

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

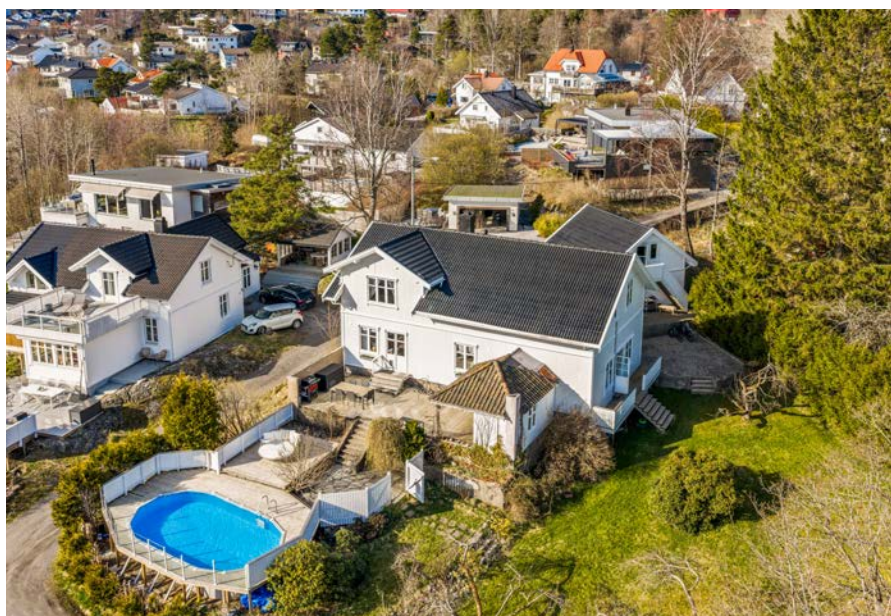
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 600 000,-
Omkostn.: Kr 191 390,-
Total ink omk.: Kr 7 791 390,-
Selger: Gjermund Lorentsen Bakli
Gry Elisabeth Nelle Bakli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1906
BRA-i/BRA Total 197/257 kvm
Tomtstr.: 1000 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1101260013

Lækker, eldre villa med idyllisk frukthage, svømmebasseng og flott sjøutsikt.

Sentralt og attraktivt i Hjortsbergveien, tilbaketrukket ned en privat stikkvei med få brukere. En idyllisk eiendom med innholdsrik planløsning. Boligen gir et samlet meget tiltalende og godt inntrykk, med gjennomgående god standard. Eiendommens utearealer må oppleves.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Energiattest	81
Nabolagsprofil	87
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 197 kvm

BRA - e: 60 kvm

BRA totalt: 257 kvm

TBA: 65 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 110 kvm Gang, soverom, stue, stue 2, kjøkken, grovkjøkken, toalettrom, bod

2. etasje

BRA-i: 87 kvm Gang, bod, vaskerom, bad, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 kvm Bod, garasje

2. etasje

BRA-e: 22 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

Opgitt TBA er for det arealet som er beregnet for å brukes som uteplass.

Det som beregnes som gangareal for basseng osv. er ikke medtatt i dette arealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1000 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggende i et vestvendt, svakt skrånende terreng med delvis terrassert hage. Hagen er pent opparbeidet med plenarealer, blomsterbed, beplantning samt frukttrær. På eiendommen er det en steinsatt gårds plass med garasjeanlegg og flere parkeringsmuligheter. Tomten oppleves som solrik og barnevennlig, og har en stor og usjenert frukthage.

Tomten anslått til å være ca. ett mål, men den er ikke oppmålt og arealavvik må påregnes ved en eventuell oppmåling.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Hjortsbergveien, skjermet og tilbaketrukket i en privat stikkvei med begrenset trafikk. Området byr på kort gang- og sykkelavstand til Hjortsberg skole, barnehager, kollektivtransport, butikker og idrettsanlegg. I nærområdet finnes også flotte turområder i Høiås- og Venåsmarka med lysløypenett, lett tilgjengelig til fots.

Adkomst

Via privat stikkvei fra Hjortsbergveien, med delt vedlikeholdsansvar.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villabebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp i Gimleveien.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med vegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldste delen. Tilbygget er utført med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning fra ca 1990 på den eldste delen av boligen. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med over-/underligger på den eldste delen. Lukket takkonstruksjon pga høy himling på den tilbygde delen. Valmet overbygd inngangsparti. Taktekkingen er av betongtakstein. Det er asfalt basert undertak mot nord. Takshingel på overbygd inngangsparti og bod. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991. Varevindu på boden i 1. og 2. etg og vaskerom. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein. Tilbygg er av lettklinkerblokker. Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Garasje

Støpt betongplate med ringmur av lettklinkerblokker. Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Innredet rom på loftet. Leddport i front. Balkongdør på med 2-lags isolerglass og trevindu med 2-lags isolerglass.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på taktekket med betongtakstein. Ingen umiddelbart behov for tiltak utbedringer, men konstruksjonen må holdes under oppsikt. Takshingel fremstår i dårlig stand og det er registrert er groing/mose på taket. Behov for å skifte dette taktekket. Takshingelen på inngangspartiet og boden bør skiftes ut, da denne fremstår i dårlig stand og det er registrert groing/mose på taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

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. Takrenner, nedløp og beslag er fra samme tid som taktekket. Det er ikke montert takrenner på inngangsparti. Manglende utkast på nedløpsrør mot nord, medfører til større fuktbelastning på trekledning.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er områder med begrenset lufting i bunn av trekledning. Noen områder med tørkesprekker i endeved på trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Synlig områder hvor det tidligere har vært fuktinnsig, ingen utslag på fuktighet der hvor det ble utført stikkmålinger på befaringsdagen. Det er registrert områder med noe nedbøyninger i den gamle takkonstruksjonen. Det fremstår som det er skader i undertaket på overbygd inngangsparti. Dette må avdekkes ved utskiftning av taktekket.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eier opplyser om at det ved noen tilfeller har vært fuktinnsig ved vindu på soverom i 2.etg. Varevindu i bodene og vaskerom har alder og tilstand som tilsier at det må skiftes. De værutsattevinduene mot øst og sør har fuktskader og utvendig værslitasje. Vanskelig å åpne/lukke vindu på soverom mot øst i

2.etg.

Dører

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert utvendig værslitasje og svelling på den ene balkongdøren til kjøkkenet. Balkongdør i stuen har skader som gjør at det ene dørbladet ikke lukker tilstrekkelig. Utvendig værslitasje og fuktskader på døren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hele terrassen i området ved bassenget fremstår som opprinnelig ufagmessige utført med hensyn til utførelse og fundamentering. Konstruksjonen er også underdimensjonert med hensyn til bjelkelaget. Dette har medført til områder med skjevheter og setninger i konstruksjonen. Terrassene har generelt behov for vedlikehold.

Utvendige trapper

Det er bom, løse og skadet fliser ved inngang. Råteskader på trappen ved inngang til kjøkkenet.

Andre utvendige forhold

Den overbygde uteplassen fremstår som ufagmessige utført. Det er synlig nedbøyninger i bærendekonstruksjon. Samt at arbeidet med takkonstruksjon ikke fremstår som ferdigstilt. Områder med fukt-/råteskader.

Overflater

Eier opplyser om at det forekommer mus i boligen i perioder. Tilfeller av skjeggkre i boligen. Stedvis områder med knirk og svikt i gulv i boligen. Slitt tregulv på grovkjøkkenet. Bruksslitasje på parkettgulv.

Skader på brannmur i gang i 2.etg.

Ufagmessige avslutning av panelplater i bod mot el.skap/sikring.

Skjøter på laminatgulv i gang og soverommene mot øst er ikke tilstrekkelig forskjøvet.

Sprekker i sparkler skjøter på slett tak i 2.etg.

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er registrert høye fuktverider på trebjelkene i kjeller/krypkjeller. Dette oppstår pga fuktinnslag på grunnen og ikke tilstrekkelig utlufting av konstruksjonen. Det er registrert spor etter borrebille på bjelkelaget i kjeller/

krypkjeller.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til hovedsoverom i 2.etg går i anslaget ved funksjonsprøving.
Ødelagt håndtak på toalettrom.

Andre innvendige forhold

Den ene skyvedøren bør justeres siden den støter i tak ved bruk.

2.etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluk og vanntett terskel skulle vært hevet 25mm.

2.etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke mulighet for å se om det er utført noe membranmansjett i sluket.

2.etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det bør installeres mekanisk avtrekk.

2.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er ikke utført tettesjikt bak servantinnredning og 1 meter utenfor dusjsonen.

2.etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det skulle vært utført 15mm vanntett oppkant ved terskel.

Siden nedsenket dusjsone er under 1 cm, skulle det vært utført lokalt fallforhold på 1:50.

På det minste er det målt 1:100 i dusjsonen.

2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Noe flassing på fotlist på servantinnredning.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard.

Benkeplaten har blitt fuktutsatt som har medført til kuling og skader på benkeplaten.

1.etasje - Grovkjøkken - Overflater og innredning

Bruksslitasje på innredning og benkeplate.

1.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Løst armatur på servant.

Skader på fliser på gulv ved bom og sprekker.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eier opplyser om at vann på kjøkkenet kan fryse ved kraftig kulde. Områder hvor det mangler mansjetter på varerør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på røropplegget.

Andre installasjoner

Det er ikke utført noe service på varmepumpen siden eier overtok.

Grunnmur og fundamenter

Registrert områder med riss_/sprekker i fuger på granittmur.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert områder med sprekker og mindre skader på støttemurene. Levegg fremstår i dårlig stand og har behov for utbedringer av pussen.

Terrengforhold

Fasaden mot nord er derfor noe fuktutsatt.

Andre tomteforhold

Det er registrert skjevheter i bassenget, samt områder med rustdannelse. Det er registrert missfarging på innvendig duk som er synlig. Utvendig pumpesystem og renseanlegg er plassert utvendig under terrassen. Dette medfører til fuktbelastning. Fremstår som anlegget er ufagmessige montert.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er på kjøkkenet målt retningsavvik på 25mm og 16mm i gang i 1.etg. I gang i 2.etg er det målt 32 mm i gang og 25mm på hovedsoverom. Noe mindre på øvrige rom.

Pipe og ildsted

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Den ubrennbare platen strekker seg ikke 30cm ut fra vedovn i stuen eller på kjøkkenet. Det er nærmere enn 30cm fra vedovn til brennbart materiale på kjøkkenet. Det er registrert riss og krakkelering på maling på mur i stue, samt at det er avrenning fra feieluke i 2.etg. Pipen har en eldre standard og røykrør må med tiden skiftes,.

TGIU

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det må gjøres kamerainspeksjon av rørene for å avdekke tilstanden på anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet

Røykvarsler i begge etasjer.

Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Utvendig tretrapper uten rekkverk.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverskhøyden er under 90cm i trappen og lysåpninger er over 10cm på rekkverket.

Det er ikke montert håndløper mot vegg.

Flere av tretrappene er utført uten rekkverk, samt at det ikke er rekkverk på granitttrapp i terrenget.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: F. Jørgensen AS, 2022

Beskrivelse: Totalreovering av badrom. Arbeidet omfattet komplett rehabilitering med ny membran, gulvsparkel, flislegging, fuging og montering av sanitærutstyr.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det har kommet noe vann på gulvet i garasje ved store nedbørsmengder/snøsmelting. Tidligere vannlekkasje i kjøkkenbenk utbedret som forsikringssak.

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

Ja

Firmanavn: Takfornyning AS, 2023; Mall og Bygg Kvalitet Pantilica Elvis, 2025

Beskrivelse: Rens, impregnering og maling av takstein. Vask og maling av hus og garasje.

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

Ja

Beskrivelse: Enkelte vinduer virker å være punkterte. Det har ved enkelte anledninger kommet noe vann/fukt ved ett vindu i boligen.

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

Ja

Firmanavn: Klar Ferdig Bygg AS, 2025; Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Nytt rekkverk rundt hele terrassen. Nye terrassebord på hele terrassen.

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

Ja

Beskrivelse: Terrasse har noen skjevheter.

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

Ja

Firmanavn: Klar Ferdig Bygg AS, 2025; Ufaglært, 2021

Beskrivelse: Fundamenter ble støpt for bæring av nytt glassrekkverk. Noe lokal oppretting ble gjort ved bytte av terrassebord.

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

Ja

Beskrivelse: Mus har vært observert. Det har også vært observert skjeggkre.

Takstrappport fra 2020 omtaler spor etter borebiller i krypkjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Vannrør i krypkjeller kan være frostutsatt. Vannet på kjøkkenet har fryst i perioder med svært lave temperaturer.

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

Ja

Firmanavn: F Jørgensen AS, 2022

Beskrivelse: Badet er totalrenovert i vår eiertid. Sluk, membran/tettesjikt og vann- og avløpsinstallasjoner ble fornyet/oppgradert.

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

Ja

Firmanavn: F. Jørgensen AS, 2022

Beskrivelse: Badet er totalrenovert i vår eiertid, og installasjoner tilknyttet ventilasjon og tekniske anlegg er oppgradert.

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

Ja

Firmanavn: Uvisst, 2020

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i egenerklæring (2020) at feieluker ble byttet og beslag innvendig i pipe ble fjernet.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste om elkontroll i 2020, hvor avvik ble rettet og sikringsskap oppgradert. I vår eiertid har det forekommet at sikring løser ut ved samtidig bruk av oppvaskmaskin og stekeovn.

