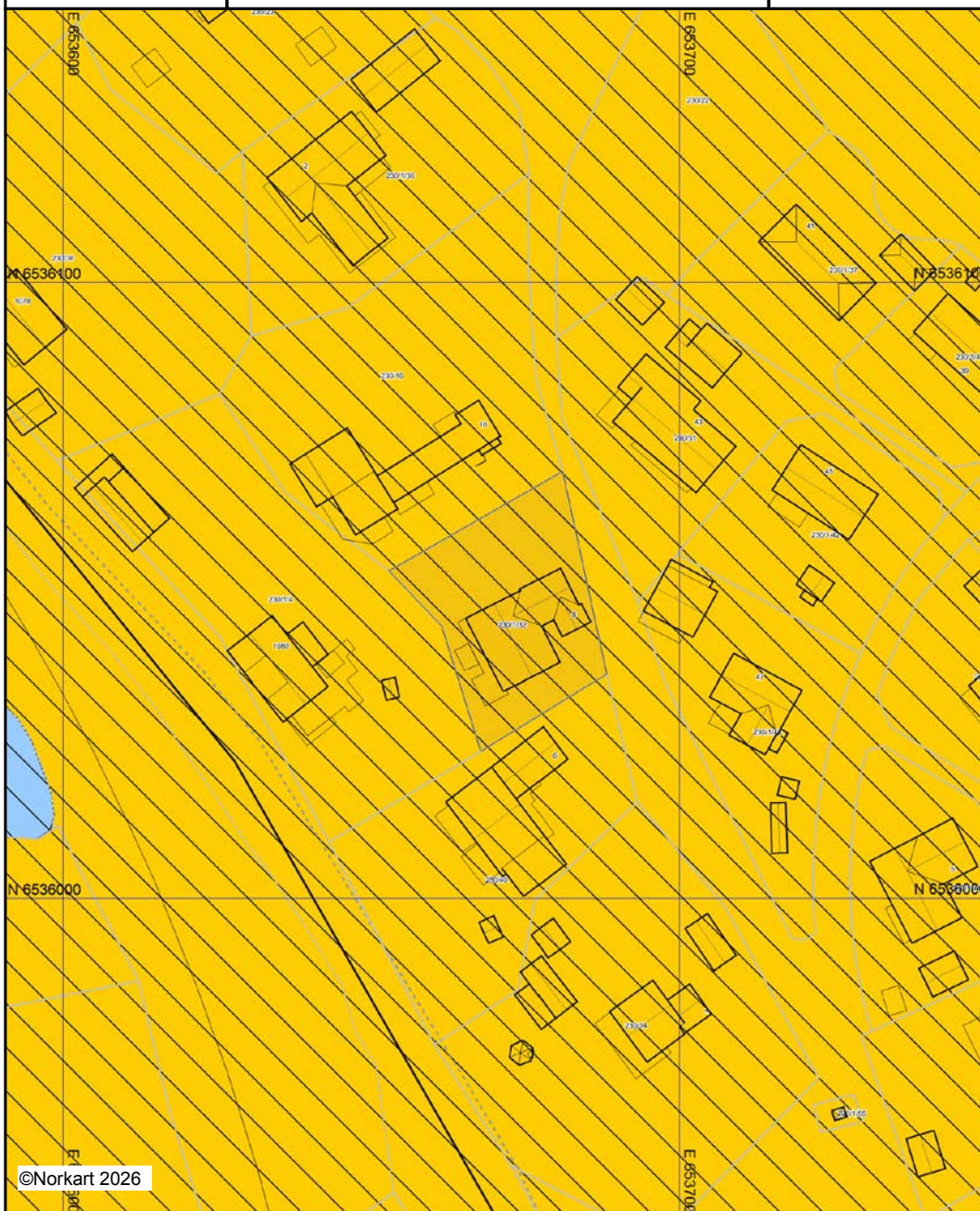
Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 230/1/32  
Adresse: Sundslåsen 8  
Utskriftsdato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32








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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Drikkevannr - nåværende
-  Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensnng
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående

### *Bygninger*

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 230, Bruksnr 1, Festenr 32	<b>Kommune:</b>	3101 Halden
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	803 Kornsjø
Veiadresse:	Sundslåsen 8, gatenr 6515	<b>Valgkrets:</b>	7 Prestebakke
	1796 Kornsjø	<b>Kirkesogn:</b>	2020602 Enningdal
Oppdatert:	18.06.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Bestående festegrunn	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Fjellstua	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	16.07.1971	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	856,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3101/230/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/230/1/1	0,0
		Mottaker	3101/230/1/2	0,0
		Mottaker	3101/230/1/2/1	0,0
		Mottaker	3101/230/1/2/2	0,0
		Mottaker	3101/230/1/4	0,0
		Mottaker	3101/230/1/6	0,0
		Mottaker	3101/230/1/7	0,0
		Mottaker	3101/230/1/13	0,0
		Mottaker	3101/230/1/19	0,0
		Mottaker	3101/230/1/20	0,0
		Mottaker	3101/230/1/21	0,0
		Mottaker	3101/230/1/22	0,0
		Mottaker	3101/230/1/24	0,0
		Mottaker	3101/230/1/25	0,0
		Mottaker	3101/230/1/32	0,0
		Mottaker	3101/230/1/36	0,0
		Mottaker	3101/230/1/37	0,0
		Mottaker	3101/230/1/42	0,0
		Mottaker	3101/230/1/44	0,0
		Mottaker	3101/230/1/45	0,0
		Mottaker	3101/230/1/47	0,0
		Mottaker	3101/230/1/50	0,0
		Mottaker	3101/230/1/51	0,0
		Mottaker	3101/230/1/52	0,0
		Mottaker	3101/230/1/54	0,0
		Mottaker	3101/230/1/55	0,0
		Mottaker	3101/230/1/58	0,0
		Mottaker	3101/230/1/59	0,0
		Mottaker	3101/230/1/60	0,0
		Mottaker	3101/230/1/61	0,0
		Mottaker	3101/230/1/63	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3001/230/1/35	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/230/1	0,0
		Mottaker	3101/230/1/1	0,0
		Mottaker	3101/230/1/2	0,0
		Mottaker	3101/230/1/4	0,0
		Mottaker	3101/230/1/6	0,0
		Mottaker	3101/230/1/7	0,0
		Mottaker	3101/230/1/13	0,0
		Mottaker	3101/230/1/19	0,0
		Mottaker	3101/230/1/20	0,0
		Mottaker	3101/230/1/21	0,0
		Mottaker	3101/230/1/22	0,0
		Mottaker	3101/230/1/24	0,0
		Mottaker	3101/230/1/25	0,0
		Mottaker	3101/230/1/32	0,0
		Mottaker	3101/230/1/36	0,0
		Mottaker	3101/230/1/37	0,0
		Mottaker	3101/230/1/42	0,0
		Mottaker	3101/230/1/44	0,0
		Mottaker	3101/230/1/45	0,0
		Mottaker	3101/230/1/47	0,0
		Mottaker	3101/230/1/50	0,0
		Mottaker	3101/230/1/51	0,0
		Mottaker	3101/230/1/52	0,0
		Mottaker	3101/230/1/54	0,0
		Mottaker	3101/230/1/55	0,0
		Mottaker	3101/230/1/58	0,0
		Mottaker	3101/230/1/59	0,0
		Mottaker	3101/230/1/60	0,0
		Mottaker	3101/230/1/61	0,0
		Mottaker	3101/230/1/63	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	05.02.2018	Avgiver	3101/230/1	-1 434,3
	Matrikkelført:	05.02.2018	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/230/1/4	0,0
			Berørt	3101/230/1/32	0,0
			Berørt	3101/230/14	0,0
			Tidligere festegrunn	0101/230/1/33	0,0
			Mottaker	3101/230/40	1 434,3

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sundslåsen 8	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145151856			Antall etasjer:		1

**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

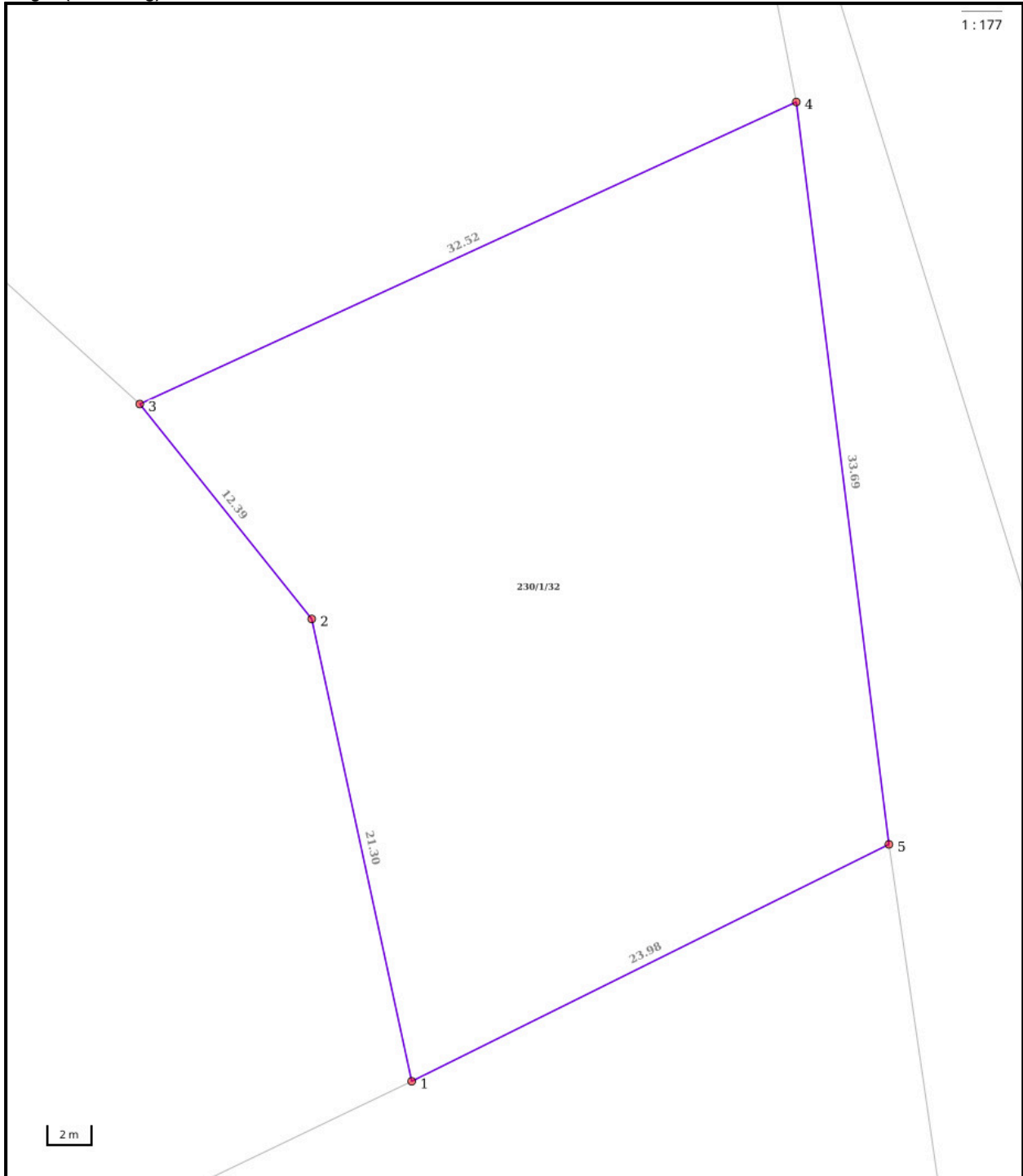
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

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

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

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

**Areal og koordinater****Areal:** 856,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 536 023,88	653 667,80	21,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 536 044,21	653 661,45	12,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 536 053,16	653 652,88	32,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 536 069,35	653 681,08	33,69m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 536 036,43	653 688,23	23,98m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



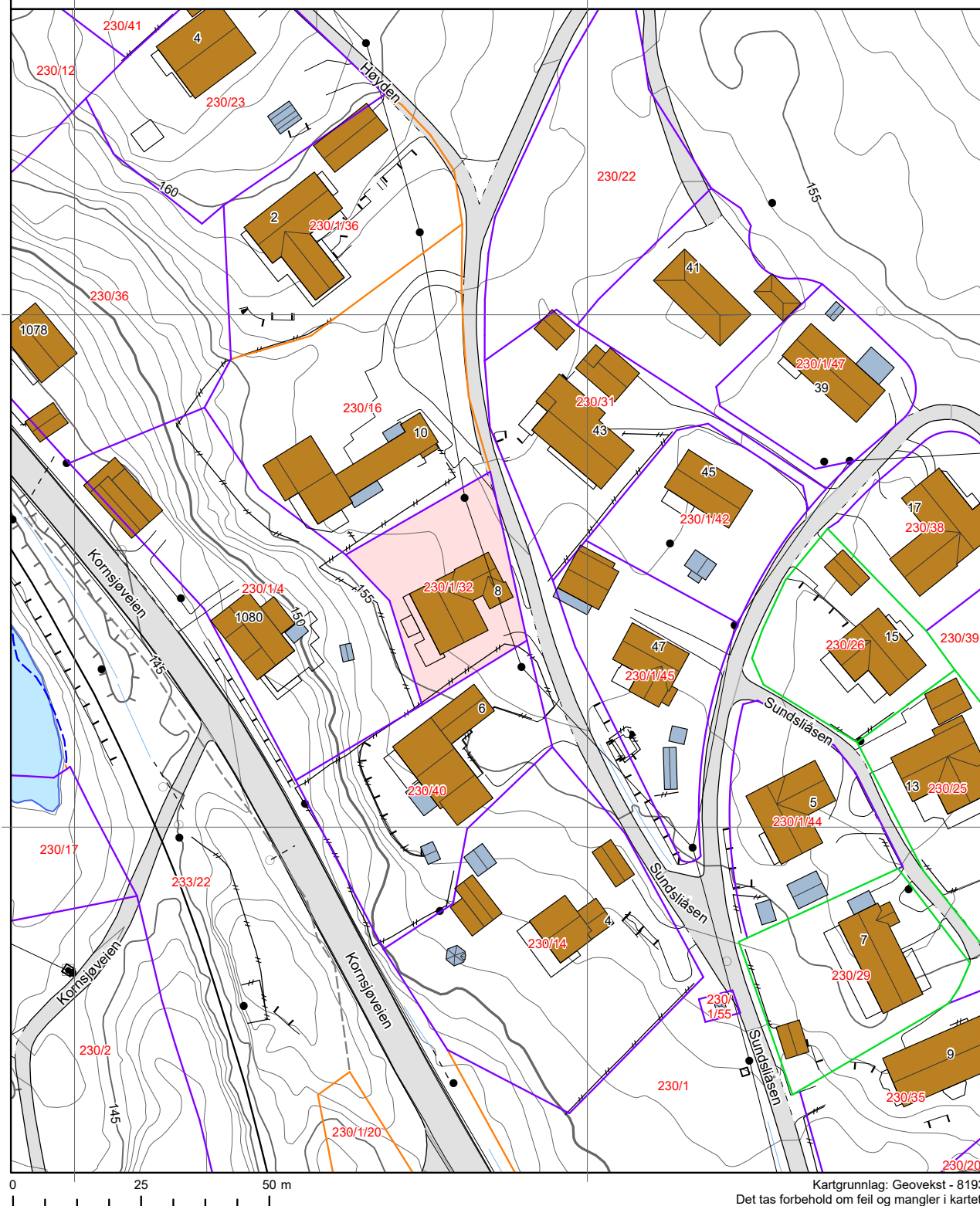
Kommune: 3101 Halden  
Eiendom: 3101/230/1/32/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- Punktfeste




















Målestokk 1:1000  
Dato: 18.3.2026









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-230/1/32, Sundslåsen 8, 1796 KORNSJØ



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

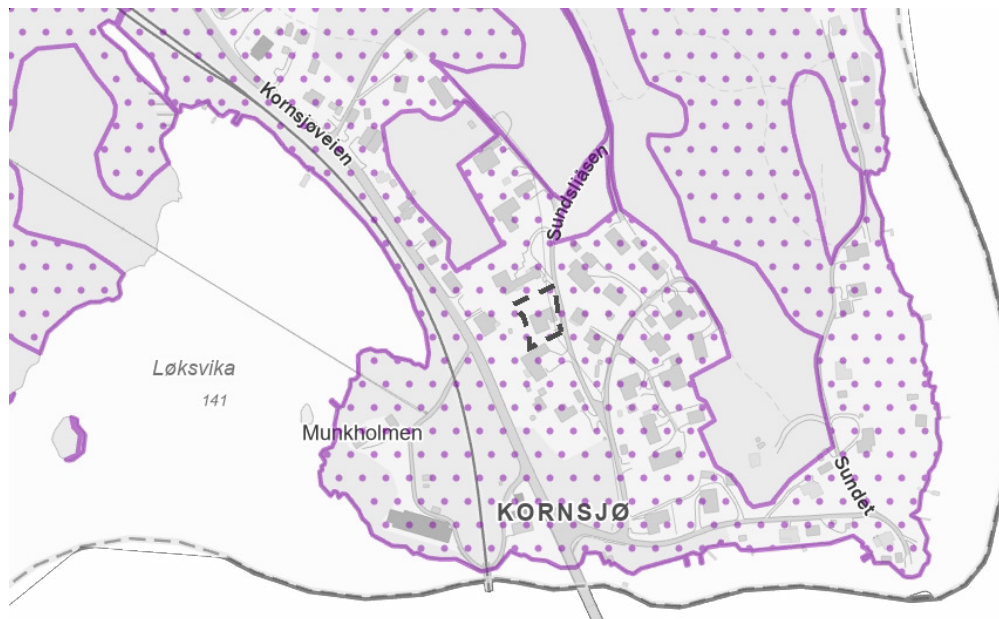
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.6 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	113.1 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	11.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.02 km

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

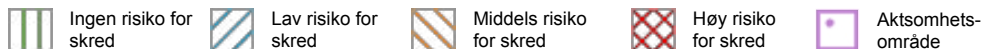
## Kvikkleire

Sist sjekket: 09.03.2026

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



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

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

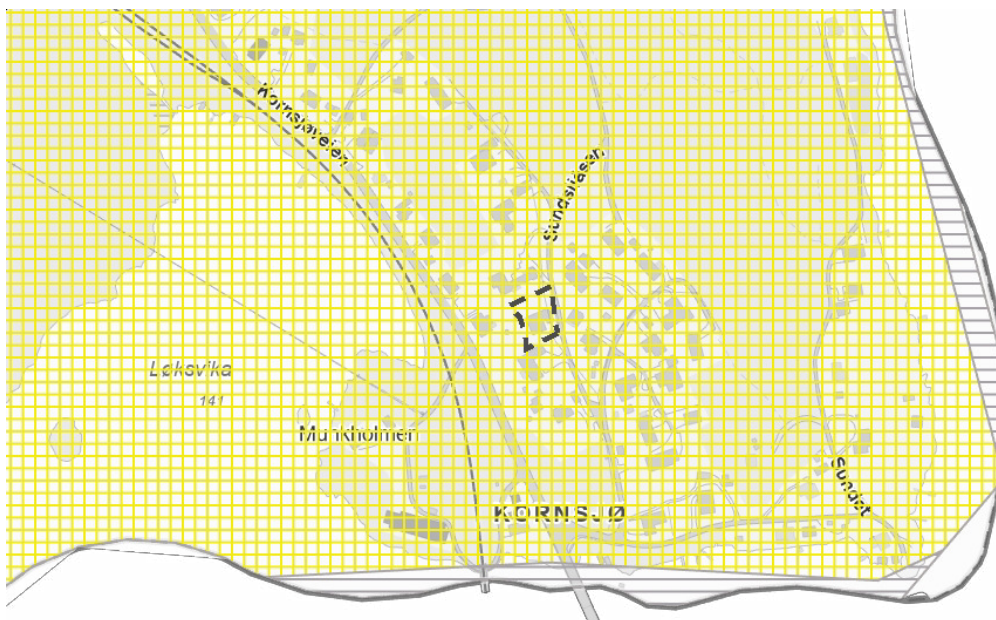
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.03.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Dagbok nr. 181 1976/131  
Halden SørenskriverembeteERKLÆRING

Undertegnede *Jan Terje Jensen* Personnr.: 02-09-43-[REDACTED]  
født *2/9-43* forplikter seg herved til, innen utgangen av 1976,  
å kople spillvannsledning fra bygning/er på eiendommen .....  
..... *32* ..... *230* ..... *1* navn  
tomtenr. gnr. bnr.

i Halden, til Halden kommunes hovedkloakkledning langs riksvei 101 på  
Kornsjø, som fører til renseanlegg.

Til den kommunale ledning skal bare tilføres forurenset avløpsvann (spill-  
vann) så som avløp fra klosett, bad, oppvask- og vaskemaskiner til hus-  
holdsbruksbruk. Overflatevann, takvann og drens vann tillates ikke ført til  
ledningen.

Den kommunale ledning med avstikkere skal danne et absolutt vanntett  
system. Spillvann som føres til ledningen, skal ikke passere septiktank.  
Stikkledningene skal legges i henhold til gjeldende reglement og utføres  
av rørleggermester, autorisert i Halden.

Omkostninger ved anlegg og vedlikehold av stikkledningene (herunder også  
tilkopling til den kommunale ledning) dekkes av meg, og blir min eiendom.

Halden, *3/7*..... 1975.

.....*Jan Terje Jensen*.....

Riktig gjenpart bekreftes:

**Halden Kommune**

*Muriel Klein Aulsen*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sundslåsen 8  
1796 KORNSJØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre