

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 3 770 000,-
Omkostn.: Kr 95 490,-
Total ink omk.: Kr 3 865 490,-
Selger: Gudmund Jenssen
Liv Anne Jenssen

Salgsobjekt: Enebolig i rekke
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 193/193 kvm
Tomtstr.: 377.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1282
Oppdragsnr.: 1101240133

Velholdt på Lyngås - med praktfull utsikt over Halden by og innseilingen. Sen kveldssol

Velkommen til populære Lyngås og denne velholdte og innholdsrike boligen med storslått utsikt over byen. Huset er påkostet i senere år, bl.a. ny takteking, beslag og renner, vinduer m.m. Lettstelt tomt med sol fra morgen til kveld!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	90
Energiattest	96
Nabolagsprofil	103
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 m² Kjellerstue, soverom, gang, vaskerom, badstue, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entre, toalettrom, hall med trapp, soverom, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, 3 soverom, bad og kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Terrasse, terrasse med fliser på bakkeplan.

2. etasje

5 m² Inntrukket veranda.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 196 m². ALH i 2. etasje = 3 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan, også terrasse med fliser på bakkeplan.

Arealer med steinbelegg er ikke medtatt.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

377.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fantastisk utsiktstomt på populære Lyngåsfjellet. Her bor du med en av byens flotteste utsikt og sol til langt ut i de sene kveldstimer. Tomten består av steinsatt gårdsplass, en liten gressplen i nedkant og med hekkplanter og blomsterbed. (arealavvik vil kunne forekomme ved en ny oppmåling).

Beliggenhet

Nydelig beliggende på Lyngåsfjellet - med vid og spektakulær utsikt over Halden by! Flott utsikt til festningen - byen og innseilingen til havna, og videre mot solnedgangen i vest. Kort vei til busstopp, videre til Gimle skole, Ishallen, matbutikk på Næridsrød og videre opp i Høåsmarka med lysløyper og flotte turområder. Det er kun ca. 1,1km ned til sentrum.

Adkomst

Direkte fra Lyngåsveien.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger/rekkehus og småhus.

Skolekrets

Gimle barneskole og Rødsberg ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussforbindelser.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført som enebolig i rekker med yttervegger i isolert bindingsverk med vindsperre og hovedsakelig stående bordkledning, men med liggende kledning på gavel. Takkonstruksjon med A-takstoler. Undertak med SU-takplater. Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er i stål. Tak på carport er utført med sperrer opplagt på bjelker og bordtro undertak. Taket er tekket med papp. Vinduer har 2-lags glass og malte trekarmner. Grunnmur er oppført med lettklinker-blokker som er pusset på utside og innside.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. inneholder entre, wc, 1 soverom, kjøkken med spiseplass, stue og spisestue med utgang til stor terrasse mot byen.

2.etg. inneholder gang, 3 soverom hvorav hovedsoverom har en overbyggd utsiktsveranda mot byen, flislagt stort bad/wc.

Sokkeletg. inneholder tv-stue, 1 soverom, vaskerom med dusj, badstue, 2 lagringsboder.

Standard

Boligen fremstår som gjennomgående godt vedlikeholdt og er fortløpende oppgradert og påkostet. Innvendig standard består av parkettgulv i 1.etg., og furugulv og laminat i øvrige rom i tillegg til noe laminat og belegg. Malt tapet og panel på vegger. Panel i himlinger. Heltre dører i furu. Moderne kjøkken med god innredning med integrerte hvitevarer. Godt med skap- og benkeplass og plass for et stort spisebord. I stuen er det innsatt en moderne rentbrennende peis. Store, flotte vinduer mot byen og den storslåtte utsikten!

I 2.etg. ble badet utvidet og er i dag ett stort flislagt bad med fliser, varmekabler i gulv og med både badekar, dusj og wc.

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

Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Taktekking, TG2

Taket er tekket med betongstein som ble lagt ny i 2024. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra takfot i stige og via vinduer der dette var mulig. Tak ved sammenføyning mot nabo bolig ble ikke kontrollert fullt ut da adkomst ikke vurdertes som trygg, tekking med papp, også lagt ny i 2024. Tak på carport er tekket med papp, montert ny i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det blir liggende noe vann på taket over carporten på grunn av lite fall, dette vil på sikt medføre økt risiko for lekkasje på taket.

Tiltak

- Ved utskifting av taktekking på carport bør det etableres tilstrekkelig fall til at alt vann renner av taket. Forholdet bør følges med på, ved å se etter lekkasjer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp er i stål. Pipe har heldekkende beslag over tak, alt nytt i 2024.

Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Eier opplyste at det kommer vann på bordkledningen på grunn av løsningen på takrenne mot nabo i nr 15. Dette medfører økt risiko for skade på kledningen og økt behov for vedlikehold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må det gjøres tiltak på takrenne til nabo slik at vann fra tak og takrenne ikke renner ut på bordkledningen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2

Isolert bindingsverk med vindsperre og i hovedsak stående bordkledning, liggende kledning på gavel. Konstruksjonen skal ut fra byggeåret være isolert med 10 cm som var vanlig på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er kort avstand fra bordkledning ned til terreng enkelte steder og fra underkant kledning ned til taktekking generelt. Det kan medføre skader på kledningen og økt behov for vedlikehold da den vil bli oppfuktet av regn og snø. Det er kun montert horisontale lekter bak kledningen, dette betyr at det er kubbet i veggene og spiker til kledningen går gjennom vindsperren. Denne løsningen øker risikoen for råteskader på både bordkledning og vegg konstruksjonen på grunn av dårlig uttørking av kledningen og at vann kan trenge inn i vegg i forbindelse med spiker for bordkledningen. Vindsperren er også punktert med denne løsningen. Løsningen medfører også dårlig lufting bak kledningen. Det er enkelte klednings bord med sprekker og malingen er noe slitt enkelte steder.

Tiltak

- Ved utskifting av bordkledningen bør det også legges ny vindsperre og kledningen lektes ut slik at det blir tilfredsstillende lufting og vann kan renne ut. Inntil utskifting, bør det utføres hyppig vedlikehold av kledningen.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen er oppført med A takstoler. Undertak er utført med Su-tak plater, disse ble montert nye i 2024. Konstruksjonen er isolert med 15-20 cm. Inspisert via luke i himling. Tak på carport er utført med sperrer opplagt på bjelker og har bordtro undertak.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Takkonstruksjonen er noe skjev på sørvest side av boligen, synlig på rafte kassen(takutstikket)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Forholdet har vært slik siden boligen ble oppført, det er ikke snakk om setninger. Det

er ikke behov for tiltak, avviket har kun kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer,TG2

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer. Vinduene har varierende alder, men de fleste er byttet. Vinduer på sørvest vegg er byttet i 2013. Vinduer på nordøst vegg på 2 etasje og soverom på 1 etasje er byttet i 2014. Vindu på sørøst vegg på kjøkken er byttet i 2016. Vinduer på bad er montert i 2006. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer fra byggeåret har noe slitte pakninger. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Åpning i grunnmur under vindu har ikke fall vekk fra vinduet på enkelte steder, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Tiltak

- For å lukke avvikene må omrammingen kuttet slik at det blir luftespalte mot vannbrett, og etableres fall på åpning i grunnmur i underkant av vinduskarm.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Hovedinngangsdør er byttet i 2020 og har malt isolert dørblad og malte trekarmmer. Balkongdører er byttet i 2013, dør i stue har 2 lags glass, dør på 2 etasjen har 3 lags glass og dørene har malte trekarmmer. Ytterdør i soverom i underetasjen er en teakdør fra byggeåret. Ytterdør i bod i underetasjen har malt uisolert dørblad og malt trekarm og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er synlig fuge skum fra monteringen av døren på 2 etasjen, løsningen må utbedres. Ytterdør i bod tar i karmen og trenger justering, karmen på døren er slitt og dørbladet er uten isolasjon, begge dører i underetasjen har noe slitte pakninger, medfører luft lekkasje og varmetap. Dørblad på ytterdør i soverom er slitt.

Tiltak

- Synlig fugeskum under dør i 2 etasjen må utbedres, fuge skummet vil på sikt ikke holde vann ute og avviket vil medføre vannlekkasje, beslag under døren må demonteres slik at det kan dettes skikkelig mellom karm og vegg. Pakninger må byttes og dør til bod bør vurderes byttet på grunn av lav isolerings evne og slitasje på nedkant av karmmer. Dør til soverom må overflatebehandles om den skal brukes noe tid til.
- Kostnad for nye pakninger, justering, overflatebehandling og utbedring på dør i 2 etasjen er medtatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Altaner på 1 etasjen og veranda på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer som er beiset/malt, konstruksjonene har varierende alder. Terrasse på bakkeplan er utført med fliser montert direkte på underlag av singel.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverkene er 91 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm. Krav da altan på 1 etasje ble påbygd var 1 meter. Det er ikke etablert tilfredsstillende fall bort fra grunnmur på terrassen med fliser, avviket medfører at det renner vann inn mot grunnmuren. 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. Gulvbord på veranda er noe slitt, normalt for alder.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på altan i 1 etasjen må bygges høyere for å tilfredsstille kravene da denne ble påbygget. Det må etableres fall vekk fra grunnmuren på terrassen. Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på altan gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres. Ved utskifting av bordkledning må dette hensyntas. Kostnad for endring av rekkverks høyde på 1 etasjen er medtatt.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper - 2, TG2

Trappe plattning foran ytterdører i underetasjen og trapp i terreng oppført med trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater er slitt og har noe råteskader.

Tiltak

- Konstruksjonene må påregnes byttet på relativt kort sikt.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater, TG2

2 etasje. Det er laminat på gulv i alle rom, malte plater på vegger og malt panel i himlinger. 1 etasje. Det er parkett på gulv i stue og hall med trapp, laminat på soverom, fliser på entre og toalettrom, og vinyl fliser på kjøkken på underlag av keramiske fliser, det er varmekabler under flisene. På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det trehvitt panel. Underetasje. Det er parkett på gulv i kjellerstue, laminat på soverom, belegg på gang og vaskerom og betong overflater i boder. På vegger er

det malte plater og malt murpuss i kjellerstue, malt panel på soverom, malt tapet på gang og vaskerom og ubehandlet murpuss/panel i boder. I himlinger er det panel, malt på soverom, i bod med ytterdør er det asfaltplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er noen sprekker i skjøter på vinyl fliser på kjøkkenet. Det er enkelte fliser med hulrom/bom på entre og toalettrom. Det mangler noe listverk i underetasjen, gjelder i gangen og på boden. Overflater har generelt lite bruksmerker.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres, men det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Planavvik i stue utgjør 15mm målt i hele rommet. Planavvik på hall med trapp utgjør 18mm målt i hele rommet. Planavvik på soverom mot sørvest i 2 etasje utgjør 17mm målt i hele rommet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Pipe av lettklinkerelementer, vedovn/peis montert i stue i 2007, sotluke i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

- Pipe er innkleddt på 2 etasjen, slike piper som denne skal ha alle 2 sider synlige slik at eventuelle sprekker kan oppdages.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig

- Anbefaler at feier/branntilsyn kontaktes for kontroll. Behov for tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng,TG2

Det ble tatt hull i plate mot grunnmur på nordøst vegg i kjellerstuen uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Det er opplyst i tidligere takst fra 2002 at det var fukt i innforet vegg på vaskerom, drenering er byttet etter dette og det var ingen tegn til fukt i området nå. I bod som ligger langs samme vegg som vaskerommet(sørøst) vegg er det synlige tegn til fukt, vegg på vaskerommet bør demonteres for kontroll.

Tiltak

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

- Terrasse på bakkeplan ligger med fall inn mot muren, det må etableres fall vekk fra grunnmuren. Vorteplast har seget noe ned og er ikke lengre dekket av topplisten som skal hindre vann å komme bak plasten. Disse forholdene må utbedres, sammen med kontroll inne på vaskerom ved å demontere nedre del av veggen mot denne siden(sørøst)side.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG2

Innvendig trapper er i furu som er lutet/beiset. Trapp til 2 etasjen har tette opptrinn, trapp fra underetasjen har åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm som er dagens krav på trappen fra underetasjen. Det mangler håndløper på vegg i trapp fra underetasjen og på en side i trapp til 2 etasjen. Avvik medfører økt fare for fallskader.

Tiltak

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

- Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører i 1 og 2 etasje har malte formpressede dørblad og malte furu fyllingsdører, dør mellom entre og hall med trapp har glass kassett, og dør mellom

kjøkken og stue er to fløyet og har glass kassett, de fleste er fra byggeåret. Dørene i underetasjen har slette finerte dørbblad der noen er malt, dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- To fløyet dør mellom stue og kjøkken tar i karmen og trenger justering. Dørene har normale bruksmerker for alder.

Tiltak

- To fløyet dør må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vinduer og dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmen/foringer og listverk som påvirkes av fukt. Det er ikke tettet rundt avløpsrør i vegg for servant.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer og dører, foringer og listverk må være overflatebehandlet med våtromsmaling og vannsøl må tørkes opp for å hindre skadeutvikling. Plassering av døren i rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og oppmerksomhet ved bruk for vannsøl fra servant. Tetting rundt avløpsrør må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2 Etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluket under dusjkabinettet, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er ikke fall til sluket under badekaret målt fra samme sted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Det er en flis med sprekke. Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mer enn 25mm.

Tiltak

- Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør er tilfredsstillende. 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. Rommet kan fungere med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og badekar der vannet ledes til slukene. Flis med sprekk må byttes for å lukke avviket.
Kostnadsestimat : Under 10 000

2 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran i rommet, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tettesjiktet. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er trolig benyttet smøremembran på gulvet og det er synlig mansjett på sluk under dusjkabinett, men ikke på sluket under badekaret. Tettesjiktet er mer enn 15 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2 Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling og vinduer som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Naturlig ventilering 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.

Tiltak

- Avtrekksvifte og luftespalte for tilluft må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er panel og malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vegger er ikke ferdig kledd i rommet, det gjenstår noe arbeider. Det er ikke dokumentert at det er benyttet produkter beregnet for våtrom der det er malt tapet på veggene og våtsone i rommet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- For å lukke avvik må rommets veggoverflater gjøres ferdig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegg, fall til sluk utgjør 30mm målt fra gulv ved åpning i vegg mot gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Gulv/plate der vaskemaskin er plassert er ikke bygget slik at lekkasjevann fra vaskemaskin ledes til sluk uten å kunne påvirke/skade materialene.

Tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Rommet må renoveres slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk uten å kunne gjøre skade på omkringliggende overflater.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Underetasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluker fra byggeåret i rommet, tettesjikt er utført med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

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

- Gulvbelegg er ikke sveiset i skjøt og mangler oppbrett på vegger, medfører risiko for at vann kan komme inn under belegget.

Tiltak

- Anbefaler å bytte sluk når rommet blir renovert. Kostnad for dette medtatt på gulvoverflater.

Underetasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Skyllekar og blandebatteri til dette er trolig fra byggeåret, blandebatteriet har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men fungerer. Dusjkabinett er trolig av nyere dato.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Våtromsplater på vegg over benkeplaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er litt merker etter bruk spesielt i benkeskapet der søppel sorteringen er etablert.

Tiltak

- Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Spesialrom

1 Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himlingen. Rommet er utstyrt med toalett og servant som er montert på skap med folierte fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:
- Manglende mekanisk avtrekk og tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/ knuser om den får hard belastning.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- For å få TG 0 eller 1 må det etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet, for eksempel luftespalte under døren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Underetasje > Badstue

Overflater og konstruksjon,TG2

Det er oppført badstue på vaskerommet i underetasjen. Det er belegg på gulv, panel på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke mulig å se om oppbyggingen av rommet mot grunnmur er utført i henhold til anbefaling i bygghandboken 527.201 lansert høsten 1981. Det er ikke laget 100mm oppkant fra gulv til underkant av veggpanelet som kravet var da rommet ble etablert.

Tiltak

- Anbefaler ytterligere undersøkelse av forholdet med lufting mot grunnmur.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Badstue

Teknisk anlegg,TG2

Oppvarming med elektrisk ovn av merket Tylø 4,5kW Ovnene ble ikke testet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med en kombinasjon av kobber og plastrør, rør i rør system. Tilførsel til bad på 2 etasjen og til toalett på 1 etasje er utført med rør i rør system i følge eier, øvrig anlegg er utført med kobberrør. Fordeler stav er plassert under himling i bod i underetasjen. Kobberrør er fra byggeåret og rør i rør fra 2006 da badet ble renoveret.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

- Kobberrør fra byggeåret har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

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. Fordeler stav for rør i rør systemet er plassert i rom uten sluk, eventuelt lekkasjevann vil ikke bli ledet til sluk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å ivareta eventuelt lekkasjevann ved fordeler staven.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør og er i hovedsak fra byggeåret, røranlegget på bad i 2 etasjen er fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

- 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.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Opprinnelige vinduer hadde trolig ventil i rammen som var normalt på oppføringstiden. De fleste vinduer er byttet og disse har ikke ventil i rammen, ventilering av rommene må nå derfor utføres med åpning av vindu. Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og er på ca 200 liter, 2016 modell.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg,TG2

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.

Kommentar:Anlegget er nylig kontrollert av godkjent installatør og det ble funnet avvik som bør rettes. Se vedlagte rapport. Kostnad ikke vurdert.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Drenering,TG2

Dreneringen er fra 1982 da boligen ble oppført, men det er utført utbedringer på denne langs sørøst side på boligen i forbindelse med fuktproblemer på denne siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er synlig fukt i grunnmuren inne på bod på sørøst side av underetasjen, årsak kan være dårlig fungerende drenering, hull i utvendig fuktsikring(vorteplast) i kombinasjon med at det er fall på terrassen inn mot grunnmur på dette området. Vorteplasten har seget noe ned og topplisten som er montert dekker ikke over plasten slik den skal, dette medfører at det kan komme mye vann inn mellom vorteplasten og grunnmuren som da vil kunne trekke inn i grunnmuren.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å lukke avviket må dreneringen og vorteplasten utbedres langs denne siden av boligen. På nordøst side er dreneringen fra byggeåret og denne bør spyles/kontrolleres for optimal funksjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med utskifting av dreneringen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utside og innside.

Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er enkelte små riss i grunnmuren.

Tiltak

- Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot nord og sørvest. Sørvest for tomten er skrått/bratt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:
- Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire og et ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen. Terrenget på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må lages fall vekk fra grunnmuren for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg. Røranlegg er utført i plast.

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.
- Er anlegget eldre enn 25 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Behov for tiltak må forventes på sikt. Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

Tiltak

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

- Andre tiltak:

- Utvendig stoppekran bør lokaliseres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen carport i tilknytning til boligen og i egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

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

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

av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Det er varmekabler i gulv på bad. Det er peis i stue.

Info strømforbruk

Ca. snitt 20 000 kWh de siste to årene.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 770 000

Kommunale avgifter

Kr 31 805

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

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

Formuesverdi primær

Kr 818 815

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 111 498

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1282 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg, bolighus i rekke datert 13/12-85.

Informasjon fra tilstandsrapport vedr lovlighet:

Enebolig i rekke

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold.

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

- På tegninger er kun ca halvparten av underetasjen utgravd, men hele etasjen er utgravd, dette er søknads pliktige endringer.

- Planløsninger på 1 og 2 etasje stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette er ikke søknads pliktige endringer.

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

- Vinduer i kjellerstue har mindre glassareal enn 10% av gulvarealet.

Rommenes bruk ikke er definert på de opprinnelige byggetegningene, slik som soverom og kjellerstue. Men det er gang, bad/vaskerom og boder som er i delen som er utgravd i tillegg og er ikke byggesøkt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel med formål bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i hensynssone H310_2 Ras- og skredfare se vedlagte kommuneplankart..

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 770 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

95 490 (Omkostninger totalt)

110 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 865 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 880 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 883 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 490

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

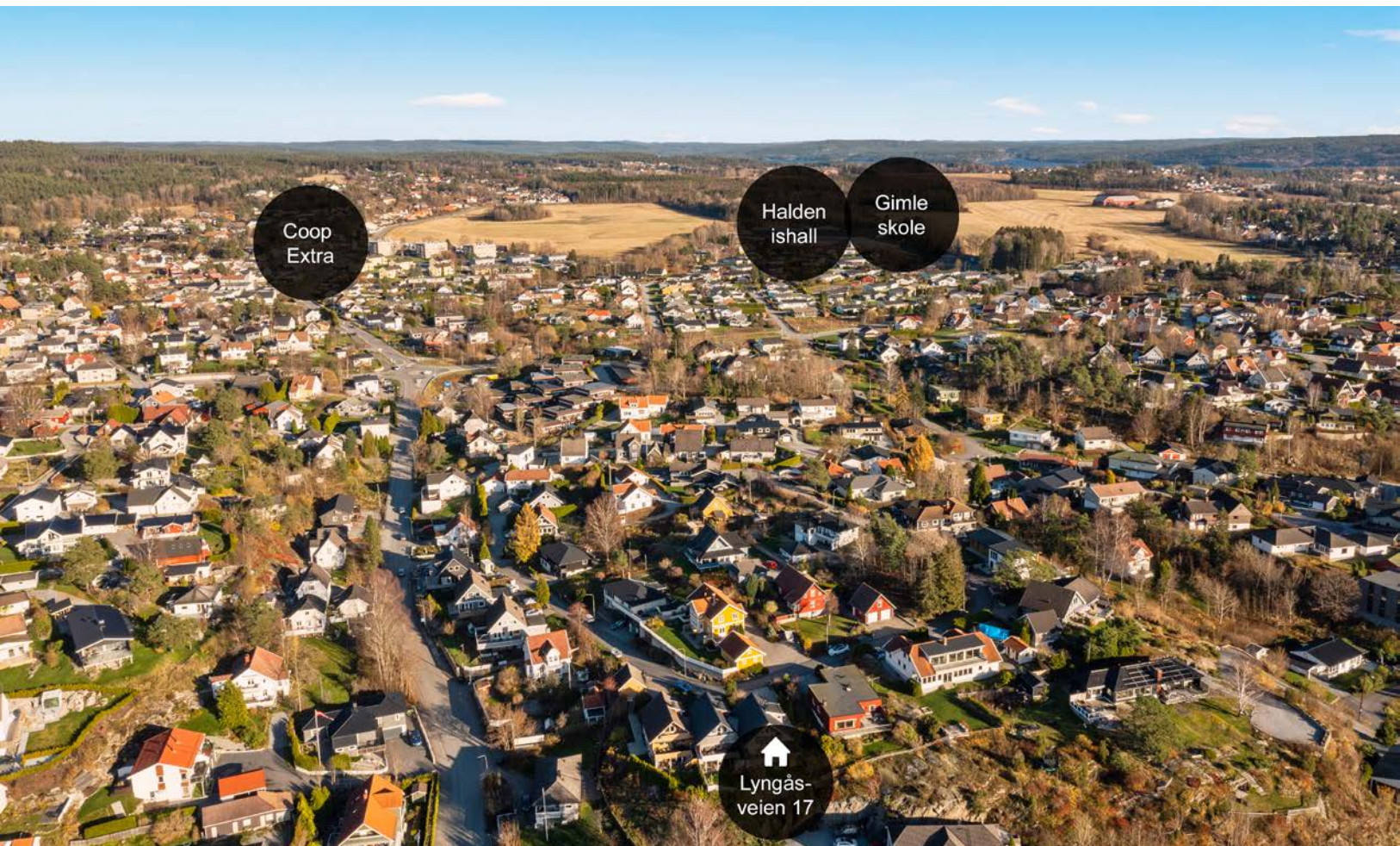
Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10
1771 Halden
Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

28.11.2024























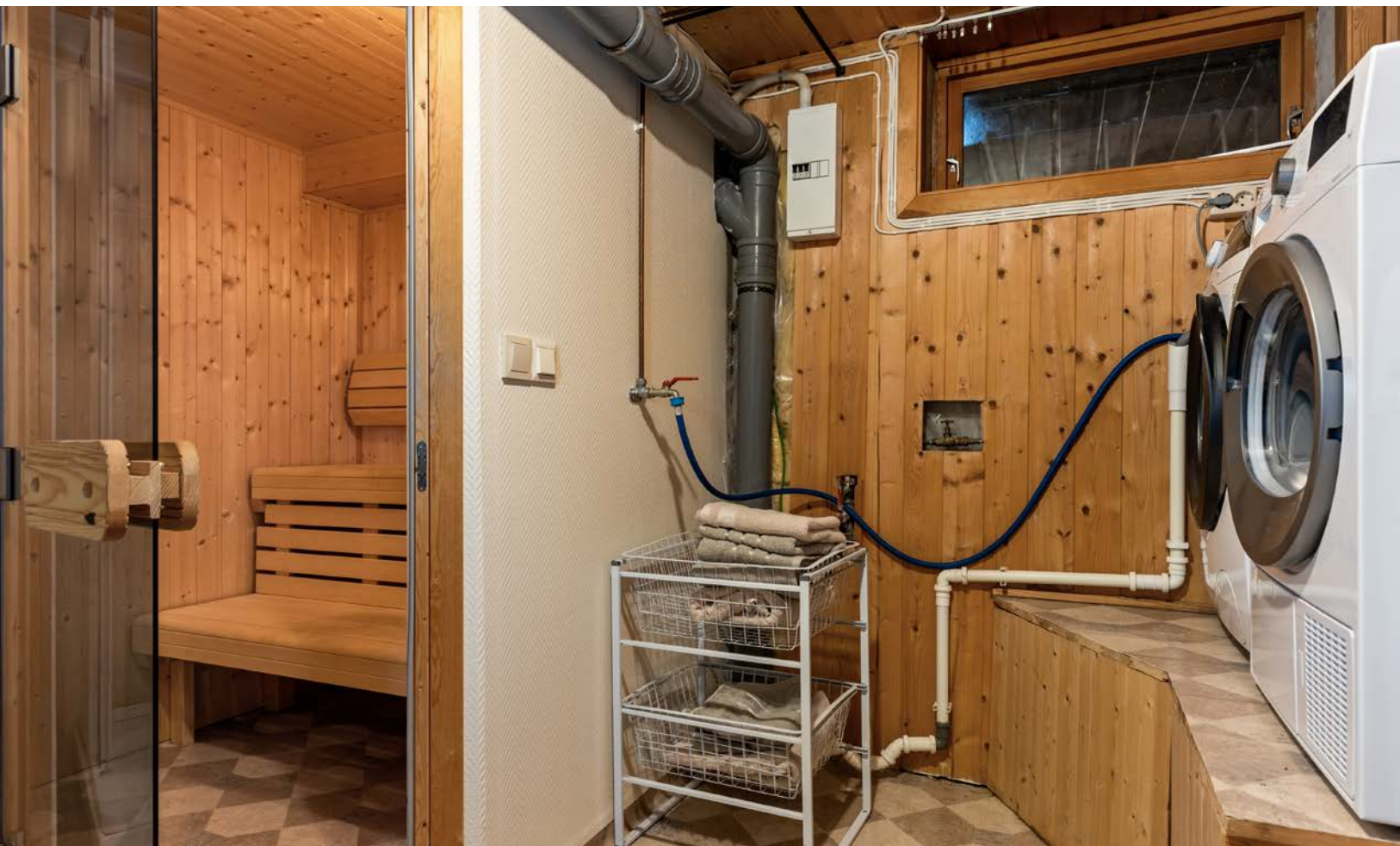






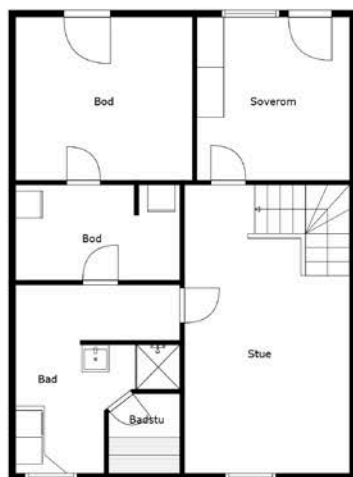








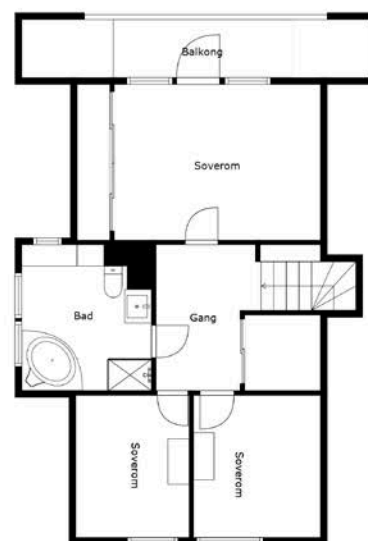




1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

FOTO
etactera

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



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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig i rekke

 Lyngåsveien 17, 1786 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 1282

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 13324-1524

Referansenummer: HV5084

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering as

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

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

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker.

Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke oppført i 1982, boligen har tre innredede etasjer, utvendig adkomst i underetasjen og på 1 etasjen. Boligen inneholder 4 soverom, stort kjøkken, stue, kjellerstue, bad, vaskerom, toalettrom og boder. Stor altan med adkomst via balkongdør i stue og terreng, og veranda med adkomst via balkongdør på 2 etasjen, fin utsikt mot nord, vest og sørvest. Beliggenheten er fin med kort avstand til sentrum og området har begrenset biltrafikk. Det er gode solforhold og boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Alder på bygningsdeler tilsier at det må forventes behov for utbedringer som følge av alder og slitasje.

Enebolig i rekke - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein som ble lagt ny i 2024. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra takfot i stige og via vinduer der dette var mulig.

Tak ved sammenføyning mot nabo bolig ble ikke kontrollert fullt ut da adkomst ikke vurdertes som trygg, tekking med papp, også lagt ny i 2024.

Tak på carport er tekket med papp, montert ny i 2024.

Takrenner og nedløp er i stål. Pipe har heldekkende beslag over tak, alt nytt i 2024, besiktiget fra bakkenivå

Fall på renner er ikke vurdert.

Yttervegger har isolert bindingsverk med vindspærre og i hovedsak stående bordkledning, liggende kledning på gavel.

Konstruksjonen antas å være isolert med 10 cm som var vanlig på oppføringstiden.

Takkonstruksjonen er oppført med A takstoler.

Undertak er utført med Su-tak plater, disse ble montert nye i 2024.

Konstruksjonen er isolert med 15-20 cm.

Tak på carport er utført med sperrer opplagt på bjelker og har bordtro undertak.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer.

Vinduene har varierende alder, men de fleste er byttet.

Vinduer på sørvest vegg er byttet i 2013.

Vinduer på nordøst vegg på 2 etasje og soverom på 1 etasje er byttet i 2014.

Vindu på sørøst vegg på kjøkken er byttet i 2016.

Vinduer på bad er montert i 2006.

Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Hovedinngangsdør er byttet i 2020 og har malt isolert dørblad og malte trekarmmer.

Balkongdører er byttet i 2013, dør i stue har 2 lags glass, dør på 2 etasjen har 3 lags glass og dørene har malte trekarmmer.

Ytterdør i soverom i underetasjen er en teakdør fra byggeåret.

Ytterdør i bod i underetasjen har malt uisolert dørblad og malt trekarm og er fra byggeåret.

Altaner på 1 etasjen og veranda på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer som er beiset/malt, konstruksjonene har varierende alder.

Terrasse på bakkeplan er utført med fliser montert direkte på underlag av singel.

Utvendig trapp til hovedinngang og til altan er utført med impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

2 etasje.

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

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue og hall med trapp, laminat på soverom, fliser på entre og toalettrom, og vinyl fliser på kjøkken på underlag av keramiske fliser, det er varmekabler under flisene. På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det trehvit panel.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i kjellerstue, laminat på soverom, belegg på gang og vaskerom og betong overflater i boder.

På vegger er det malte plater og malt murpuss i kjellerstue, malt panel på soverom, malt tapet på gang og vaskerom og ubehandlet murpuss/panel i boder.

I himlinger er det panel, malt på soverom, i bod med ytterdør er det asfaltplater i himlingen.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

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

Pipe av lettklinkerelementer, vedovn/peis montert i stue i 2007, sotluke i bod i underetasjen.

Det ble tatt hull i plate mot grunnmur på nordøst vegg i kjellerstuen uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Innvendig trapper er i furu som er lutet/beiset. Trapp til 2 etasjen har tette opptrinn, trapp fra underetasjen har åpne opptrinn.

Innvendige dører i 1 og 2 etasje har malte formpressede dørblad og malte furu fyllingsdører, dør mellom entre og hall med trapp har glass kassett, og dør mellom kjøkken og stue er to fløyet og har glass kassett, de fleste er fra byggeåret.

Dørene i underetasjen har slette finerte dørblad der noen er malt, dørene er fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst bygget nytt i 2006 da oppløft på taket ble oppført. Gjeldende forskrift 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluket under dusjkabinettet, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er ikke fall til sluket under badekaret målt fra samme sted.

Det er plastsluk og smøremembran i rommet, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, badekar og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, speilskap over servant.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling og vinduer som kan åpnes.

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.

Vaskerom

Rommet er fra byggeåret, gjeldende forskrift 1969.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

Det er panel og malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegg, fall til sluk utgjør 30mm målt fra gulv ved åpning i vegg mot gangen.

Det er plastsluker fra byggeåret i rommet, tetteskikt er utført med vinylbelegg.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett, målt 9,8 vektprosent med pigger i svill, defineres som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.

Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Våtromsplater på vegg over benkeplaten.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalett rommet har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant som er montert på skap med folierte fronter og skrog.

Det er oppført badstue på vaskerommet i underetasjen.
Det er belegg på gulv, panel på vegger og himlingen.
Oppvarming med elektrisk ovn av merket Tylø 4,5kW
Ovnen ble ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med en kombinasjon av kobber og plastrør, rør i rør system.
Tilførsel til bad på 2 etasjen og til toalett på 1 etasje er utført med rør i rør system i følge eier, øvrig anlegg er utført med kobberrør.
Fordeler stav for rør i rørsystem er plassert under himling i bod i underetasjen.
Kobberrør er fra byggeåret og rør i rør fra 2006 da badet ble renovert.
Avløpsanlegget er utført med plastrør og er i hovedsak fra byggeåret, røranlegget på bad i 2 etasje er fra 2006.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom.
Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og på vaskerom.
Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet og er på ca 200 liter, 2016 modell.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.
Det er installert røykvarsler og slukke utstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982 da boligen ble oppført, men det er utført utbedringer på denne langs sørøst side på boligen i forbindelse med fuktproblemer på denne siden.
Grunnmur er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utside og innside.
Ukjent fundamentering.
Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot nord og sørvest.
Sørvest for tomten er skrått/bratt terreng.

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg.
Røranlegg er utført i plast.
Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

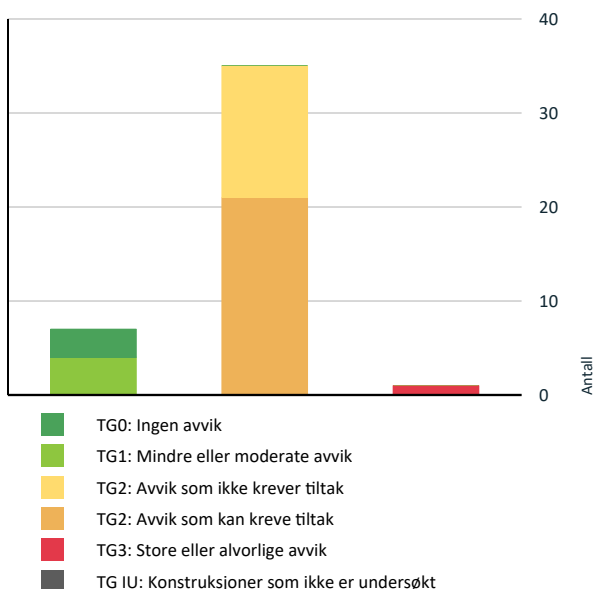
Enebolig i rekke

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

Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.
På tegninger er kun ca halvparten av underetasjen utgravd, men hele etasjen er utgravd, dette er søknads pliktige endringer.
Planløsninger på 1 og 2 etasje stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette er ikke søknads pliktige endringer.

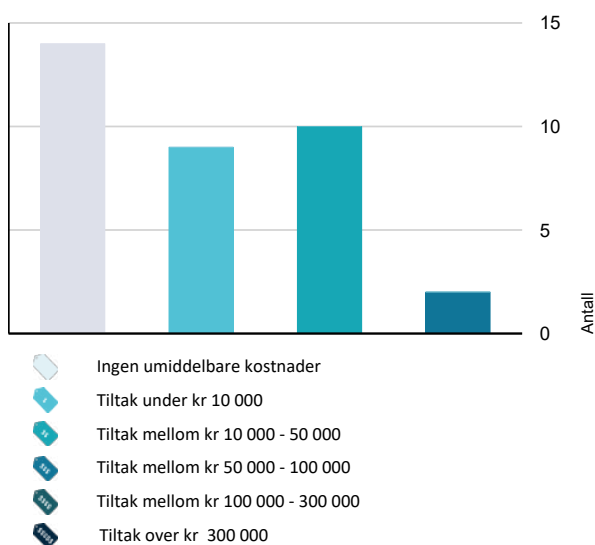
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befarung er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier og tidligere eier.

Arealene er målt inkludert kott under trapp i underetasjen 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 i rekke

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I REKKE

Byggeår

1982

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt taktekke inkludert nytt undertak og ny papptekking på carport. Montert nytt toalett på bad i 2 etasje. Nytt brannslukningsapparat.
2023	Modernisering	Montert lader for el bil.
2021	Modernisering	Altan på 1 etasjen påbygd.
2020	Ombygging	Montert ny ytterdør.
2016	Modernisering	Vindu på sørøst vegg på kjøkken byttet. Montert ny varmtvannsbereder.
2015	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2014	Modernisering	Vinduer på nordøst vegg i 2 etasje og på soverom i 1 etasje byttet. Ny bordkledning.
2013	Modernisering	Vinduer på sørvest vegg byttet.
2006	Modernisering	Bad renoveret i forbindelse med at oppløftet på taket ble oppført. Lagt rør i rør system for bad samt tilførsel til toalett.
2007	Modernisering	Montert ny peisovn i stue
2004	Tilbygg	Altan på 1 etasjen påbygd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein som ble lagt ny i 2024. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra takfot i stige og via vinduer der dette var mulig. Tak ved sammenføyning mot nabo bolig ble ikke kontrollert fullt ut da adkomst ikke vurdertes som trygg, tekking med papp, også lagt ny i 2024. Tak på carport er tekket med papp, montert ny i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det blir liggende noe vann på taket over carporten på grunn av lite fall, dette vil på sikt medføre økt risiko for lekkasjer på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av taktekking på carport bør det etableres tilstrekkelig fall til at alt vann renner av taket. Forholdet bør følges med på, ved å se etter lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i stål. Pipe har heldekkende beslag over tak, alt nytt i 2024. Besiktiget fra bakkenivå, fall på renner er ikke vurdert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at det kommer vann på bordkledningen på grunn av løsningen på takrenne mot nabo i nr 15. Dette medfører økt risiko for skade på kledningen og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak på takrenne til nabo slik at vann fra tak og takrenne ikke renner ut på bordkledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Renne mot nabo

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk med vindsperre og i hovedsak stående bordkledning, liggende kledning på gavel. Konstruksjonen skal ut fra byggeåret være isolert med 10 cm som var vanlig på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kort avstand fra bordkledning ned til terreng enkelte steder og fra underkant kledning ned til taktekk generelt. Det kan medføre skader på kledningen og økt behov for vedlikehold da den vil bli oppfuktet av regn og snø.

Det er kun montert horisontale lekter bak kledningen, dette betyr at det er kubbet i veggene og spiker til kledningen går gjennom vindsperran. Denne løsningen øker risikoen for råteskader på både bordkledning og vegg konstruksjonen på grunn av dårlig uttørring av kledningen og at vann kan trenge inn i vegg i forbindelse med spiker for bordkledningen. Vindsperran er også punktert med denne løsningen.

Løsningen medfører også dårlig lufting bak kledningen.

Det er enkelte kledningsbord med sprekker og malingen er noe slitt enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ved utskifting av bordkledningen bør det også legges ny vindsperre og kledningen lektes ut slik at det blir tilfredsstillende lufting og vann kan renne ut. Inntil utskifting, bør det utføres hyppig vedlikehold av kledningen.

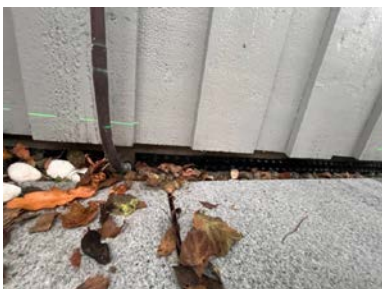
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kun horisontale leker bak kledningen



Kort avstand til takteking



Kort avstand til terreng



Kort avstand til takteking

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med A takstoler. Undertak er utført med Su-tak plater, disse ble montert nye i 2024. Konstruksjonen er isolert med 15-20 cm. Inspisert via luke i himling. Tak på carport er utført med sperrer opplagt på bjelker og har bordtro undertak.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Takkonstruksjonen er noe skjev på sørvest side av boligen, synlig på rafte kassen(takutstikket)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet har vært slik siden boligen ble oppført, det er ikke snakk om setninger. Det er ikke behov for tiltak, avviket har kun kosmetisk betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner. Vinduene har varierende alder, men de fleste er byttet.

Vinduer på sørvest vegg er byttet i 2013.

Vinduer på nordøst vegg på 2 etasje og soverom på 1 etasje er byttet i 2014.

Vindu på sørøst vegg på kjøkken er byttet i 2016.

Vinduer på bad er montert i 2006.

Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret har noe slitte pakninger.

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

Anbefalt avstand i bygghandboka 523.701 er minimum 6mm spalte.

Åpning i grunnmur under vindu har ikke fall vekk fra vinduet på enkelte steder, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må omrømmingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett, og etableres fall på åpning i grunnmur i underkant av vinduskarm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Omramming ned mot vannbrett



Utsparing i grunnmur under vindu har ikke fall ut fra vinduet.



Omramming ned mot vannbrett, noe malingslitt utvendig.

Dører

Hovedinngangsdør er byttet i 2020 og har malt isolert dørblad og malte trekarmen.
Balkongdører er byttet i 2013, dør i stue har 2 lags glass, dør på 2 etasjen har 3 lags glass og dørene har malte trekarmen.
Ytterdør i soverom i underetasjen er en teakdør fra byggeåret.
Ytterdør i bod i underetasjen har malt uisolert dørblad og malt trekarm og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fuge skum fra monteringen av døren på 2 etasjen, løsningen må utbedres.

Ytterdør i bod tar i karmen og trenger justering, karmen på døren er slitt og dørbladet er uten isolasjon, begge dører i underetasjen har noe slitte pakninger, medfører luft lekkasje og varmetap.

Dørblad på ytterdør i soverom er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlig fugeskum under dør i 2 etasjen må utbedres, fuge skummet vil på sikt ikke holde vann ute og avviket vil medføre vannlekkasje, beslag under døren må demonteres slik at det kan dettes skikkelig mellom karm og vegg.

Pakninger må byttes og dør til bod bør vurderes byttet på grunn av lav isolerings evne og slitasje på nedkant av karmen.

Dør til soverom må overflatebehandles om den skal brukes noe tid til.

Kostnad for nye pakninger, justering, overflatebehandling og utbedring på dør i 2 etasjen er medtatt.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Balkongdør 2 etasje



Slitte/manglende pakninger på dør på soverom.



Ytterdør soverom, slitt outside.



Ytterdør bod, slitte pakninger og bunn på karmen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altaner på 1 etasjen og veranda på 2 etasjen er utført med impregnerte materialer som er beiset/malt, konstruksjonene har varierende alder. Terrasse på bakkeplan er utført med fliser montert direkte på underlag av singel.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkene er 91 cm, krav da boligen ble oppført var 90 cm. Krav da altan på 1 etasje ble påbygd var 1 meter.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall bort fra grunnmur på terrassen med fliser, avviket medfører at det renner vann inn mot grunnmuren.

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.

Gulvbord på veranda er noe slitt, normalt for alder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på altan i 1 etasjen må bygges høyere for å tilfredsstillende kravene da denne ble påbygget.

Det må etableres fall vekk fra grunnmuren på terrassen.

Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på

vegg og ut på altan gulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.

Ved utskifting av bordkledning må dette hensyntas.

Kostnad for endring av rekkverks høyde på 1 etasjen er medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang og til altan er utført med impregnerte materialer.

TG 2 Utvendige trapper - 2

Trappe plattning foran ytterdører i underetasjen og trapp i terreng oppført med trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

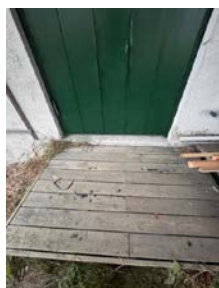
Overflater er slitt og har noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

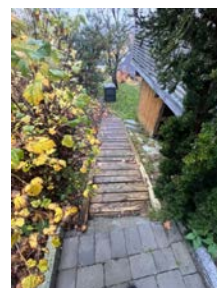
- Andre tiltak:

Konstruksjonene må påregnes byttet på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Platting foran ytterdør i underetasjen.



Trapp i terreng.



Platting foran ytterdør til bod.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

2 etasje.

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

1 etasje.

Det er parkett på gulv i stue og hall med trapp, laminat på soverom, fliser på entre og toalettrom, og vinyl fliser på kjøkken på underlag av keramiske fliser, det er varmekabler under flisene.

På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det trehvit panel.

Underetasje.

Det er parkett på gulv i kjellerstue, laminat på soverom, belegg på gang og vaskerom og betong overflater i boden.

På vegger er det malte plater og malt murpuss i kjellerstue, malt panel på soverom, malt tapet på gang og vaskerom og ubehandlet murpuss/panel i boden.

I himlinger er det panel, malt på soverom, i bod med ytterdør er det asfaltplater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen sprekker i skjøter på vinyl fliser på kjøkkenet.

Det er enkelte fliser med hulrom/bom på entre og toalettrom.

Det mangler noe listverk i underetasjen, gjelder i gangen og på boden.

Overflater har generelt lite bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvikene utbedres, men det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i skjøter på kjøkken gulv.



Sprekker i skjøter på kjøkken gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, normal stivhet for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue utgjør 15mm målt i hele rommet.

Planavvik på hall med trapp utgjør 18mm målt i hele rommet.

Planavvik på soverom mot sørvest i 2 etasje utgjør 17mm målt i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe og ildsted

Pipe av lettklinkerelementer, vedovn/peis montert i stue i 2007, sotluke i bod i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er innkledd på 2 etasjen, slike piper som denne skal ha alle 2 sider synlige slik at eventuelle sprekker kan oppdages.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Anbefaler at feier/branntilsyn kontaktes for kontroll.
Behov for tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble tatt hull i plate mot grunnmur på nordøst vegg i kjellerstuen uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er opplyst i tidligere takst fra 2002 at det var fukt i innforet vegg på vaskerom, drenering er byttet etter dette og det var ingen tegn til fukt i området nå.

I bod som ligger langs samme vegg som vaskerommet(sørøst) vegg er det synlige tegn til fukt, vegg på vaskerommet bør demonteres for kontroll.

Konsekvens/tiltak

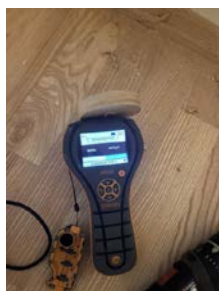
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Terrasse på bakkeplan ligger med fall inn mot muren, det må etableres fall vekk fra grunnmuren.

Vorteplast har seget noe ned og er ikke lengre dekket av topplisten som skal hindre vann å komme bak plasten.

Disse forholdene må utbedres, sammen med kontroll inne på vaskerom ved å demontere nedre del av veggen mot denne siden(sørøst)side.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll på bakside av plate



Kontroll i åpning i vegg mot grunnmur.



Synlig fukt på sørøst side i grunnmur.



Synlig fukt på sørøst side i grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper er i furu som er lutet/beiset.

Trapp til 2 etasjen har tette opptrinn, trapp fra underetasjen har åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk og mellom trinn er over 10 cm som er dagens krav på trappen fra underetasjen.

Det mangler håndløper på vegg i trapp fra underetasjen og på en side i trapp til 2 etasjen.

Avvik medfører økt fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler håndløper på vegg



Mangler håndløper på vegg

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i 1 og 2 etasje har malte formpressede dørblad og malte furu fyllingsdører, dør mellom entre og hall med trapp har glass kassett, og dør mellom kjøkken og stue er to fløyet og har glass kassett, de fleste er fra byggeåret. Dørene i underetasjen har slette finerte dørblad der noen er malt, dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

To fløyet dør mellom stue og kjøkken tar i karmen og trenger justering. Dørene har normale bruksmerker for alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

To fløyet dør må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst bygget nytt i 2006 da oppløft på taket ble oppført. Gjeldende forskrift 1997-2010, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt panel i himlingen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vinduer og dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Det er ikke tett rundt avløpsrør i vegg for servant.

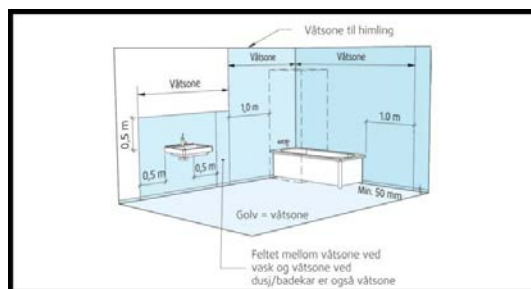
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

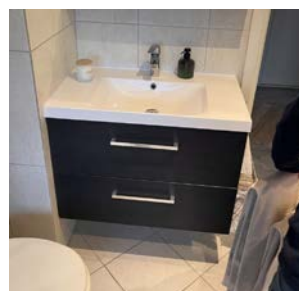
Vinduer og dører, foringer og listverk må være overflatebehandlet med våtromsmaling og vannsøl må tørkes opp for å hindre skadeutvikling. Plassering av døren i rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett og oppmerksomhet ved bruk for vannsøl fra servant. Tetting rundt avløpsrør må utføres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omfang våtsone.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluket under dusjkabinettet, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er ikke fall til sluket under badekaret målt fra samme sted.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brykker/knuser om den får hard belastning.

Det er en flis med sprekke.

Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100, det er noe lokalt fall under dusjkabinettet, men ikke i henhold til krav på 1:50 i nedslagsfelt for dusj.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mer enn 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjell sluk til topp oppkant under dør er tilfredsstillende.

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.

Rommet kan fungere med avviket så lenge det benyttes dusjkabinettet og badekar der vannet ledes til slukene.

Flis med sprekke må byttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Flis med sprekk

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran i rommet, det er ikke fremvist noen dokumentasjon på tetteskiktet. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring på sluket.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er trolig benyttet smøremembran på gulvet og det er synlig mansjett på sluk under dusjkabinett, men ikke på sluket under badekar. Tetteskiktet er mer enn 15 år og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett



Sluk under badekar

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, badekar og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog, speilskap over servant.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i himling og vinduer som kan åpnes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er anslagsterskel på døren, medfører lite tilluft til rommet. Naturlig ventilering 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

- Andre tiltak:

Avtrekksvifte og luftespalte for tilluft må etableres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilleggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeåret, gjeldende forskrift 1969.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på oppbyggingen av rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er panel og malt tapet på vegger og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vegger er ikke ferdig kledt i rommet, det gjenstår noe arbeider.

Det er ikke dokumentert at det er benyttet produkter beregnet for våtrom der det er malt tapet på veggene og våtsone i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må rommets veggoverflater gjøres ferdig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er belegg på gulv med oppbrett på vegg, fall til sluk utgjør 30mm målt fra gulv ved åpning i vegg mot gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

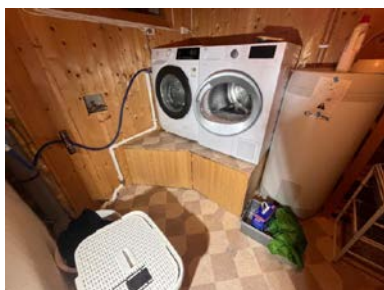
Gulv/plate der vaskemaskin er plassert er ikke bygget slik at lekkasjevann fra vaskemaskin ledes til sluk uten å kunne påvirke/skade materialene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Rommet må renoveres slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk uten å kunne gjøre skade på omkringliggende overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker fra byggeåret i rommet, tettesjikt er utført med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er ikke sveiset i skjørt og mangler oppbrett på vegger, medfører risiko for at vann kan komme inn under belegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å bytte sluk når rommet blir renoveret.

Kostnad for dette medtatt på gulvoverflater.

Tilstandsrapport



Belegg har ikke oppbrett på vegg og er ikke sveiset i skjøt



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyllekar og blandeblatter til dette er trolig fra byggeåret, blandeblatteriet har oppnådd en vesentlig del av forventet levetid, men fungerer. Dusjkabinett er trolig av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett, målt 9,8 vektprosent med pigger i svill, defineres som tørt.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert stekeovn, induksjon koketopp, microovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Våtromsplater på vegg over benkeplaten.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt merke etter bruk spesielt i benkeskapet der søppel sorteringen er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant som er montert på skap med folierte fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft medfører at det tar lang tid å få ventilert rommet.
Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.
Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å få TG 0 eller 1 må det etableres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet, for eksempel luftespalte under døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Det er oppført badstue på vaskerommet i underetasjen.
Det er belegg på gulv, panel på vegger og himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se om oppbyggingen av rommet mot grunnmur er utført i henhold til anbefaling i bygghandboken 527.201 lansert høsten 1981.
Det er ikke laget 100mm oppkant fra gulv til underkant av veggpanelet som kravet var da rommet ble etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelse av forholdet med lufting mot grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Oppvarming med elektrisk ovn av merket Tylø 4,5kW
Ovnen ble ikke testet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med en kombinasjon av kobber og plastrør, rør i rør system. Tilførsel til bad på 2 etasje og til toalett på 1 etasje er utført med rør i rør system i følge eier, øvrig anlegg er utført med kobberrør. Fordeler stav er plassert under himling i bod i underetasjen. Kobberrør er fra byggeåret og rør i rør fra 2006 da badet ble renover.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør fra byggeåret har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. 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. Fordeler stav for rør i rør systemet er plassert i rom uten sluk, eventuelt lekkasjevann vil ikke bli ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak

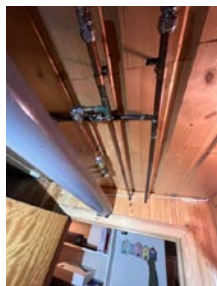
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak for å ivareta eventuelt lekkasjevann ved fordeler staven.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasjevann vil kunne renne ut på gulv.



Stoppekran



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør og er i hovedsak fra byggeåret, røranlegget på bad i 2 etasje er fra 2006.

Vurdering av avvik:

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

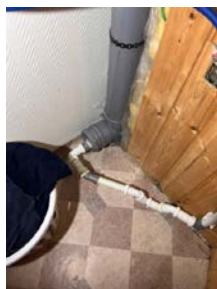
Plastrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakepunkt

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i vegg på enkelte rom. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige vinduer hadde trolig ventil i rammen som var normalt på oppføringstiden. De fleste vinduer er byttet og disse har ikke ventil i rammen, ventilering av rommene må nå derfor utføres med åpning av vindu. Manglende ventilasjon kan gi problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Konsekvens/tiltak

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

Balansert ventilasjon må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet og er på ca 200 liter, 2016 modell.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet med stikk kontakt som var en godkjent løsning da boligen ble oppført. I dag skal det være fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 4 stk 16A, 1 stk 15A, 1 stk 13A og 4 stk 10A kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1982 Det er utført diverse arbeider etter oppføringsåret, men det meste av anlegget er originalt fra da boligen ble oppført.

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

Ukjent

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

Ja Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider med inntaks kabel, datert 16.2.2011

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på montering av lader for elbil og for anlegget generelt.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Rapport ikke mottatt enda.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anlegget er nylig kontrollert av godkjent installatør og det ble funnet avvik som bør rettes. Se vedlagte rapport.

Kostnad ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982 da boligen ble oppført, men det er utført utbedringer på denne langs sørøst side på boligen i forbindelse med fuktproblemer på denne siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig fukt i grunnmuren inne på bod på sørøst side av underetasjen, årsak kan være dårlig fungerende drenering, hull i utvendig fuksikring (vorteplast) i kombinasjon med at det er fall på terrassen inn mot grunnmur på dette området. Vorteplasten har seget noe ned og topplisten som er montert dekker ikke over plasten slik den skal, dette medfører at det kan komme mye vann inn mellom vorteplasten og grunnmuren som da vil kunne trekke inn i grunnmuren.

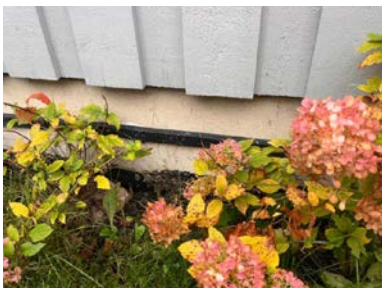
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må dreneringen og vorteplasten utbedres langs denne siden av boligen. På nordøst side er dreneringen fra byggeåret og denne bør spyles/kontrolleres for optimal funksjon. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med utskifting av dreneringen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Topplist dekker ikke topp på vorteplast.



Vann fra terrasse kan renne inn bak vorteplasten



Vegg i bod innenfor terrasse.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med lettklinker blokker som er pusset på utside og innside.
Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte små riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i lett skrått terreng med helning mot nord og sørvest.
Sørvest for tomten er skrått/bratt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Omkringliggende områder er markert med risiko for marin leire og et ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Terrenget på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren, det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

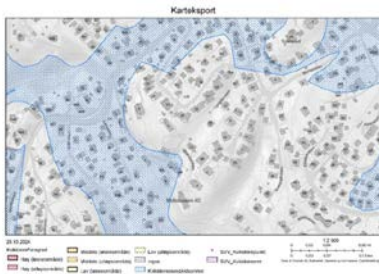
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må lages fall vekk fra grunnmuren for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg. Røranlegg er utført i plast.

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.

Er anlegget eldre enn 25 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt.

Behov for tiltak må forventes på sikt.

Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig stoppekran bør lokaliseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i rekke	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).

Arealet 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 i rekke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	42			42	5	3	45
1 Etasje	79			79	44		79
Underetasje	72			72			72
SUM	193				49	3	196
SUM BRA	193						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kott		
1 Etasje	Entré , Toalettrom , Hall m/trapp , Soverom , Stue , Kjøkken		
Underetasje	Kjellerstue , Soverom , Gang , Vaskerom , Badstue , Bod , Bod 2		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan, også terrasse med fliser på bakkeplan.

Arealer med steinbelegg er ikke medtatt.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med faktiske forhold.

På tegninger er kun ca halvparten av underetasjen utgravd, men hele etasjen er utgravd, dette er søknads pliktige endringer.

Planløsninger på 1 og 2 etasje stemmer ikke helt med faktiske forhold, dette er ikke søknads pliktige endringer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i kjellerstue har mindre glassareal enn 10% av gulvarealet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig i rekke	170	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Gudmund Jenssen	Kunde
	Liv Anne Jenssen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1282		0	377.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lyngåsveien 17

Hjemmelshaver
Jenssen Gudmund, Jenssen Liv Anne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Gimle, med flott utsikt over området og ned mot Halden sentrum, gode solforhold. Det er gangavstand til Gimle barneskole og barnehage samt dagligvareforretning på Næridsrød.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er ikke regulert. Eiendommen omfattes av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023. Områdenavn i planen er BA30.

Om tomten

Tomten er relativt liten og er opparbeidet med flate partier på to plan, adkomst side for 1 etasjen og adkomst for underetasjen. Tomten er opparbeidet med steinbelegg i innkjørsel og nordøst side av boligen, terrasse på bakkeplan på sørøst side av boligen i samme plan og plen areal på sørvest side av boligen der utvendig adkomst til underetasjen er. Det er plantet hekk mot naboer på begge sider.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
1 792 500	2024	
Formuesverdi	År	Kommentar
808 614	2023	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 480 000	2003

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	59	Nei
Ferdigattest	13.12.1985		Gjennomgått	1	Nei
Grunn og lednings kart	11.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere takst	22.10.2002		Gjennomgått	16	Nei
Matrikkelrapport	11.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Elvia		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.1981	Tegningene har noe forskjellige datoer.	Gjennomgått	13	Nei
Piper og ildsted	12.11.2024	Tilsyn på anlegget ble utført 12.11.24 uten andre anmerkninger enn en manglende røykvarsler i underetasjen. Mangler vedrørende innkledt pipe på 2 etasjen ble ikke oppdaget da, ny kontroll anbefales	Gjennomgått	1	Nei
NVE	29.10.2024		Gjennomgått	1	Ja
Område analyse	11.03.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kontroll av elektrisk anlegg	12.11.2024		Gjennomgått	21	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

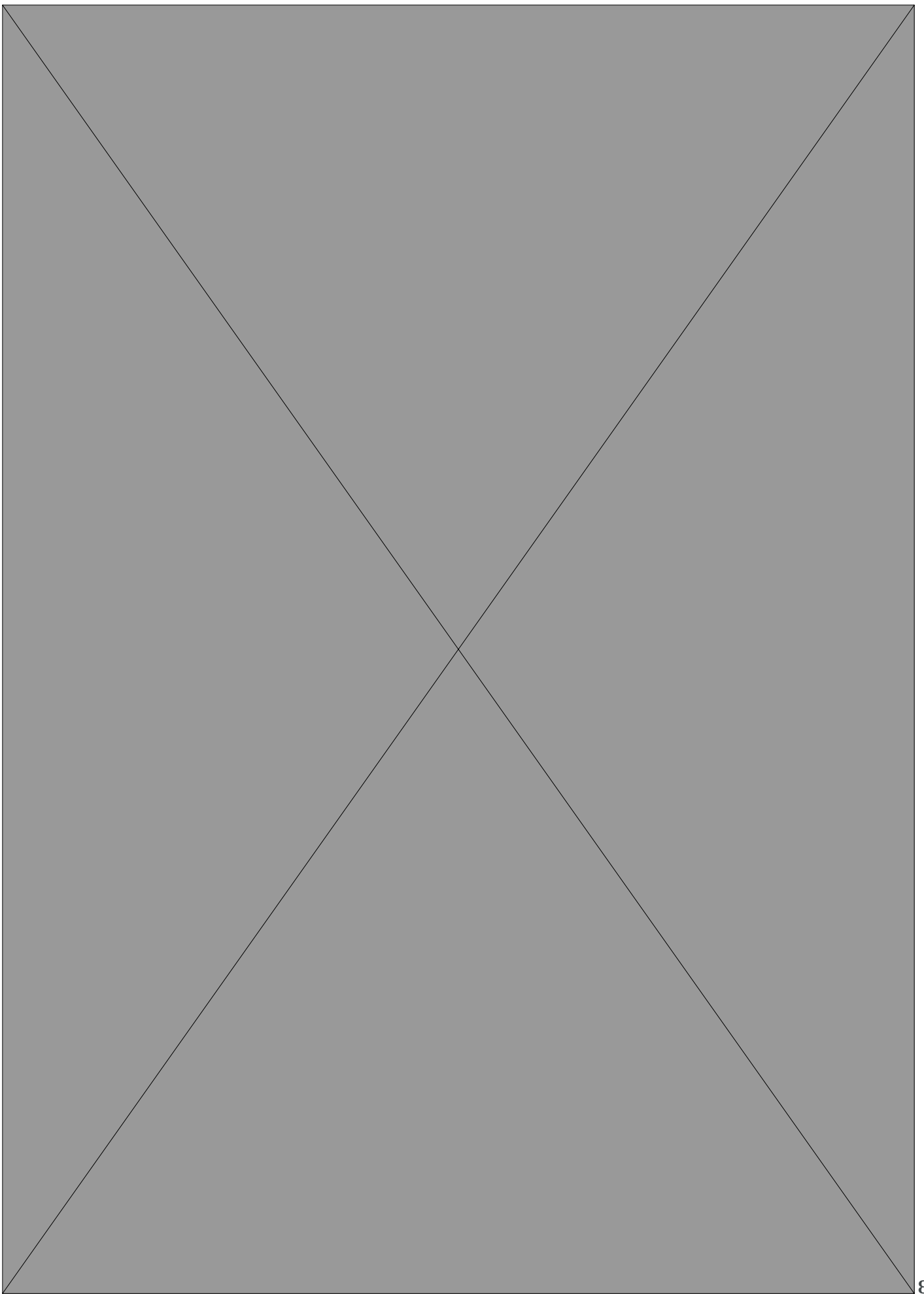
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV5084>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240133	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Anne Jenssen	Gudmund Jenssen
Gateadresse	
Lyngåsveien 17	
Poststed	Postnr
HALDEN	1786
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101240133

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vaskerom kjeller, fuktinnsig

Initialer selger: LAJ, GJ

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny utslagsvask og dusj i vaskerom, kjeller i 2005 av Jørgensen. Ny varmtvannsbereder i 2016 av Jørgensen.

Arbeid utført av

Rørleggerfirma Jørgensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad/WC i 2 etg etter standard norm. Vaskerom i kjeller har membran og vinylbelegg. Varmtvannsbereder ble flyttet inn til vaskerom med sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad/WC i 2 etg etter utbygging av ny Hunn.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør i rør ble lagt inn fra BAD og WC i 2006. Ny varmtvannsbereder innstallert i 2016.

Arbeid utført av

Rørleggerfirma Jørgensen.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig i kjeller. Vaskerom og "grovkjeller". Tidligere utbedret av forrige eier i 1996.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Nytt tak, undertak, og takstein i 2024. Nytt tak, takbelegg på carport i 2024.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Små riss/sprekkdannelser i grunnmur.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skruketroll i kjelleren. Har vært fuktskade i kjeller mot nabo som er utbedret. platting utvendig mot kjeller har råteskader og må skiftes.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innstallasjon av nytt strøminntak med automatsikringer.

Arbeid utført av

Riis Elektro

Filer

[RIIS elektro - samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Anne Jenssen	0b9343918041b28089d7ef b9aeaf91afc6328c96	29.10.2024 19:52:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudmund Jenssen	649c2b049b94eb10b16d661 2ab36a81e4728f2b1	29.10.2024 19:50:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1101240133

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


Samsvarserklæring

KUNDE	FRA	
11678 - Gudmund Jensen Lyngåsveien 17 1786 HALDEN	Riis Elektro AS Johan Stangs Plass 1 1767 Halden	Telefon: 69181575 Telefaks: 69185334 E-post: info@riiselektro.no Org.nr. MVA967907103NO
	Saksbehandler: Morten Holm	

ORDRE / dato	ARBEIDSSTED	KONTAKT
Ordre nr: 7827 16. februar 2011	Lyngåsveien 17 1786 HALDEN	99101693


Arbeidsbeskrivelse
Rep av brent inntak.

Samsvarserklæringen gjelder for: Ombygging/rehabilitering av anlegg
 Anvendte forskrifter: FEL
 Anvendte normer: NEK 400:2006

Følgende er utført ved dette oppdraget:		skjøtet inntakskabel forbi defekt inntakssikring.
Dato 16.02.2011	Utført av:	
	 El Hjalti, Hjalti Arnason	

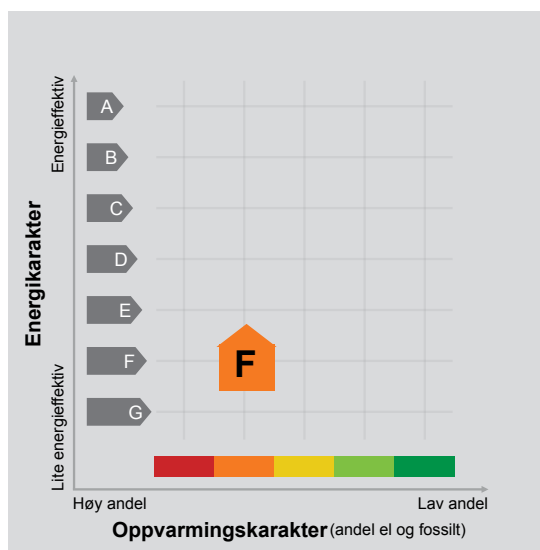
Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato: 16.02.2011	Underskrift, installatør:
	

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngåsveien 17
Postnummer	1786
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	1282
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117657930
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44126
Dato	28.10.2024



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

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

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

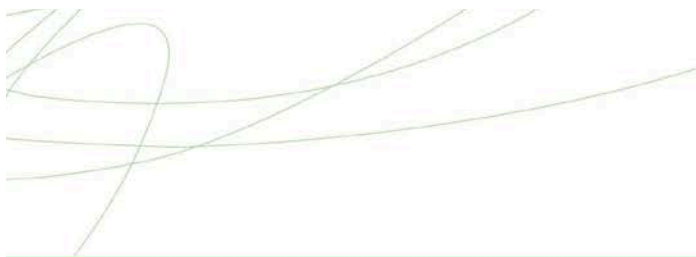
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 22 005 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 210 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

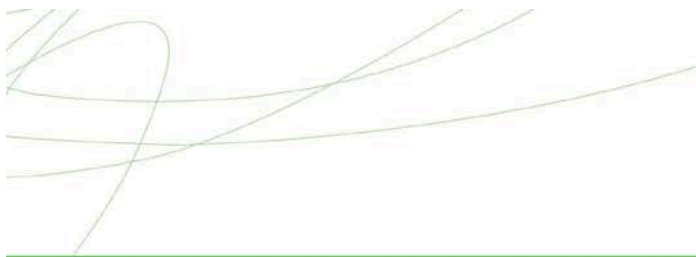
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolere varmtvannsrør

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	201
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Nabolagsprofil

Lyngåsveien 17 - Nabolaget Gimle - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua 2 min 0.1 km
Linje 32, 35

Halden stasjon 6 min 2.7 km
Linje RE20

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 15 min 1.1 km
407 elever, 20 klasser

Os skole (1-7 kl.) 17 min 1.3 km
241 elever, 15 klasser

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

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min 1.6 km
362 elever, 15 klasser

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 27 min 1.9 km
412 elever, 18 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 23 min 1.8 km
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 9 min 4.4 km
400 elever

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen Halden 15 min

Hjortsberghallen 17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

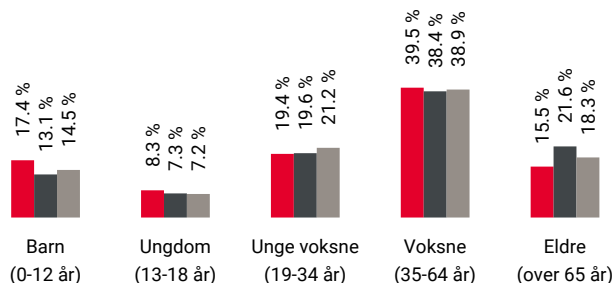
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimle	1 137	466
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Halden (1-5 år) 13 min 1 km
48 barn

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

Alfheim barnehage (0-5 år) 18 min 1.3 km
35 barn

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød 13 min 1 km
Post i butikk, PostNord

Kiwi Brødløs 18 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Eklund - fotballøkke	11 min
Ballspill	0.9 km
Hjortsberg skole	15 min
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
Spenst Halden avd. Brødløs	21 min
SKY Fitness Halden	21 min

Boligmasse



- 80% enebolig
- 8% rekkehus
- 12% annet

«God utsikt over Halden by og naturen utenfor døren, selv nærme byen»

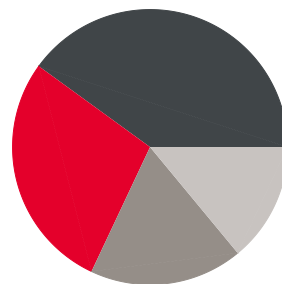
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tista Senter	25 min
Apotek 1 Brødløs Halden	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

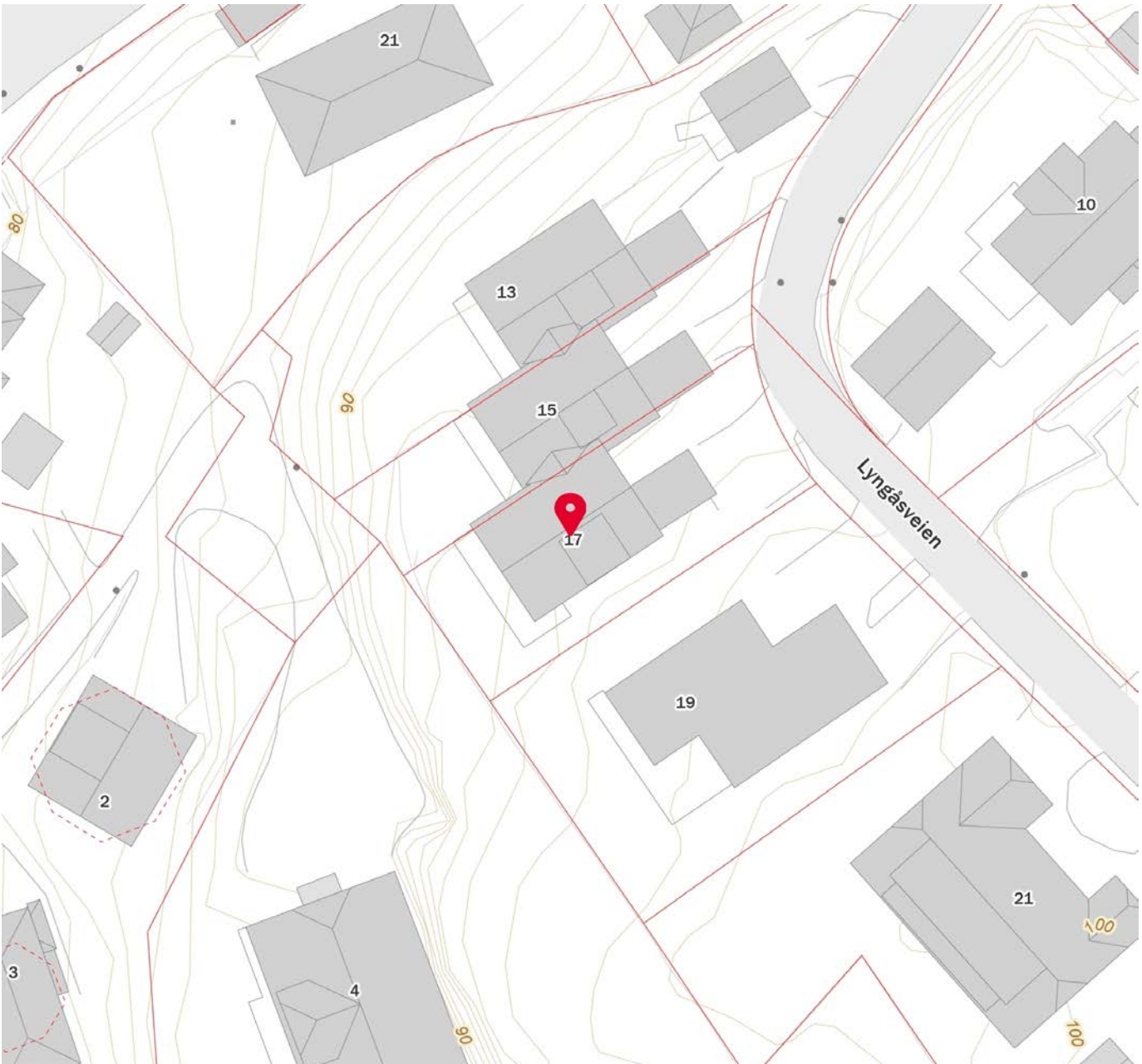
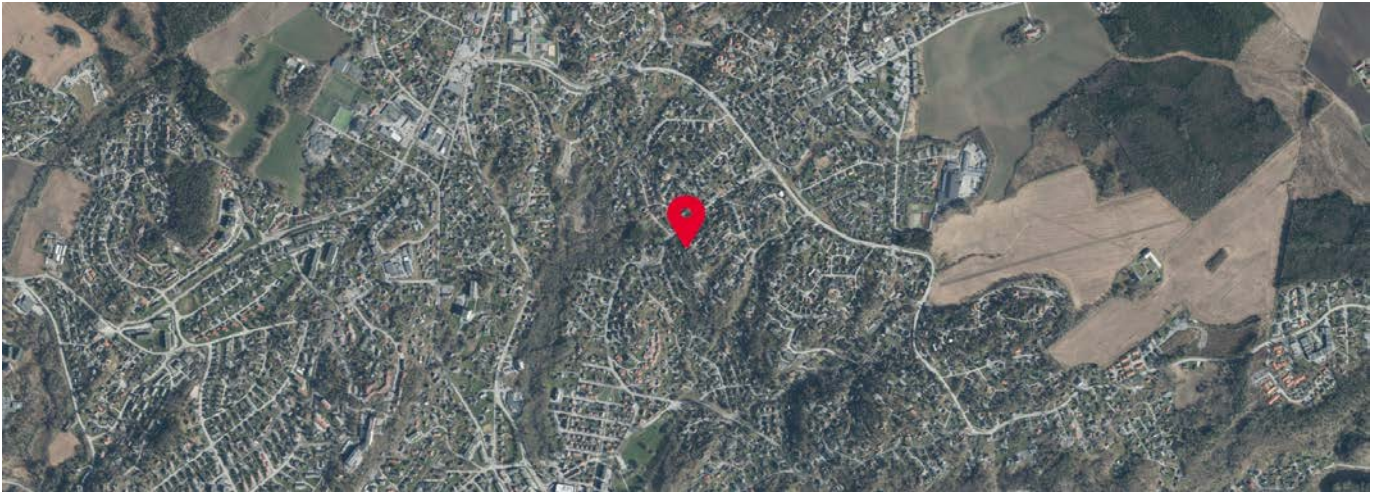


0% 45%

- Gimle
- Halden
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 11. oktober 2024 14:21
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Lyngåsveien 17 (1101240133) (gjelder saksnummer 5425905)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Lyngåsveien 17, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Jenssen
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 01.09.2003

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

11. oktober 2024 kl. 10:53 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Deres ref./deres dato: Vår ref.:

Dato: 12.11.2024

JENSSEN GUDMUND Are Kvitnes
LYNGÅSVEIEN 17
1786 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Lyngåsveien 17-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-98/1282

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 12.11.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (1)

1.

Dato: 12.11.2024

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Are Kvitnes

Beskrivelse: Det må monteres røykvarsler i kjelleren

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

Har du spørsmål?

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



HALDEN KOMMUNE

Definisjoner

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

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

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

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

Aktuelt regelverk

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

Deres ref./deres dato: Vår ref.:

Dato: 12.11.2024

JENSSEN LIV ANNE Are Kvitnes
LYNGÅSVEIEN 17
1786 HALDEN

Resultat etter brannforebyggende tilsyn

Tilsynsadresse: Lyngåsveien 17-H0101

Gårds- og bruksnr: 3101-98/1282

Brannvesenet gjennomførte brannforebyggende tilsyn den 12.11.2024 i din bolig. Målet med tiltaket var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk. Anmerkningene bør følges opp. Det ble ikke avdekket avvik.

Anmerkninger som bør følges opp: (1)

1.

Dato: 12.11.2024

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Are Kvitnes

Beskrivelse: Det må monteres røykvarsler i kjelleren

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

Har du spørsmål?

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



HALDEN KOMMUNE

Definisjoner

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

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

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

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

Aktuelt regelverk

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 11.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1282	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngåsveien 17, 1786 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	10 025,00 kr
Eiendomsskatt	4 898,54 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	6 192,52 kr
Sum	26 113,82 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1792500 prom	3,00 kr	1/1	0 %	5 378,00 kr	4 032,75 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 710,23 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 578,68 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	366,83 kr
Vanngebyr	200 m3	29,18 kr	1/1	0 %	5 835,00 kr	4 376,25 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 362,50 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47,52 kr	1/1	0 %	9 503,75 kr	7 127,81 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 837,50 kr
				Sum	31 804,47 kr	23 392,55 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 11.10.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1282	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngåsveien 17, 1786 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

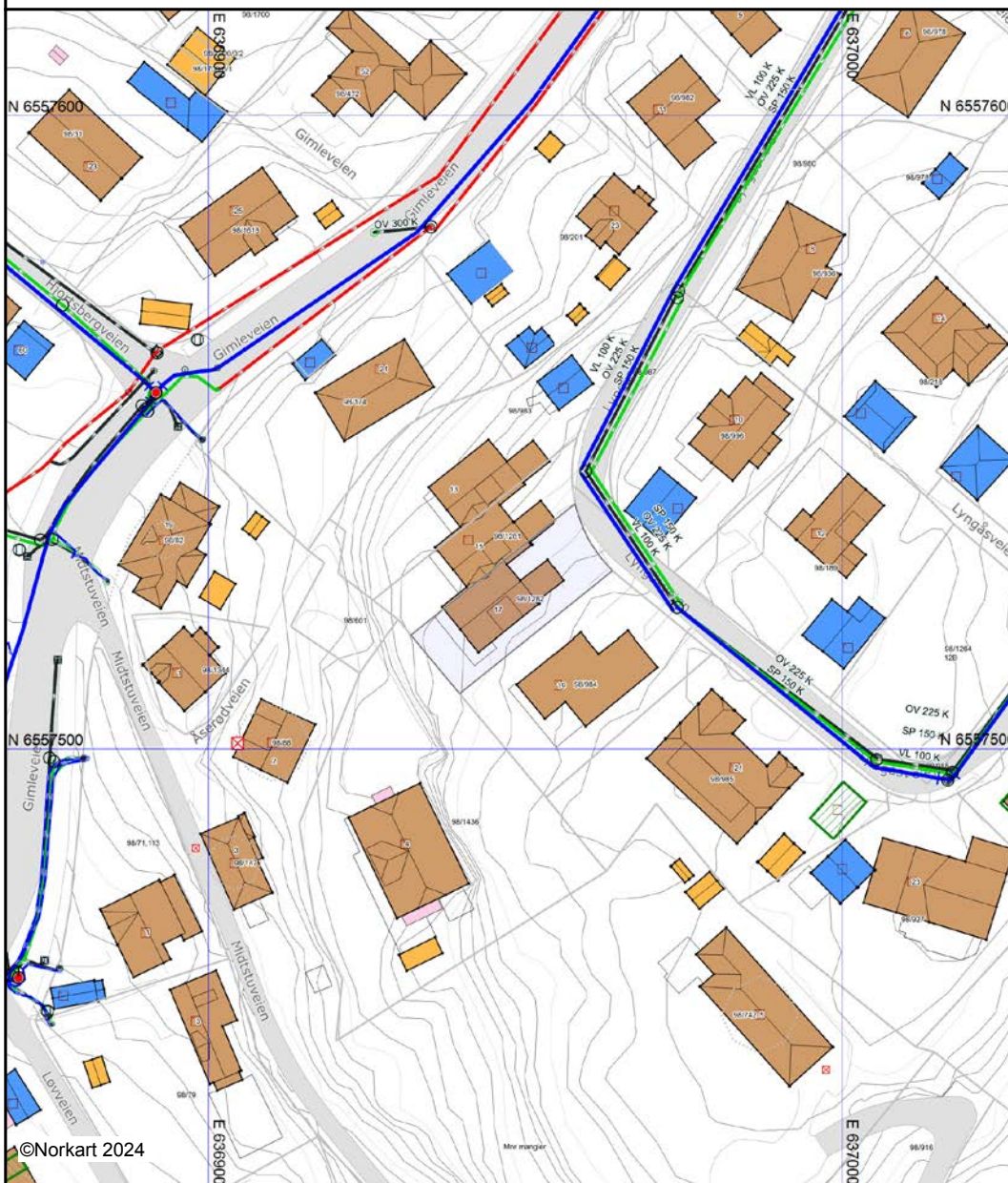
Ledningskart

Eiendom: 98/1282
Adresse: Lyngåsveien 17
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

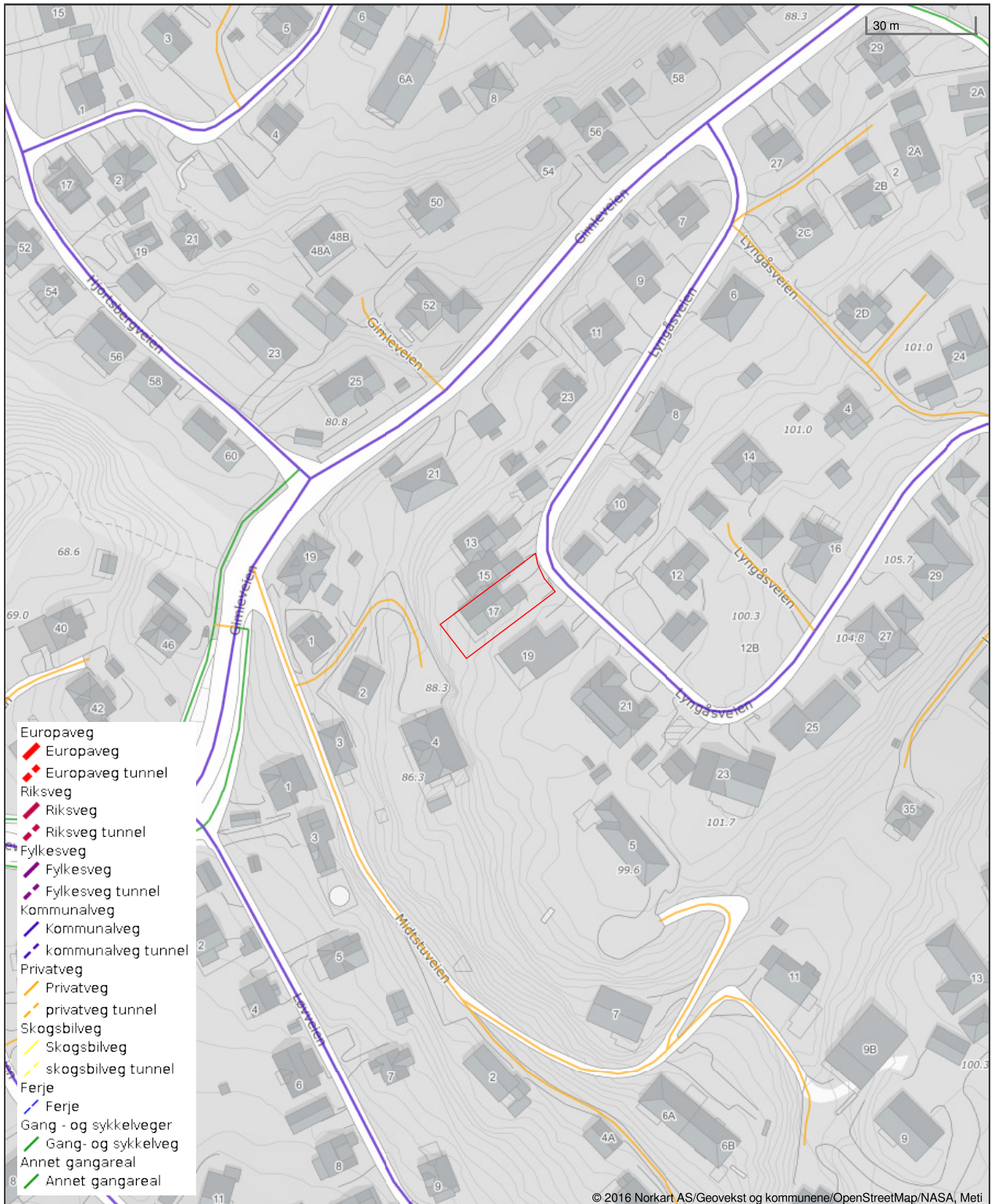


©Norkart 2024

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 98/1282//



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 11.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	1282	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyngåsveien 17, 1786 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

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.

Id	G-KPLAN	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	16.02.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf	
Delarealer	Delareal	378 m ²
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	BA30
	Delareal	1 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_2
	KPFare	Ras- og skredfare



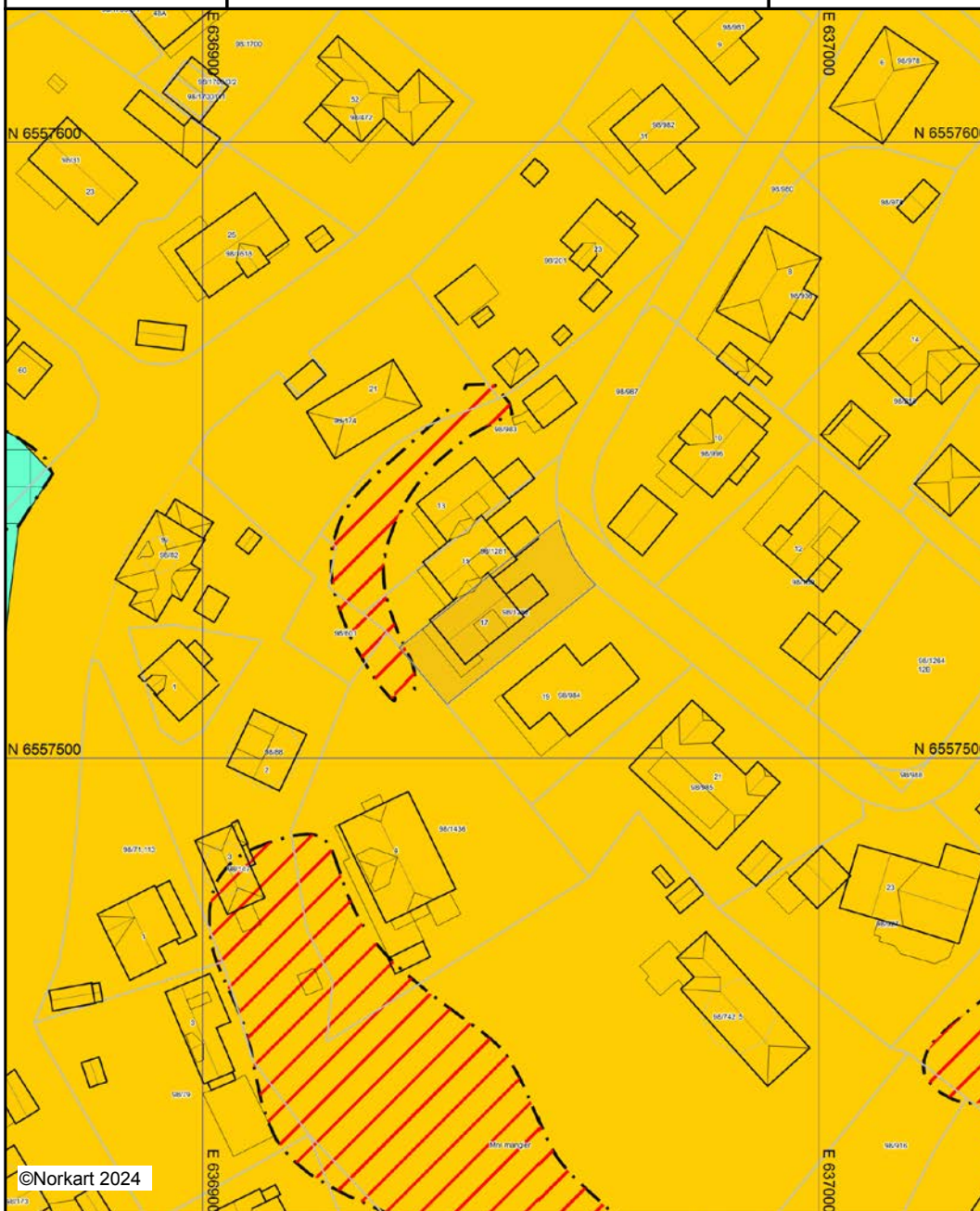
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/1282
Adresse: Lyngåsveien 17
Utskriftsdato: 11.10.2024
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 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Lyngåsveien 17		98/1282		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	30/9-81	24/11-81	649-B/81
Byggherre		Adresse		Tlf.
Ludv. Olsen & Sønn		Postboks 4 1751 Halden		83802
Anmelder		Adresse		Tlf.
Leif Olsen		Lyngåsveien 21 1750 Halden		83802
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Leif Olsen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Dører til våtrom må ha lufteterskel i dører.

Vannledninger i blindkjelleren må isoleres.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Halden	FOR BYGNINGSSTEFEN
13/12-85	Morten Kjeller
	Underskrift

Sendes til	Øystein Bakkevik
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Lyngåsveien 17
<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	
<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	
<input type="checkbox"/> Byggelevmyndighet	

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LYNGÅSVN 17	Beregnet areal	377.9
Etablert dato	12.12.1983	Historisk oppgitt areal	378
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	98/1282
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	98/1282
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.12.1983			98/983 (-378), 98/1282 (378)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557523.69	636947.81	0	Ja	377.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSSEN GUDMUND F250967*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LYNGÅSVEIEN 17 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)
JENSSEN LIV ANNE F280971*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LYNGÅSVEIEN 17 1786 1786 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lyngåsveien 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1786 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	205 Gimle	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	2 Hjortsberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117657930		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	10.07.1984

1: Bygning 117657930: Rekkehus (131), Tatt i bruk 10.07.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982
Tatt i bruk	10.07.1984	10.07.1984
Endre bygningsdata	06.05.2022	06.05.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngåsveien 17	H0101	98/1282	0	5	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	3	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3101 - 98/1282//



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.

- | | | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - ror |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

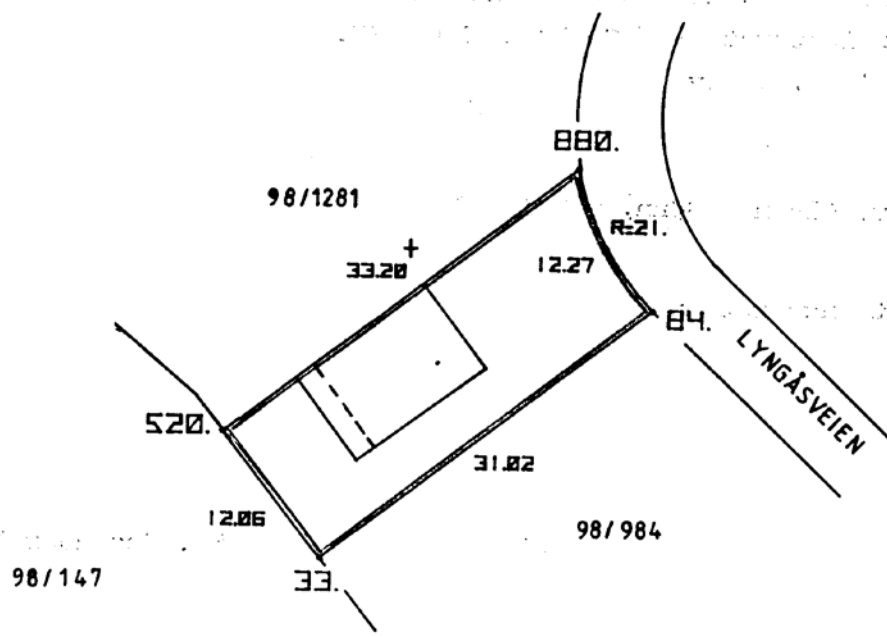
Areal	377,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6557523,69	Øst	636947,81

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557517,98	636931,9	36 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,05	
2	6557538,71	636957,83	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,20	
3	6557528,16	636963,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,28	21,02
4	6557508,71	636939,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,02	

MÅLEBREVKART OVER GNR.98. BNR.1282.

MÅLESTOKK 1/500. AREAL 378.0 KVM.

SENTRALPUNKT X=126491. Y=38652. KARTBLAD B 51



Y=38650.
+ X=126450.

KOORDINATER NGO 1952 AKSE III

PUNKT	X	Y	
520.	126486.10	38636.08	FJELLMERKE
880.	126506.16	38662.54	JORDMERKE
84.	126495.46	38668.19	JORDMERKE
33.	126476.63	38643.54	RØR





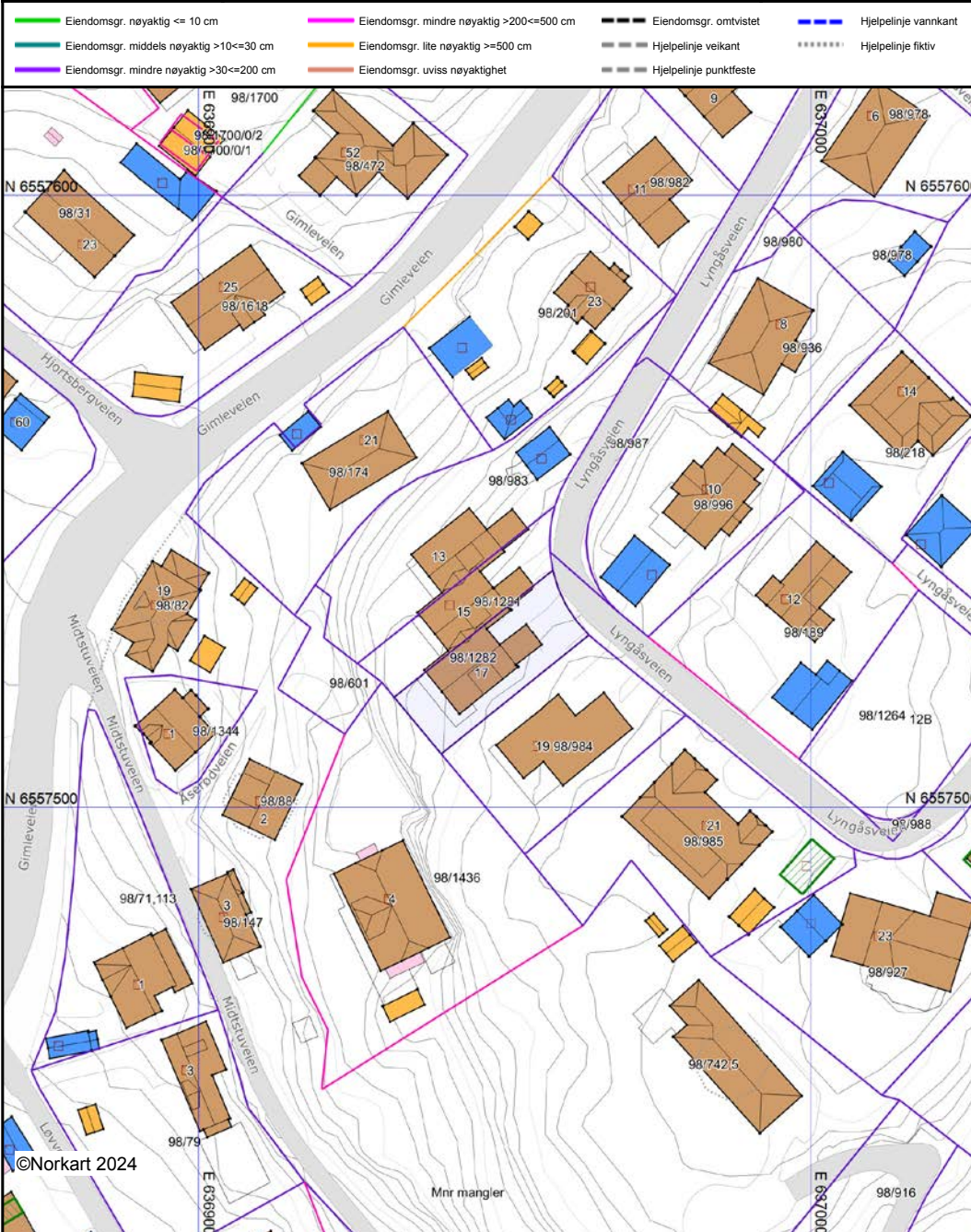
Halden kommune

Grunnkart

Eiendom: 98/1282
Adresse: Lyngåsveien 17
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/1282, Lyngåsveien 17, 1786 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.09.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

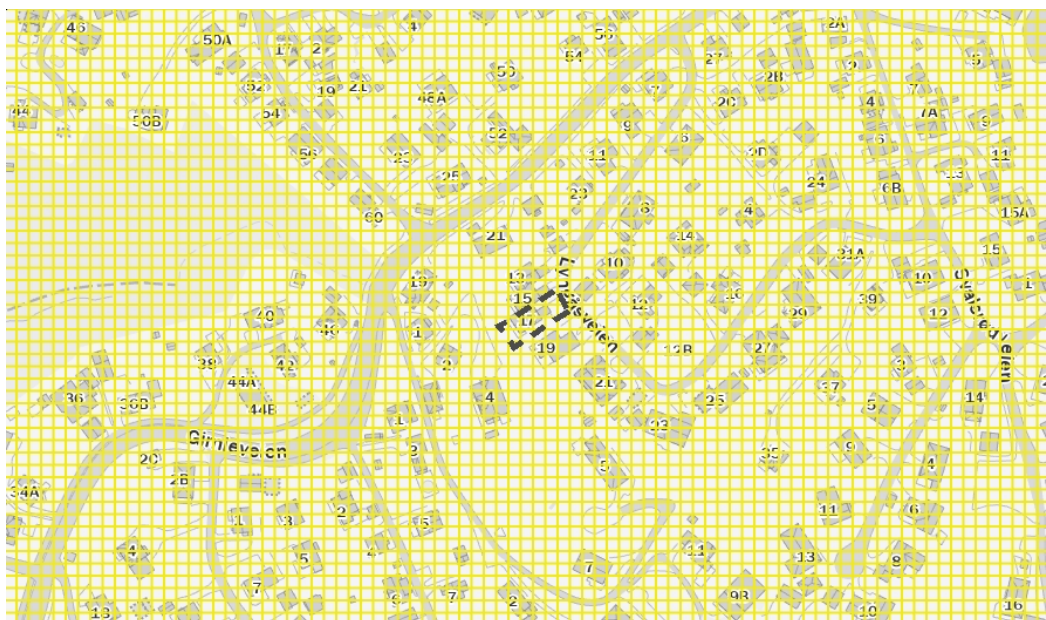
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	171.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.94 km
Flomfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	30.09.2024	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.09.2024	Ikke funnet	0.34 km
Kvikkleire	30.09.2024	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	30.09.2024	Ikke funnet	130.9 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	30.09.2024	Ikke funnet	0.29 km

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



Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.09.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine 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 kjennege geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lyngåsveien 17
1786 HALDENMeglerforetak: 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