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

Ja

Firmanavn: Riis Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Bytte av dimmere/brytere og noen stikk-kontakter, samt lukking av punkter i Elvia-rapport fra 2025.

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

Ja

Firmanavn: Olaf Hansens EFTF AS, 2020

Beskrivelse: Utbedringer av registrerte avvik etter internkontroll, inkludert oppgradering av sikringsskap og etablering av ny kurs til varmepumpe.

32. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Tilbygg av kjøkken/stue i 2004. Mindre endringer i planløsningen på badet i vår eiertid.

33. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Tiltakene er vurdert som ikke søknadspliktige.

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

Ja

Beskrivelse: Loft over garasje er innredet.

35. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det fremgår av takstrappert fra 2020 at loft over garasje er innredet.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger boligsalgsrapport/tilstandsrapport fra 2020 samt tidligere egenerklæring.

45. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

46. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ved store nedbørsmengder eller kraftig snøsmelting har vann kommet inn på garasjegalvet. Dør og terskel må påregnes utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det ble byttet håndtak på balkong/terrassedører.

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

Ja

Beskrivelse: Én fryser som følger med eiendommen er defekt. Vaier til garasjeport kan hoppe av.

Kommentar fra selger: Eiendommen har adkomst via privat vei som vedlikeholdes og

kostnadsfordeles mellom berørte eiendommer. Det ble gjennomført inspeksjon av krypkjeller i 2023.

Innhold

En idyllisk eiendom med innholdsrik og særpreget planløsning. Huset har i 1 etasje trappehall, wc, 1 soverom, to gode stuer på rad, en gedigen spise/kjøkkenløsning med generøs takhøyde og nedgang til frukthagen, grovkjøkken på innsiden av kjøkkenet. Grovkjøkkenet benyttes som et praktisk arbeidskjøkken og er perfekt for større kjøkkenmaskiner etc.

2 etasje har 3 store soverom, nytt bad med dusj/wc, vaskerom og et stort garderoberom med bakenforliggende lagringskott/alkover.

Delvis kjeller med div. lagerrom.

Nyere stor garasje med isolert rom i loftsetasjen som i dag benyttes til treningsrom.

Egen utvendig trapp og inngang.

Standard

Gjennomgående god standard med bl.a. heltre furugulv, eik parkett og fliser. Vakre tapeter på vegger, samt malt panel på vegger og himlinger i flere rom. Sortlakkert kjøkkeninnredning. Grovkjøkken med innredning i eik. Grovkjøkkenet benyttes som et praktisk arbeidskjøkken og er perfekt for større kjøkkenmaskiner etc. Det er flere vedovner i huset samt luft til luft varmepumpe. Nytt, lekkert bad i 2022. Her er det badekar, dobbel dusjsone, lekker servantmøblement med dobbel vask, og vegghengt toalett. I front mot byen og vest går det en stor deilig terrasse med overbygd hagestue. Deretter trapper ned til neste terrasse med svømmebasseng. Her nyter man en helt fantastisk utsikt - og sol til den går ned i horisonten. Eiendommens utearealer må oppleves. Her vokser drueplanter oppover gamle steinmurer og omkranser sommerstuen. Frodig kjøkkenhage og frukthage gir muligheter til egen produksjon av grønnsaker, urter og bærfrukt etc. Boligen gir et samlet meget tiltalende og sjarmerende inntrykk, som krones av en aldeles praktfull beliggenhet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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. Det er installert luf/luft varmepumpe med innedel på kjøkkenet. Det er vedovn på kjøkken og i stue. Det er varmekabler i gulv på bad. Bassenget er oppvarmet ved hjelp av el.kolbe.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 600 000

Omkostninger kjøper

7 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

190 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

191 390 (Omkostninger totalt)

208 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

211 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 791 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 808 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 811 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 557 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Eiendomsskatt

Kr 8 252 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 162 182 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 648 728 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 53 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Bolighuset er oppført før plan- og bygningsloven av 1965, samt med et tilbygg i 2004

og garasje i 2007.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Byggetegninger bolighus: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Det er noe mindre endringer på planløsningen i 2.etg i forhold til hva som ble byggemeldt i 2004. Men ingen søknadspåliggende tiltak.
- Det foreligger godkjenning på bassenget og terrasse i fra 2003, men det foreligger ikke tegninger kun situasjonskart, så usikkert om dette gjelder alle terrassene på eiendommen mot sør.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg og terrasse/basseng arbeidet.

Byggetegninger garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

- Garasjen er tegnet som en dobbel garasje, men har blitt utført som en enkel garasje med bod.
- Det er innredet rom i 2.etg, men dette arealet er kun godkjent som bod/lager.
- Loftet er bygget større enn det som er godkjent på tegninger. Loftet er ikke godkjent som måleverdig areal på de byggemeldte tegningene.
- Det er ikke fremlagt ferdigattest på oppføringen av garasjen.

For tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Avvikene nevnt over om garasje anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Halden kommune opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei, med delt vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for boliger med tilhørende anlegg

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 04.03.2024. 50 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende

med områdenavn BA30.

Berørte datasett:
Radonutsatt område

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16990,- oppgjørshonorar kr 4500,- og markedspakke kr 11900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7535,-. 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 1500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

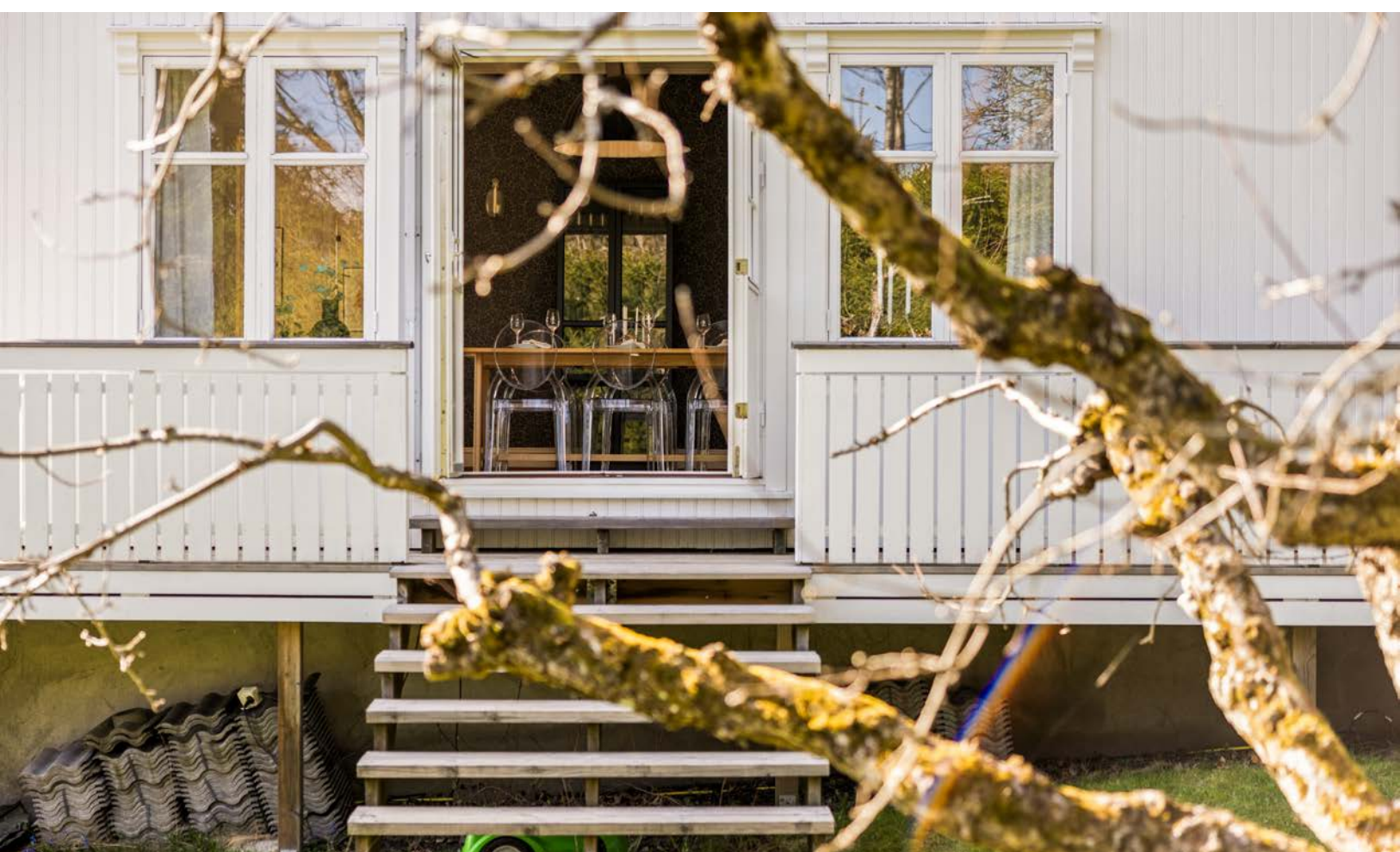
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.04.2026













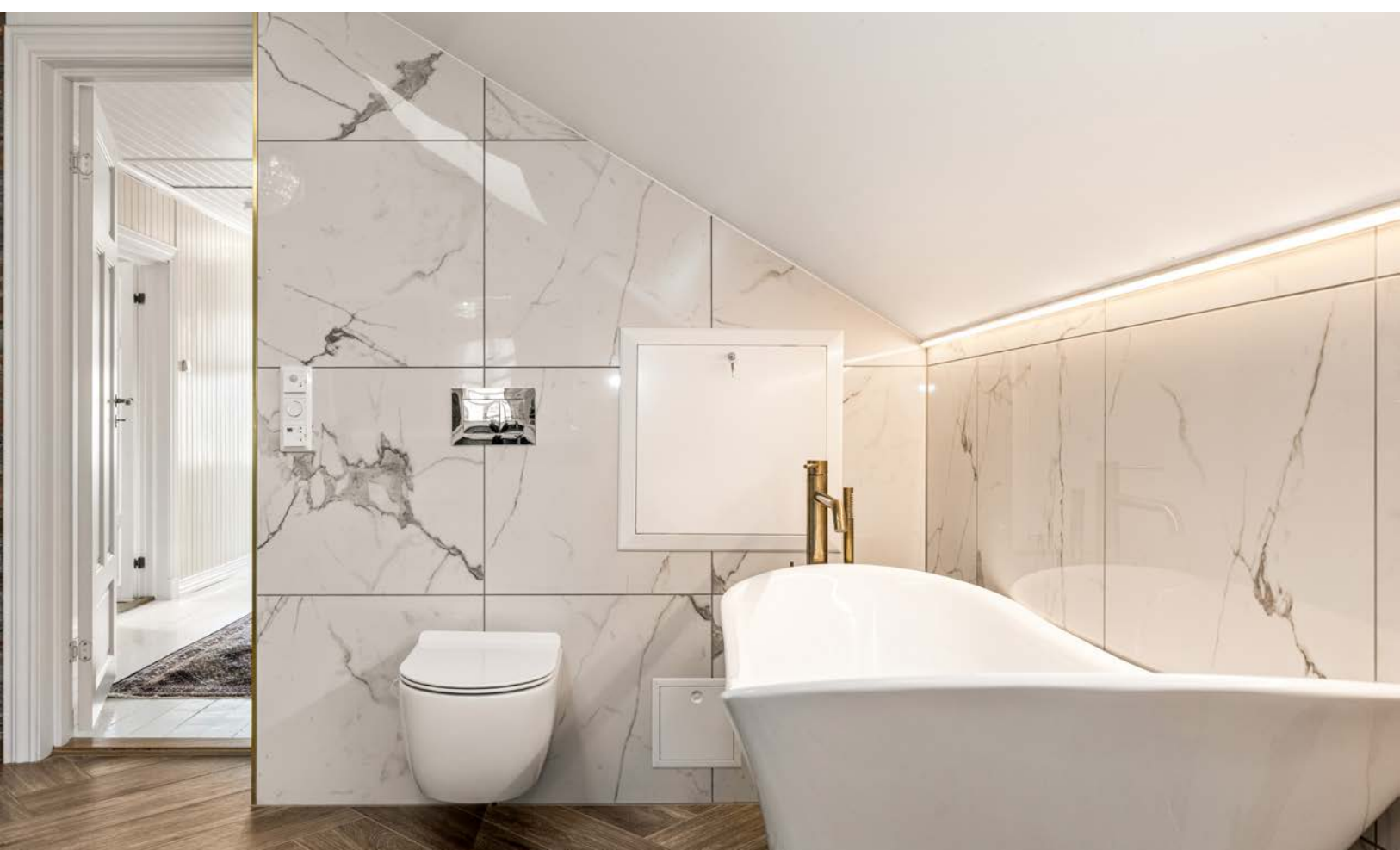








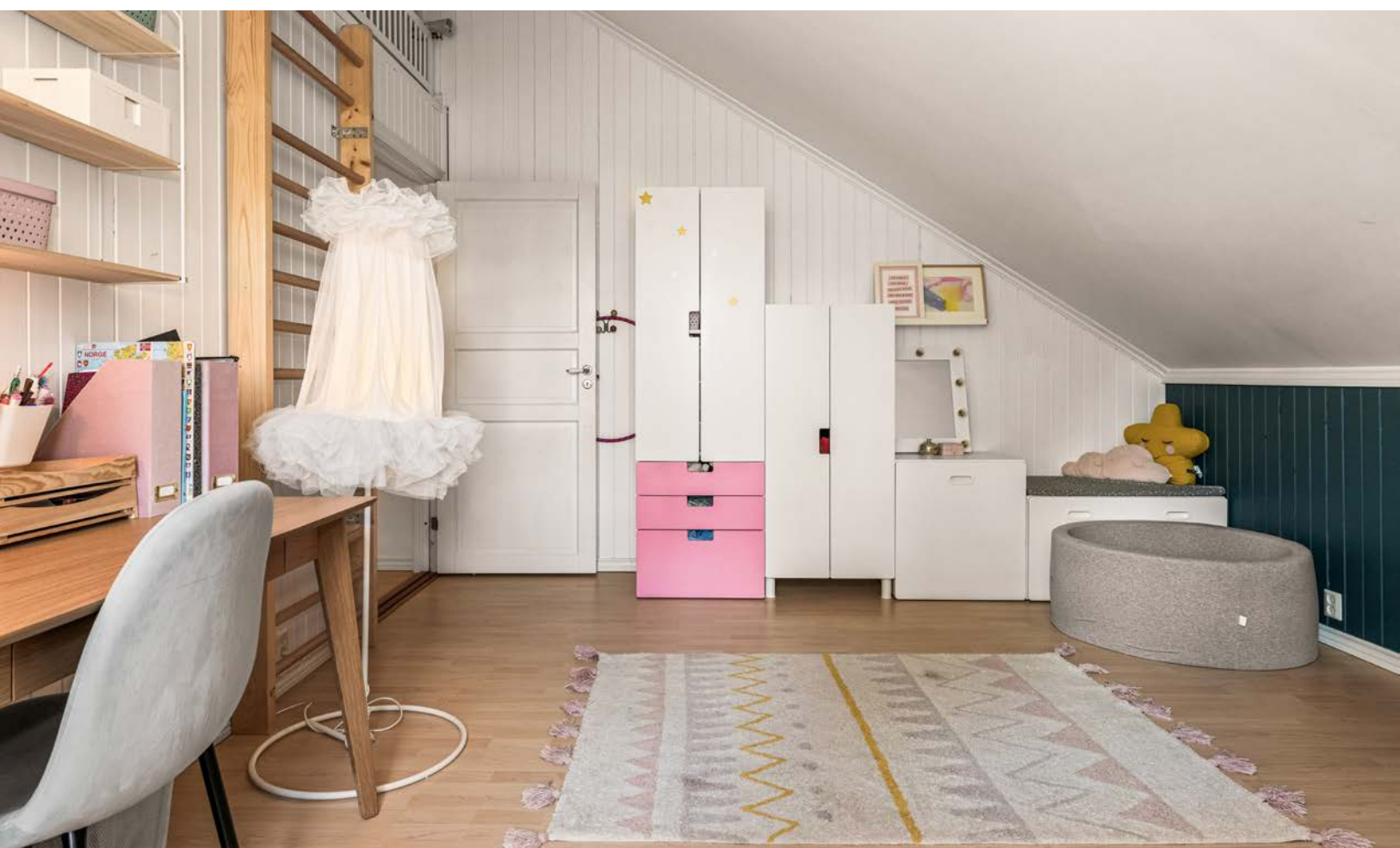


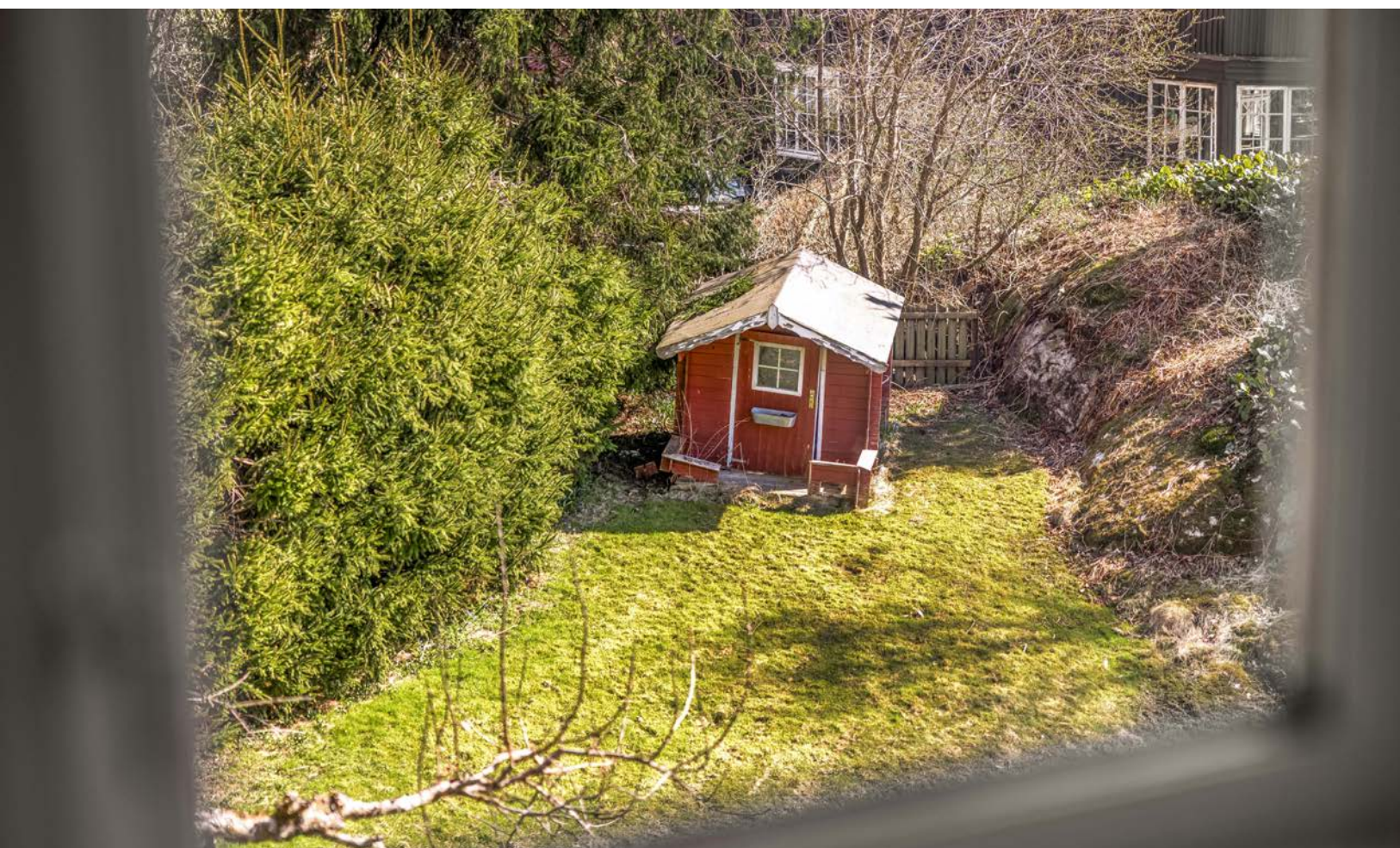


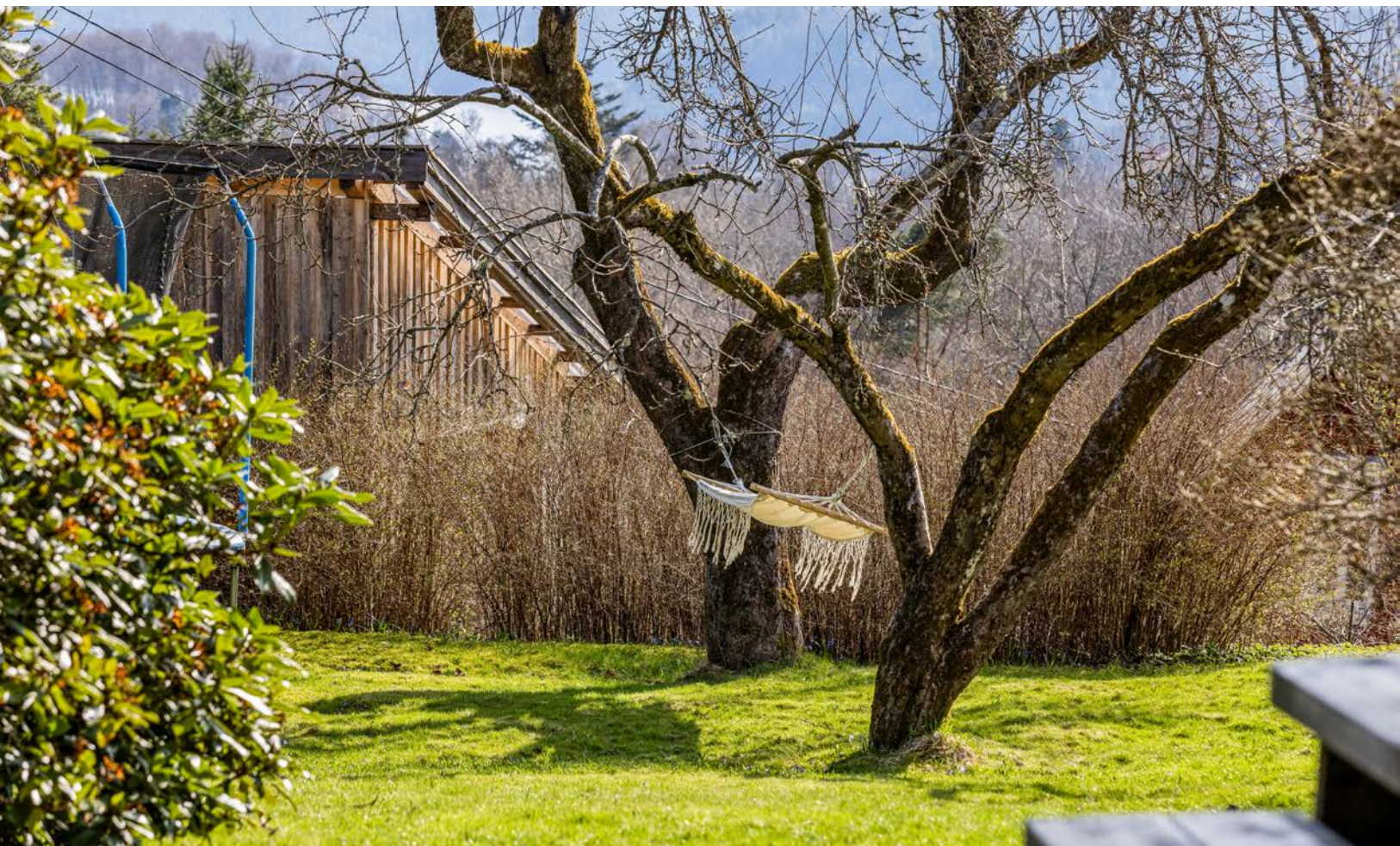















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hjortsbergveien 46 , 1784 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 19972-1961

Eiendomsverdi ref nr: RA2059

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan beliggende i Hjortsbergveien i Halden kommune.

Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårds plass, gressplen, busker, trær, gjerde, støttemurer, terrasse og basseng.

Utvendig er boligen malt i 2025.

Det er stedvis områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Innvendig er det utført nytt badeplass i 2.etg i 2022.

Samt at det er utført overflate maling over tid.

Boligen innehar en normal standard.

Enkel garasje med boddell plassert på eiendommen.

Det er innredet rom i 2.etg på garasjen.

Stedvis behov for vedlikehold og utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1906

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Det er asfalt basert undertak mot nord.

Utført takfornyning i 2023.

Takshingel på overbygd inngangsparti og bod.

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldste delen.

Tilbygget er utført med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning fra ca 1990 på den eldste delen av boligen.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med over-/underligger på den eldste delen.

Lukket takkonstruksjon pga høy himling på den tilbygde delen.

Det er isolert med sagmøl på loftet.

Valmet overbygd inngangsparti.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991.

Varevindu på boden i 1./2.etg og vaskerom.

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2007.

Doble balkongdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Det ble skiftet terrassebord på deler av terrassen i 2021, eier opplyste om at det ble utført oppretting der hvor det var behov.

Montert glassrekkverk i ettertid, det ble samtidig utført noe utbedringer av undersøttelsen på dette området.

Den delen som er lengst mot huset er utført som en mark terrasse.

Det er betongtrapp med fliser ved inngang.

Granittrapp i terrenget mot sør.

Det er utført en overbygd uteplass utenfor kjøkkenet mot sør.

Utført i trekonstruksjon og taket er tekket med teglstein og plastplater.

Det er murt opp en utepeis.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen innehar en normal standard.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Feieluke er plassert i 2.etg.

Sotluke er plassert på soverom i 1.etg.

Vedovn plassert i stue og kjøkkenet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er et lite kjellerrom med lav høyde mot sørvest.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side.

Trappen har en eldre standard.

Innvendig har boligen malte heltre dører med speil.

Skyvedørsgarderobe med innredning i gang i 2.etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser og malte slette vegger. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er synlig klemt membranmansjetter i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.

Vaskerom

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har benkeplate med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering og luftespalte under dørblad.

Det er inspeksjonsluke på baderommet mot vaskerommet.

Hulltaking er derfor ikke nødvendig å utføre.

Ingen utslag på skadelig fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående kjøl-/fryseskap.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskemaskin.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en eldre standard, men det er modernisert ved maling i senere tid.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalett rom med fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger.

Innredet med utslagskum og frittstående toalett.

Utlufting via ventil på yttervegg og tilluft under dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Det er avløpsrør av plast på de områdene var rørene er synlige.
Ukjent avløpsrør der konstruksjon er lukket.

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker på yttervegg og friskluftsventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet fra 2013.

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i bod i 2.etg.
50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på
40A/20A/4*16A/2*13A/5*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i september i 2025, det ble da ikke avdekket avvik.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.
Tilbygg er av lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong/lettklinkerblokker.
Det er også utført en levegg mot vest.
Tomten skråner mot sør.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonperre.

Utvendig tretrapper uten rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er noe mindre endringer på planløsningen i 2.etg i forhold til hva som ble byggemeldt i 2004.
Men ingen søknadspliktige tiltak.

Det foreligger godkjennelse på bassenget og terrasse i fra 2003, men det foreligger ikke tegninger kun situasjonskart. Så usikkert om dette gjelder alle terrassene på eiendommen mot sør.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg og terrasse/basseng arbeidet.

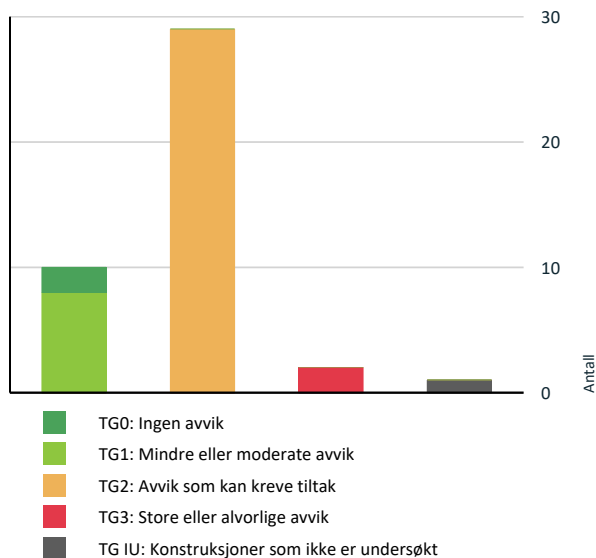
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Garasjen er tegnet som en dobbel garasje, men har blitt utført som en enkel garasje med bod.
Det er innredet rom i 2.etg, men dette arealet er kun godkjent som bod/lager.
Loftet er bygget større enn det som er godkjent på tegninger.
Loftet er ikke godkjent som målverdig areal på de byggemeldte tegningene.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på oppføringen av garasjen.

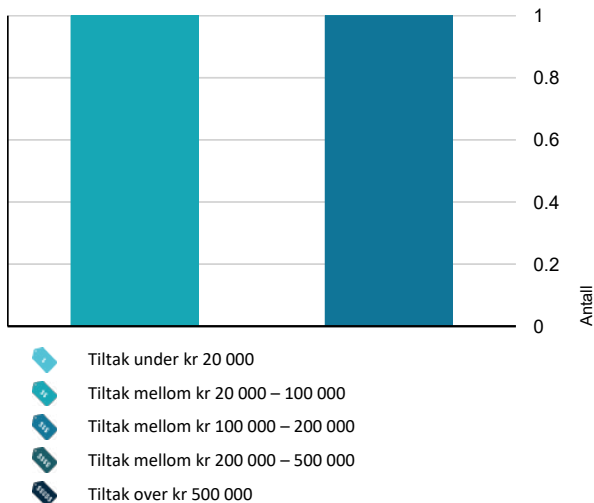
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.














Oppsummering av avvik

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

Enebolig






TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Andre tomteforhold** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1.etasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1906

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard innvendig.

Vedlikehold

Utvendig er det stedvis noe vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygg mot øst
------	---------	-----------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Den er lagt i 2003 iflg tidligere salgsannonse.

Det er asfalt basert undertak mot nord.

Utført takfornyng i 2023.

Taket er besiktiget fra taketfoten mot nord.

Takshingel på overbygd inngangsparti og bod.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på taktekket med betongtakstein.

Ingen umiddelbart behov for tiltak utbedringer, men konstruksjonen må holdes under oppsikt.

Takshingel fremstår i dårlig stand og det er registrert er groing/mose på taket.

Behov for å skifte dette taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.

Det anbefales å overvåke tilstanden på betongtaksteinen og undertaket jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takshingelen på inngangspartiet og boden bør skiftes ut, da denne fremstår i dårlig stand og det er registrert groing/mose på taket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er fra samme tid som taktekket. Det er ikke montert takrenner på inngangsparti.

Manglende utkast på nedløpsrør mot nord, medfører til større fuktbelastning på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres takrenner på inngangspartiet og utkast på nedløpsrør mot nord for å redusere fuktbelastning på trekledning.

Videre bør tilstanden på eksisterende takrenner, nedløp og beslag følges opp, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og lekkasjer fra takrenner.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse på den eldste delen. Tilbygget er utført med bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning fra ca 1990 på den eldste delen av boligen. Hele boligen ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er områder med begrenset lufting i bunn av trekledning. Noen områder med tørkesprekker i endedved på trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av trekledningen ved neste utskiftning av trekledning, for å unngå opphopning av fukt og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med over-/underligger på den eldste delen. Lukket takkonstruksjon pga høy himling på den tilbygde delen.

Det er isolert med sagmøl på loftet.

Valmet overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

Synlig områder hvor det tidligere har vært fuktinnslag, ingen utslag på fuktighet der hvor det ble utført stikkmålinger på befaringsdagen. Det er registrert områder med noe nedbøyninger i den gamle takkonstruksjonen.

Det fremstår som det er skader i undertaket på overbygd inngangsparti. Dette må avdekkes ved utskiftning av taktekket.

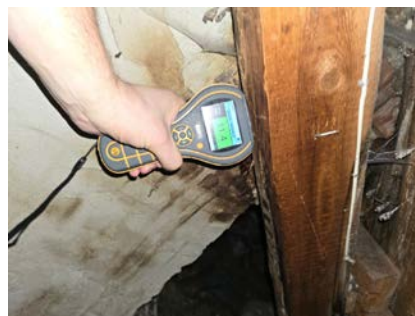
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke områdene med fuktskjolder for å avdekke om det blir endringer over tid, slik at det unngås følgeskader på bygget hvis det oppstår nye lekkasjer.

Ingen behov for utbedring av nedbøyninger med hensyn til omfanget.

Det må forventes å utføre utbedringer av takkonstruksjon ved inngangsparti ved utskiftning av taktekket.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1991. Varevindu på boden i 1./2.etg og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at det ved noen tilfeller har vært fuktinnslag ved vindu på soverom i 2.etg.

Varevindu i bodene og vaskerom har alder og tilstand som tilsier at det må skiftes.

De værutsatte vinduene mot øst og sør har fuktskader og utvendig værslitasje.

Vanskelig å åpne/lukke vindu på soverom mot øst i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduene bør gjennomgås og utbedres for å sikre at de kan åpnes og lukkes som normalt.

Varevinduer i bodene og på vaskerom bør skiftes grunnet alder og tilstand.

Værutsatte vinduer mot øst og sør bør utbedres eller eventuelt skiftes på grunn av fuktskader og værslitasje.

Fuktinnslag ved vindu på soverom i 2. etasje bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre videre fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for ytterligere forringelse av vinduene, økt varmetap, inntrenging av fukt og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har isolert hovedytterdør med 2-lags isolerglass fra 2007
Doble balkongdør med glassfelt av 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert utvendig værslitasje og svelling på den ene balkongdøren til kjøkkenet.

Balkongdør i stuen har skader som gjør at det ene dørbladet ikke lukker tilstrekkelig.

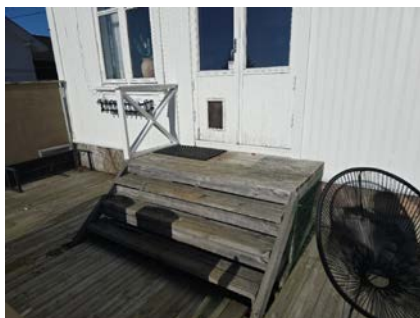
Utvendig værslitasje og fuktskader på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdørene bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon, samt forhindre ytterligere fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk, og ytterligere skader på bygningsdeler som følge av fuktinntrengning.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon.

Det ble skiftet terrassebord på deler av terrassen i 2021, eier opplyste om at det ble utført oppretting der hvor det var behov.

Montert glassrekkverk i ettertid, det ble samtidig utført noe utbedringer av undersøttelsen på dette området.

Den delen som er lengst mot huset er utført som en mark terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele terrassen i området ved bassenget fremstår som opprinnelig ufagmessig utført med hensyn til utførelse og fundamentering. Konstruksjonen er også underdimensjonert med hensyn til bjelkelaget. Dette har medført til områder med skjevheter og setninger i konstruksjonen.

Terrassene har generelt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av konstruksjonen, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre korrekt fundamentering og dimensjonering av bjelkelaget. På terrassen i området ved basseng. Tiltakene bør iverksettes for å hindre videre skjevheter, setninger og potensiell svikt i konstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skade på terrassen.

Generelt vedlikehold bør også utføres for å forlenge terrassens levetid.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp med fliser ved inngang.

Granittrapp i terrenget mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom, løse og skadet fliser ved inngang.

Råteskader på trappen ved inngang til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av løse og skadde fliser ved inngangstrappen for å hindre ytterligere forverring, eksempelvis som følge av frostsprengning eller økt vanninntrengning.

Råteskader på trappen ved inngang til kjøkkenet bør utbedres og det er viktig med godt vedlikehold av konstruksjoen slik at ikke slike råteskader oppstår.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er utført en overbygd uteplass utenfor kjøkkenet mot sør. Utført i trekonstruksjon og taket er tekket med teglstein og plastplater. Det er murt opp en utepeis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den overbygde uteplassen fremstår som ufagmessige utført.

Det er synlig nedbøyninger i bærende konstruksjon.

Samt at arbeidet med takkonstruksjon ikke fremstår som ferdigstilt.

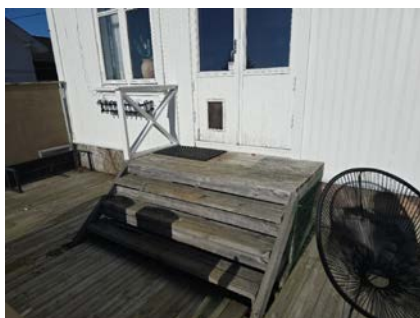
Områder med fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av bærende konstruksjon og takkonstruksjon for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre ytterligere nedbøyninger eller konstruksjonssvikt.

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skader og redusert levetid.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

GULV: Parkett, tregulv, laminat og fliser.
VEGG: Tapet, malte slette vegger, glassfiberstri, brystning, panelplater og trepanel.
TAK: Malte slette tak og trepanel.
Boligen innehar en normal standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at det forekommer mus i boligen i perioder.
Tilfeller av skjeggkre i boligen.

Stedvis områder med knirk og svikt i gulv i boligen.
Slitt tregulv på grovkjøkkenet. Bruksslitasje på parkettgulv.

Skader på brannmur i gang i 2.etg.
Ufagmessige avslutning av panelplater i bod mot el.skap/sikring.
Skjøter på laminatgulv i gang og soverommene mot øst er ikke tilstrekkelig forskjøvet.
Sprekker i sparkler skjøter på slett tak i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre mus , da dette kan medføre til skader på bygningsdeler.
I forhold til skjeggkre finnes det nå tiltak som kan utføres for å forhindre dette.

Skal øvrige avvik utbedres må det utføres lokale utbedringer/oppussing.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er på kjøkkenet målt retningsavvik på 25mm og 16mm i gang i 1.etg. I gang i 2.etg er det målt 32 mm i gang og 25mm på hovedsoverom. Noe mindre på øvrige rom.

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.

Slike skjevheter bør utbedres dersom det er ønskelig å oppnå jevne gulv og redusere svikt og knirk i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre er knirk og svikt i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Feieluke er plassert i 2.etg.
Sotluke er plassert på soverom i 1.etg.
Vedovn plassert i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Den ubrennbare platen strekker seg ikke 30cm ut fra vedovn i stuen eller på kjøkkenet.

Det er nærmere enn 30cm fra vedovn til brennbart materiale på kjøkkenet.

Det er registrert riss og krakkelering på maling på mur i stue, samt at det er avrenning fra feieluke i 2.etg.

Pipen har en eldre standard og røykrør må med tiden skiftes,.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate som dekker minst 30 cm ut fra vedovnene, og avstanden til brennbart materiale må økes til forskriftsmessig avstand for å redusere brannrisiko. Riss og krakkelering på mur bør utbedres for å hindre videre forringelse.

Avrenning fra feieluke i 2. etasje bør undersøkes nærmere og løsning på toppen av pipen må ses nærmere på.

Røykrør bør vurderes skiftet grunnet alder og slitasje, for å sikre trygg og forskriftsmessig bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er kun mulig å besikte deler av krypkjeller fra luke, siden luken har en liten dimensjon.

Det er et lite kjellerrom med lav høyde mot sørvest. Ingen tilkomst til krypkjeller under tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

Det er registrert høye fuktverdier på trebjelkene i kjeller/krypkjeller. Dette oppstår pga fuktinnslag på grunnen og ikke tilstrekkelig utlufting av konstruksjonen.

Det er registrert spor etter borrebille på bjelkelaget i kjeller/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnslag og bedre utluftingen i krypkjelleren, for å unngå videre fuktskader og evt råteutvikling i trebjelkelaget .

Spor etter borebille bør følges opp med nærmere undersøkelser for å avklare om angrepet er aktivt, da dette kan medføre svekkelse av bærende konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.

Begrenset adgang gjør det vanskelig å vurdere tilstanden i hele krypkjelleren, noe som øker risikoen for skjulte skader. Det anbefales å gjøre luken til krypkjeller større slik at det blir lettere å inspisere hele krypkjelleren.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk på en side. Trappen har en eldre standard.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte heltre dører med speil.

Vurdering av avvik:

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

Dør til hovedsoverom i 2.etg går i anslaget ved funksjonsprøving. Ødelagt håndtak på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Døren til hovedsoverrommet bør justeres slik at den fungerer som den skal, for å unngå problemer med funksjonen og videre skader på dør eller karm.

Håndtaket på toalettrommet bør byttes ut for å sikre funksjonalitet.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe med innredning i gang i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene skyvdøren bør justeres siden den støter i tak ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyvdøren bør justeres slik at den beveger seg fritt uten å støte i taket. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje på dør.



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 8mm 80 cm fra sluket.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det skulle vært utført lokalt fall på 1:50 til sluk og vanntett terskel skulle vært hevet 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og heves vanntett terskel til minimum 25 mm ved en eventuell oppussing, for å redusere risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet ved lekkasje. Manglende utbedring kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og økt fare for vannskader.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

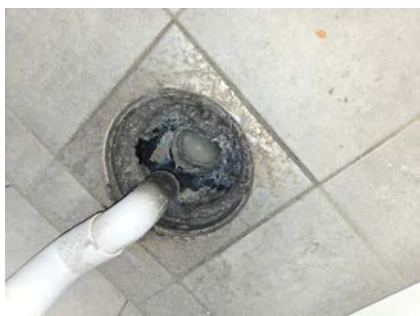
Det er ikke mulighet for å se om det er utført noe membranmansjett i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er korrekt utført membranmansjett i sluket.
På grunn av alder må det påregnes å skifte tettesjiktet på vaskerommet iom noen år, for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Manglende dokumentasjon og usikker utførelse medfører økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til vanninntrenging og skader.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har benkeplate med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering og luftespalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det bør installeres mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør installeres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er inspeksjonsluke på baderommet mot vaskerommet.

Hulltakning er derfor ikke nødvendig å utføre.

Ingen utslag på skadelig fukt.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon på utførelsen ligger i boligmappa.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte slette vegger. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført tettesjikt bak servanttinnredning og 1 meter utenfor dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tettesjikt bak servanttinnredning og 1 meter utenfor dusjsjonen for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende tettesjikt kan føre til vannskader på veggkonstruksjon.

Eier har reklamert på dette til utførende selskap, ukjent hva løsningen blir på dette foreløpig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det skulle vært utført 15mm vanntett oppkant ved terskel.
Siden nedsenket dusjsone er under 1 cm, skulle det vært utført lokalt fallforhold på 1:50.
På det minste er det målt 1:100 i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanntett terskel og fallforhold i dusjsonen er ikke utført i henhold til TEK17.
Avvikene vurderes som mindre alvorlige, men det er økt risiko for at lekkasjevann kan ledes ut av våtrommet eller at vann ikke ledes effektivt til sluk.



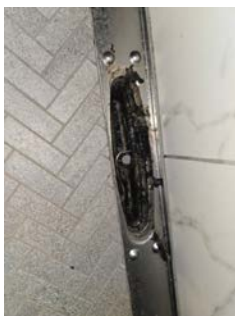
2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og dukmembran med dokumentasjon i boligmappa.
Det er synlig klemt membranmansjetter i sluket.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe flassing på fotlist på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dørblad.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt i bunnsvill.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en eldre standard, men det er modernisert ved maling i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning innehar en eldre standard.

Benkeplaten har blitt fuktutsatt som har medført til kuling og skader på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av kjøkkeninnredningen, spesielt benkeplaten, for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av funksjon.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med heltre profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Fliser på vegg over benk.

Frittstående kjøøl-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalett rom med fliser på gulv og glassfiberstrie på vegger.

Innredet med utslagskum og frittstående toalett.

Utlufting via ventil på yttervegg og tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Løst armatur på servant.

Skader på fliser på gulv ved bom og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Løst armatur på servant bør festes eller byttes for å unngå lekkasjer og videre skader.

Skader på fliser på gulv ved bom og sprekker bør utbedres for å hindre videre skader på gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran og vannmåler er plassert i benkeskap på grovkjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at vann på kjøkkenet kan fryse ved kraftig kulde.
Områder hvor det mangler mansjetter på varerør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres tiltak for å forhindre at vannet fryser på kjøkkenet, for eksempel ved å isolere rør eller forbedre oppvarmingen i området.

Mansjetter bør monteres på varerør der dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for frostskaader på rør, vannlekkasjer og påfølgende bygningsskader.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på de områdene var rørene er synlige.
Ukjent avløpsrør der konstruksjon er lukket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av vaskerom, toalettrom osv, da rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller plutselige skader på eldre rør, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluker på yttervegg og friskluftsventiler.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe på kjøkkenet fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført noe service på varmepumpen siden eier overtok.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen av kvalifisert fagperson. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på anlegget.

Ut i fra varmepumpens alder må det forventes at dette plutselig stopper og må skiftes ut.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
El.skap er plassert i bod i 2.etg.

50A hovedsikring og 13 fordelingskurser på
40A/20A/4*16A/2*13A/5*10A med automatsikringer.

Det er utført el.kontroll i september i 2025, avvik som er avdekket har blitt lukket.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring foreligger på arbeidet som er utført etter 2020.

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det er opplyst om at det er en feil på sikring ut til garasjen, dette medfører til at kursen ikke slår fullstendig ut.
Løs stikkontakt i gang i 2.etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og teglstein.
Tilbygg er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

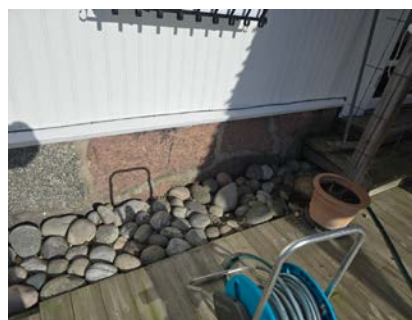
- Det er avvik:

Registrert områder med riss_/sprekker i fuger på granittmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i fugene bør overvåkes. Dersom rissene/sprekkene utvikler seg, kan dette føre til at skadedyr får lettere tilgang til kryppjeller.



ⓘ TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong/lettklinkerblokker.
Det er også utført en levegg mot vest.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Det er registrert områder med sprekker og mindre skader på støttemurene.

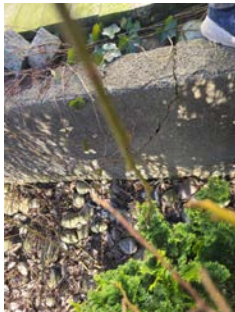
Levegg fremstår i dårlig stand og har behov for utbedringer av pussene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og mindre skader på støttemurene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne.

Leveggen bør repareres for å forhindre ytterligere skade og forringelse av konstruksjonen.



TG 2 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten skråner mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasaden mot nord er derfor noe fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 vekk fra grunnmuren i en avstand på 3 meter for å redusere risikoen for fuktbelastning på fasaden mot nord, og dermed hindre potensielle fuktskader i konstruksjonen.

TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det må gjøres kamerainspeksjon av rørene for å avdekke tilstanden på anlegget.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er plassert et stålplate basseng på terrassen mot sør.

Det er sikret ved at det er bygd et gjerde på 1,5 meter og høydeforskjeller på over 1,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i bassenget, samt områder med rustdannelse.

Det er registrert missfarging på innvendig duk som er synlig.

Utvendig pumpesystem og renseanlegg er plassert utvendig under terrassen.

Det medfører til fuktbelastning.

Fremstår som anlegget er ufagmessige montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres skjevheter og rustdannelse i bassenget for å forhindre videre forringelse

Missfarging på innvendig duk bør undersøkes nærmere.

Det anbefales å sikre at utvendig pumpesystem og renseanlegg er tilstrekkelig beskyttet mot fukt, for å unngå driftsstans og skade på teknisk utstyr.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere i begge etasjer.
Brannslukningsapparat i begge etasjer.

Radonmålinger er ikke utført og boligen er ikke utført med radonsperre.

Utvendig tretrapper uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyden er under 90cm i trappen og lysåpninger er over 10cm på rekkverket.

Det er ikke montert håndløper mot vegg.

Flere av tretrappene er utført uten rekkverk, samt at det ikke er rekkverk på granittrapp i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm, og åpningene i rekkverket bør reduseres til maks 10 cm for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på veggen i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helsefare. Manglende radonsperre øker risikoen for at radon kan trenge inn i boligen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	110			110	65
2.etasje	87			87	
SUM	197				65
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, soverom, stue, stue 2, kjøkken, grovkjøkken, toalettrom, bod		
2.etasje	Gang, bod, vaskerom, bad, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Oppgitt TBA er for det arealet som er beregnet for å brukes som uteplass.
Det som beregnes som gangareal for basseng osv. er ikke medtatt i dette arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er noe mindre endringer på planløsningen i 2.etg i forhold til hva som ble byggemeldt i 2004.
Men ingen søknadspliktige tiltak.

Det foreligger godkjennelse på bassenget og terrasse i fra 2003, men det foreligger ikke tegninger kun situasjonskart.
Så usikkert om dette gjelder alle terrassene på eiendommen mot sør.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg og terrasse/basseng arbeidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Baderommet er oppusset i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		38		38	
2.etasje		22		22	
SUM		60			
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er tegnet som en dobbel garasje, men har blitt utført som en enkel garasje med bod.

Det er innredet rom i 2.etg, men dette arealet er kun godkjent som bod/lager.

Loftet er bygget større enn det som er godkjent på tegninger. Loftet er ikke godkjent som målverdig areal på de byggemeldte tegningene.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på oppføringen av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	197	0
Garasje	0	60

Kommentar

Enebolig

Bod og kott er ikke målverdig areal i 2.etg, samt arealet i skråtaket.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Gjermund Lorentsen Bakli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	53		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjortsbergveien 46

Hjemmelshaver

Bakli Gjermund Lorentsen, Bakli Gry Elisabeth
Nelle

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt og det er ikke fremlagt noe tidligere målebrev.

Det er derfor ukjent størrelse på eiendommen.

Det anbefales å utføre en oppmåling, slik at størrelsen på tomten blir avklart. Samt hvor tomtegrenser går.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hjortsbergveien 46 ligger plassert ved en privat stikkvei i Hjortsbergveien i Halden kommune. Eiendommen ligger høyt plassert med god utsikt sørover mot Halden by. Gode solforhold på eiendommen. Kort vei til skole, barnhage, idrettsanlegg og matbutikker. Gode mturmogigheter i nærområdet. 2km til Halden sentrum. 9km til påkjøringen til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat vei. Grunneier er ukjent, ingen årlig avgift.

Det er en felles eid snøfreser mellom 6 naboer i forhold til snømåking av vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035 er derfor gjeldende. Avsatt til bebyggelse og anlegg, Nåværende

Om tomten

Eiet tomt opparbeidet med stenlagt gårds plass, gressplen, busker, trær, gjerde, støttemurer, terrasse og basseng.

Tinglyste/andre forhold

Eier kjenner ikke til at det foreligger private avtaler på eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 750 800	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fullverdi		
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Standard fra byggeåret

Vedlikehold

Registrert områder med behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Støpt betongplate med ringmur av lettklinkerblokker.
Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning.
Innredet rom på loftet.
Malt garasjen i 2025
Leddport i front. Balkongdør på med 2-lags isolerglass og trevindu med 2-lags isolerglass.

Det er tilsig av fuktighet på gulvet i garasjen.
Omfattende råteskader på dør i bakkant av garasjen.
Stedvis noe vedlikeholdsbehov på garasjen.
Krav til snøfangere på taket på oppføringstidspunktet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	24.04.2026	
3	24.04.2026	Endring i forhold til byggetegninger og ferdigattest
4	24.04.2026	
5	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gry Elisabeth Nelle Bakli

Gjermund Lorentsen Bakli

Boligen

Hjortsbergveien 46

1784 Halden

3101-98/53/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: F. Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad. Arbeidet omfattet komplett rehabilitering med ny membran, gulvsparkel, flislegging, fuging og montering av sanitærutstyr. Det ble benyttet dokumentert våtromssystem fra Mapei (Mapeguard WP 200 med tilhørende systemprodukter), samt flislim og fugemasser i henhold til produsentens tekniske anvisninger. Gjennomføringer og overganger er utført med systemtilpassede mansjetter og hjørneløsninger. Elektrisk arbeid i forbindelse med rehabiliteringen, herunder etablering av varmekabler i gulv og nødvendige tilkoblinger, ble utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Arbeidet er dokumentert med risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring iht. NEK 400:2018. Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk. Yttervegg på badet ble i forbindelse med oppgraderingen etterisolert fra innsiden. Det foreligger produktdatablader, FDV-dokumentasjon og kontrollskjema i boligmappa. Det er ikke registrert kjente feil, lekkasjer eller skader per dags dato.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt:

Det ble etablert heldekkende foliemembran på gulv og vegger i våtsone. Det ble benyttet Mapeguard WP 200 foliemembran med tilhørende systemkomponenter og lim (Mapeguard WP Adhesive). Skjøter ble lagt med overlapp og forseglet i henhold til produsentens anvisninger. Inn- og utvendige hjørner samt rørgjennomføringer ble utført med systemtilpassede mansjetter og hjørneløsninger. Overganger mellom gulv og vegg ble forseglet som del av systemet.

Sluk:

Eksisterende sluk ble [byttet ut / kontrollert og beholdt – tilpasses] i forbindelse med rehabiliteringen. Membran ble ført til sluk og tilpasset klemring/tilkoblingsløsning i henhold til gjeldende monteringsanvisning. Det ble etablert fall mot sluk ved oppbygging med gulvsparkel.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Det har kommet noe vann på gulvet i garasje ved store nedbørmengder/snøsmelting.

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det tidligere har vært en vannlekkasje i kjøkkenbenk, opplyst av daværende eier som utbedret som forsikringssak. Ikke kjent med øvrige lekkasjer eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører eller tilleggsbygninger i min eiertid.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Takfornyning AS

Beskrivelse av arbeidet: Rens, impregnering og maling av takstein.

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

Firmanavn: Mall og Bygg Kvalitet Pantilica Elvis

Beskrivelse av arbeidet: Vask og maling av hus og garasje

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

♦ **Ja**

Enkelte vinduer virker å være punkterte.

Det har ved enkelte anledninger (kraftig regn/vind) kommet noe vann/fukt ved ett vindu i boligen. Forholdet har vært begrenset og ikke medført kjente følgeskader. Ikke observert utvikling eller gjentakende problem utover dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Klar Ferdig Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rekkverk rundt hele terrassen.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Nye terrassebord på hele terrassen

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

♦ **Ja**

Terrasse har noen skjevheter.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Klar Ferdig Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Fundamenter ble støpt for bæring av nytt glassrekkverk.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Noe lokal oppretting ble gjort ved bytte av terrassebord, men ikke over alt.

Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- ♦ Ja

Det fremgår av tidligere egenerklæring (2020) at mus har vært observert. I vår eiertid har det også vært observert mus, og det er lagt ut feller ved behov. Det har ikke vært benyttet skadedyrfirma. Det har også vært observert skjeggkre, men dette har ikke vært opplevd som et vedvarende eller omfattende problem.

Takstrappport fra 2020 omtaler spor etter borebiller i krypkjeller. Vi har ikke selv undersøkt eller registrert forhold knyttet til dette i min eiertid.

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Ja

Takstrappport fra 2020 påpekte at vannrør i krypkjeller kan være frostsatt. I perioder med svært lave temperaturer har vannet på kjøkkenet (ikke grovkjøkken) fryst. Det har ikke medført lekkasje eller rørbrudd. På de kaldeste dagene har det vært tilstrekkelig å la vannet renne lett for å unngå frost.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: F Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrenovert i vår eiertid. I den forbindelse ble sluk, membran/tettesjikt og vann- og avløpsinstallasjoner fornyet/oppgradert. Arbeidene er utført av fagpersoner, og dokumentasjon (herunder samsvarserklæring og FDV-dokumentasjon) foreligger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: F. Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrenovert i vår eiertid, og i den forbindelse er installasjoner tilknyttet ventilasjon og tekniske anlegg oppgradert.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det ble installert ny varmpumpe i 2013. Uvisst om arbeidene er gjort av faglært eller ufaglært.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste i egenerklæring (2020) at feieluker ble byttet og beslag innvendig i pipe ble fjernet. Vi har ikke selv utført arbeid på ildsted eller pipe i min eiertid. Uvisst hvem som har utført arbeidene og når.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier opplyste om elkontroll i 2020, hvor avvik ble rettet og sikringsskap oppgradert. I vår eiertid har det forekommet at sikring løser ut dersom oppvaskmaskin og stekeovn benyttes samtidig, noe som antas å skyldes belastning på kurs. Det har også tidligere vært noe flimring i lys, men dimmere er byttet og det er ikke kjent at det forekommer lenger. Elvia gjennomførte kontroll i september 2025. Alle punktene er lukket i rapporten. Det er ikke kjent øvrige feil eller skader på det elektriske anlegget.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Riis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dimmere/brytere og noen stikk-kontakter, samt lukking av punkter i Elvia-rapport fra 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Olaf Hansens EFTF AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble i perioden 04.03.2020–16.03.2020 utført utbedringer av registrerte avvik etter internkontroll ved boligen i Hjortsbergveien 46, 1784 Halden 1NELFO_Risikovurdering_R1_(Utbe... Arbeidene omfattet: Ombygging av sikringsskap, herunder oppgradering til nye ABB jordfeilautomater 3NELFO_Samsvarserklæring_(Inst.... Etablering av ny kurs til varmpumpe 3NELFO_Samsvarserklæring_(Inst.... Utbedring av jording til stikkontakt på kjøkken 3NELFO_Samsvarserklæring_(Inst.... Utbedring av elektrisk anlegg i garasje, inkludert: Utskifting av kabler fra 1,5 mm² til 2,5 mm² på 16A kurs Festing av løse kabler Bytte av koblingsbokser Montering av ny stikkontakt til garasjeportåpner 3NELFO_Samsvarserklæring_(Inst.... Arbeidene er utført i henhold til NEK 400:2018 2NELFO_Sluttkontroll_R1_(Utbedr... av Olaf Hansen's Eftf. AS (registrert elektroinstallatør), og det foreligger: Risikovurdering 1NELFO_Risikovurdering_R1_(Utbe... Sluttkontroll med dokumenterte målinger 2NELFO_Sluttkontroll_R1_(Utbedr... Samsvarserklæring datert 16.03.2020 3NELFO_Samsvarserklæring_(Inst.... Det er erklært at arbeidet er utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, og dokumentasjon ligger i boligmappa.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det i 2004 ble oppført tilbygg av kjøkken/stue. Det er også tidligere gjort endringer i planløsning, etablert terrasse og gjort tilpasninger på garasje.

I vår eiertid er badet totalrenovert. I den forbindelse ble det gjort mindre endringer i planløsningen på badet (justering av plassering av innredning/utstyr), uten endring av bygningens bruksareal eller utvidelse av boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at det ble oppført tilbygg av kjøkken/stue i 2004. Vi har ikke selv undersøkt eller innhentet dokumentasjon knyttet til kommunal godkjenning av dette tiltaket.

Badet er totalrenovert i vår eiertid med mindre justering av planløsning innenfor eksisterende rom. Tiltaket har ikke medført endring av bygningens areal eller bruksendring, og er etter vår vurdering ikke søknadspliktig.

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

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at loft over garasje er innredet. Vi har ikke selv innhentet dokumentasjon på kommunal godkjenning av dette tiltaket. I vår eiertid er loftet over garasjen benyttet som lagring/treningsrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det fremgår av takstrappport fra 2020 at loft over garasje er innredet. Vi har ikke selv innhentet dokumentasjon på kommunal godkjenning av dette tiltaket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Det foreligger boligsalg rapport/tilstandsrapport fra 2020 samt tidligere egenerklæring. Det fremgår også av tidligere rapport at det har vært en vannlekkasje i kjøkken håndtert som forsikringssak. Vi har ikke innhentet ytterligere skaderapporter i vår eiertid.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Ved perioder med store nedbørsmengder eller kraftig snøsmelting har det forekommet at vann har kommet inn på garasjegulvet. Det er ikke observert fukt eller råteskader i konstruksjonen, men dør inn til garasjen og terskelen er ødelagt og må påregnes utbedret.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet håndtak på balkong /terrassedører.

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

♦ Ja

En fryser som følger med eiendommen er defekt og holder temperatur tilsvarende kjøleskap. I garasjen kan vaier til porten i enkelte tilfeller hoppe av, men dette forekommer sjeldent.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

• **Ja**

Eiendommen har adkomst via privat vei som vedlikeholdes og kostnadsfordeles mellom berørte eiendommer.

Det ble gjennomført inspeksjon av krypkjeller i 2023. Under boligen er det en del hvor høyden er tilstrekkelig til at man kan stå, mens størsteparten har begrenset høyde og er vanskelig tilgjengelig grunnet lav klaring og støttemurer.

I den delen som var tilgjengelig ble organisk materiale fjernet etter anbefaling fra de som gjennomførte befaringen. De delene som ikke er tilgjengelige uten større inngrep er ikke nærmere undersøkt.

Det ble opplyst ved befaringen at ventilasjonen i krypkjelleren ble vurdert som tilstrekkelig, og at ytterdøren til kjelleren (plassert utvendig) ikke skulle byttes, da den er ment å bidra til ventilasjon. Etter det jeg er kjent med ble det ikke anbefalt ytterligere tiltak.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

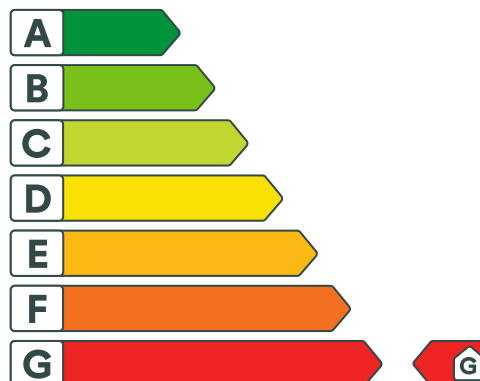
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284042
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 145056470
Gårdsnummer 98	Bruksnummer 53
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1906	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 197,0 m²	Oppvarmet bruksareal 197,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
382,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
382,56 kWh/m²

Totalt levert pr. år
75 364 kWh



Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hjortsbergveien 46 - Nabolaget Gimle - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midtstua 4 min 0.3 km
Linje 32, 35

Halden stasjon 6 min 2.9 km
Linje RE20

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 11 min 0.9 km
391 elever, 19 klasser

Os skole (1-7 kl.) 17 min 1.4 km
230 elever, 14 klasser

Gimle skole (1-7 kl.) 19 min 1.6 km
251 elever, 13 klasser

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min 1.7 km
335 elever, 15 klasser

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min 1.7 km
344 elever, 14 klasser

Halden vgs - avd. Porsnes 19 min 1.6 km
1200 elever, 61 klasser

Halden vgs - avd. Risum 9 min 4.8 km
400 elever

Ladepunkt for el-bil

Hjortsberghallen 13 min

Elisenberg Elektro 16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

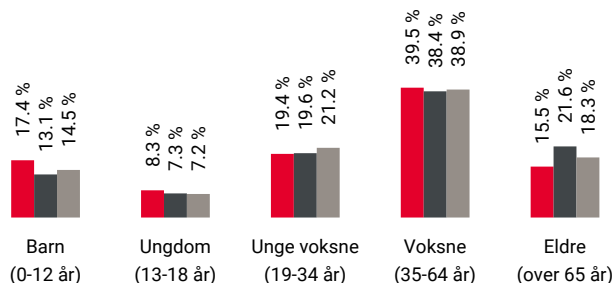
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stenrød barnehage (1-5 år) 11 min 0.9 km
70 barn

Alfheim barnehage (0-5 år) 13 min 1.1 km
42 barn

Preg barnehager Halden (1-5 år) 15 min 1.2 km
44 barn

Dagligvare

Kiwi Brødløs 13 min

Rema 1000 Brødløs 14 min 1.1 km
PostNord



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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



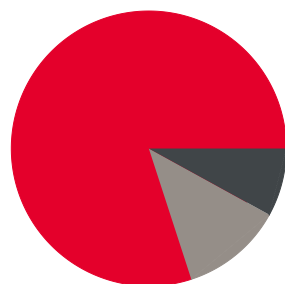
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

	Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	0.9 km
	Eklund - fotballøkke Ballspill	14 min	1 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	16 min	
	SKY Fitness Halden	22 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Tista Senter	5 min
	Apotek 1 Brødløs Halden	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

- Gimle
- Halden
- Norge

Sivilstand

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

Gjermund Lorentsen Bakli
Hjortsbergveien 46
1784 HALDEN

Saksnummer	5481447
Pinkode	8065
Dokumentdato	10.12.2025
Kontrolldato	05.09.2025
Målernummer	7359992905934578
Inspektør	Jon-Magnus Grønmo Andreassen
Nettkunde	Gjermund Lorentsen Bakli

Vedtak

Vedtak med pålegg om å utbedre avvik

Det vises til kontroll av det elektriske anlegget den 05.09.2025 i Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN. Vi har ikke mottatt melding fra en godkjent elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Dersom avvik allerede er utbedret, kontakt din elektrovirksomhet for innsending av rettemelding.

Det er tidligere utsendt forhåndsvarsel, og vi har ikke mottatt tilbakemelding som påvirker saken. Med hjemmel i lov om el-tilsyn § 6, treffer Det lokale eltilsyn (DLE) vedtak med pålegg om å utbedre avvik som fremgår av vedlagt tilsynsrapport innen **09.01.2026**.

Involver eier av det elektriske anlegget

Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport

Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent el-virksomhet. Godkjente el-virksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. <https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no> Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med el-virksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en el-virksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal. El-virksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.

Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Hva skjer dersom jeg unnlater å utbedre avvik

Avvik i den elektriske installasjonen kan medføre fare for liv, helse og eiendom.

DLE vil vurdere å frakoble det elektriske anlegget og/eller sende saken videre til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap med anmodning om sanksjonsoppfølging. I henhold til el-tilsynsloven §13 gis det åpning for å benytte tvangsmulkt som reaksjonsmiddel ved manglende etterlevelse av pålegg.

Opplysninger om status på tilsynssaken kan på forespørsel bli utlevert til forsikringselskaper, eiendomsmeglere og andre som begjærer innsyn i saken.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-14:00**. Husk å oppgi saksnummer 5481447.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Pål Magne Olsen

Hjemmelsgrunnlag:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

Definisjoner:

Avvik:

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

Anmerkning:

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Gjermund Lorentsen Bakli
Hjortsbergveien 46
1784 HALDEN

Saksnummer	5481447
Pinkode	8065
Dokumentdato	10.12.2025
Kontrolldato	05.09.2025
Målnummer	7359992905934578
Inspektør	Jon-Magnus Grønmo Andreassen
Nettkunde	Gjermund Lorentsen Bakli

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 05.09.2025 i Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN.
Til stede ved kontroll: Gjermund Lorentsen Bakli

Registrerte avvik:

Stue

1. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til varmeovn.

Soverom

2. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til varmeovn.

Soverom 1 etg

3. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til varmeovn.

Kjøkken

4. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt over benk. Montert med hull opp.

5. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.

Kommentar:

Gjelder dobbelt kjøleskap.

Ute

6. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til skjøteledning til skjøteledning til belysning og varmelampe på veranda.

Ute garage

7. Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36.

Kommentar:

Gjelder lys på vegg. Koblet rett i stikkontakt.

Garage bod

8. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28.

Kommentar:

Gjelder stikkontakt på vegg.

9. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til skjøteledning.

10. Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til robotklipper.

11. Kurs og kontakt for lading av elbil/hybridbil var ikke egnet for forutsatt bruk da kursen ikke var beskyttet mot jordfeil og kontakt ikke var beskyttet mot fare for varmgang. Jf. fel § 16.

Kommentar:

Gjelder lading av el bil.

12. Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. fel § 38.

Kommentar:

Gjelder ledning/kabel til stikkontakt ute.

Registrerte anmerkninger:

Sikringsskap

1. Jordfeilbryter K:8 faller ut tregt ved test.

Til utførende elektroinstallatør:

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, sanako.no, av utførende elektroinstallatør.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	237868461	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145056470	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1/etg. stue	Vedovn	Mustad	Mustad
Kjøkken	Vedkomfyr		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.03.2024	Tilsyn	23.02.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Boligen mangler godkjent slukkeutstyr, da håndslukkere er eldre enn 10 år.

BruksenhetId	237868547	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145056489	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237868547.

BruksenhetId	237868525	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145056470	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Rammetillatelse	Bruksenhetsadresse	Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237868525.

BruksenhetId	237809610	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	24616460	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237809610.

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: 12.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 651,84 kr
Eiendomsskatt	8 252,00 kr
Feiing	570,00 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	7 505,28 kr
Sum	30 364,36 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	0%	2750800 prom	3.00	1/1	0 %	8 252,00 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	25%	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	0,00 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	1964.69	1/1	0 %	1 964,69 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	0%	1 stk	541.00	1/1	0 %	541,00 kr	0,00 kr
Vanngebyr	15%	160 m3	24.81	1/1	0 %	3 968,88 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr	15%	160 m3	39.50	1/1	0 %	6 320,40 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2615.00	1/1	0 %	2 615,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	28 557,28 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN								

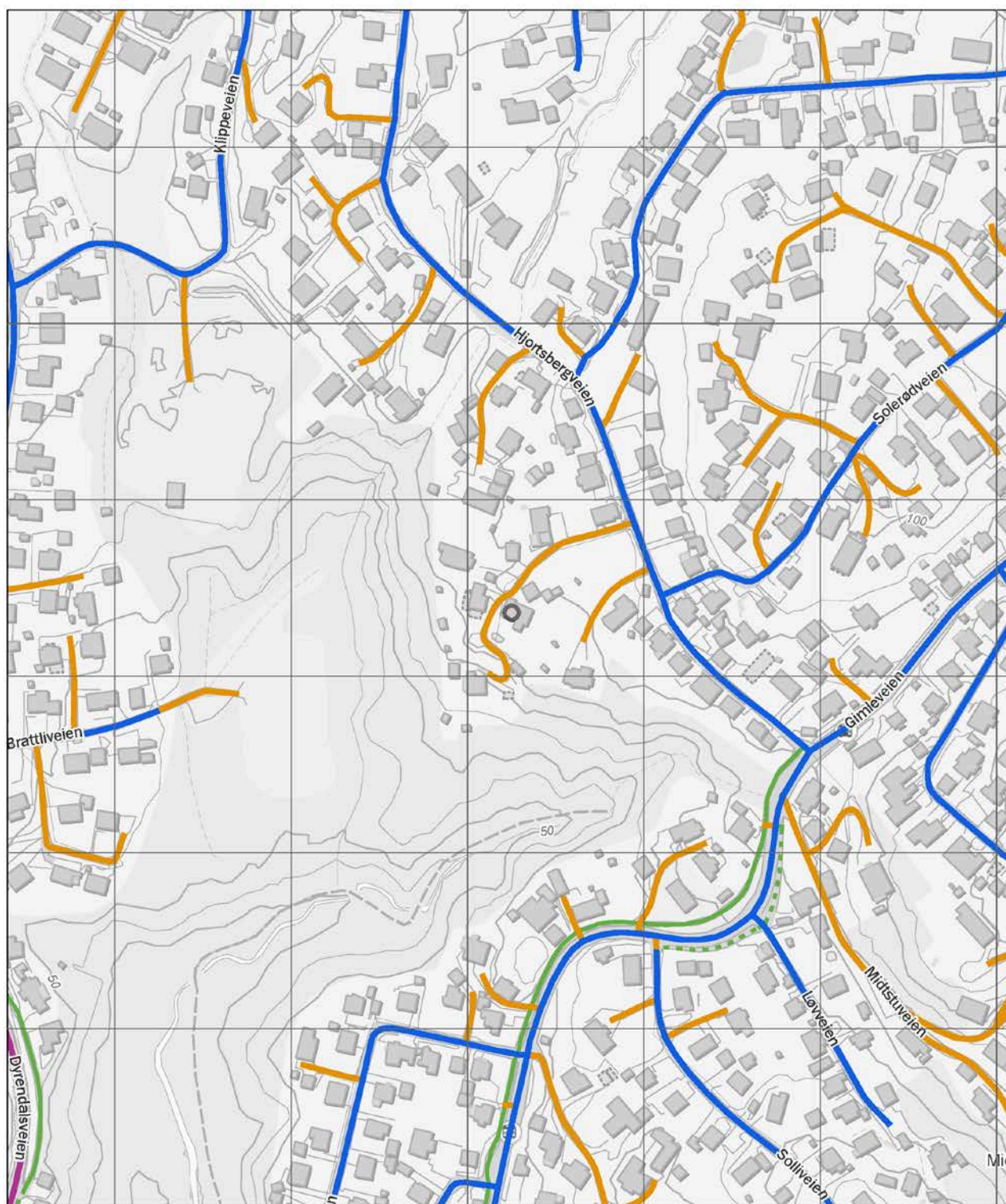
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	98	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2521/Planbestemmelser%20for%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%202023-2050.%20KDD%204.3.24.pdf
Delarealer	<p>Delareal 50 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA30</p>



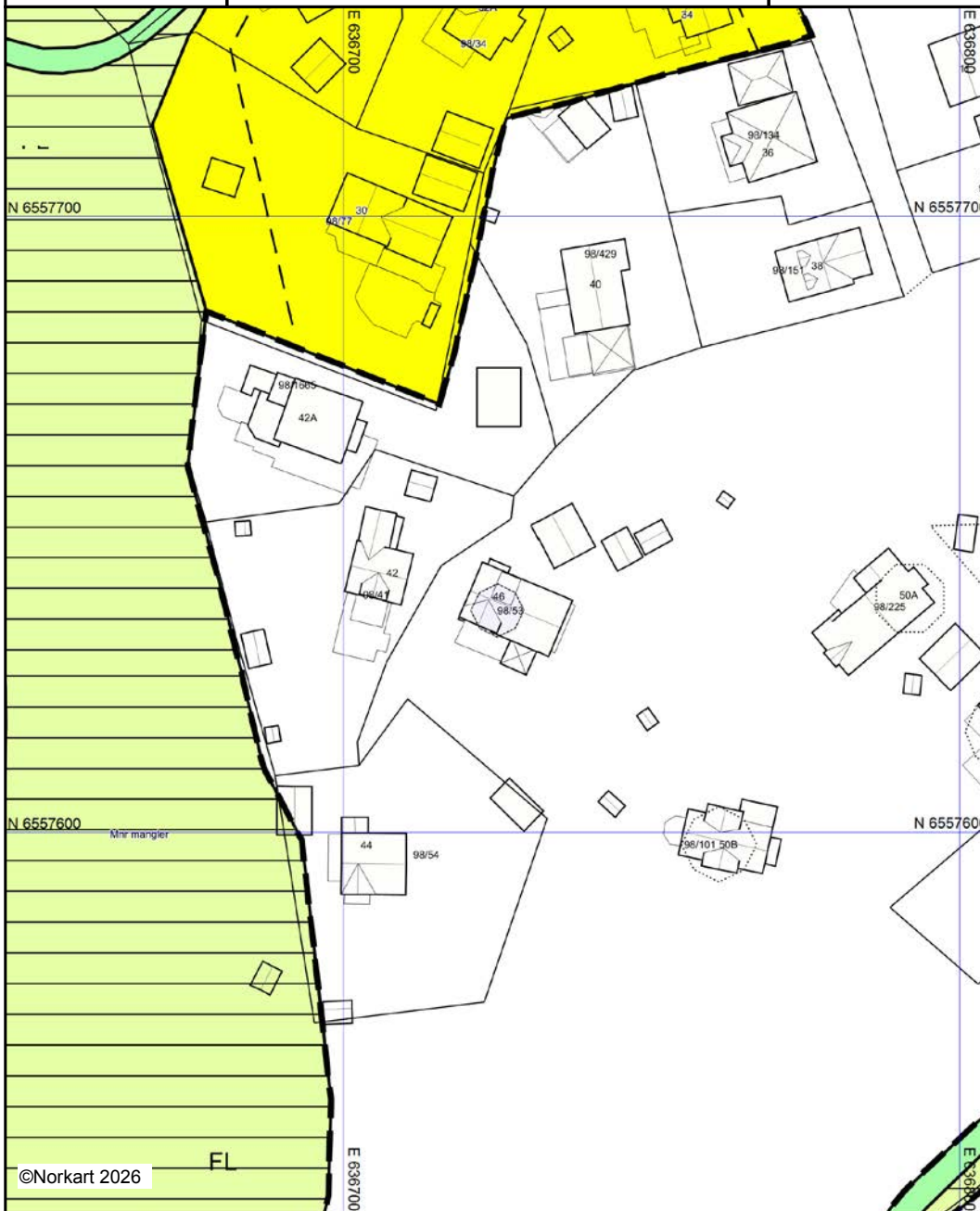
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/53
Adresse: Hjortsbergveien 46
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

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



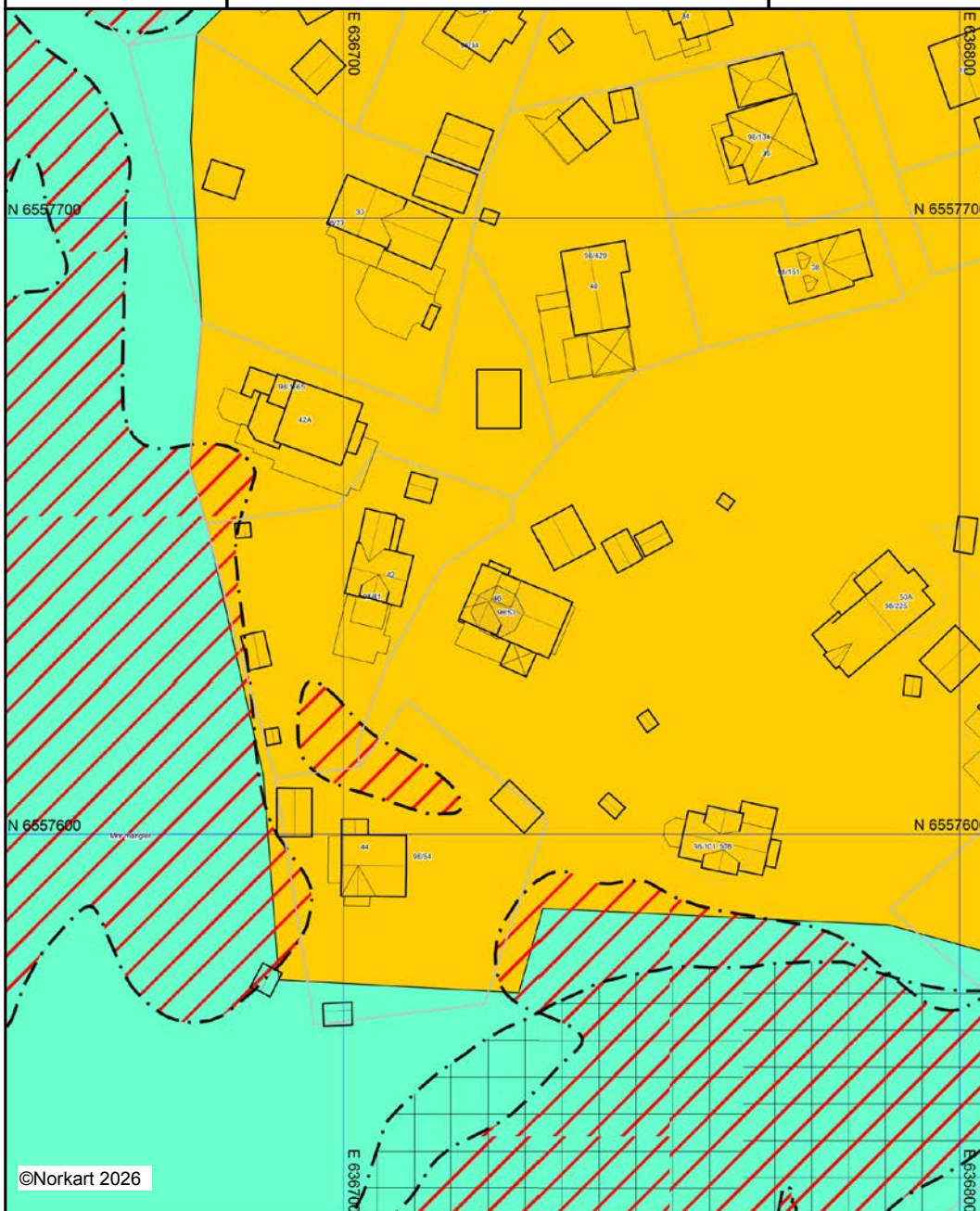
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/53
Adresse: Hjortsbergveien 46
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 98, Bruksnr 53	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	205 Gimle
Veiadresse:	Hjortsbergveien 46, gatenr 3180	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1784 Halden	Kirkesogn:	2020604 Asak
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Finstad	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.11.1908	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,04		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/98/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/98/53	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	11.11.1908	Avgiver	3101/98/19	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/98/53	0,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 46	H0101	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:	145056470			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hjortsbergveien 46	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.06.2004
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	70,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	145056470 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			38,0		38,0				
H02			32,0		32,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Moen Christian

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.07.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.07.2007
Energikilde:		BRA annet:	42,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	42,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24616460			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				42,0	42,0				

Kontaktpersoner:

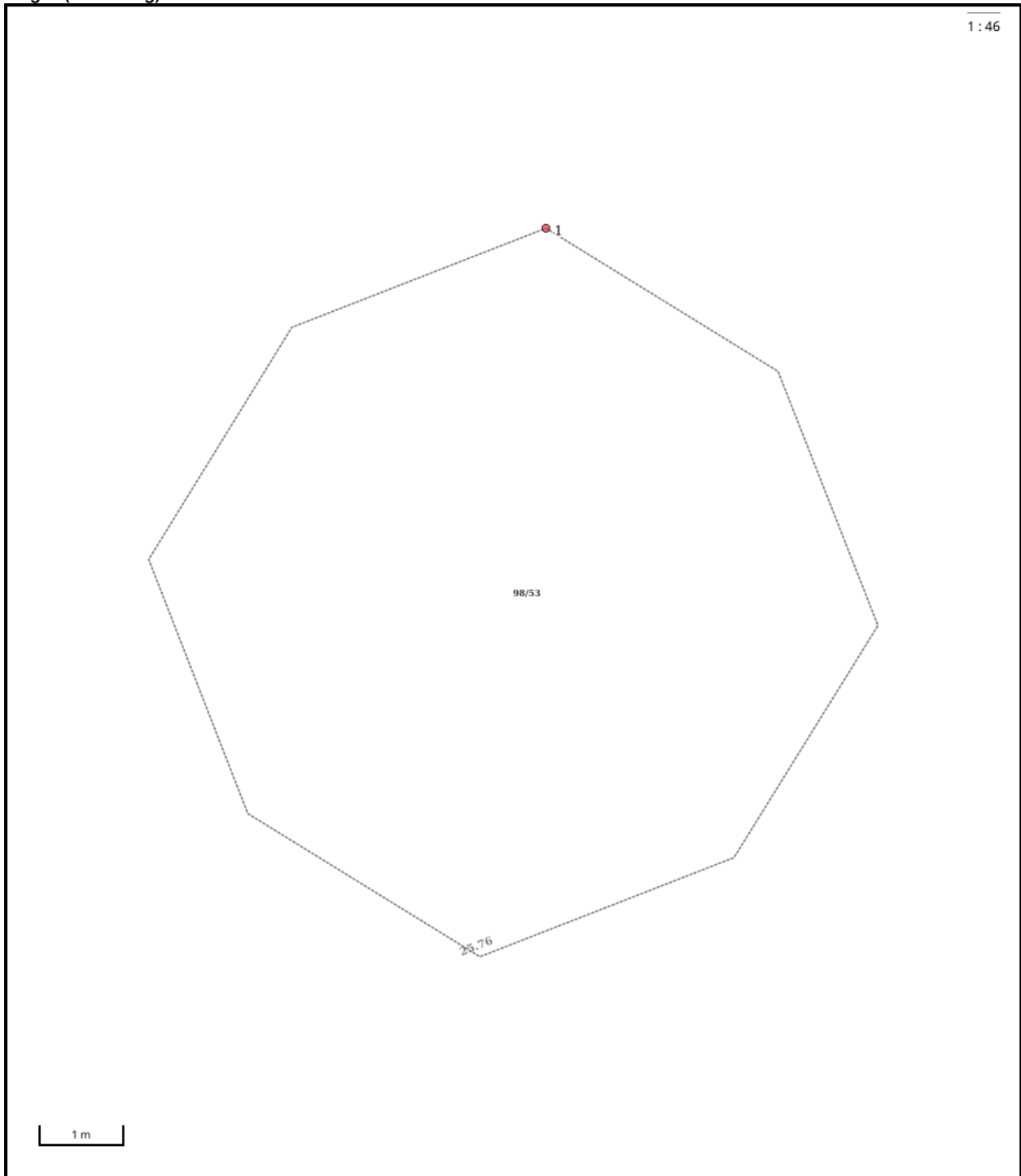
Rolle	Navn
Tiltakshaver	Moen Christian

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 46



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 49,80m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 640,32	636 725,00	25,76m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(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.

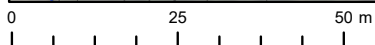
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/98/53/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



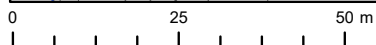
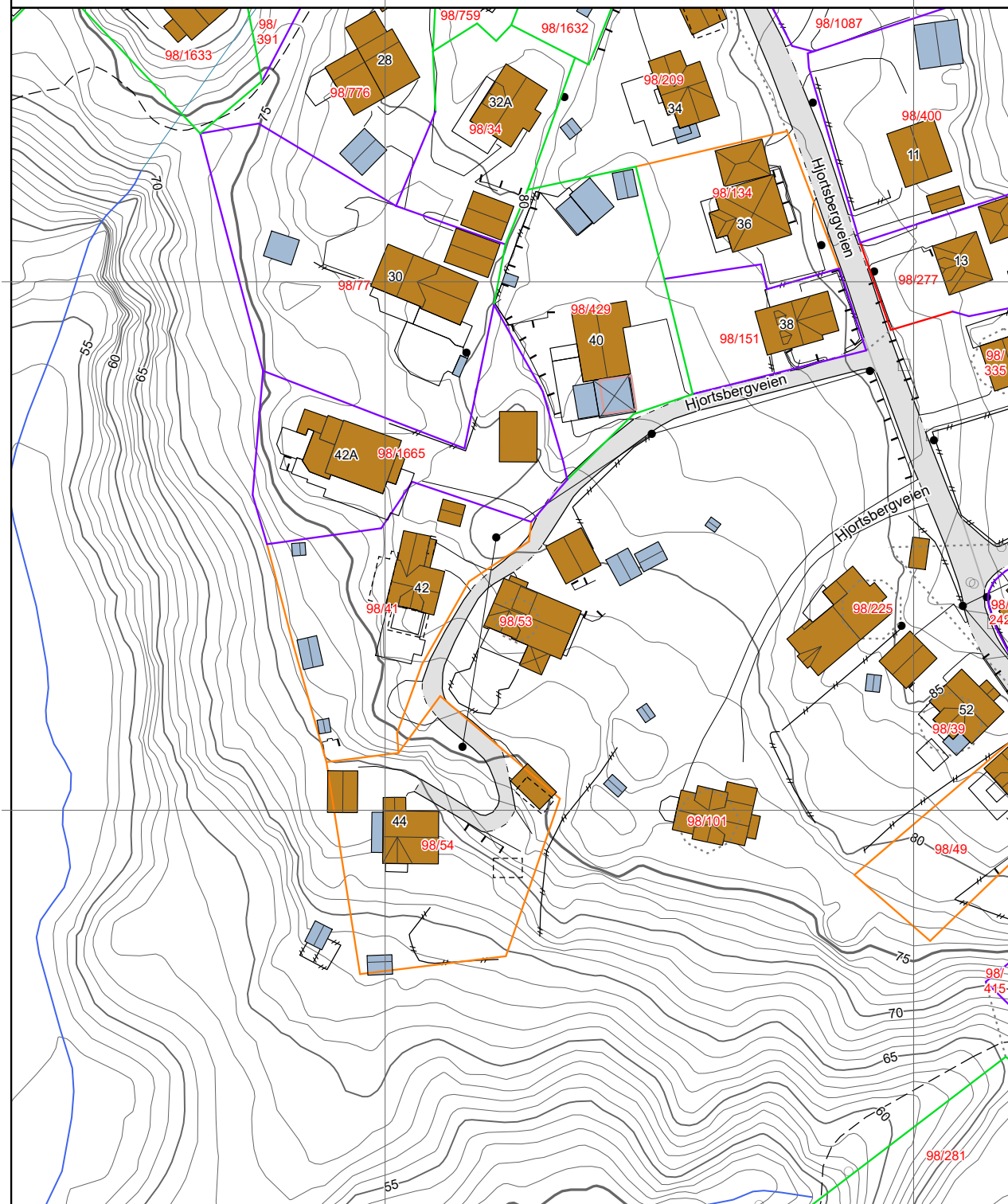
Dato: 12.2.2026














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







Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |









Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-98/53, Hjortsbergveien 46, 1784 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.02.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

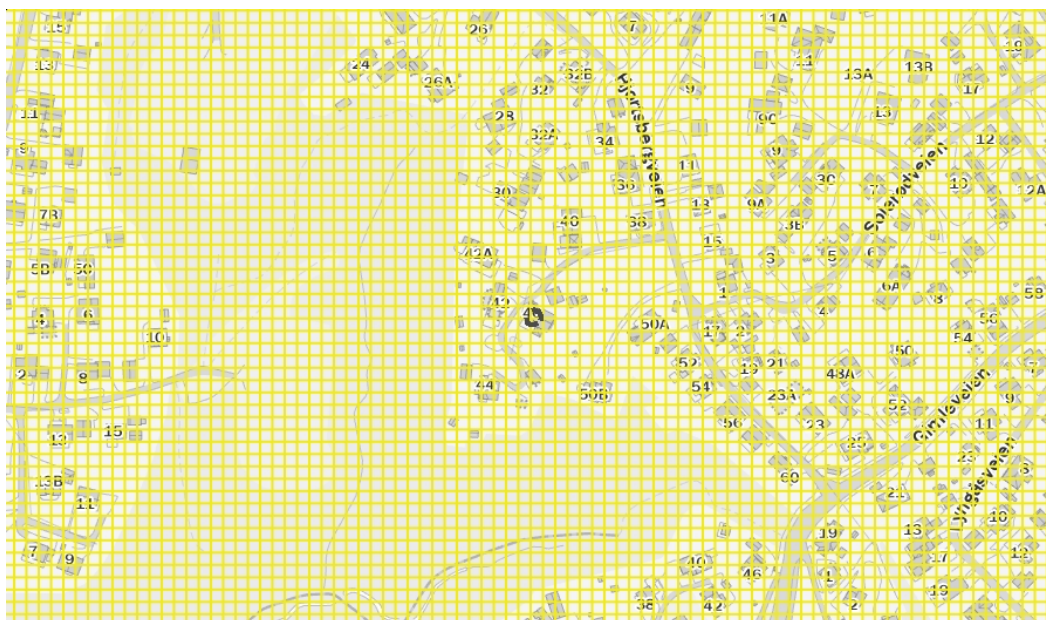
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.07 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.43 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.2 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kvikkleire	02.02.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	92.8 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.27 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 02.02.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hjortsbergveien 46
1784 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre