

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 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 78 850,-
Total ink omk.: Kr 3 178 850,-
Selger: Camilla Haugs-Eilertsen
Rolf Are Haugs-Eilertsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 112/191 kvm
Tomtstr.: 2442.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 111
Oppdragsnr.: 1101250065

Innholdsrik og velholdt enebolig på stor, selveiet tomt!

Velkommen til en tiltalende og innholdsrik enebolig med stor og eiet tomt. Bli nabo til Fredriksten Golfklubb!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	80
Energiattest	85
Nabolagsprofil	92
Andre vedlegg	95
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 61 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 31 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 55 m² Kjøkken, hobbyrom, bad, kontor, boder.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Hall med trapp, vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-b: 18 m² Innglasset balkong (hagestue)

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, 3 soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Veranda

2. etasje

12 m² Veranda

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² 2 boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjeller er det målt høyder fra 1,94- 2,0 meter på tilfeldig utvalgte plasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2442.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og flat selveiet jordtomt. Tomten er til stor del inngjerdet, og opparbeidt med en stor gressplen, og romslig gårdsplass med godt om parkeringsareal. Eiendommen har meget godt med sol.

I vedlagt områdeanalyse er tomten definert som aktsomhetsområde for kvikkleire, men ingen risiko for skred på eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Her bor du meget sentralt til på Risumområdet - med kun 100m over til Kiwibutikk, og videre til Rema 1000. I tillegg bakeriutsalg! Rett over veien har vi en busstopp, og i tillegg Fredriksten golfbane! Det er en kort gangavstand til både Kongeveien skole, samt Risum Ungdomsskole.

Adkomst

Lett og god adkomst direkte fra kommunal vei.

Bebyggelsen

Spredt boligbebyggelse, samt skoler, butikker/næring.

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp rett over veien.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i tømmerkonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjon har sperrekonstruksjon som halv valm. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Det er malte trevinduer og PVS vinduer med 2-lags glass. Bygningen har

betonggrunnmur.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse: Bad i kjeller og vaskerom er gjort ved egeninnsats. Bad i andre etasje er etablert på dugnad av flislegger og

egeninnsats. Rør og elektrisk er gjort av faglært.

Arbeid utført av Elektrikertjenesten as, VVS installatøren og rørlegger A. JONASSON HEKLA VVS. Ellers egeninnsats og dugnad av flislegger.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Badet i andre etasje er etablert i 2020. Alt nytt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilbakeslag avløp kjeller i ca 2014 (i forbindelse med styrtregn).

Kommunale ledninger ble fylt med grus pga

opparbeidelse av nytt boligfelt (Harekas-feltet). Utbedret og sanert i regi av kommunens forsikringsselskap.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannrør i boligen er gått over og utbedret av rørlegger i 2025.

Arbeid utført av VVS installatøren og rørlegger A. JONASSON HEKLA VVS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Dreneringen er fra ca 1995 og må utbedres. Synlige fuktmerker og saltutslag i kjeller.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Boligen er fra 1930 og det er skjevheter i etasjeskiller og noe sprekker i grunnmur. Gulv på stort soverom er lagt på

vegg-til-vegg teppe. Gulvet er noe mykt. Det er luft under laminatgulv og klikk vinyl.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er fanget mus på loft og i kjeller.

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

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

Beskrivelse: Det er koblet noen lamper og kontakter ved egeninnsats.

Elektrikertjenesten har hatt kontroll av anlegget i forbindelse med salg. Utbedringer gjort. Rapport vil bli fremlagt før salgt. Arbeid utført av Elektrikertjenesten as

13: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar:Ja

Beskrivelse: Easy-lader montert på yttervegg.

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

Svar:Ja

Beskrivelse: Det er gjort snekkerarbeid ved egeninnsats. Trapp til kjeller er utbedret (støpt) ved egeninnsats.

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

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

Beskrivelse: De har bygget rekkverk på balkong utenfor stort soverom, og ny trapp til inngangsdør. Montert beslag på vinduer og tekket balkong med papp. Montert takrenner og nedløp. Annet arbeid er gjort ved egeninnsats.

Arbeid utført av Halden tømrerfirma as

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjelleren er delvis innredet. Dette er ikke søkt om.

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?

Svar:Ja

Beskrivelse Det er varslet om at Iddeveien 44 skal rives. Nytt bygg til Arbeid og Vekst skal settes opp. Nabovarslet at det skal gjøres ombygginger av fasade på Kiwi.

21: Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Radonmåling med verdier langt under 100 bq/m3.

21.1: Radonmåling

År 2025

Verdi 13

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

Svar:Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salg.

Innhold

1.etg. Entre, bad/wc/vaskerom, stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken og videre utgang til en stor innglasset sommerstue.

2.etg. Gang, 3 soverom, bad/wc. Fra alle tre soverom oppe er det utgang til balkong.

Kjeller: Utvendig adkomst til kjeller som har gang, dusj/wc, hobbyrom, kontor/ treningsrom, boder.

Loft: Kryploft.

Standard

Boligen fremstår som normalt godt holdt og er fortløpende modernisert og påkostet siste 10 år. Det kan nevnes nye laminatgulv i stue og kjøkken, samt gang i 1.etg.

Lysmalte vegger og hvit, tidløs kjøkkeninnredning. Rentbrennende vedovn samt luft/ luft varmepumpe. I den innglassede sommerstuen er det lamellgardiner som åpnes/ lukkes etter ønske. Bad har fliser på gulv/vegg og varmekabler. Bad/wc i 2.etg. har både dusj og badekar.

Kjeller er innredet med diverse hobbyrom/treningsrom etc, men er ikke omsøkt bruksendret til annet en de opprinnelige kjellerboder som var da huset ble bygd.

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

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå pga. HMS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Å vente for lenge med å bytte betongtakstein kan føre til lekkasjer og store følgeskader. Det kan bli dyrt, både i reparasjoner, redusert boligverdi og

forsikringsoppgjør. Når steinen er synlig slitt, sprø, har belegg som løsner eller frostsprengning, er det tid for å planlegge omlegging før større skader oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Etterisolert og kledd om i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er brukt maskinspiker og stedvis er spiker skutt for langt inn i kledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon overalt.

Tiltak

- Det anbefales å fuge/sparkle over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle. Musesperre må etableres.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som halv valm.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Det er begrenset/ingen ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Tiltak

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

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Flere av panel/sidebord/vindusomramming står i kontakt med underbeslaget/overbeslaget og trekker dermed opp fukt/vann som reduserer levetiden på sidebordene.

Tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Vinduer - 2,TG2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

Tiltak

- Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjønning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdører, malt balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Montere beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra innglasset balkong er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innglasset balkong,TG2

Fra første etasje er det utgang til innglasset balkong som går videre ut på veranda gjennom skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler beslag. Se bilde.

Tiltak

- Montere beslag for å hindre vanninntrengning. Tak har også behov for vask.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2, TG2

Fra det ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 8 kvm.

Skal males før salg.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3, TG2

Fra der ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Oppkanten til døren er for liten.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige trapper, TG3

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater kjeller, TG2

Innvendig er det gulv av betong, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong.

Innvendige tak har mdf-panel og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Svelling i innvendige delevegger av mdf-plater. Saltutslag på betongvegger. Flass i maling.

Tiltak

- Overflater er modne for oppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i soverom, ca. 40 mm +/- . Noe merkbar nedbøying og luft under laminat- og klikk vinyl gulv.

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 : 50 000 - 100 000

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Popen er ikke synlig eller tilgjengelig på alle sider grunnet stedvis innkassing. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 §11-13 og §11-14, som forutsetter at alle sider skal være synlige for tilsyn og brannsikker kontroll. Dette er nødvendig for å oppdage eventuelle sprekker, sotutslag eller tegn på varmepåvirkning som kan indikere brannfare eller lekkasjer. Selger har fremvist tilsynsrapport fra feiervesenet uten registrerte avvik, datert 27.10.2022. Denne rapporten vektlegges i vurderingen. Likevel opprettholdes avvik som følge av manglende visuell tilgjengelighet ved befaring, jf. krav til kontrollomfang etter NS 3600.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid. TG 2 – Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng, TG2

Gulvet er av betong, har laminat og har fliser. Veggene har betong/mur og innvendig isopor. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Ikke 1:100 på hele gulvet. Lav terskel.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Anbefaler membranoppbrett ved terskel.

1. etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Flislagt vaskerom i 1. etasje. Det er montert vegghengt toalett, servantskap og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er motfall på gulvet mot dør. Membran lagt ved egeninnsats. Ujenvheter på fliser på vegger og gulv. Utette rørgjennomføringer i gulv under servant. Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Bad

Generell,TG3

Flislagt bad i kjeller. Det er montert vegghengt toalett, servantskap og dusj på vegg.

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Sluk er plassert midt i rommet, noe som medfører vann utover gulvet ved dusjing. Det er ikke oppbrett av membran på terskel. Vann vil kunne renne ut i gang. Svelling i innredning og nedkant veggplater. Det er trolig ikke membran bak fliser.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

Fuktsøk er foretatt og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.
- Punktet må sees i sammenheng med resten av badet. Derav ikke satt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Elektrisk anlegg,TG3

Elektrisk anlegg med 50 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Synlige fuktmerker og saltutslag i kjeller. Det er ikke montert topplst på grunnmursplast som dermed spriker.

Tiltak

- Drenering må utbedres. Bør montere topplst for å hindre vann mellom drensplate og vegg.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er noen sprekkdannelser i overflater. Fuget og malt over. Muren er nesten 100 år gammel.

Tiltak

- Anbefaler å følge med videre utvikling.

Terrengforhold,TG2

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tiltak

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

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at robotgressklipper fra Segway som er gps-styrt og el-billader fra Easy følger med.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selgers oversikt:

Oppgraderinger Harekasveien 1

1995-96 – tilleggs isolert 5 cm innvendig og lagt skjult elektrisk i første etasje og deler av 2 etasje ihht tidligere takst.

1995 – drenering oppgradert ihht tidligere takst. Påkoblet offentlig VA. (ukjent)

1995 – skiftet bunnledninger i kjeller ihht tidligere takst.

2004 – vaskerom rehabilitert (egeninnsats).

2010 – skiftet kledning, vinduer og ytterdører. Etterisolert med 5 cm utvendig. (egeninnsats)

2012 – Nye gulv parkett og flis 1 etasje, vegger og himling første etasje (egeninnsats)

2020 – Etablert nytt bad i andre etasje (VVS installatøren as, Elektrikertjenesten as, egeninnsats og dugnad flislegger)

2013 – Pusset opp i kjeller. Montert enkelt kjøkken og bad. Isolert innvendig vegger med 50mm eps pusset innvendig på alle yttervegger utenom bod/teknisk (egeninnsats)

2023 – Pusset opp hovedsoverom (egeninnsats)

2004 – pusset opp alle soverom (egeninnsats)

2012 – ny vedovn stue (egeninnsats)

2023 – Lagt gulv på loft for lagring (egeninnsats)

2018 – Oppgradert sikringsskap (Elektrikertjenesten as)

2020 – Skiftet inntakssikringer (Elektrikertjenesten as)

2017 – Ny varmepumpe (Elektrikertjenesten as)

2024 – Montert vannmåler (VVS installatøren as)

2022 – Satt opp vinterhage (egeninnsats)

2025 – utbedret vannrør med fordeler stakk i kjeller. Montert vannstopp på kjøkken.

Montert inspeksjonsluke på vaskerom (A. JONASSON HEKLA VVS)

2025 – skrapet gårds plass og lagt på ny shingel (dugnad graver)

2025 – bygget ny trapp opp til inngangsdør (Halden tømrerservice as)
2025 – bygget rekkverk på balkong ved hovedsoverom (Halden tømrerservice as)
2025 – Malt vegger på soverom, gang og stue/kjøkken (egeninnsats)
2025 – lagt nytt gulv på to soverom, gang og stue/kjøkken. Gulvlister remontert og flekkmalt. (egeninnsats)
2025 – malt utvendige rekkverk og vinduslister (egeninnsats)
2025 – montert beslag over vinduer (Halden tømrerservice as)
2025 - Utbedret lysgraver (egeninnsats)
2025 - Malt over vinduskarmer inne og ute (egeninnsats)
2025 - Utbedret rekkverk på trapp inne (Halden tømrerservice as)
2025 - Pusset og malt grunnmur og kjellernedgang (egeninnsats)
2025 - Rensket opp i hagen (egeninnsats)
2025 - Justert port på terrasse (egeninnsats)
2025 - Malt over trapp inne og lagt ny trappetepper (egeninnsats)
2025 – Malt rekkverk terrasse og nedgang kjeller i første etasje (egeninnsats)
2025 -Montere el-bil lader (Elektrikertjenesten as)

Parkering

Godt med parkeringsareal i grusbelagt gårdsplass.

Solforhold

God med sol.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.
Det er foretatt radonmåling i 2025 med målinger under grenseverdier.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. I tillegg til en energiøkonomisk luft/luft varmpumpe er det både varmekalber og panelovner. I tillegg vedovn.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 19 202

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 6 245

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 922 217

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 688 867

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 111 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/162/111:

09.07.1991 - Dokumentnr: 2695 - Erklæring/avtale

Avtale med Halden kommune om avståelse av grunn til

Harekasveien og gang/sykkelvei.Best. om erstatning m.v.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:162 Bnr:111 F

18.07.2016 - Dokumentnr: 655318 - Bestemmelse iflg. skjøte

Diverse bestemmelser om ledninger og vedlikehold av disse, opprinnelig tinglyst i festekontrakt 12.11.1960 i dokumentnummer 2805, punkt 8, skal bestå.

18.05.2016 - Dokumentnr: 434717 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3101 Gnr:162 Bnr:1

18.05.2016 - Dokumentnr: 434717 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0101 Gnr:162 Bnr:1 Fnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar

med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger.

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

- Trapp mellom første etasje og kjeller ble fjernet ca 2004.

- Kjeller har vært i bruk som hjemmekontor, hobbyrom og lagring.

- Utvidelse av terrasse og bygging av vinterhage er ikke byggesøkt. Finnes ikke på tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

Det er gjort arbeid på boligen siste 5 årene. Kvittering fra rørlegger, elektriker og snekker lagt i boligmappa.

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

Kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold, og tilfredsstiller heller ikke kravene til rom for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger delvis i reguleringsplan G167 Harekasveien med formål bolig (nord/vestredel av tomten) og delvis under kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg, blå/grønnstruktur (syd/østredel av tomten), framtidig og med forareal Fredriksten festning (vernenivå 2) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø. Se vedlagte reguleringskart og 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

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

77 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

78 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 178 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 194 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 197 550 (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 78 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7705,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

06.05.2025









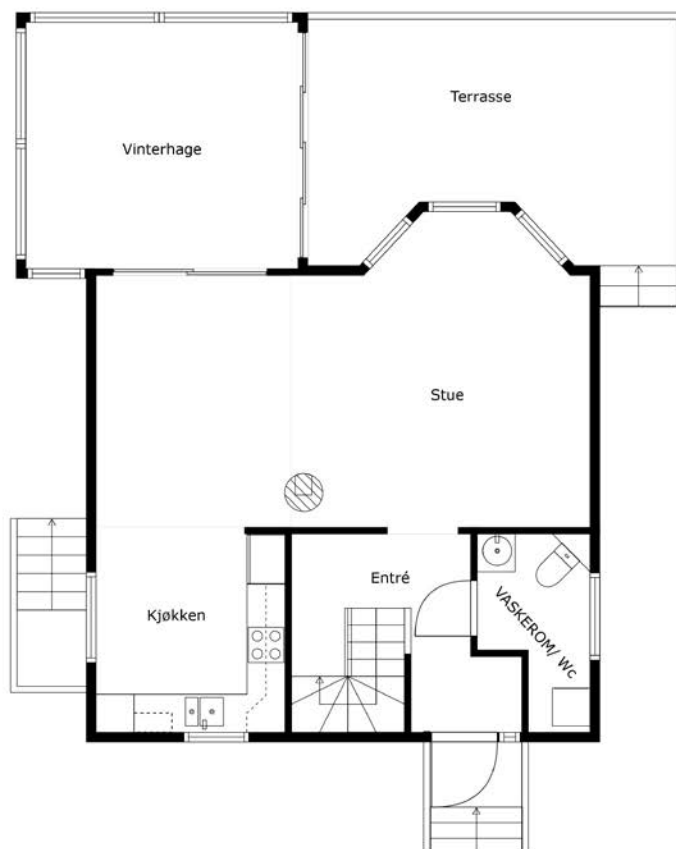


FOTO
etetera

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



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













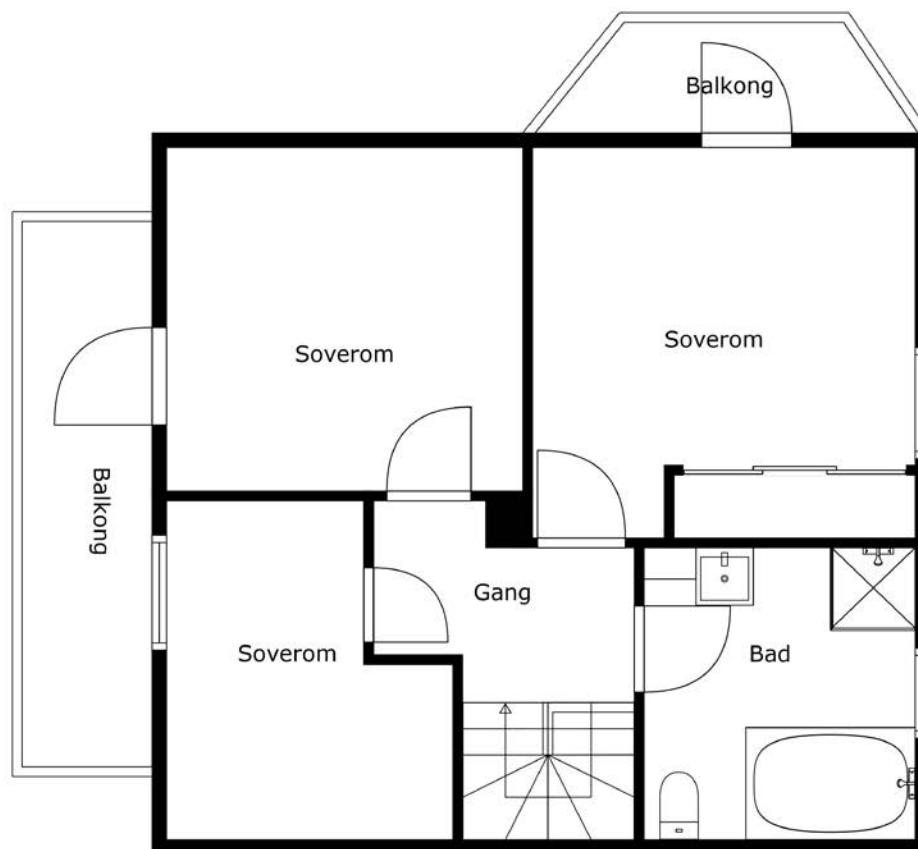


FOTO
ettersom

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



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



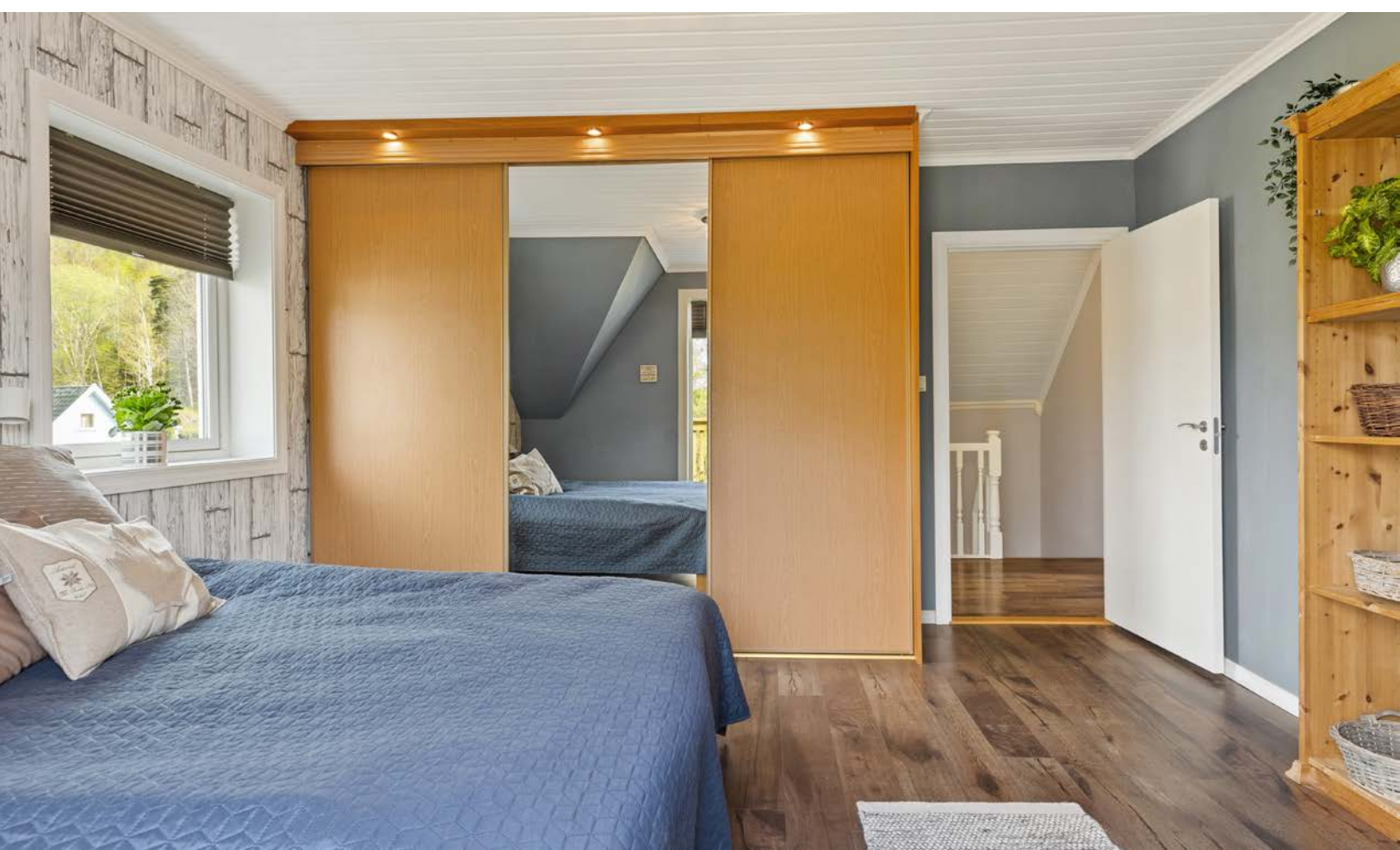






FOTO
etetera

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



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

Kjeller er innredet, men ikke søkt
bruksendret.





Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Harekasveien 1, 1769 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 162, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 13794-1705

Referansenummer: RT1082

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2. plan med kjeller oppført ca. 1930.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppraderinger innvendig som utvendig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er ca. 95 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Eiere opplyser om følgende feil og mangler som berører eiendommen:

Mus fanget på loft 2025 og i kjeller 2014.
Tilbakeslag avløp i ca 2014 (i forbindelse med styrtregn).
Kommunale ledninger ble fylt med grus
pga opparbeidelse av nytt boligfelt (Harekas-feltet). Utbedret og sanert i regi av kommunens forsikringsselskap.
Vann inn i kjelleren i forbindelse med veldig mye nedbør for ca 10 år siden. Ble tørket og utbedret i regi av forsikringsselskap.
Råte i frittstående bod. Må renoveres eller skiftes ut.
Skjevheter i vegger og gulv.
Eldre teglsteinspipe uten sten på toppen.
Høy luftfuktighet i kjeller. Gammel drenering.
Slitt takstein, høy alder på tak, undertak.
Noe fall feil vei på takrenner.
Noe sprekker i grunnmur, trekledning og treverk på terrasser.
Det må beregnes utvendig maling.
Det er ikke synlig isolering i skråtak. Lite til ingen lufting, utenom bad som er isolert har luftet undertak fra renovering.
Svelling i terrassedører.
Skader på inngangsdør til kjeller og noe mindre på inngangsdør første etasje.
Eldre og enkelt bad i kjeller. Svelling veggplater. Ikke membran vegger.
Gammelt vaskerom.

Eiere opplyser om følgende oppussings-/rehabiliteringsarbeid som berører eiendommen:

1995-96 – tilleggs isolert 5 cm innvendig og lagt skjult elektrisk i første etasje og deler av 2 etasje ihht tidligere takst.
1995 – drenering oppgradert ihht tidligere takst. Påkøblet offentlig VA. (ukjent)
1995 – skiftet bunnledninger i kjeller ihht tidligere takst.
2004 – vaskerom rehabilitert (egeninnsats).

2010 – skiftet kledning, vinduer og ytterdører. Etterisolert med 5 cm utvendig. (egeninnsats)
2012 – Nye gulv parkett og flis 1 etasje, vegger og himling første etasje (egeninnsats)
2020 – Etablert nytt bad i andre etasje (VVS installatøren as, Elektrikertjenesten as, egeninnsats og dugnad flislegger)
2013 – Pusset opp i kjeller. Montert enkelt kjøkken og bad. Isolert innvendig vegger med 50mm eps pusset innvendig på alle yttervegger utenom bod/teknisk (egeninnsats)
2023 – Pusset opp hovedsoverom (egeninnsats)
2004 – pusset opp alle soverom (egeninnsats)
2012 – ny vedovn stue (egeninnsats)
2023 – Lagt gulv på loft for lagring (egeninnsats)
2018 – Oppgradert sikringsskap (Elektrikertjenesten as)
2020 – Skiftet inntakssikringer (Elektrikertjenesten as)
2017 – Ny varmepumpe (Elektrikertjenesten as)
2024 – Montert vannmåler (VVS installatøren as)
2022 – Satt opp vinterhage (egeninnsats)
2025 – utbedret vannrør med fordeler stokk i kjeller. Montert vannstopp på kjøkken. Montert inspeksjonsluke på vaskerom (A. JONASSON HEKLA VVS)
2025 – skrapet gårds plass og lagt på ny shingel (dugnad graver)
2025 – bygget ny trapp opp til inngangsdør (Halden tømrrerservice as)
2025 – bygget rekkverk på balkong ved hovedsoverom (Halden tømrrerservice as)
2025 – Malt vegger på soverom, gang og stue/kjøkken (egeninnsats)
2025 – lagt nytt gulv på to soverom, gang og stue/kjøkken. Gulvlister remontert og flekk malt. (egeninnsats)
2025 – malt utvendige rekkverk og vinduslister (egeninnsats)
2025 – montert beslag over vinduer (Halden tømrrerservice as)
2025 - Utbedret lysgraver (egeninnsats)
2025 - Malt over vinduskarmer inne og ute (egeninnsats)
2025 - Utbedret rekkverk på trapp inne (Halden tømrrerservice as)
2025 - Pusset og malt grunnmur og kjellernedgang (egeninnsats)
2025 - Rensket opp i hagen (egeninnsats)
2025 - Justert port på terrasse (egeninnsats)
2025 - Malt over trapp inne og lagt ny trappetepper (egeninnsats)
2025 – Malt rekkverk terrasse og nedgang kjeller i første etasje (egeninnsats)
2025 - Pusse og beise terrasegulv (egeninnsats)
2025 - Male rekkverk på terrasse oppe (egeninnsats)
2025 - Montere el-bil lader (Elektrikertjenesten as)
2025 - Kontroll el-anlegg (Elektrikertjenesten as)

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Etterisolert og kledd om i 2010.

Beskrivelse av eiendommen

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som halv valm.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Fra innglasset balkong er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.
Fra det ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 8 kvm.
Fra det ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.
Fra første etasje er det utgang til innglasset balkong som går videre ut på veranda gjennom skyvedører.
Ny trapp i trekonstruksjon foran inngangsdør.
Støpt trapp til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malt stre og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Innvendig overflater kjeller er det gulv av betong, fliser og belegg.
Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har mdf-panel og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

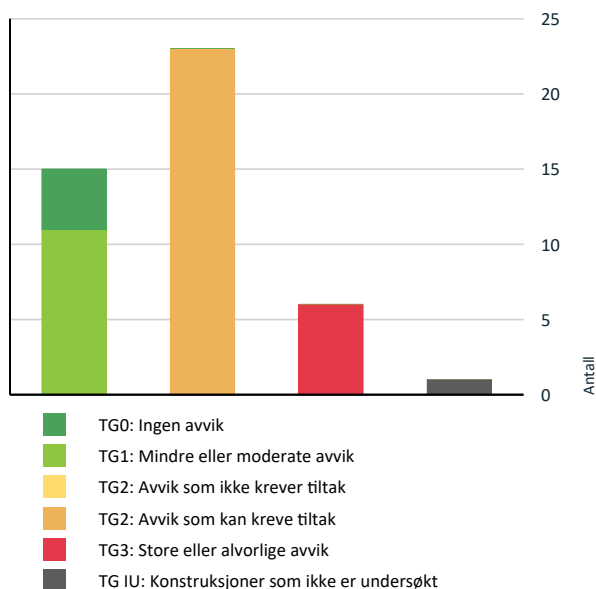
- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Trapp mellom første etasje og kjeller ble fjernet ca 2004. Kjeller har vært i bruk som hjemmekontor, hobbyrom og lagring. Utvidelse av terrasse og bygging av vinterhage er ikke byggesøkt. Finnes ikke på tegninger.

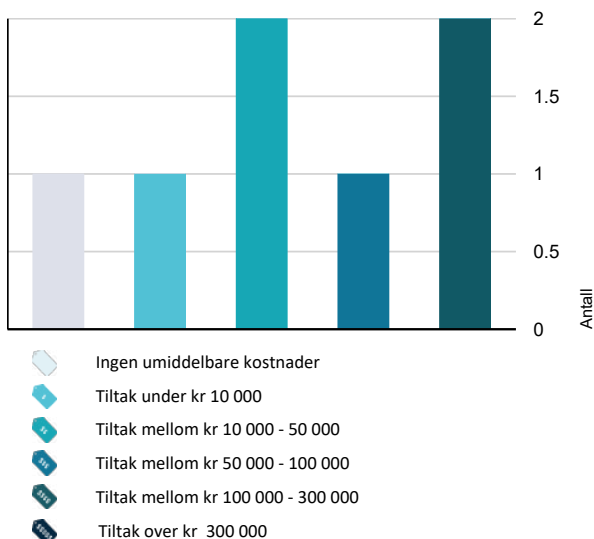
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Innglasset balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1930

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. HMS.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Å vente for lenge med å bytte betongtakstein kan føre til lekkasjer og store følgeskader. Det kan bli dyrt, både i reparasjoner, redusert boligverdi og forsikringsoppgjør. Når steinen er synlig slitt, sprø, har belegg som løsner eller frostsprengning, er det tid for å planlegge omlegging før større skader oppstår.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Etterisolert og kledd om i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukt maskinspiker og stedvis er spiker skutt for langt inn i kledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon overalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fuge/sparkle over spikerhoder der de har brutt overflaten og overflatebehandle.

Musesperre må etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon som halv valm.

Vurdering av avvik:

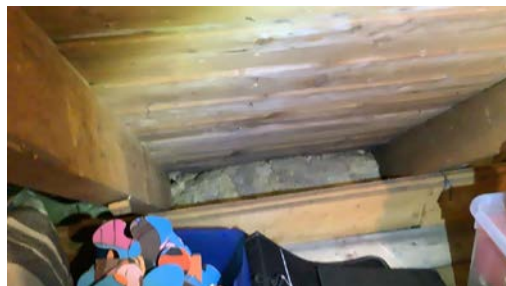
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er begrenset/ingen ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Flere av panel/sidebord/vindusomramming står i kontakt med underbeslaget/overbeslaget og trekker dermed opp fukt/vann som reduserer levetiden på sidebordene.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Tilstandsrapport



Beslag er ikke ført opp bak kledning



Mangler oppbrett på beslag

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører, malt balkongdører i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra innglasset balkong er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innglasset balkong

Fra første etasje er det utgang til innglasset balkong som går videre ut på veranda gjennom skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler beslag. Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag for å hindre vanninntrengning. Tak har også behov for vask.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra det ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. 8 kvm. Skal males før salg.

Årstall: 2010

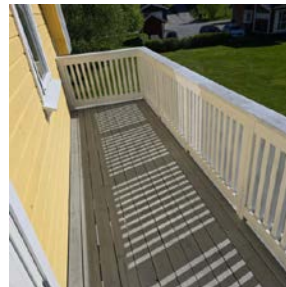
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Fra der ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Utvendige trapper - 2

Ny trapp i trekonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1U Andre utvendige forhold

Det følger med robot-gressklipper fra Segway. Gressklipperen er satelittstyrt, sånn at man ikke trenger tråd i bakken.
Det er også montert el-bil lader fra Easy.



Antenne robotklipper



Elbil-lader

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyll. Veggene har tapet, malt stre og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 2 Overflater kjeller

Innvendig er det gulv av betong, fliser og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har mdf-panel og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Svelling i innvendige delevegger av mdf-plater. Saltutslag på betongvegger. Flass i maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Overflater er modne for oppussing.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i soverom, ca. 40 mm +/-.

Noe merkbar nedbøying og luft under laminat- og klikk vinyl gulv.

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: 50 000 - 100 000

1 TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipen er ikke synlig eller tilgjengelig på alle sider grunnet stedvis innkassing. Dette er et avvik fra gjeldende krav i TEK17 §11-13 og §11-14, som forutsetter at alle sider skal være synlige for tilsyn og brannsikrer kontroll. Dette er nødvendig for å oppdage eventuelle sprekker, sotutslag eller tegn på varmepåvirkning som kan indikere brannfare eller lekkasjer.

Selger har fremvist tilsynsrapport fra feiervesenet uten registrerte avvik, datert 27.10.2022. Denne rapporten vektlegges i vurderingen. Likevel opprettholdes avvik som følge av manglende visuell tilgjengelighet ved befarings, jf. krav til kontrollomfang etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at innkassingene fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

TG 2 – Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har laminat og har fliser. Veggene har betong/mur og innvendig isopor. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019/2020 og er etablert på dugnad av flislegger og egeninnsats. Rør og elektrisk er gjort av faglært.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ikke 1:100 på hele gulvet. Lav terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Anbefaler membranoppbrett ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekar.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

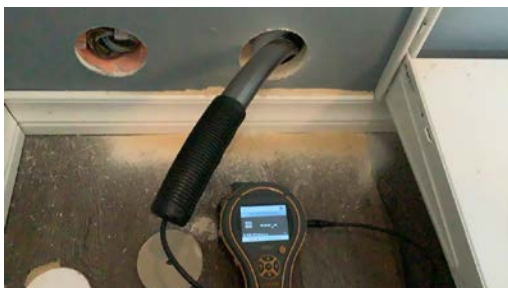
Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Flislagt vaskerom i 1. etasje. Det er montert vegghengt toalett, servantskap og opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på gulvet mot dør. Membran lagt ved egeninnsats. Ujenvheter på fliser på vegger og gulv. Utette rørgjennomføringer i gulv under servant. Det mangler drenering fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktsøk ved sluk er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad i kjeller. Det er montert vegghengt toalett, servantskap og dusj på vegg. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

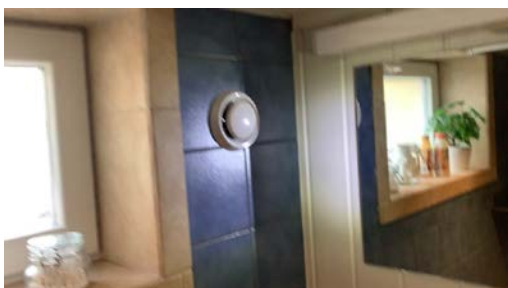
Sluk er plassert midt i rommet, noe som medfører vann utover gulvet ved dusjing. Det er ikke oppbrett av membran på terskel. Vann vil kunne renne ut i gang.

Svelling i innredning og nedkant veggplater. Det er trolig ikke membran bak fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

Punktet må sees i sammenheng med resten av badet. Derav ikke satt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. Bruksslitasje og merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje. Hvitevarer er ikke vurdert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Vannrør i boligen er gått over og utbedret av rørlegger i 2025.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skiftet som egeninnsats og tilkoblet av Elektriker Tjenesten.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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

Nei Det er montert noen lamper, spotter i kjeller og stikk-kontakter i kjeller ved egeninnsats. Lamper og stikk-kontakter er kontrollert og godkjent av elektriker. Spotter i kjeller er gitt en TG2 av elektriker i kontroll-rapporten pga feil ledning. Dette vil ikke bli utbedret før salg.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ligger i boligmappe.no. Kontrollrapport vil bli lagt der etter at elektriker er ferdig.

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

Ja Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20. september 2017.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

5.

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Les el-sjekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlige fuktmerker og saltutslag i kjeller.

Det er ikke montert topplst på grunnmursplast som dermed spriker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering må utbedres.

Bør montere topplst for å hindre vann mellom drensplate og vegg.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er noen sprekke-dannelser i overflater. Fuget og malt over. Muren er nesten 100 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling.

TG 2 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995

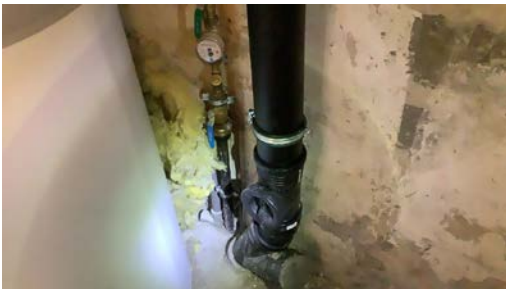
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Redskapsbod oppført i trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med takstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

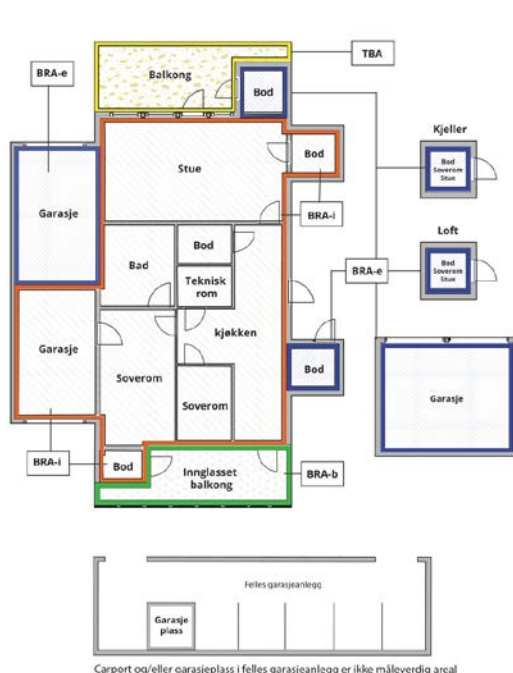
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53			53	12
1. etasje	59		18	77	19
Kjeller		55		55	
SUM	112	55	18		31
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Stue, Kjøkken		Inn glasset balkong
Kjeller		Kjøkken, Hobbyrom, Bad, Kontor, Boder	

Kommentar

I kjeller er det målt høyder fra 1,94- 2,0 meter på tilfeldig utvalgte plasser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Trapp mellom første etasje og kjeller ble fjernet ca 2004. Kjeller har vært i bruk som hjemmekontor, hobbyrom og lagring. Utvidelse av terrasse og bygging av vinterhage er ikke byggesøkt. Finnes ikke på tegninger.

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: Det er gjort arbeid på boligen siste 5 årene. Kvittring fra rørlegger, elektriker og snekker lagt i boligmappa.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold, og tilfredsstiller heller ikke kravene til rom for varig opphold.

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Bod 2	

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	152	15
Redskapsbod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Camilla Haugs-Eilertsen	Kunde
	Rolf Are Haugs-Eilertsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	162	111		0	2442.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Harekasveien 1

Hjemmelshaver

Haugs-Eilertsen Camilla, Haugs-Eilertsen Rolf Are

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på Risum. Kort vei til det aller meste, som butikker, golfbane, festningen og skoler. Videre er det kort vei til sentrum via festningen eller Knardal.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Eiet tomt. Opparbeidet med gruset innkjørsel, gressplen og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiere	23.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT1082>

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.	
1101250065	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rolf Are Haugs-Eilertsen	Camilla Haugs-Eilertsen
Gateadresse	
Harekasveien 1	
Poststed	Postnr
HALDEN	1769
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1101250065

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i kjeller og vaskerom er gjort ved egeninnsats. Bad i andre etasje er etablert på dugnad av flislegger og egeninnsats. Rør og elektrisk er gjort av faglært.
Arbeid utført av	Elektrikertjenesten as, VVS installatøren og rørlegger A. JONASSON HEKLA VVS. Ellers egeninnsats og dugnad av flislegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet i andre etasje er etablert i 2020. Alt nytt.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag avløp kjeller i ca 2014 (i forbindelse med styrtregn). Kommunale ledninger ble fylt med grus pga opparbeidelse av nytt boligfelt (Harekas-feltet). Utbedret og sanert i regi av kommunens forsikringsselskap.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannrør i boligen er gått over og utbedret av rørlegger i 2025.
Arbeid utført av	VVS installatøren og rørlegger A. JONASSON HEKLA VVS.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dreneringen er fra ca 1995 og må utbedres. Synlige fuktmerker og saltutslag i kjeller.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Boligen er fra 1930 og det er skjevheter i etasjeskiller og noe sprekker i grunnmur. Gulv på stort soverom er lagt på vegg-til-vegg teppe. Gulvet er noe mykt. Det er luft under laminatgulv og klikk vinyl.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er fanget mus på loft og i kjeller.
-------------	---

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er koblet noen lamper og kontakter ved egeninnsats. Elektrikertjenesten har hatt kontroll av anlegget i forbindelse med salg. Utbedringer gjort. Rapport vil bli fremlagt før salgt.
Arbeid utført av	Elektrikertjenesten as

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 Easy-lader montert på yttervegg.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Det er gjort snekkerarbeid ved egeninnsats. Trapp til kjeller er utbedret (støpt) ved egeninnsats.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse De har bygget rekkverk på balkong utenfor stort soverom, og ny trapp til inngangsdør. Montert beslag på vinduer og tekking balkong med papp. Montert takrenner og nedløp. Annet arbeid er gjort ved egeninnsats.
 Arbeid utført av Halden tømrerfirma as
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Kjelleren er delvis innredet. Dette er ikke søkt om.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Det er varslet om at Iddeveien 44 skal rives. Nytt bygg til Arbeid og Vekst skal settes opp. Nabovarslet at det skal gjøres ombygginger av fasade på Kiwi.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Radonmåling med verdier langt under 100 bq/m3.
- 21.1 Radonmåling
 Ar 2025
 Verdi 13
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salg.
- 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Haugs Eilertsen	5bc92b7ef0b3d1bca55bd26 ed970a5d06ec2ea52	05.05.2025 08:17:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Haugs Eilertsen	9d8ceef30939929647fe99 dff537696da47528b1	05.05.2025 08:08:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

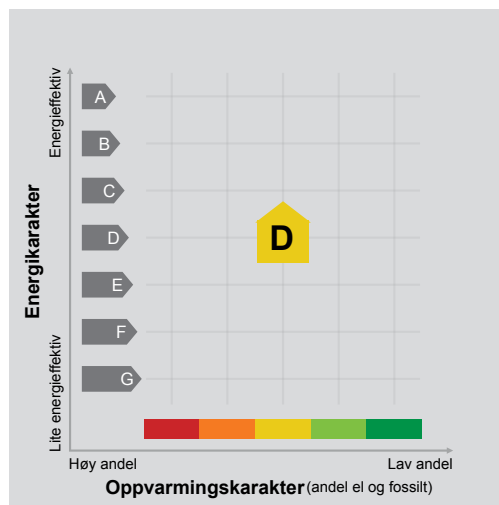
Document reference: 1101250065

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

ENERGIATTEST



Adresse	Harekasveien 1
Postnummer	1769
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145097290
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110757
Dato	25.04.2025



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

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

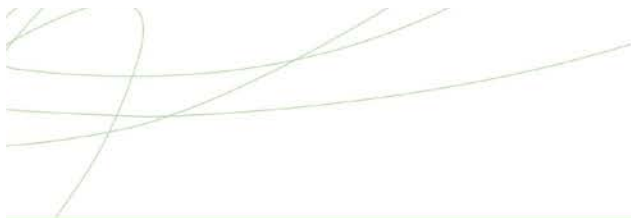
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Fyr riktig med ved
- Bruk varmtvann fornuftig

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 166
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 14: Isolere loftsluke

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Harekasveien 1 - Nabolaget Harekas/Sommerø/Øberg - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Risum	1 min
Linje 33, 302, 303, 304, 630, 631	0.1 km
Halden stasjon	4 min
Linje RE20	2.3 km

Skoler

Kongeveien skole (1-7 kl.)	14 min
514 elever, 21 klasser	1.2 km
Halden Montessoriskole (1-10 kl.)	15 min
72 elever, 6 klasser	1.3 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
362 elever, 15 klasser	0.9 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
338 elever, 15 klasser	2.7 km
Halden vgs - avd. Risum	5 min
400 elever	0.4 km
Halden vgs - avd. Porsnes	5 min
1200 elever, 61 klasser	2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Fredriksten Festning	10 min
Risum Ungdomsskole Halden	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

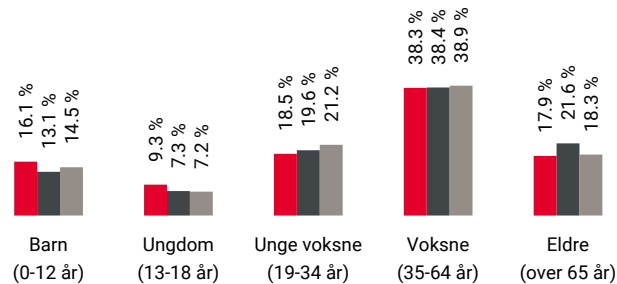
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Harekas/Sommerø/Øberg	1 278	531
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Harekas Kanvas-barnehage (1-5 år)	7 min
54 barn	0.6 km
Festningsgata Menighets barnehage (1-5...20 min	
32 barn	1.7 km
Espira Oreid barnehage (1-5 år)	20 min
80 barn	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Risum	1 min
Rema 1000 Risum	3 min
Post i butikk	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Risum ungdomsskole	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
⚽	Folkvang skole	14 min	🚶
	Ballspill	1.2 km	
🚴	Spenst Halden avd. Høvleriet	5 min	🚗
🚴	Nivå Trening	5 min	🚗

Boligmasse



75% enebolig
12% rekkehus
13% annet

«Stille og rolig, lite biltrafikk. Beboere av varierende sivilstatus og alder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

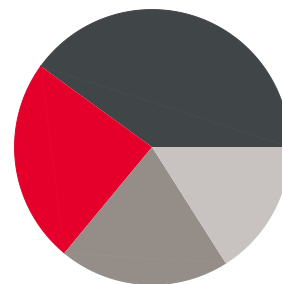
5 min 🚗



Apotek 1 Ørnen Halden

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
40% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



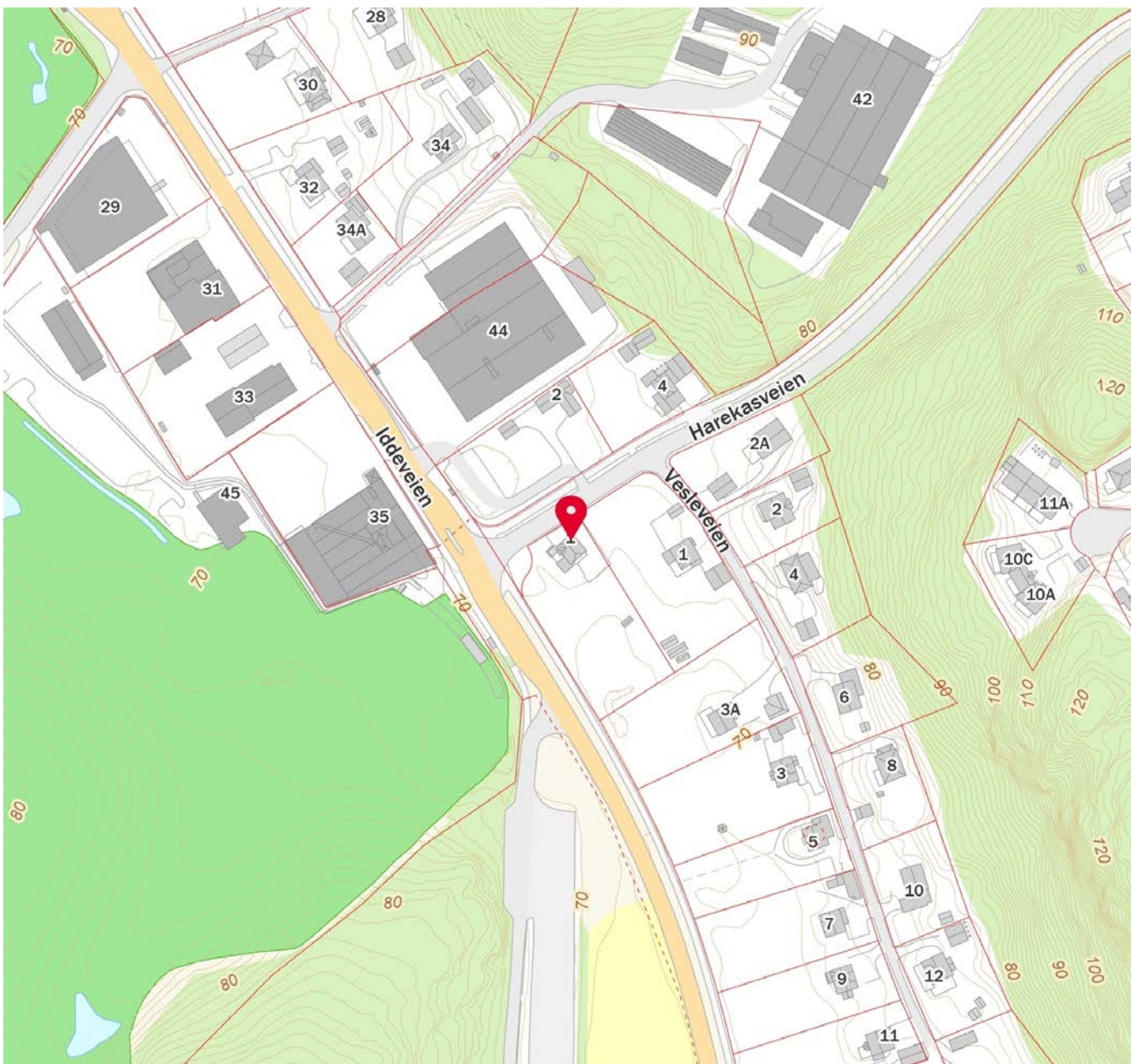
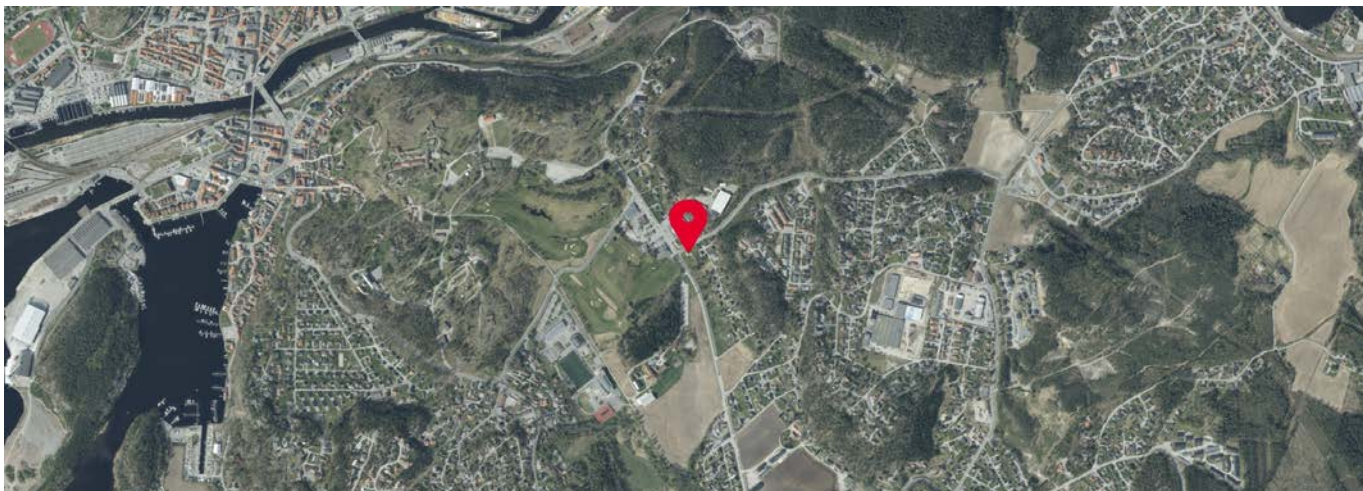
0%

45%

Harekas/Sommerø/Øberg
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 24. april 2025 09:19
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Harekasveien 1 (1101250065) (gjelder saksnummer 5462082)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Camilla Haugs-Eilertsen
Anleggsadresse: Harekasveien 1, 1769 HALDEN
Målernummer: 7359992905987888

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20.september 2017
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

23. april 2025 kl. 18:58 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237895421	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145097290	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Harekasveien 1, 1769 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Aduro A/S	Aduro

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
27.10.2022	Tilsyn	27.10.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237895421

BruksenhetId	237895524	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145097304	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237895524.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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: 25.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harekasveien 1, 1769 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 807,03 kr
Eiendomsskatt	6 367,82 kr
Feiing	489,08 kr
Renovasjon	4 385,28 kr
Vann	6 439,05 kr
Sum	25 488,26 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2081600 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 245,00 kr	2 049,96 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	760,10 kr
Avfallsgebyr grunnndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	701,65 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	570,00 kr	1/1	0 %	570,00 kr	190,00 kr
Tilsynsgebyr vannmåler	1 stk	750,00 kr	1/1	0 %	750,00 kr	246,23 kr
A kto vann innev. år	100 m3	29,18 kr	1/1	0 %	2 917,50 kr	972,50 kr
Innbet. forskudd vann	-78.47 m3	29,18 kr	1/1	0 %	-2 289,36 kr	-2 289,38 kr
A kto avløp innev. år	100 m3	47,53 kr	1/1	0 %	4 752,50 kr	1 584,15 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbet. forskudd avløp	-78.46 m3	47,53 kr	1/1	0 %	-3 728,81 kr	-3 728,81 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 050,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	816,65 kr
				Sum	19 202,05 kr	2 353,05 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harekasveien 1, 1769 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
23010817	0	20.03.2024	Årsavlesning - målt

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	162	Bruksnr.	111	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Harekasveien 1, 1769 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

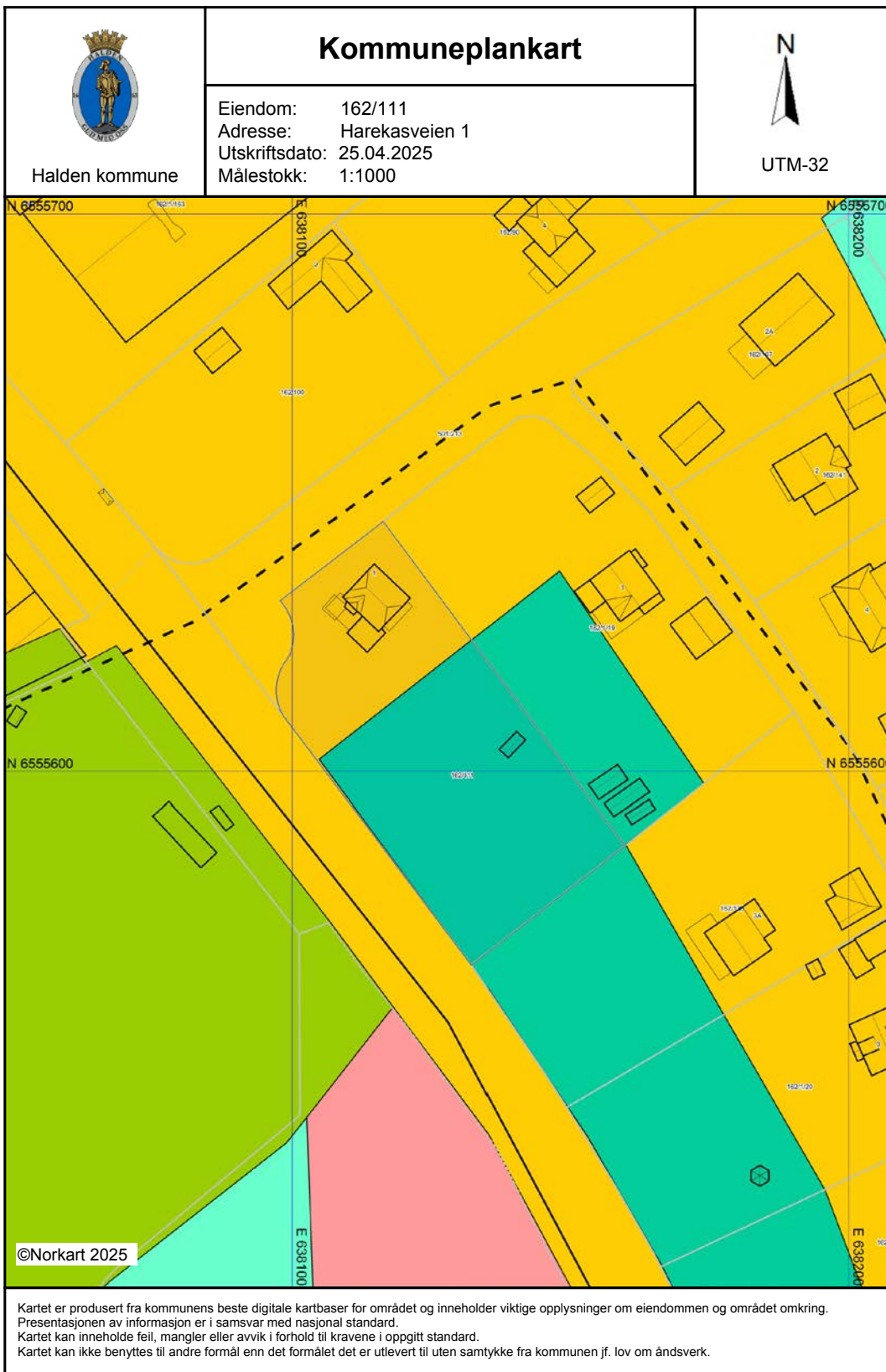
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 607 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur, Framtidig	
	Områdenavn	G6	
	Delareal	835 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende	
	Områdenavn	BA46	
	Delareal	2 443 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Forareal Fredriksten festning (vernenivå 2)	
	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-167		
Navn	Harekasveien		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	31.03.1981		
Delarealer	Delareal	26 m ²	
	Formål	Gang-/sykkelvei	
	Delareal	810 m ²	
	Formål	Boliger	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Blågrønnstruktur - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Frionråder
	Friluftsområde (på land)
	Golfbane
	Annet kombinert formål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kjørefelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Abc Påskrift bredde

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 162, Bruksnr 111	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	303 Sommerro
Veiadresse:	Harekasveien 1, gatenr 2890	Valgkrets:	6 Idd
	1769 Halden	Kirkesogn:	2020601 Idd
Oppdatert:	06.02.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.05.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 442,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3101/162/111	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 09.02.2023 Matrikkelført: 20.02.2023	Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt	3001/162/1/11 3101/162/1/19 3101/162/1/20 3101/162/111 3101/501/27 3101/501/213	0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 09.02.2023 Matrikkelført: 20.02.2023	Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Berørt Tidligere festegrunn Mottaker	3101/162/1 3101/162/1/19 3101/162/1/20 3101/162/111 3101/501/27 3101/501/213 3001/162/1/11 3101/162/138	-2 556,4 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 2 556,4
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3101/162/111	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 29.07.2016 Matrikkelført: 29.07.2016	Berørt Berørt Berørt Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er) 3001/162/1/11 3101/162/1/19 3101/162/111	0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 13.05.2016 Matrikkelført: 13.05.2016	Avgiver Berørt Berørt Berørt Tidligere festegrunn Mottaker	3101/162/1 0101/Eierløs(e) teig(er) 3101/162/1/19 3101/501/213 0101/162/1/18 3101/162/111	-2 447,6 0,0 0,0 0,0 0,0 2 447,6
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 01.04.2000 Matrikkelført: 25.03.2020	Avgiver Berørt Berørt Mottaker	3001/162/1/11 3101/162/1/20 3101/162/111 3101/501/27	-134,6 0,0 0,0 134,7

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Harekasveien 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	145097290			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

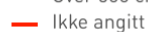
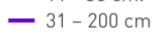
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145097304			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

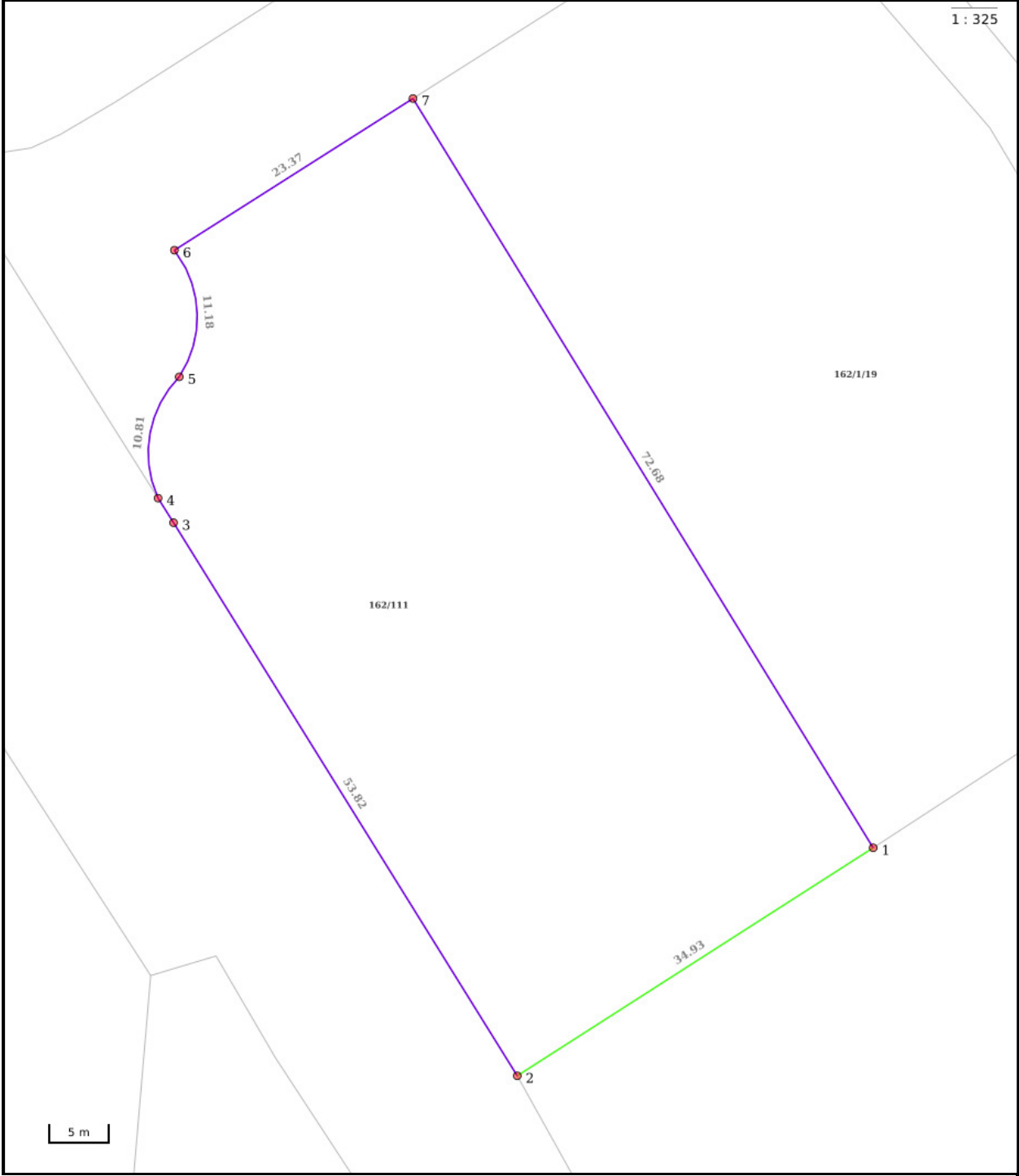
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 442,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 586,59	638 159,80	34,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 555 565,18	638 132,20	53,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	9		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 555 608,16	638 099,81	2,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 555 610,07	638 098,35	10,81m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 555 620,21	638 099,19	11,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36	-9,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 555 630,60	638 097,85	23,37m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
7	6 555 644,86	638 116,36	72,68m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/162/111/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

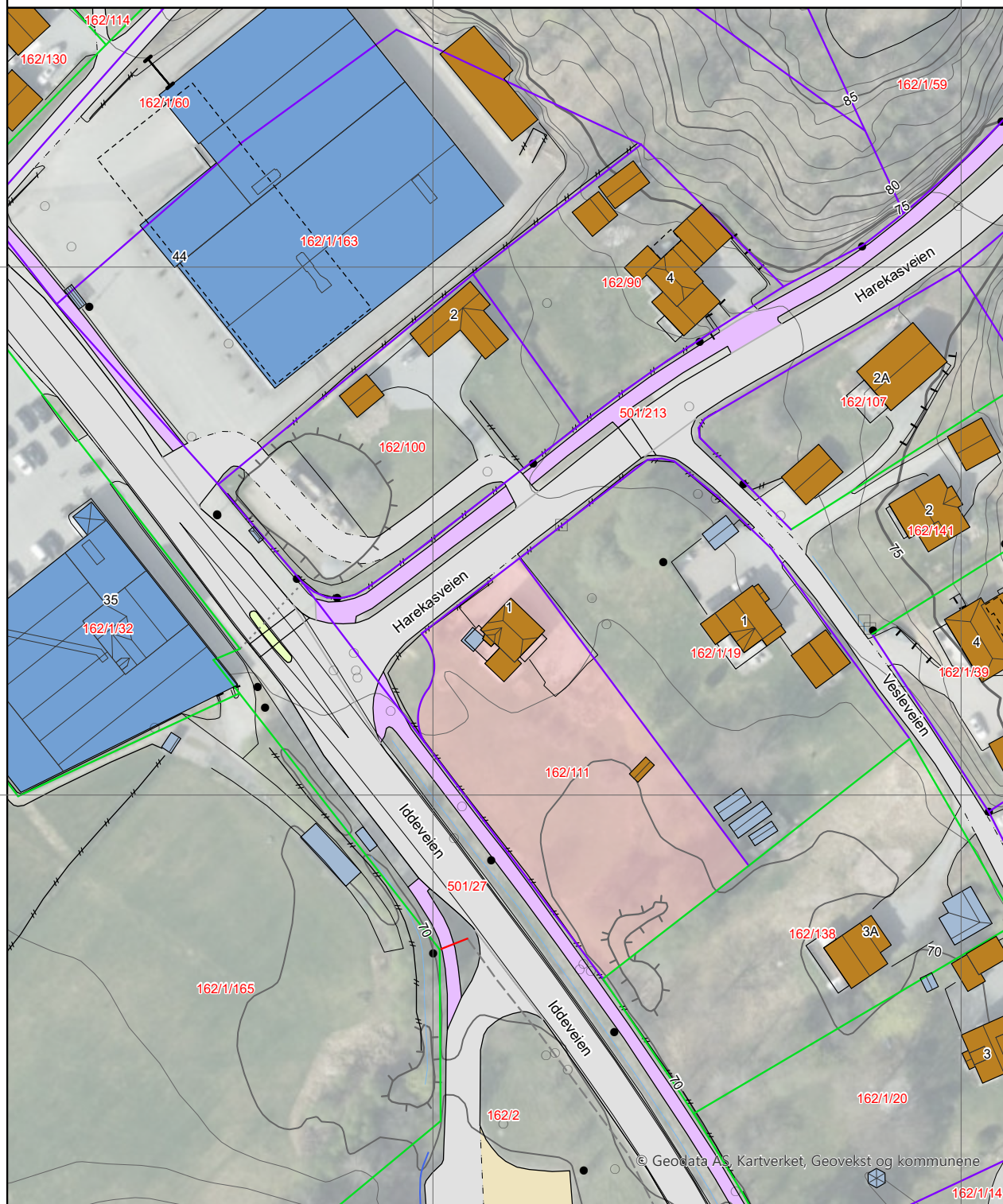
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



0 25 50 m

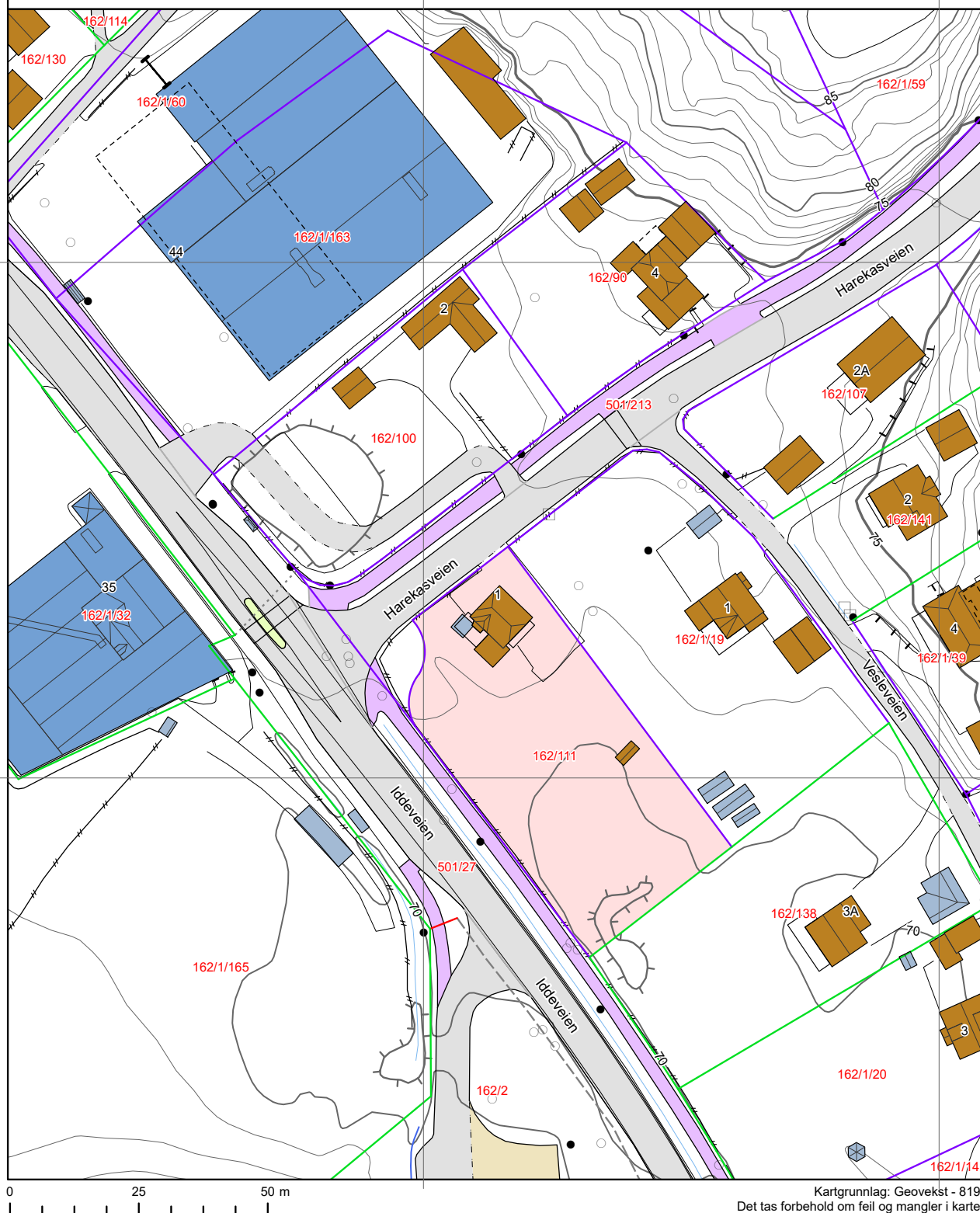
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/162/111/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdelelinje |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-162/111, Harekasveien 1, 1769 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.04.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.86 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.35 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.24 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.56 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	132.7 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.91 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 14.04.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.04.2025

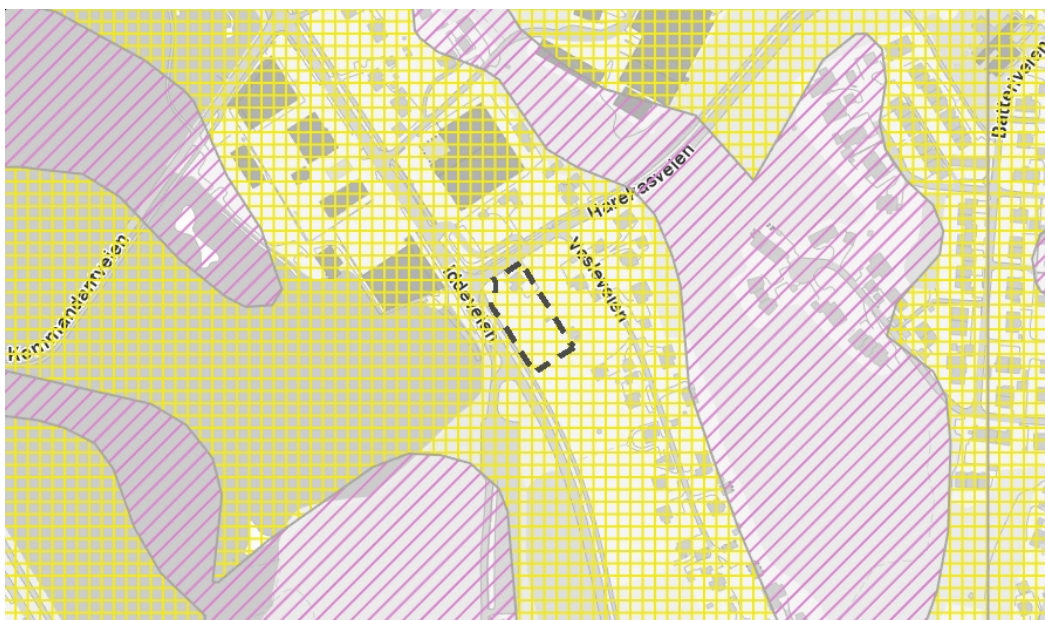
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

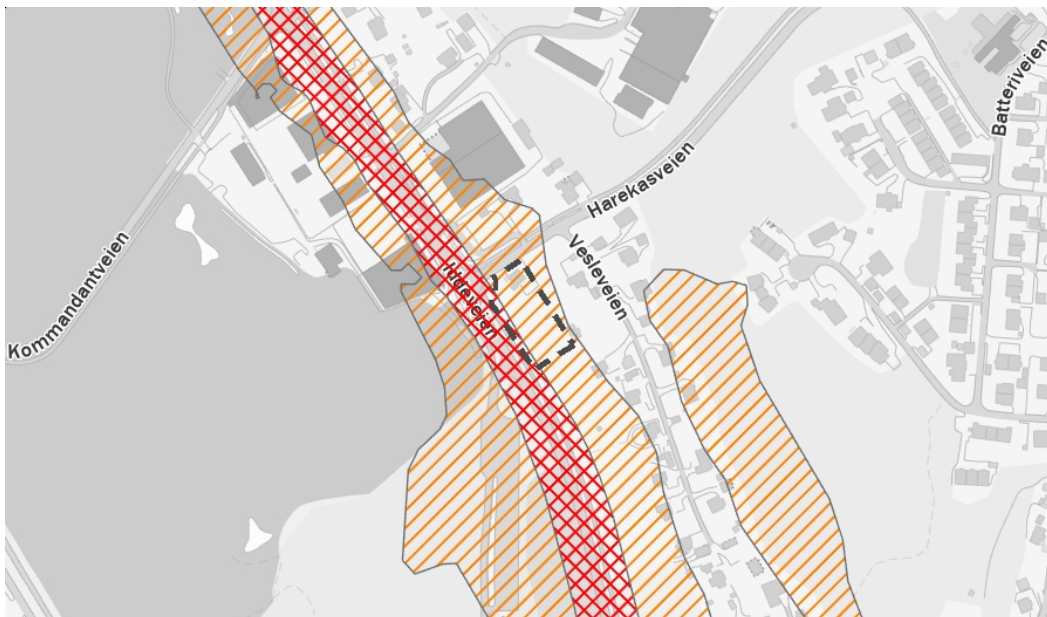
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	07.04.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnettrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoneskart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017900	23.04.2025	1101250065

Om dokumentet

Ident
2016/655318/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Skjøte¹⁾

Innsenders navn Advokat Erik Parmer		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 655318 Tinglyst: 18.07.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Postboks 215		
Postnr. 1752	Poststed Halden	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 885481302	Ref.nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 0101	Kommunenavn Halden	Gnr. 162	Bnr. 111	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel 1/1		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhetsnr. ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum

kr 180.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 180.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 975467937	Navn Mansbachs Stiftelse	Ideell andel 1/1
---	-----------------------------	---------------------

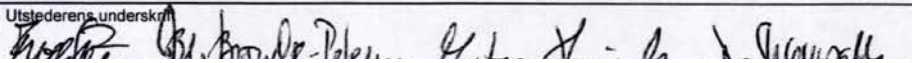
5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 040477	Navn Rolf Are Haugs-Eilertsen	Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel 1/2
220377	Camilla Haugs-Eilertsen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Undertegnede hjemmelshaver til festerett til gnr. 162 bnr. 111 i Halden begjærer festekontrakten slettet. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten med unntak av festekontrakten pkt. 8 "Over tomten skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art, dog skal disse ledninger legges under størst mulig hensyntag til tomtens bebyggelse og beplantning. forts. neste side

Dato 11.6.11	Utsstederens underskrift 
-----------------	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
 Utgiftene ved istandsettelse av tomten etter den slags arbeid påhviler den for hvis regning de utføres. Det samme gjelder senere vedlikehold av sådanne ledninger. Det erklæres at en slettelse av rettighetene ikke vil berøre tredjemanns rettigheter.

Rolf Are Haugs-Eilertsen, tidligere fester
 Camilla Haugs-Eilertsen, tidl. fester

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato | Sted

11/7-16 HALØEN

Utstедers underskrift⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

For Mansbachs Stiftelse

Frode Sjørnsen
 Dag Strømsæther
 Asle Ingar Bugdø-Petersen
 Morten Hanisch

Frode Sjørnsen
 Dag Strømsæther
 Asle Ingar Bugdø-Petersen
 Morten Hanisch

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Magne Rannestad

MAGNE RANNESTAD

Adresse

HOUSVEIEN 5F, 1769 HALØEN

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Bjørn Porsmyr

BJØRN PORSMYR

Adresse

BORGVEIEN 46, 1654 SELLBAKK

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00017899	23.04.2025	1101250065

Om dokumentet

Ident
1991/2695/2

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

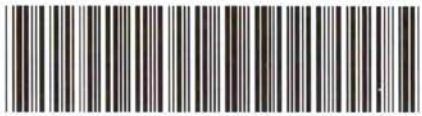
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 2695 Tinglyst: 09.07.1991 Emb. 002
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

09 JULI 1991

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 2695

A V T A L E

Mellom Øyvind Olav Karlsen, fødselsnr. 10 12 47 [REDACTED],
leier av gnr. 162 bnr. 1 fnr. 18, Iddeveien 44 C i Halden
og Halden kommune er inngått følgende avtale:

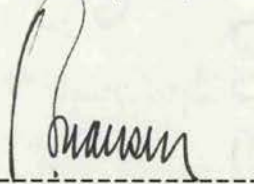
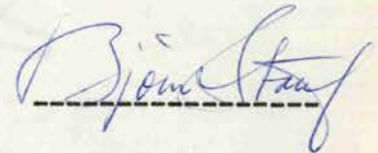
1. Øyvind Olav Karlsen samtykker i en grunnavståelse fra sin leietomt fnr. 18 av gnr. 162 bnr. 1 tilhørende Mansbach's Stiftelse. Arealet utgjør ca. 410 m² og skal brukes til utvidelse av Harekasveien og gang/sykkelvei langs Iddeveien. Grunnerstatningen utbetales til Mansbach's Stiftelse som på sin side reduserer tomteleien i forhold til tomtereduksjonen. (Ca. 14,5%)
2. I erstatning for tap av beplantning betaler Halden kommune kr. 5.000,-.
3. I forbindelse med flytting av stoppekran legger Halden kommune ny ledning fra an boring på hovedledningen og fram til ny stoppekran.
4. I ny grenselinje mot Harekasveien og ca. 10 m langs Iddeveien setter Halden kommune opp nytt plastbelagt flettverksgjerde med overjern, 1,0 m høyt. Det avsettes en 3,5 m bred avkjøring i gjerdet mot Harekasveien. Port settes ikke opp.
5. Resterende del av gjerde langs Iddeveien, ca. 60 lm, settes opp når gang/sykkelvei langs Iddeveien bygges.

Matjord som må fjernes når gang/sykkelvei langs Iddeveien bygges, planeres ut over igjenlagt bekk over eiendommen.
6. Halden kommune besørger justering av målebrevet over eiendommen og bærer alle omkostninger med dette inkl. tinglysing av målebrev og av denne avtale.
7. Denne avtale skal tinglyses på eiendommen gnr. 162 bnr. 1 f.nr. 18.

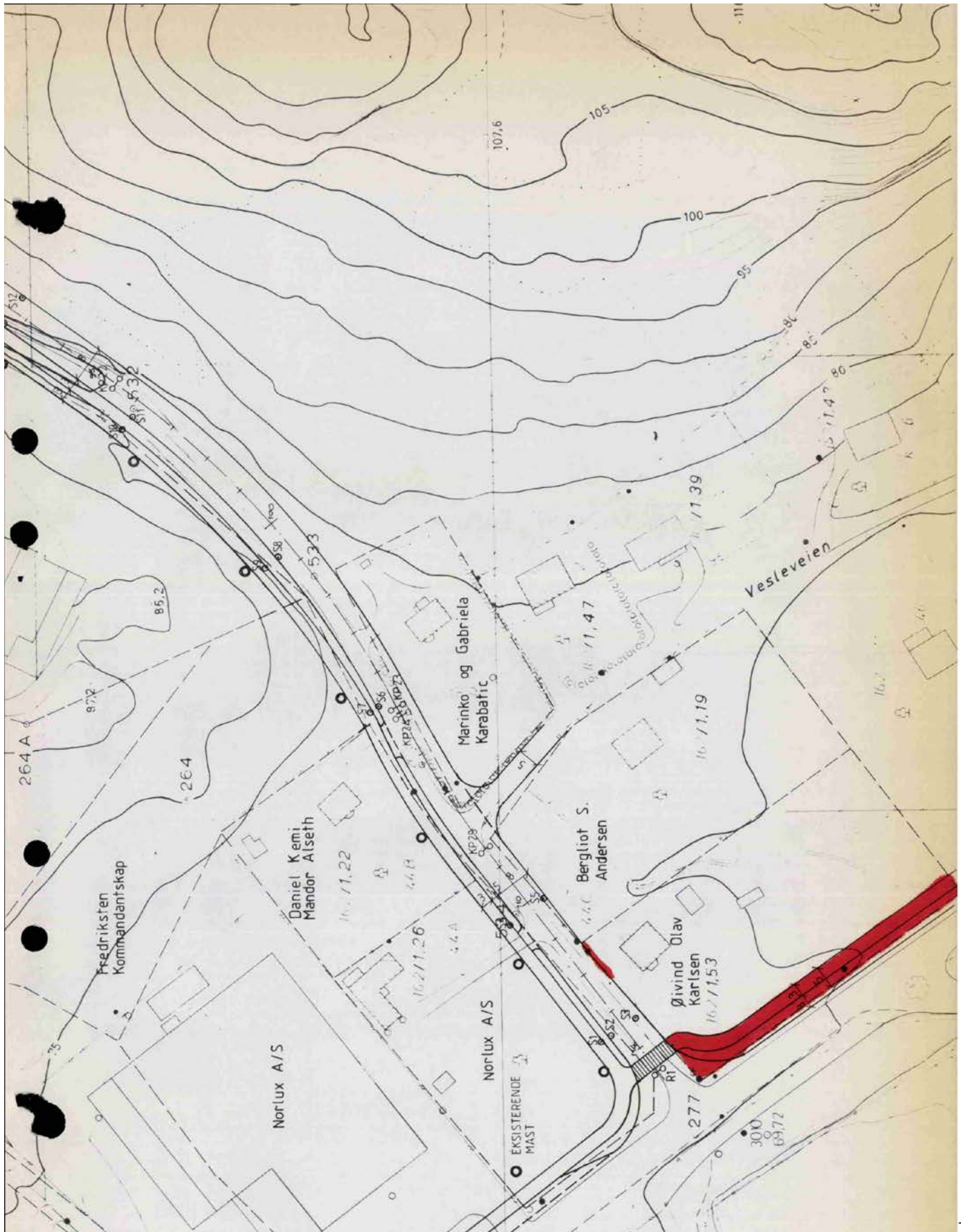
- 2 -

8. Denne avtale er utferdiget i 4 eksemplarer, 1 til hver av partene, 1 til grunneier og 1 til tinglysing.
9. Arealet kan tas i besittelse ved denne avtales underskrift.

Halden, 7/2 - 1989

Øyvind Olav Karlsen
festerfor
Mansbach's Stiftelse
grunneierJohn E. Eriksen
ordførerBjørn Ståhl
ordfører

Vedlegg





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Harekasveien 1
1769 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre