

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Selger: Gunhild Liv Rønningen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 258/272 kvm
Tomtstr.: 830.2 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 324
Oppdragsnr.: 1101250034

Innholdsrik og velholdt enebolig med garasje.

Velkommen til denne meget velholdte eiendom, med fortløpende godt vedlikehold opp i gjennom alle år. Eiendommen har vært i samme eiers eie siden oppføring.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	85
Energiattest	90
Nabolagsprofil	97
Andre vedlegg	102
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 99 m² 4 uinnredet kjellerrom, 2 boder

1. etasje

BRA-i: 106 m² Vindfang, gang, stue/opprinnelig soverom, bad, soverom, vaskerom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, toalettrom, 2 soverom, garderobe, bod, 3 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal på kaldloft/kott er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

830.2 m²

Tomtebeskrivelse

Solrikt og barnevennlig i koselige Alfheimveien. Opparbeidet flat jordtomt med plen og beplantninger med busker og trær. Grusbelagt gårdsplass med adkomst til garasje. Tomten ligger i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire. Tomten ligger i et område definert i gul støysone (Lden > 55dB) langs riks- og fylkesveg.

Beliggenhet

Her bor du sentralt på Alfheim, med kort gangavstand til både Hjortsberg og Strupe skole, idrettshall og barnehage, matbutikker, bakerutsalg, treningssenter og mye mer på Brødløs. Rett inntil området går det turstier i den fredede Schultzedalen, med stier som strekker seg helt til sentrum og opp til Markagrensen med lysløyper. Det er ca. 10min gange til sentrum.

Adkomst

Ta inn Alfheimveien fra Dyrendalsveien og eiendommen kommer etterhvert på høyre side.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse. Alfheim barnehage rett ved.

Barnehage/Skole/Fritid

Alfheim barnehage.

Skolekrets

Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger av bindingsverk som er utvendig kledd med liggende malt bordkledning. Plassbygge takkonstruksjon med bordtro undertak. Taket er tekkt med betongstein. Takrenner og nedløp av stål. Vinduer med malte trekarmer hovedsakelig med 2-lags glass, noen unntak med 3-lags glass og koblede vinduer. Grunnmuren er oppført med betongstein som er pusset og malt på utsiden. Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Se tilstandsrapport.

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

Svar: Se tilstandsrapport.

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

Svar: Se tilstandsrapport.

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

Svar: kontroll av elanlegg utført av Sikringen, Olaf Hansen.

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

Svar: Noe elarbeid, se tilstandsrapport.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/egeninnsats/dugnad?

Svar: Terrasse og garasje utført med egeninnsats.

Innhold

1.etg. entre, gang, bad/wc, 2 soverom (1 av soverommene er i dag i bruk som en tv-stue), vaskerom, kjøkken, stue og spisestue med peis og utgang til terrasse.

2.etg. har gang, 3 soverom, wc, og flere gode lagringskott.

Kjeller har store lagring- og hobbyrom, verkstedrom og vaskerom.

Standard

Boligen fremstår som meget velholdt, og er fortløpende påkostet og vedlikeholdt igjennom årene. I 1.etg. er det lyse, pene laminatgulv på gulv i tillegg til belegg på kjøkken og yttergang. Tapet på vegger, samt panel. Kjøkken har solid innredning med fronter i heltre eik. Kjøkken er levert på mål av kvalitetsleverandøren Staal og Sønn as i Halden. Bad med fliser på gulv og vegg, varmekabler og god innredning. Dusjkabinett. I stuen er det en koselig peis, i tillegg til luft/luft varmepumpe. Markise på stuevindu mot syd. På et av soverommene i 1.etg. er det satt inn en rentbrennende vedovn, og dette rommet har de senere årene vært i bruk som en tv-stue. Her er det panelte vegger. På soverom i 2.etg. er det tregulv, et med vegg til veggteppe over og tapet på vegger.

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

Opplysninger om eiendommen

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå på grunn av snø på taket. Det er ukjent alder på taktekkingen og undertaket, trolig fra byggeåret. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom taktekkingen og takrennen, medfører økt fukt belastning på den nedre lekten og kortere levetid på denne. Den nedre lekten er ikke montert riktig, den er for lav og det medfører at takstein ikke ligger med samme fall/vinkel som den øvrige taksteinen, dette har kun visuell betydning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres beslag på nedkant av taket for å lukke avviket, den nedre lekten bør da påføres slik at taksteinen blir liggende med riktig fall/vinkel.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner og nedløp av stål. Piper har heldekkende beslag over tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Renner er kun innsisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp da det var snø i rennene på befaringsdagen. Bend på nedløpet på sørøst side er montert feil, vann renner ut av røret. Det er benyttet tape på taknedløpet på nordøst side, uvisst av hvilken grunn. Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Tiltak

- Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, vær oppmerksom ved bruk, ras fra taket kan forårsake skade. Anbefaler å montere snøfangere av denne grunn. Feil på taknedløpene må utbedres, vann som renner på utside av rør påvirker underliggende bygningsdeler negativt, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger er oppført med bindingsverk fra byggeåret og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Lufting bak kledningen er stengt av nedre lekten bak kledningen. Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon. Det er ikke montert musesperre i hjørner på bygningen, dette medfører at mus kan ta seg inn. Det er montert plast på kald side av knevegger på loftetasjen, plast skal ligge på varm side.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.
- Kostnad for musesperre medtatt. Lufting bør forbedres. Plast på knevegger må byttes ut med diffusjonsåpen vindsperre.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Plassbygget takkonstruksjon, med bordtro undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er fuktmerker i bortro flere steder, på nordvest side er det noe utslag på fuktmåler (18,4 vektprosent), trolig vann som driver inn under underlagspappen på bordtroen. Det ser ut for at det generelt er laget et lufteskikt mellom bordtro og isoleringen, men det ser ut for at dette mangler på enkelte deler av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om det mangler lufting på deler av taket. Årsak til at det er fukt i bordtro må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Vinduer har malte trekarmer med 2 lags glass med unntak av vinduer på kjøkken der det er 3 lags glass noen vinduer med koblede glassrammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte. Koblet vindu på loft har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på glassrammen. Det er sprekk i ett glass i

vindu i kjeller.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
 - For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres avstand mellom vannbrett og underkant av bordkledningen.
- Sprukket glass må byttes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører,TG2

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmer, ukjent alder. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malte trekarmer, montert ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Balkongdør har noe slitasje i nedkant på dørbladet.

Tiltak

- Dørbladet bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte søyler/stopler er montert direkte ned på terreng. Dette medfører økt slitasje/risiko for råteskader på søylen.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å endre dette.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendige trapper,TG2

Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål. Trapp til altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Høyde og åpninger på rekkverk på trapp til altan må bygges om for å tilfredsstille krav da denne ble oppført i 2011. Høyde og åpninger på trapp til hovedinngang var tillatt da boligen ble oppført. Avvikene medfører økt sikkerhetsrisiko, spesielt åpninger i rekkverket.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det anbefales å gjøre tiltak også vedrørende åpninger i rekkverket på trapp til hovedinngangen da disse er såpass store at de utgjør en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater,TG2

Loftetasje. Det er teppebelegg på gulv i gang og på ett soverom, laminat i garderobe og toalettrom, tregulv på øvrige rom. På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det malt og trehvit panel. 1 etasje. Det er laminat på gulv i stuer, gang og soverom, belegg på vindfang og kjøkken. På vegger er det tapet i stue og kjøkken, malte plater i vindfang, gang og soverom og panel i stue(opprinnelig soverom). I himlinger er det malte himlingsplater i alle rom unntatt stue(opprinnelig soverom) der det er panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater på 1 etasjen er generelt i fin stand med kun beskjedne bruksslitasje, det er enkelte åpninger i laminatskjøter som medfører risiko for at vann kan trenge ned i laminaten og medføre fuktsvelling. Overflater på loftetasjen har noe bruksmerker og teppebelegg på soverom er slitt.

Tiltak

- Det må påregnes noe behov for overflate oppussing og utbedringer

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

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.
- Planavvik i stue og gang utgjør 20mm målt i hele rommet. Planavvik i stue(opprinnelig soverom) utgjør 21mm målt i hele rommet. Tilsvarende planavvik på enkelte rom på loftetasjen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

aktsomhetsgrad

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

Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en

radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen,

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted, TG2

Pipe i stue fra byggeåret, oppført med lettklinkerelementer tilkoblet peis innsats med ukjent alder. Feieluke på loft er murt igjen bak luken i følge opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Pipen er ikke inspisert på taket på grunn av snø på taket, det kan derfor være feil på beslag som ikke er oppdaget.

Tiltak

- Pipebeslaget bør undersøkes ytterligere når det er forhold for dette, kostnad for undersøkelse medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng, TG3

Det ble borret hull for fuktkontroll i innforet vegg mot sør, måleapparat viste 20 vektprosent fukt, noe som ligger over det som defineres som nivå for at risiko for at skade kan utvikles. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppfôret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppfôret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er kjeller med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sør.- 20 vektprosent ansees som godt over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Forholdet

indikerer at utvendig fuktsikring og drenering ikke fungerer som den skal.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak utvendig på grunnmuren for å hindre vanninntrenging. Generelt anbefales det å ikke ha innforede vegger under grunn slik som dette da risikoen for skader er stor. Kostnad for å fjerne innføringer medtatt. kostnad for utvendig fuktsikring medtatt på punktet drenering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper,TG3

Trapp til loftetasjen har malte overflater og teppe på trinn for skliskring.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk i trapp til kjeller og åpninger mellom trinn er større enn 10 cm som er dagens krav. Det mangler håndløper på vegg på trapp til loftetasjen. Avvikene medfører fare for fallskader.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører har finerte dørblad som i enkelte rom er malt i kjeller og på loftetasjen, malte trekarmer. På 1 etasjen er det malte formpressede dørblad og malte trekarmer. Dør til kjøkken er en foldedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er en dør i kjeller som tar i karmen og trenger justering. Dører, larmer og listverk har normale bruksmerker.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

1 Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen

Vurdering av avvik:

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

listverk som påvirkes av fukt.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Vedrørende vindu i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp. Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er ikke fall til sluket, laveste punkt på gulvet er ved vegg mot nord i rommet, det vil si litt motfall til sluket. Høydeforskjell sluk til oppkant under dør er mindre enn 25mm. Avvik medfører at eventuelt lekkasjevann ikke renner til sluket.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1 Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen. Sluket er plassert midt under dusjkabinettet, litt tungvint adkomst for renhold, men det er mulig. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket og det er ikke fuget rundt rørgjennomføringer i vegg.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1 Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet er utstyrt med dusjkabinett (steamdusj), toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- For å få TG 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 Etasje > Vaskerom

Generell,TG3

Rommet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført. Det er perginolbelegg på gulv med oppbrett på vegger, malte plater på vegger og i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Belegg på gulv er stedvis løst og løsningen rundt sluk og rørgjennomføringer er ikke tett. Jernsluk fra byggeåret har ikke klemring og det vil ikke være mulig å få til en vanntett løsning med et slikt sluk. Rommet må renoveres for å tilfredsstille krav til våtrom.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2002 og har eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og microovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Det er noe fuktsvelling på skrog i benkeskapet.

Tiltak

- For å få TG 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen. Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ingen ventiler i rommet utover vindu som kan åpnes.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- For å få TG 0 eller 1 må det installeres mekanisk avtrekk og etableres tilluft til rommet, for eksempel spalte under dør.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, men noe er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Plast og kobber rør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres. Det kan oppstå feil og lekkasjer før dette, og det kan være at det går flere år før anlegget har noen vesentlig behov for utbedringer.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsanlegget er utført med plastrør og malmrør. Anlegget har noe varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmer. Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende ventilasjon gir problemer med kondens på vinduer og dårlig inneklima.

Tiltak

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

- Ventiler i vinduer er ikke tilstrekkelig sammenlignet med veggventiler.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner,TG2

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på veg i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

- Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 150 liter, ukjent alder, kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

- På grunn av alder må det påregnes utskifting på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg,TG2

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget har 35A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 3 stk 16A, 8 stk 10A og 1 stk reserve kurs.

Kommentar: Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Det er i følge opplysninger gitt på befaringsdagen byttet drenering og montert utvendig fuktsikring på grunnmuren langs nordside av boligen ca 1985. Øvrig drenering er fra byggeåret. Fuktsikring på øvrige vegger er utført med asfaltemulsjon og det er lagt bølgeeternitt plater inntil muren, noe som var en normal utførelse på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.
- Basert på synlig forhold i kjeller har drenering og utvendig fuktsikring begrenset funksjon. Bølgeeternittplatene inneholder asbest og må håndteres med verneutstyr og deponeres på godkjent anlegg.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.
- For å lukke avviket må drenering og utvendig fuktsikring byttes.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmur er oppført med betongstein som er pusset og malt på utside.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er noe horisontale riss/sprekker i grunnmuren spesielt på nordsiden, trolig på grunn av jord trykk. Godt synlig på innside. Det er også noen skrå riss i muren som indikerer noe setninger.

Tiltak

- Vær oppmerksom på eventuell utvikling av sprekke. Ved utskifting av drenering bør det tilfylles med masser som gir mindre trykk på grunnmuren. Anbefaler å isolere grunnmuren utvendig når dreneringen skal byttes, det vil være en måte å hindre at det vil oppstå fukt i innforede vegger mot grunnmuren. Slik grunnmuren er nå vil det selv med ny drenering og vorteplast likevel kunne bli fukt i innforede vegger på grunn av kondens.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold,TG2

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot sør og øst.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras/utglidning i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Tiltak

- Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøleskap følger ikke med.

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

Parkering

Parkering i egen garasje og i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

4791561/46

Radonmåling

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

Det er ikke foretatt radonmåling.

Diverse

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Det er vedovn i stue. Det er luft/luft varmepumpe med innerdel plassert i stue. Det er varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 39 129

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2025 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 6 528

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 955 926

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 823 702

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 324 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3101/141/324:

02.11.2011 - Dokumentnr: 898942 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Halden Kommune

Org.nr: 959 159 092

Gjelder VA-sanering av eksisterende AF-ledning

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2011 - Dokumentnr: 898942 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:419

gjelder privat stikkledning for overvann

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2011 - Dokumentnr: 898942 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:138

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:141 Bnr:321

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Det foreligger ferdigattest på omrøsting av tak på garasje fra pulttak til saltak. Inegn endring av BYA eller BRA datert 18.12.2015.

Opplysninger om lovlighet fra vedlagte tilstandsrapport:

Enebolig - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Ikke søknads pliktige endringer.

- Innvendig planløsning stemmer ikke helt på loft etasjen, det er oppført noen skillevegger.

- Innvendig planløsning stemmer ikke helt på 1 etasjen, det er flyttet på noen dører.

- Innvendig planløsning stemmer ikke helt i kjeller.

Søknads pliktige endringer på grunn av fasadeendring.

- Ytterdør på vaskerom er fjernet og erstattet med et vindu

- Vindu på østvegg på vaskerom er fjernet.

- På tegninger er det vist 3 stk vinduer i sørvegg på stue, det er kun montert 2 stk.

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

Etasjehøyde på loftetasjen er ca 2,35m.

Etasjehøyde på 1 etasjen er ca 2,45m.

Etasjehøyde i kjeller er ca 2,1m.

Garasje - Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Garasjen er bygd noe mindre enn det som tegninger viser.

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

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markeds pakke kr 14900, -.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter.

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

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistås av

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 985485925

Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.06.2025































Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Alfheimveien 3, 1779 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 141, bnr. 324

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 13324-1578

Referansenummer: CY2072

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Brattli Takst og Byggvurdering AS

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

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

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

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



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, besiktiget fra bakkenivå på grunn av snø på taket.
Det er ukjent alder på taktekingen og undertaket, trolig fra byggeåret.
Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp av stål.
Piper har heldekkende beslag over tak
Yttervegger er oppført med bindingsverk fra byggeåret og kledd på utside med liggende malt bordkledning.
Plassbygget takkonstruksjon, med bordtro undertak.
Vinduer har malte trekarmmer med 2 lags glass med unntak av vinduer på kjøkken der det er 3 lags glass noen vinduer med koblede glassrammer.
Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarmmer, ukjent alder.
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malte trekarmmer, montert ca 1990.
Altan er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter.
Rekkverk er malt.
Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål.
Trapp til altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Løftetasje.
Det er teppebelegg på gulv i gang og på ett soverom, laminat i garderobe og toalettrom, tregulv på øvrige rom.
På vegger er det malte plater og malt tapet, i himlinger er det malt og trehvit panel.
1 etasje.
Det er laminat på gulv i stuer, gang og soverom, belegg på vindfang og kjøkken.
På vegger er det tapet i stue og kjøkken, malte plater i vindfang, gang og soverom og panel i stue(opprinnelig soverom). I himlinger er det malte himlingsplater i alle rom unntatt stue(opprinnelig soverom) der det er panel.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe i stue fra byggeåret, oppført med lettklinkerelementer tilkoblet peis innsats med ukjent alder.
Feielluke på loft er murt igjen bak luken i følge opplysninger fra eier.
Det er montert stålrørpipe og vedovn i stue som opprinnelig var ett soverom.
Trapp til loftetasjen har malte overflater og teppe på trinn for skliskring.
Innvendige dører har finerte dørblad som i enkelte rom er malt i kjeller og på loftetasjen, malte trekarmmer.
På 1 etasjen er det malte formpressede dørblad og malte trekarmmer.

Dør til kjøkken er en foldedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er i følge opplysninger mottatt på befaringsdagen renoverert i 2004. Gjeldende forskrift 1997-2010.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen
Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.
Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.
Rommet er utstyrt med dusjkabinett (steam dusj), toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.
Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu som kan åpnes.
Tilluft under dør.
Det er avtrekkskanal med avkast i vegg fra dusjkabinett.
Det ble tatt hull for fuktkontroll fra underside av rommet ved sluket uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Vaskerom

Rommet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er perginolbelegg på gulv med oppbrett på vegger, malte plater på vegger og i himlingen.
Det ble tatt hull for fuktkontroll under sluket og det ble målt med pigger i panel himling ved sluket flere steder uten å påvise tegn til fukt eller skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2002 og har eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag.
Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og microovn.
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.
Avtrekksviften har oppnådd en alder der en må forvente at det kan bli behov for utskifting selv om den fungerer nå.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, men deler av dette er fra byggeåret.
Avløpsanlegget er utført med plastrør og malmrør. Anlegget har noe varierende alder, malmrør er fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmmer.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.
Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på veg i stue.
Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, ca 150 liter, ukjent alder, kan være fra byggeåret.
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget har 35A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 3 stk 16A, 8 stk 10A og 1 stk reserve kurs.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er i følge opplysninger gitt på befaringsdagen byttet drenering og montert utvendig fuktsikring på grunnmuren langs nordside av boligen ca 1985. Øvrig drenering er fra byggeåret. Fuktsikring på øvrige vegger er utført med asfalteremulsjon og det er lagt bølgeeternitt plater inntil muren, noe som var en normal utførelse på oppføringstiden.

Grunnmur er oppført med betongstein som er pusset og malt på utside.

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot sør og øst.

Det utvendige vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og ble lagt nytt i 2011 i følge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Ikke søknads pliktige endringer.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på loft etasjen, det er oppført noen skillevegger.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på 1 etasjen, det er flyttet på noen dører.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt i kjeller.

Søknads pliktige endringer på grunn av fasadeendring.

Ytterdør på vaskerom er fjernet og erstattet med et vindu,

vindu på østvegg på vaskerom er fjernet.

På tegninger er det vist 3 stk vinduer i sørvegg på stue, det er kun montert 2 stk.

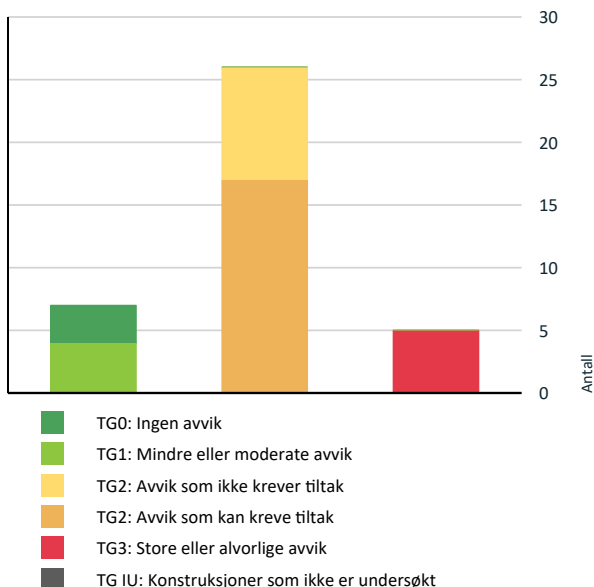
Garasje

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

Garasjen er bygd noe mindre enn det som tegninger viser.

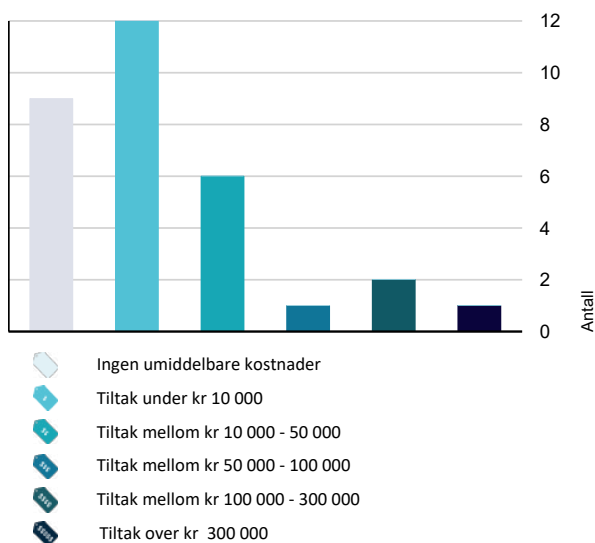
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder. Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier. Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Oppgitt av eier

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Byttet vindu på soverom mot sør og vinduer på kjøkken
2015	Modernisering	Byttet vinduer i sørvegg på stue.
2011	Modernisering	Utvendig vann og avløpsanlegg montert nytt og tilkoblet kommunalt anlegg. Altan oppført.
2004	Modernisering	Bad renoveret. Nytt vindu på bad og vaskerom.
2002	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
1990	Modernisering	Ca 1990. Montert ny balkongdør i stue.
1985	Modernisering	Ca 1985. Fuksikring på grunnmur og ny drenering langs nordvegg.
1980	Modernisering	Ca 1980. Byttet øvrige vinduer på 1 etasjen samt alle vinduer på loftetasjen med unntak av ett i vestvegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, besikket fra bakkenivå på grunn av snø på taket.

Det er ukjent alder på taktekkningen og undertaket, trolig fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert beslag mellom taktekkningen og takrennen, medfører økt fukt belastning på den nedre lekten og kortere levetid på denne.

Den nedre lekten er ikke montert riktig, den er for lav og det medfører at takstein ikke ligger med samme fall/vinkel som den øvrige taksteinen, dette har kun visuell betydning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres beslag på nedkant av taket for å lukke avviket, den nedre lekten bør da påføres slik at taksteinen blir liggende med riktig fall/vinkel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Piper har heldekkende beslag over tak

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Renner er kun inspisert fra bakkenivå, det er ikke mulig å si om disse er montert med fall til nedløp da det var snø i rennene på befaringsdagen.

Bend på nedløpet på sørøst side er montert feil, vann renner ut av røret.

Det er benyttet tape på taknedløpet på nordøst side, uvisst av hvilken grunn.

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det var ikke krav til snøfangere da boligen ble oppført, vær oppmerksom ved bruk, ras fra taket kan forårsake skade. Anbefaler å montere snøfangere av denne grunn.

Feil på taknedløpene må utbedres, vann som renner på utside av rør påvirker underliggende bygningsdeler negativt, kostnad for dette medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bend på nedløp er montert feil, vann renner ut i skjøter.



Det er benyttet tape på taknedløp på nordøst side.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med bindingsverk fra byggeåret og kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Lufting bak kledningen er stengt av ned nedre lekten bak kledningen.

Avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Det er ikke montert musesperre i hjørner på bygningen, dette medfører at mus kan ta seg inn.

Det er montert plast på kald side av knevegger på loftetasjen, plast skal ligge på varm side.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Kostnad for musesperre medtatt.

Lufting bør forbedres.

Plast på knevegger må byttes ut med diffusjonsåpen vindsperre.

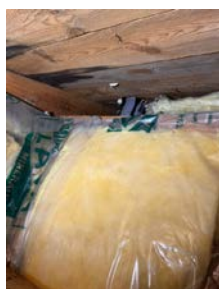
Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke lufting bak kledningen.



Mangler musesperre i hjørner.



Plast på kald side på knevegger.



Plast på kald side på knevegger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget takkonstruksjon, med bordtro undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktmerker i bortro flere steder, på nordvest side er det noe utslag på fuktmåler (18,4 vektprosent), trolig vann som driver inn under underlagspappen på bordtroen.

Det ser ut for at det generelt er laget et lufteskikt mellom bordtro og isoleringen, men det ser ut for at dette mangler på enkelte deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om det mangler lufting på deler av taket.

Årsak til at det er fukt i bordtro må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

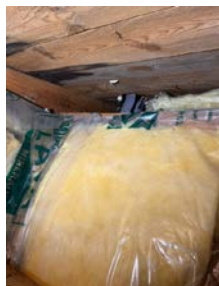
Tilstandsrapport



Hjørne mot sørvest



Hjørne mot nordvest



ved rør for kloakklufting, usikkert om det er etablert lufting over isolasjon.

Vinduer

Vinduer har malte trekarmer med 2 lags glass med unntak av vinduer på kjøkken der det er 3 lags glass noen vinduer med koblede glassrammer.

Vurdering av avvik:

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

Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggedatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Koblet vindu på loft har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på glassrammen.

Det er sprekk i ett glass i vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftespalte mot vannbrett og etableres avstand mellom vannbrett og underkant av bordkledningen.

Sprukket glass må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Merker etter kondensvann, koblet vindu på loft.



Omramming helt ned på vannbrett



Ikke spalte mellom vannbrett og kledning



Mangler beslag under vindu

Dører

Ytterdør har malt isolert dørblad og malte trekarm, ukjent alder.
Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, malte trekarm, montert ca 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har noe slitasje i nedkant på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørbladet bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er oppført med impregnerte materialer på punktfundamenter. Rekkverk er malt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte søyler/stopler er montert direkte ned på terreng.
Dette medfører økt slitasje/risiko for råteskader på søylen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å endre dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang er utført i galvanisert stål.

Trapp til altan er oppført med impregnerte materialer som er beiset/malt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Høyde og åpninger på rekkverk på trapp til altan må bygges om for å tilfredsstille krav da denne ble oppført i 2011.

Høyde og åpninger på trapp til hovedinngang var tillatt da boligen ble oppført.

Avvikene medfører økt sikkerhetsrisiko, spesielt åpninger i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å gjøre tiltak også vedrørende åpninger i rekkverket på trapp til hovedinngangen da disse er såpass store at de utgjør en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til altan, store åpninger i rekkverket



Trapp til altan, høyde på rekkverk under 90 cm



Trapp til hovedinngang, store åpninger i rekkverket



Trapp hovedinngang, høyde på rekkverk under 90 cm

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Loftetasje.

Det er teppebelegg på gulv i gang og på ett soverom, laminat i garderobe og toalettrom, tregulv på øvrige rom.

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

1 etasje.

Det er laminat på gulv i stuer, gang og soverom, belegg på vindfang og kjøkken.

På vegger er det tapet i stue og kjøkken, malte plater i vindfang, gang og soverom og panel i stue(opprinnelig soverom). I himlinger er det malte himlingsplater i alle rom unntatt stue(opprinnelig soverom) der det er panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater på 1 etasjen er generelt i fin stand med kun beskjeden bruksslitasje, det er enkelte åpninger i laminatskjøter som medfører risiko for at vann kan trenge ned i laminaten og medføre fuktsvelling.

Overflater på loftetasset har noe bruksmerker og teppebelegg på soverom er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

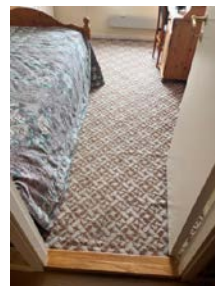
Det må påregnes noe behov for overflate oppussing og utbedringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Merker på gulv.



Slitt teppebelegg.



Åpninger i skjøter på laminat i stue

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Vurderes å ha normal stivhet for byggeåret.

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.

Planavvik i stue og gang utgjør 20mm målt i hele rommet.

Planavvik i stue(opprinnelig soverom) utgjør 21mm målt i hele rommet.

Tilsvarende planavvik på enkelte rom på loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i stue fra byggeåret, oppført med lettklinkerelementer tilkoblet peis innsats med ukjent alder. Feieluke på loft er murt igjen bak luken i følge opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipen er ikke inspisert på taket på grunn av snø på taket, det kan derfor være feil på beslag som ikke er oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipebeslaget bør undersøkes ytterligere når det er forhold for dette, kostnad for undersøkelse medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis innsats i stue



Feieluke bak skap, skal være murt igjen bak luken.



Sotluke i kjeller.



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er montert stålørørpipe og vedovn i stue som opprinnelig var ett soverom.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble borret hull for fuktkontroll i innforet vegg mot sør, måleapparat viste 20 vektprosent fukt, noe som ligger over det som defineres som nivå for at risiko for at skade kan utvikles. Iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent. Vegger under terreng som er innekledd betraktes som risikokonstruksjon, og anbefales generelt ytterligere kontrollert. Drenering og fuktsikring av grunnmur har begrenset levetid. Svekket drenering/fuktsikring kan medføre fuktskader i sjiktet bak overflater på utforede vegger og oppføret gulv. Disse fuktskadene kan oppstå før fuktigheten kan oppdages/registreres på innvendig overflate. Oppføret gulv og utforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon, også med tanke på kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er kjeller med vegger delvis under terreng. Hulltaking tatt mot sør.- 20 vektprosent ansees som godt over kritisk fuktnivå iht. NS 3514:2020 (antatt gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning iht. § 2-15. Rom under terreng) settes kritisk fuktnivå for konstruksjoner som vegger under terrengnivå til 15 vektprosent.

Forholdet indikerer at utvendig fuktsikring og drenering ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det må foretas tiltak utvendig på grunnmuren for å hindre vanninntrenging.

Generelt anbefales det å ikke ha innforede vegger under grunn slik som dette da risikoen for skader er stor. Kostnad for å fjerne innforinger medtatt. kostnad for utvendig fuktsikring medtatt på punktet drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Målt med pigger i bunn på vegg mot sør.



Synlig fukt på innside av grunnmur i hjørne mot nordøst



Vegg mot nord



Synlig fukt på innside av grunnmur mot nord

Innvendige trapper

Trapp til loftetasjen har malte overflater og teppe på trinn for sklisikring.

Vurdering av avvik:

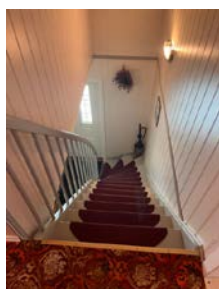
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i trapp til kjeller og åpninger mellom trinn er større enn 10 cm som er dagens krav. Det mangler håndløper på vegg på trapp til loftetasjen. Avvikene medfører fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler håndløper på vegg



Mangler rekkverk

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører har finerte dørblad som i enkelte rom er malt i kjeller og på loftetasjen, malte trekarmer.
På 1 etasjen er det malte formpressede dørblad og malte trekarmer.
Dør til kjøkken er en foldedør.

Vurdering av avvik:

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

Det er en dør i kjeller som tar i karmen og trenger justering.
Dører, larmer og listverk har normale bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge opplysninger mottatt på befaringsdagen renovert i 2004. Gjeldende forskrift 1997-2010.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

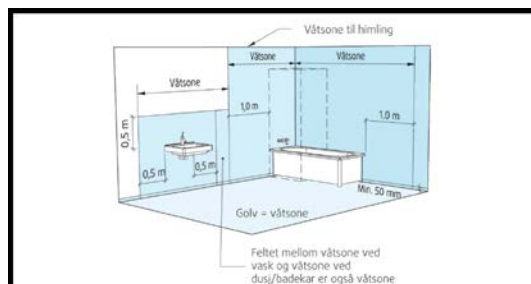
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende vindu i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.
Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu er plassert i våtzone.



Omfang våtzone

1 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er ikke fall til sluket, laveste punkt på gulvet er ved vegg mot nord i rommet, det vil si litt motfall til sluket. Høydeforskjell sluk til oppkant under dør er mindre enn 25mm. Avvik medfører at eventuelt lekkasjevann ikke renner til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Liten oppkant under dør.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran. Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene. Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Sluket er plassert midt under dusjkabinettet, litt tungvint adkomst for renhold, men det er mulig.

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket og det er ikke fuget rundt rørgjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

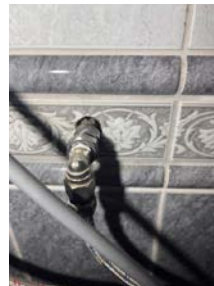
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Plastsluk



Ikke fuget rundt rør i vegg



Ikke fuget rundt rør i vegg



Ikke fuget rundt rør i vegg

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett (steamdusj), toalett og servant på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktsvelling på skapskroget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å få TG 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering med ventil i vegg og vindu som kan åpnes.

Tilluft under dør.

Det er avtrekkskanal med avkast i vegg fra dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull for fuktkontroll fra underside av rommet ved sluket uten å påvise tegn til fukt eller skader.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er originalt slik det ble bygd da boligen ble oppført.
Det er perginolbelegg på gulv med oppbrett på vegger, malte plater på vegger og i himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Belegg på gulv er stedvis løsnet og løsningen rundt sluk og rørgjennomføringer er ikke tett. Jernsluk fra byggeåret har ikke klemring og det vil ikke være mulig å få til en vanntett løsning med et slikt sluk.
Rommet må renoveres for å tilfredsstille krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull for fuktkontroll under sluket og det ble målt med pigger i panelhimling ved sluket flere steder uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ved hulltaking under sluket laget jeg merke i sluket med borret, men det ble ikke lekkasje som følge av dette. Sluket må uansett byttes i forbindelse med renoveringen.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble montert i 2002 og har eikefronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og microovn.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

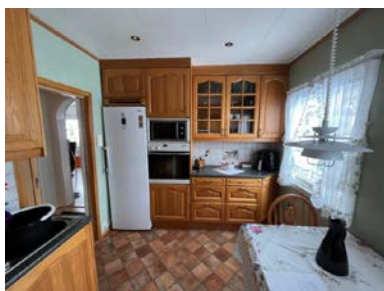
Det er noe fuktsvelling på skrog i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få TG 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvelling på skapskrog i benkeskapet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Avtrekksviften har oppnådd en alder der en må forvente at det kan bli behov for utskifting selv om den fungerer nå.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himlingen.
Rommet er utstyrt med toalett og servant på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ingen ventilering i rommet utover vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med kobberør. Anlegget har noe varierende alder, men noe er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran under luke i gulv.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør og malmrør. Anlegget har noe varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Malmrør med jordingsmuffe og stakeluke, samt noen plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vinduer som kan åpnes og ventiler i enkelte vinduskarmer.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventiler i vinduer er ikke tilstrekkelig sammenlignet med veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på veg i stue.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Anbefaler service på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, ca 150 liter, ukjent alder, kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av alder må det påregnes utskifting på relativt kort sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med skrusikringer. Anlegget har 35A hovedsikring og 14 underkurser hvorav 1 stk 25A, 1 stk 20A, 3 stk 16A, 8 stk 10A og 1 stk reserve kurs.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1966 Det er utført arbeider på anlegget etter byggeåret, men ikke en total rehabilitering.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på vedlikeholdsarbeid på anlegget datert 21.8.2021

Det er ikke beskrevet hva som ble utført da.

Det ble utført arbeider på anlegget i 2002 da kjøkkenet ble byttet og i 2004 da badet ble renoveret, det foreligger ikke samsvarserklæringer på dette.

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

Nei Anlegget ble sist kontrollert av DLE den 6.2.2006 det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er i følge opplysninger gitt på befaringsdagen byttet drenering og montert utvendig fuktsikring på grunnmuren langs nordside av boligen ca 1985. Øvrig drenering er fra byggeåret. Fuktsikring på øvrige vegger er utført med asfaltemulsjon og det er lagt bølgeeternitt plater inntil muren, noe som var en normal utførelse på oppføringstiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på synlig forhold i kjeller har drenering og utvendig fuktsikring begrenset funksjon.

Bølgeeternittplatene inneholder asbest og må håndteres med verneutstyr og deponeres på godkjent anlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må drenering og utvendig fuktsikring byttes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Langs østvegg synlige eternittplater.



Hjørne nordøst, svak løsning med vannutkast like inntil grunnmur og ikke tilfredsstillende fuktsikring på muren.



Synlig fuktsikring på nordsiden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført med betongstein som er pusset og malt på utside.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe horisontale riss/sprekker i grunnmuren spesielt på nordsiden, trolig på grunn av jord trykk. Godt synlig på innside.

Det er også noen skrå riss i muren som indikerer noe setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på eventuell utvikling av sprekke.

Ved utskiftning av drenering bør det tilfylles med masser som gir mindre trykk på grunnmuren.

Anbefaler å isolere grunnmuren utvendig når dreneringen skal byttes, det vil være en måte å hindre at det vil oppstå fukt i innforede vegger mot grunnmuren.

Slik grunnmuren er nå vil det selv med ny drenering og vorteplast likevel kunne bli fukt i innforede vegger på grunn av kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot sør og øst.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

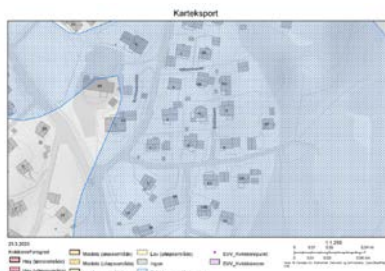
Et eventuelt ras/utglidning i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på endringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det utvendige vann og avløpsanlegget er utført med plastrør og ble lagt nytt i 2011 i følge eier.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Stoppekran og spylepunkt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Byningen er ombygd med ny takkonstruksjon i 2013

Standard

Garasjen har en god standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate på mark, vegger er oppført med bindingsverk som er kledd på utside med malt liggende bordkledning og innvendig med malte plater.

Sal takkonstruksjon som er tekket med pappshingel, lakkerte stålrenner og nedløp.

Isolerte leddheiseporter i stål med fjernbetjent åpner, vindu har 2 lags glass og malte trekarmer.

Tomten på utside av port er gruset.

Garasjen er i god stand og har god standard for formålet.

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

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging	Bygningen ble ombygget med nytt saltak og modernisert i 2013.
------	-----------	---

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 940 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

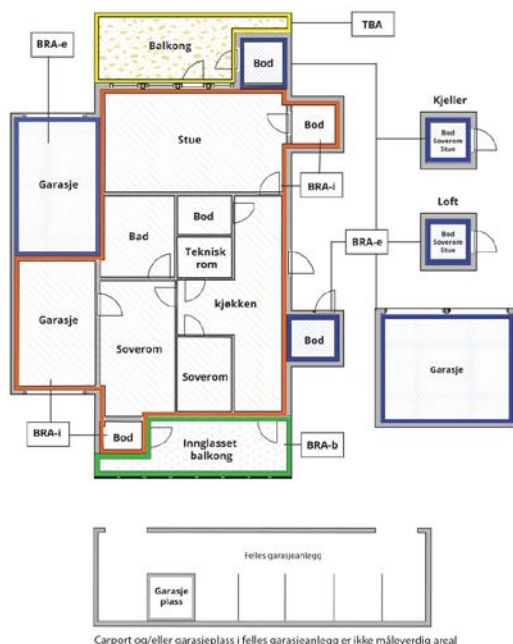
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	53			53	
1 Etasje	106			106	28
Kjeller	99			99	
SUM	258				28
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Toalettrom, Soverom, Garderobe, Soverom 2, Bod, Kott, Kott 2, Kott 3		
1 Etasje	Vindfang, Gang, Stue/ opprinnelig soverom, Bad, Soverom, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4, Bod, Bod 2		

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal på kaldloft/kott er ikke medtatt i arealberegningen på grunn av for lav høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av boligen, men de stemmer ikke helt med faktiske forhold.

Ikke søknads pliktige endringer.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på loft etasjen, det er oppført noen skillevegger.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt på 1 etasjen, det er flyttet på noen dører.

Innvendig planløsning stemmer ikke helt i kjeller.

Søknads pliktige endringer på grunn av fasadeendring.

Ytterdør på vaskerom er fjernet og erstattet med et vindu, vindu på østvegg på vaskerom er fjernet.

På tegninger er det vist 3 stk vinduer i sørvegg på stue, det er kun montert 2 stk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Etasjehøyde på loftetasjen er ca 2,35m.
Etasjehøyde på 1 etasjen er ca 2,45m.
Etasjehøyde i kjeller er ca 2,1m.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygd noe mindre enn det som tegninger viser.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	159	99
Garasje	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Gunhild Liv Rønningen	Kunde
	Britt Wenche Engdahl	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	141	324		0	830.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Alfheimveien 3

Hjemmelshaver

Rønningen Gunhild Liv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Alfheim er et meget barnevennlig område med kort vei til både Hjortsberg barneskole og Strupe ungdomsskole. På Brødløs er det flere dagligvareforretninger. Gangavstand til sentrum. Utsikt til festningen og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2023-2035 gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn BA 30.

Området er ikke omfattet av noen reguleringsplan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset innkjørsel med god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst en avtale som gjelder vedlikehold av felles private stikkledninger for vann og avløp.

Tinglyst 2.11.2011

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	
2 176 100	2025	
Formuesverdi	År	Kommentar
1 002 816	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest ombygging av garasje	18.12.2015		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	61	Nei
Grunnkart	05.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	05.03.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger Bolig			Gjennomgått	6	Nei
Tegninger garasje	14.04.2013		Gjennomgått	4	Nei
Brannforebyggende enhet	05.03.2025	Siste tilsyn utført 23.2.2024 Siste feiing utført 2.6.2023 Det er ikke registrert anmerkninger på anlegget.	Gjennomgått	2	Nei
NVE	23.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Områdeanalyse	17.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Boligmappa			Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250034	
Selger 1 navn	
Britt Wenche Engdahl	
Gateadresse	
Alfheimveien 3	
Poststed	Postnr
HALDEN	1779
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Gunhild Liv Rønningen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1966
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	59
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	4791561/46

Document reference: 1101250034

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101250034

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101250034

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Engdahl	3fd96f77f8a78d8bb106273 4bf4c1e92c7918e60	28.03.2025 12:49:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

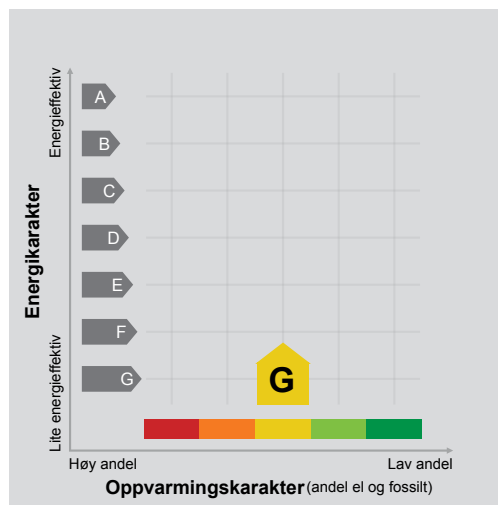
Document reference: 1101250034

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

ENERGIATTEST



Adresse	Alfheimveien 3
Postnummer	1779
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	324
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145156882
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99044
Dato	28.03.2025



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

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

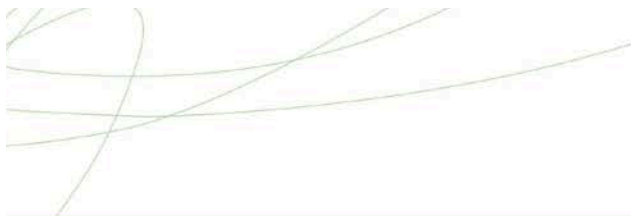
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1966
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 155
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Alfheimveien 3 - Nabolaget Båstadlund/Brødløs - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kullveien 2 min
Linje 32, 35, 633, 634 0.1 km

Halden stasjon 5 min
Linje RE20 2.6 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.) 9 min
389 elever, 18 klasser 0.7 km

Låby skole (1-7 kl.) 19 min
254 elever, 13 klasser 1.3 km

Os skole (1-7 kl.) 19 min
252 elever, 15 klasser 1.5 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min
396 elever, 16 klasser 1 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min
338 elever, 15 klasser 1.3 km

Halden vgs - avd. Porsnes 21 min
1200 elever, 61 klasser 1.7 km

Halden vgs - avd. Risum 8 min
400 elever 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Elisenberg Elektro 7 min

Hjortsberghallen 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

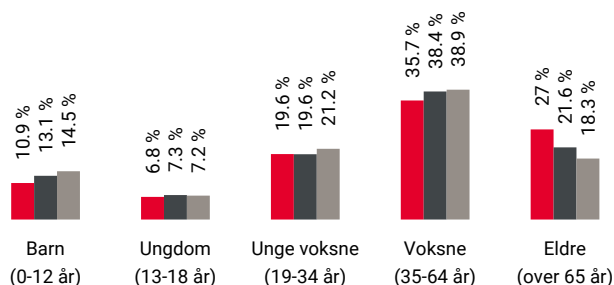
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Båstadlund/Brødløs	1 152	640
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alfheim barnehage (0-5 år) 1 min
35 barn 0.1 km

Spretten idrettsbarnehage (0-5 år) 11 min
51 barn 0.8 km

Karrestad barnehage (1-5 år) 15 min
45 barn 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Brødløs 9 min
PostNord 0.7 km

Kiwi Brødløs 9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



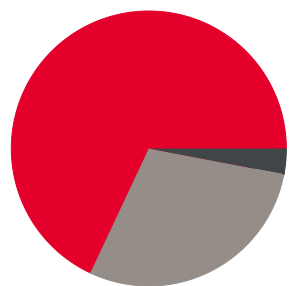
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

	Hjortsberg skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.7 km
	Strupe ungdomsskole Aktivitetshall, fotball, tennis	12 min	0.9 km
	Spenst Halden avd. Brødløs	8 min	
	SKY Fitness Halden	19 min	

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 3% blokk
■ 29% annet

«Rolig, god plass, deilig hage,
kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

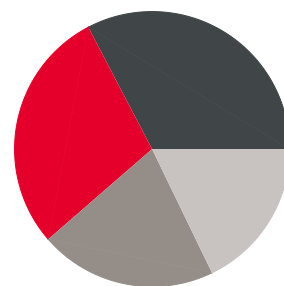
22 min



Apotek 1 Brødløs Halden

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



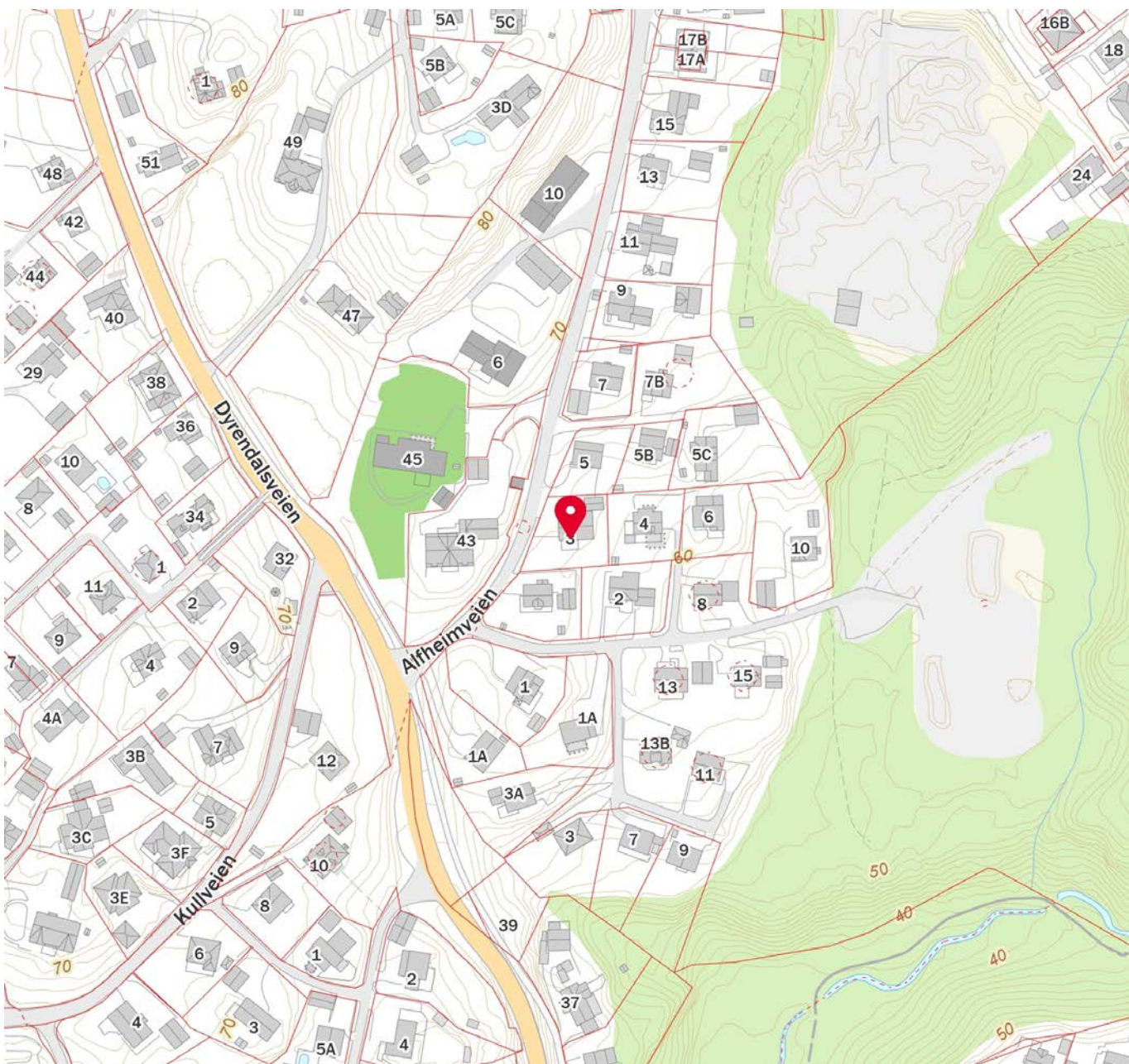
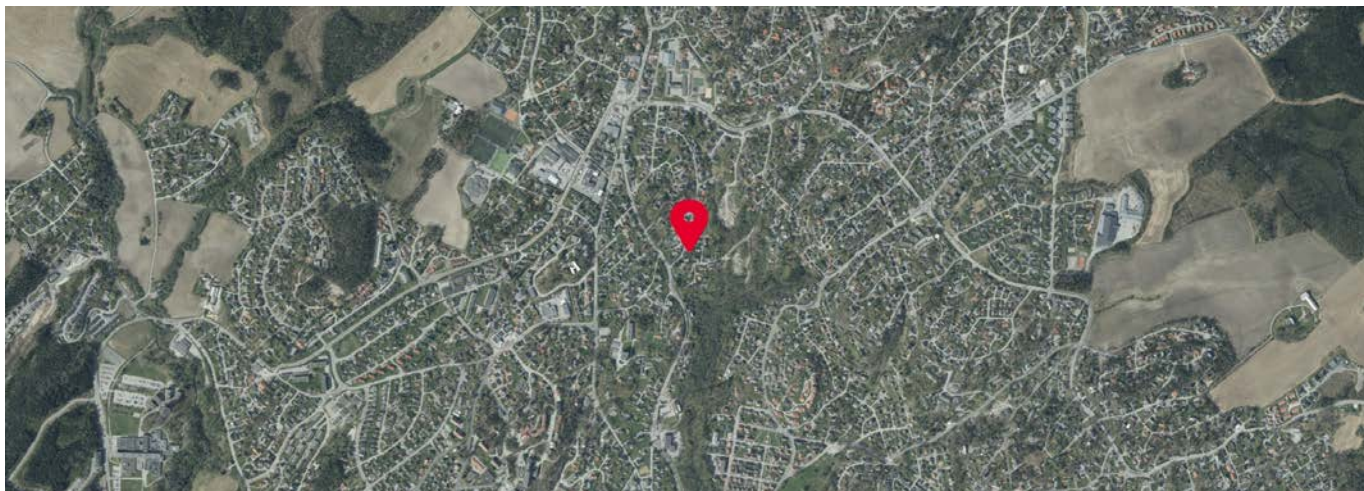
0%

47%

■ Båstadlund/Brødløs
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Halden kommune
Byggesak

Asbjørn Rønningen
Alfheimveien 3
1779 Halden

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2013/2369-8 141/0324 Yngve Larsen, 18.12.2015

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 30.11.2015, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse: Alfheimveien 3, 1779 HALDEN	Gnr 141	Bnr 0324	Festenr	Seksjonsnr
---	-------------------	--------------------	---------	------------

Spesifikasjon

Tiltakets art

Omrøsting av tak på garasje fra pultak til saltak. Ingen endring av BYA eller BRA.

Vedtak fattet av:

Enhet for Plan, Byggesak og Geodata

Vedtak dato

15.05.2013

Vedtaksnr

2013/31

Merknader

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages innen frist på 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Klagen sendes den instans som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instans i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
fagleder

Yngve Larsen
juridisk rådgiver

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Kopi til:
Siri Lindberg
Elisabeth Svendsen
Mona Bech
Mona Øraas

Økonomi og plan
Teknisk Forvaltning
Økonomi og plan
Geodata

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 3. mars 2025 08:22
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Alfheimveien 3 (1101250034) (gjelder saksnummer 5452800)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Gunhild Liv Rønningen
Adresse: Alfheimveien 3, 1779 HALDEN
Målnummer: 7359992906170777

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.februar 2006
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

27. februar 2025 kl. 16:08 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :-)

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	324	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfheimveien 3, 1779 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	15 755,24 kr
Eiendomsskatt	6 690,00 kr
Feiing	978,66 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	11 319,00 kr
Sum	39 128,14 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	2176100 prom	3,00 kr	1/1	0 %	6 528,00 kr	1 632,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	570,08 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	526,23 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	570,00 kr	1/1	0 %	1 140,00 kr	285,00 kr
Vanngebyr	280 m3	29,18 kr	1/1	0 %	8 169,00 kr	2 042,25 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	787,50 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47,53 kr	1/1	0 %	13 307,00 kr	3 326,75 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	612,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	39 129,22 kr	9 782,31 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	324	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 237929623

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 145156882

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Alfheimveien 3, 1779 HALDEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisinnsats	Handøl	Handøl Peisinnsats
1/etg. stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.02.2024	Tilsyn	02.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 237929623

BruksenhetId 237929669

Bygningstype

Unummerert

Bygningsnummer 145156890

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 237929669.

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: 05.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	324	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfheimveien 3, 1779 HALDEN								

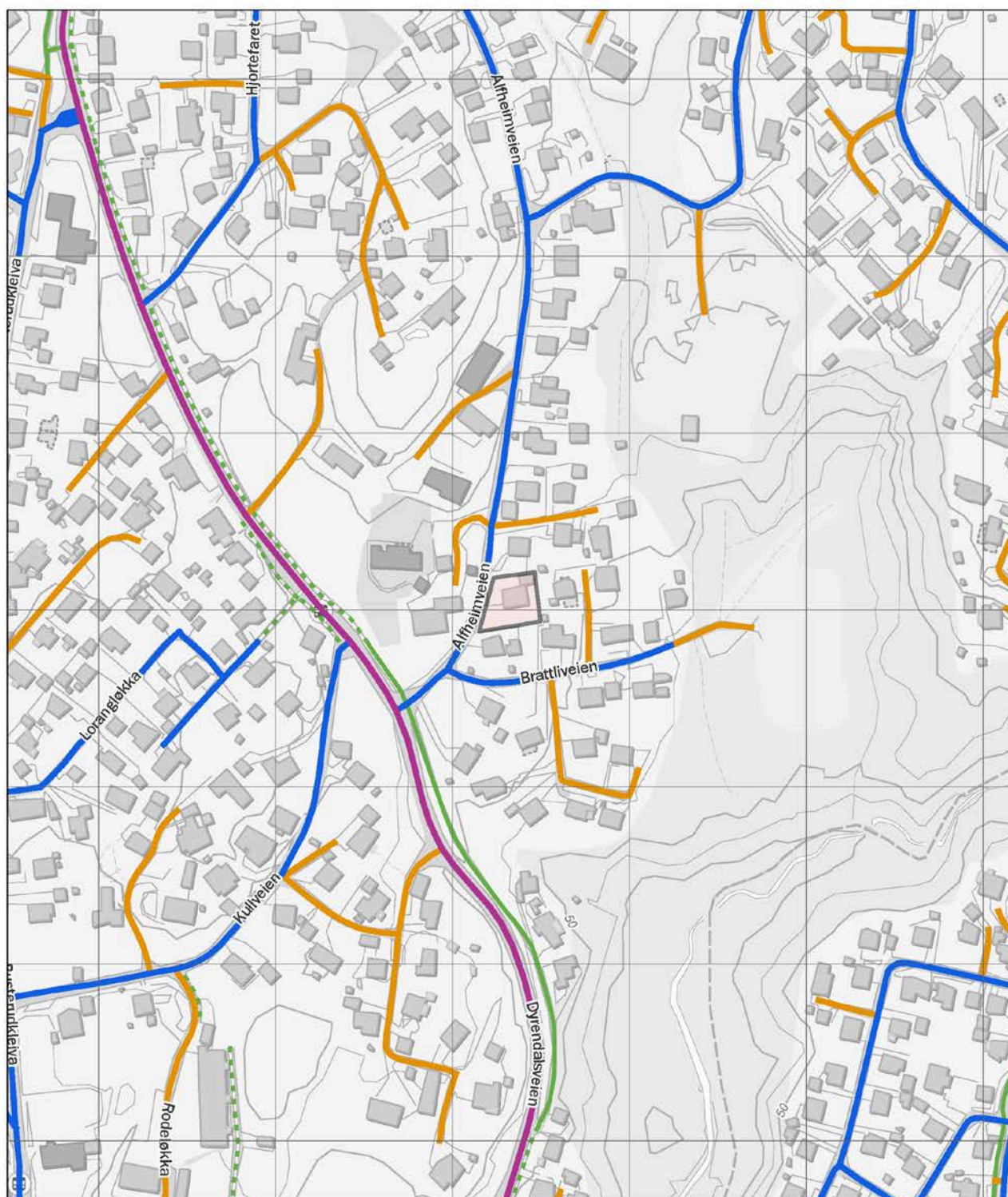
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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: 05.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	141	Bruksnr.	324	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Alfheimveien 3, 1779 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	830 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA30	



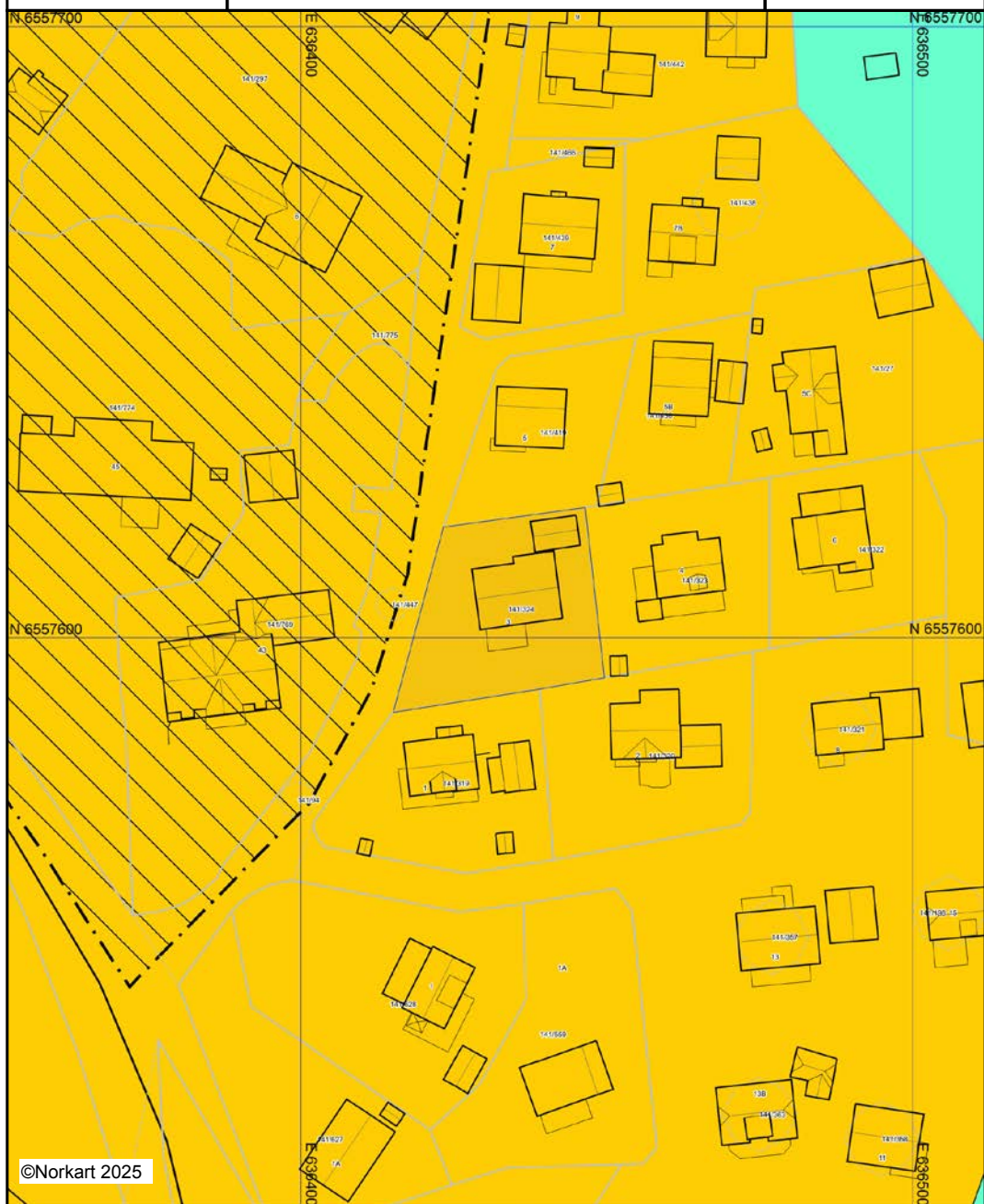
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/324
Adresse: Alfheimveien 3
Utskriftsdato: 05.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 141, Bruksnr 324	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	204 Brødløs
Veiadresse:	Alfheimveien 3, gatenr 1030	Valgkrets:	2 Hjortsberg
	1779 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bratli Tomt Nr 6	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.11.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	830,2 kvm	Skyld:	0,08		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3101/141/324	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/141/324	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	12.05.2010	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2010	Berørt	3101/141/324	0,0
			Berørt	3101/141/419	0,0
			Berørt	3101/141/436	0,0
Feilretting	Forretning:	15.05.2009	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.05.2009	Berørt	3101/141/27	0,0
			Berørt	3101/141/320	0,0
			Berørt	3101/141/323	0,0
			Berørt	3101/141/324	0,0
Feilretting	Forretning:	15.05.2009	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.05.2009	Berørt	3101/141/319	0,0
			Berørt	3101/141/320	0,0
			Berørt	3101/141/324	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.11.1953	Avgiver	3101/141/26	-813,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/141/324	813,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Alfheimveien 3	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	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:	145156882			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	145156890			Antall etasjer:		

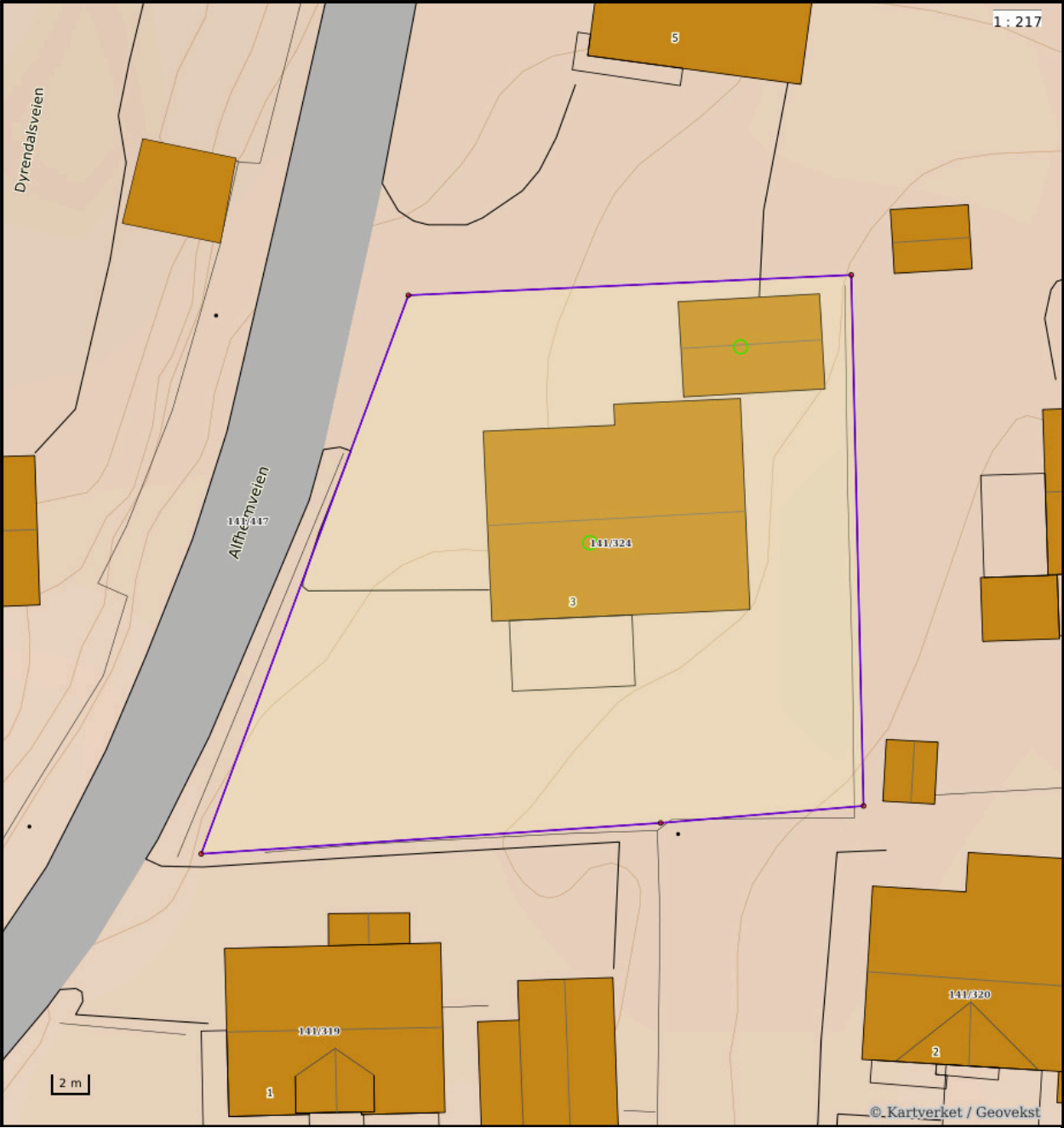
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

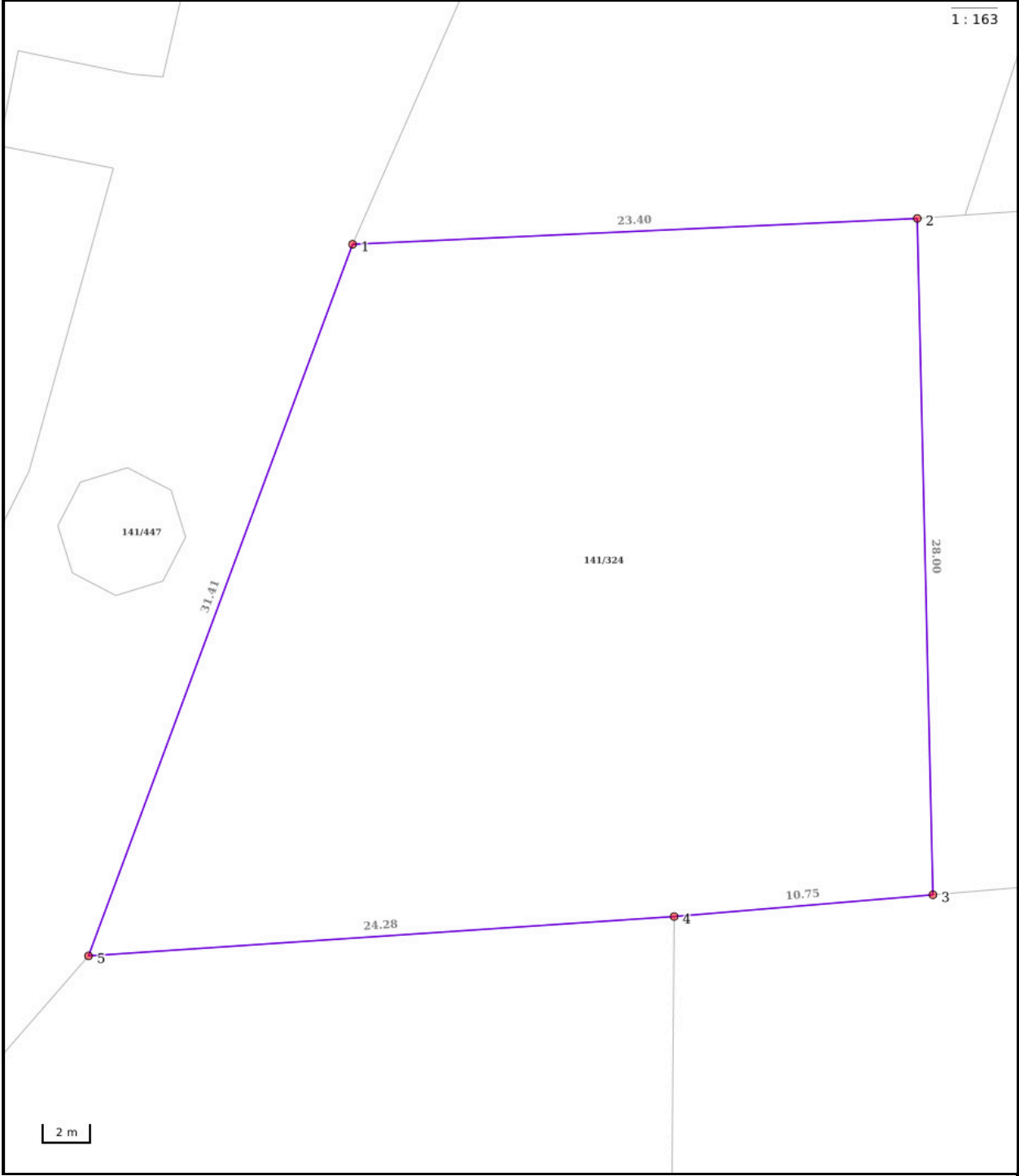
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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 |

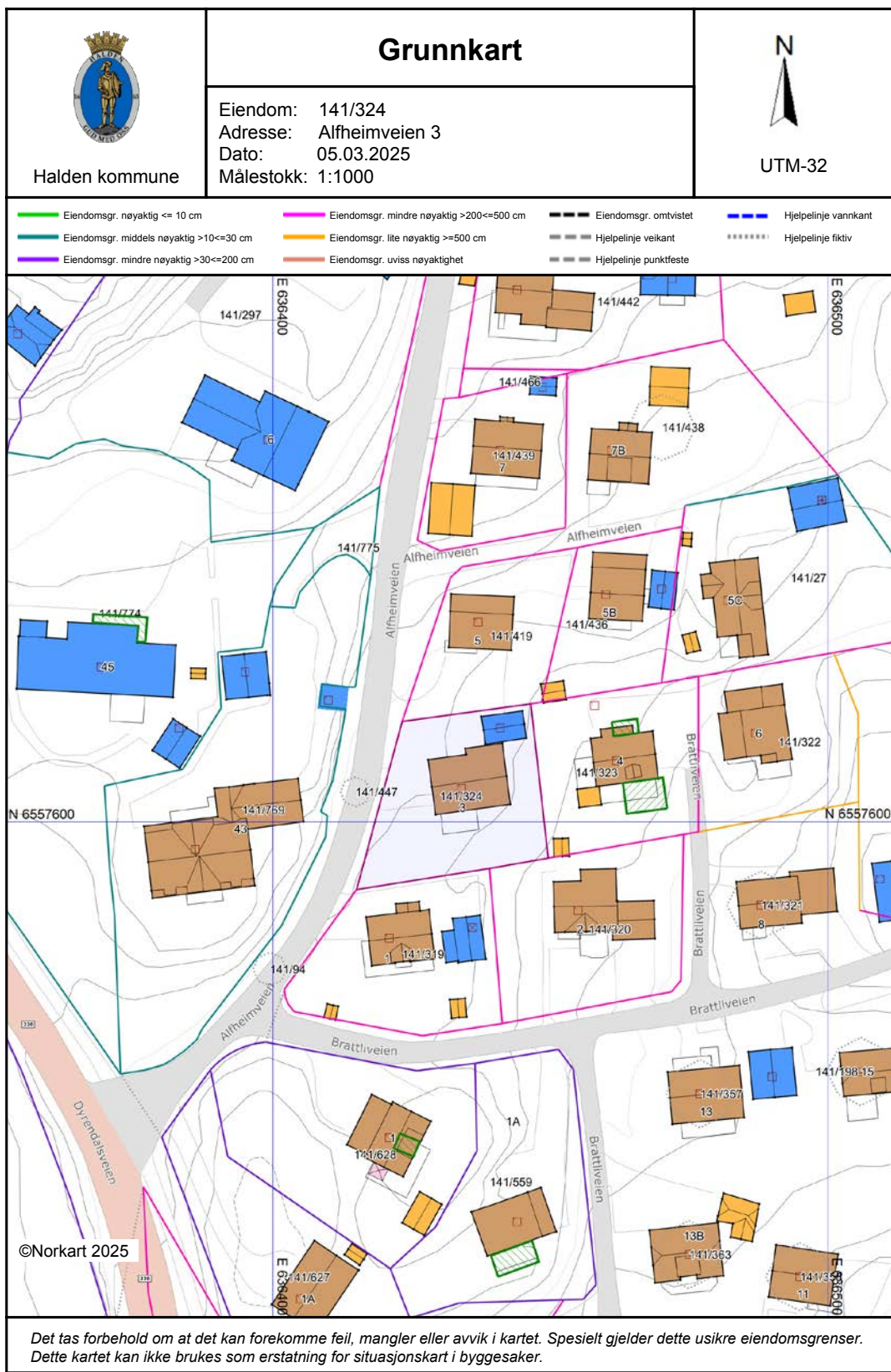
Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 830,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 557 618,13	636 423,30	23,40m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 557 621,30	636 446,48	28,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 557 593,48	636 449,64	10,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 557 591,62	636 439,05	24,28m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 557 587,82	636 415,07	31,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-141/324, Alfheimveien 3, 1779 HALDEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	24.02.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

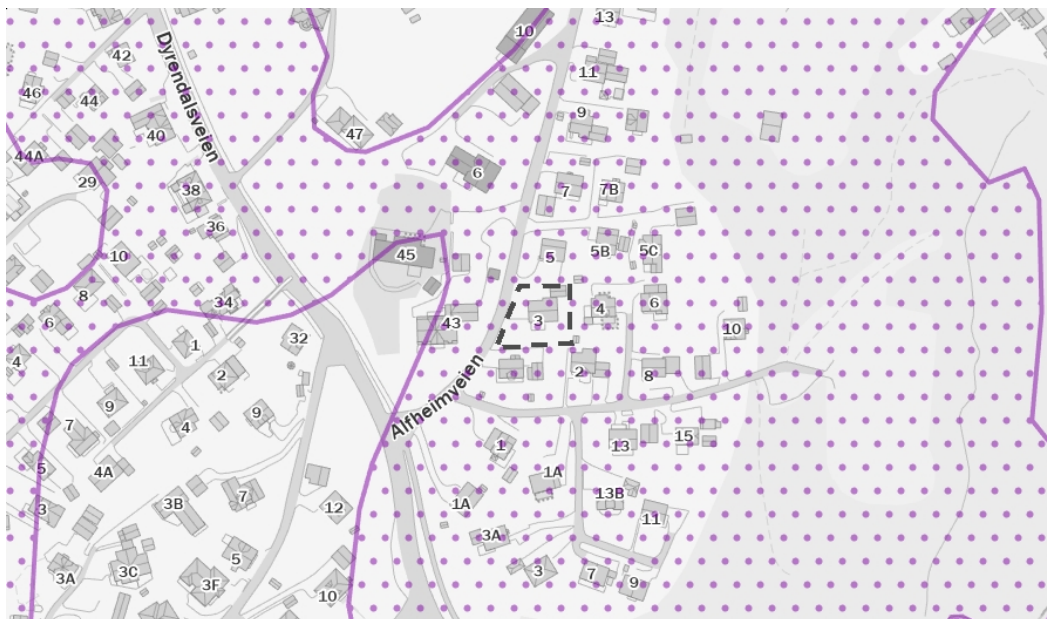
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	130.4 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	1.3 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

24.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

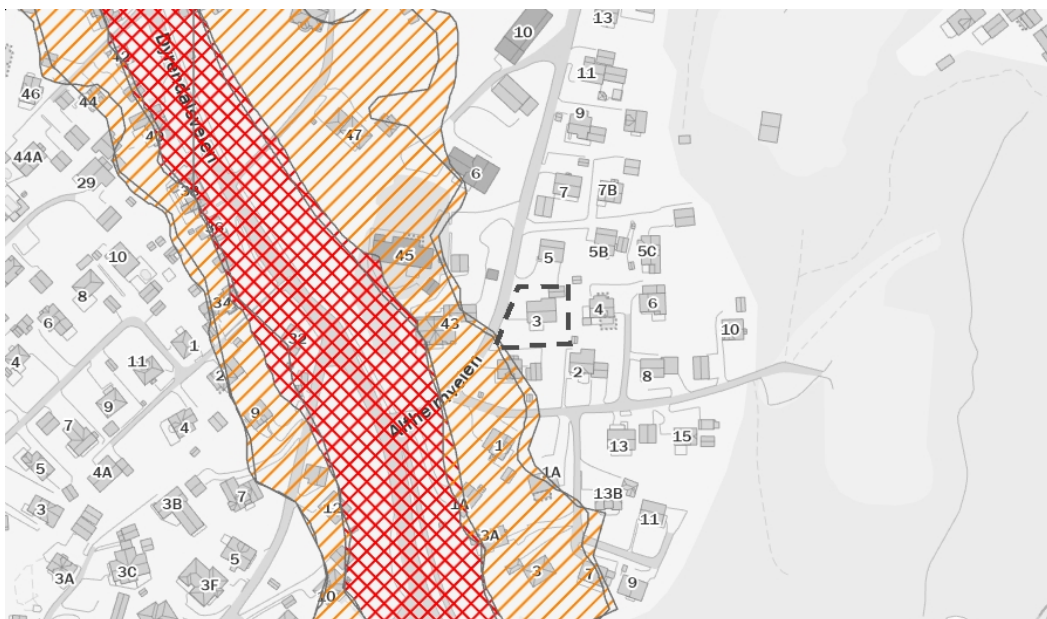
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	24.02.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010234	27.02.2025	1101250034

Om dokumentet

Ident
2011/898942/200

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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


Doknr: 898942 Tinglyst: 02.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Følgende avtale er inngått mellom:

Hjemmelshaver av 141/324 (gnr/bnr):	Asbjørn E. Olsen Rønningen
Fødsels- og personnummer:	140537 [REDACTED]
og	
Hjemmelshavere av 141/323 (gnr/bnr):	Espen A. Gimle Holtan
Fødsels- og personnummer:	061175 [REDACTED]
Hjemmelshavere av (gnr/bnr):	Hanne Ramfjord Aakre
Fødsels- og personnummer:	030780 [REDACTED]
og	
Hjemmelshavere av 141/322 (gnr/bnr):	Gunnar Misund
Fødsels- og personnummer:	070158 [REDACTED]
Hjemmelshavere av 141/322 (gnr/bnr):	Grete Rindahl
Fødsels- og personnummer:	170969 [REDACTED]
og	
Hjemmelshaver av 141/419 (gnr/bnr):	Bente Christine Hazen
Fødsels- og personnummer:	061167 [REDACTED]
og	
Hjemmelshavere av 141/138 (gnr/bnr):	Øyvind Amundsen
Fødsels- og personnummer:	221264 [REDACTED]
og	
Hjemmelshavere av 141/321 (gnr/bnr):	Stig-Eric Alderin
Fødsels- og personnummer:	230673 [REDACTED]

I forbindelse med VA-sanering av eksisterende AF-ledning i området mellom Brattliveien og Klippeveien, skal Halden kommune legge private stikkledninger for vann og overvann til eiendommene 141/324, 141/323 og 141/322 samt overvann til 141/419.

I henhold til vedlagte situasjonskart har eiendommene 141/324, 141/323 og 141/322 private stikkledninger for vann og overvann i eiendomsgrensen mellom 141/138 og 141/321. Avtalen gjelder også for privat stikkledning for overvann til 141/419 i eiendomsgrense mellom 141/324 og 141/323.

Hjemmelshavere med private stikkledninger som beskrevet over er således solidarisk ansvarlig for vedlikehold, reparasjoner og eventuell omlegging av ledningene i samme utstrekning som de er brukere av ledningen.

Etter at arbeidene er ferdigstilt og etter et eventuelt vedlikehold av ledningene forutsettes det at terrenget settes tilbake slik det var før gravearbeidene ble igangsatt.

Denne avtalen er skrevet i 7 eksemplarer, hvorav en til hver av partene og en til tinglysning.

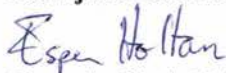
Halden den / 2010

For hjemmelshaver 141/32:

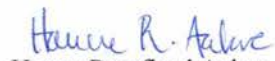
Asbjørn E. Olsen Rønningen



For hjemmelshavere av 141/323:



Espen A. Gimle Holtan


Hanne Ramfjord Aakre

For hjemmelshaver av 141/138:

Øyvind Amundsen



For hjemmelshaver av 141/321:

Stig-Eric Alderin



For hjemmelshavere av 141/322:



Gunnar Misund



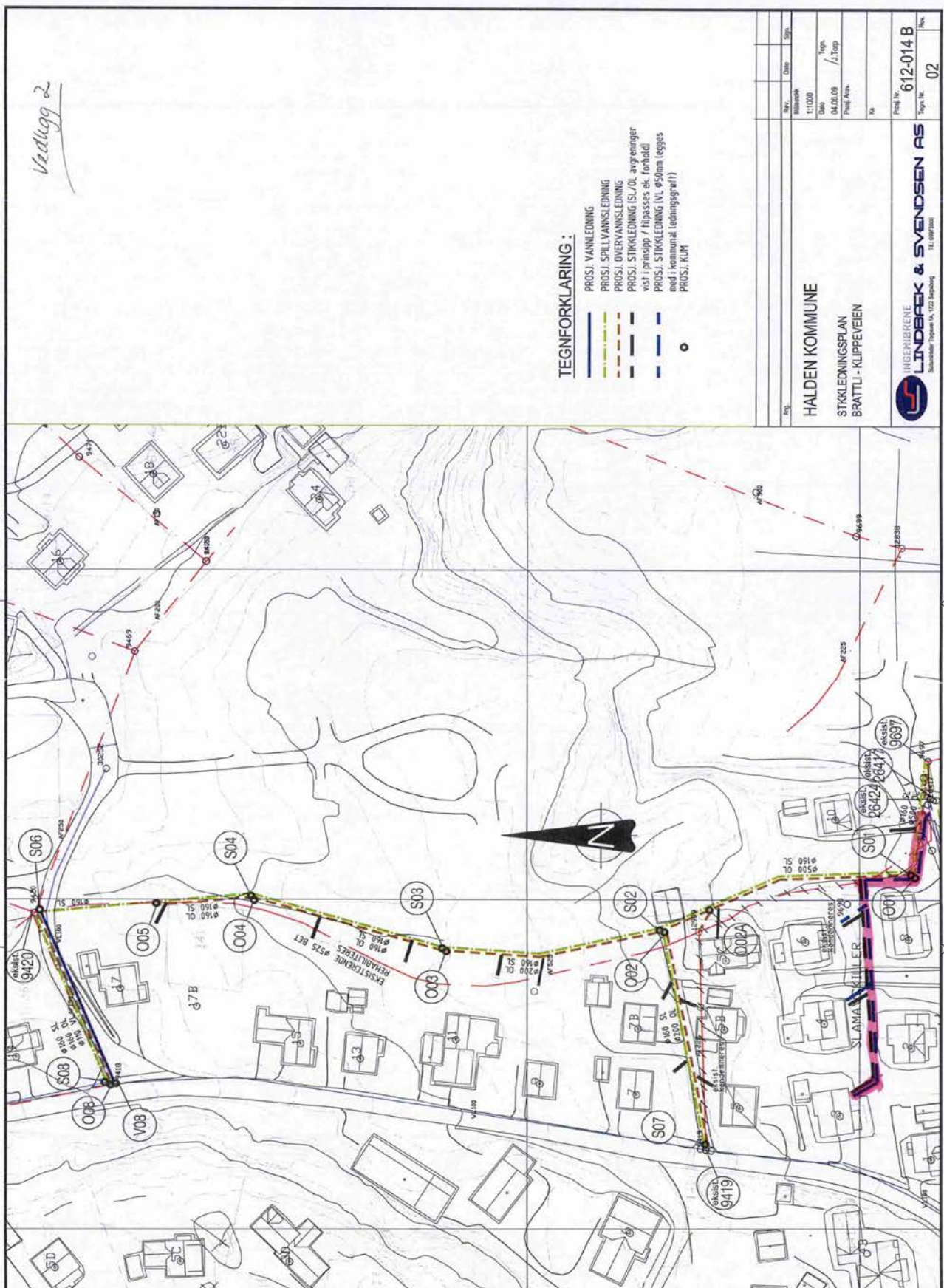
Grete Rindahl

For hjemmelshaver av 141/419:

Bente Christine Hazen



* Halden Kommune 959159092





NEK 405-2-3 Tilstandsvurdering av bolig

Alfheimveien 3

Rønningen, Gunhild Liv

Oppdragsinformasjon

Dato	20.03.2025		
El kontrollør	Andreas Olsen Ingerø	Andreas@ohansen.no	48864105
Kunde	Rønningen, Gunhild Liv		
Kontrollsted	Hus-Garasje - Alfheimveien 3		
	Gunhild Liv Rønningen		

Sertifikat - Elektrotermografi



Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Andreas Olsen Ingerø
Sertifikatnr: 804.13-3725

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 01.09.2022
Gyldig til: 24.08.2027

Sertifikat - Elkontroll næring og Bolig Med Landbruk



Sertifikat: Elkontroll næring og Bolig Med Landbruk
Utsted til: Andreas Olsen Ingerø
Sertifikatnr: 804.20-0179

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 31.08.2022
Gyldig til: 12.01.2026

Sertifikat - NEK 405-2-3:2023 Teknisk tilstandsvurdering



Sertifikat: NEK 405-2-3:2023 Teknisk tilstandsvurdering
Utsted til: Andreas Olsen Ingerø
Sertifikatnr: 804.24-0069

Utsteder: Nemko
Utstedt dato: 19.08.2024
Gyldig til: 19.08.2029

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Termografikamera	Flir	T540 DFOV	79323148	25.07.2024
Installasjonstester	Elit	AutoEV	31251670027	14.03.2024

Innledning

OLAF HANSENS EFTF AS har gjennomført en tilstandsvurdering av Rønningen, Gunhild Livs elektriske anlegg i samsvar med kravene i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) punkt § 2-18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Som grunnlag for kontrollen er det benyttet standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending. Avvik er hjemlet i gjeldende forskrift for det elektriske anlegget eller utstyret.

Rapporten er gyldig i ett år fra utstedelsesdatoen, forutsatt at det elektriske anlegget ikke endres eller utvides i denne perioden. Det er eierens ansvar å tilbake stille avvikene til forskriftsmessig stand. Dette skal utføres og dokumenteres av en godkjent autorisert elektroinstallatør, registrert i DSB's elvirksomhetsregister (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap).

Oppdragsgiver er ansvarlig for å gjennomgå rapporten og kommentere eventuelle uklarheter eller feil i

tilstandsvurderingen. Nye opplysninger kan endre konklusjonen i rapporten.

Forutsetninger

Dette er en tilstandsrapport som har til hensikt å informere selger og kjøper om tilstanden til det elektriske anlegget i boligen, samt dokumentere avvik fra gjeldende forskrift. Det understrekes at rapporten ikke er et garantibevis for at boligen er 100% avdekket for avvik, da det ikke er foretatt åpning av konstruksjon, men stikkprøver. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra eier som har betydning for rapporten, er ikke kontrollselskapets ansvar. Eier eller formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk.

Boligen er kontrollert slik den fremstår på besiktigelsesdato. Det forutsettes at evt. endringer og vedlikehold på det elektriske anlegget er utført av registrert installatør, dersom ikke annet er opplyst av eier og fremstilt i rapporten. Utvendig er boligen kontrollert fra bakkeplan. Denne tilstandsanalysen erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et salg.

Oppgitte priser for utbedring av avvik er basert på sjablongmessige priser og er ikke å anse som en fastpris eller estimat på å lukke avviket.

Vi vil presisere at dette kun er en stikkprøvebasert kontroll og står ikke ansvarlig for eventuelle feil og mangler som måtte være oversett, heller ikke eventuell manglende informasjon fra oppdragsgiver. Kontrollen gir ingen form for garanti eller godkjenning på anlegget som sådan, heller ikke etter at punktene i rapporten er utbedret.

Risiko relatert til branntekniske forhold for elektro er vurdert, men ikke øvrige branntekniske forhold.

Om kontrollselskapet

OLAF HANSENS EFTF AS er sertifisert etter NEK405-4, Kontroll av elektriske installasjoner og elektrisk utstyr. En slik sertifisering setter krav til system og dokumenterer at en innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag.

Referansenivå

Kontrolløren legger til grunn kravet som gjaldt når installasjonen ble bygget. Er det gjort endringer eller utvidelser på deler av anlegget, benyttes den standarden som endringen er bygget etter. Er ikke installasjonen dokumentert med samsvarserklæring som er et krav etter 1999, vil installasjonen bli vurdert etter opplysninger oppgitt av eier eller opplysninger fra komponenter installert i installasjonen. Referansenivå fremgår i tilstandsanalysen.

Analysenivå

NS3424 beskriver tre forskjellige analysenivå. Analysenivå 1 og 2 benyttes for kontrollen. Analysenivå 2 benyttes på et representativt utvalg av deler i den elektriske installasjonen. Dette omfatter demontering av kapslinger i fordelinger, kontroll av downlight, åpning av skjulte installasjoner (stikkontakter, lysbrytere, termostater etc.), kartlegging av skjult varme etc. Det kan også bli utført elektrotekniske målinger, for å kartlegge tilstanden. Målinger kan være: spenning, strøm, kontinuitet, isolasjonsmotstand, kortslutningsmålinger, test av jordfeilbrytere, termografering av sikringsskap, verifikasjon av jordingsanlegg og skjult varme, etc.

Definisjon av analysenivå 1.

Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.

Definisjon av analysenivå 2.

Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Kontrollmetodikk

Standarden NEK405-2-3, Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig ved avhending, er benyttet som metode for gjennomføring og rapportering av kontrollen. Det er utført i hovedsak visuelle observasjoner og vi har ikke flyttet på møbler, badekar, vaskemaskiner etc. med mindre det er spesifisert i rapporten. Elektriske komponenter som er skjult er ikke kontrollert utover at det er åpnet et representativt utvalg av utstyr. Det er foretatt funksjonssprøving og elektriske målinger som dokumentert i rapporten. Det er tatt stikkprøver på installasjon til downlight. Skjult varme som ikke er dokumentert fra eier er termograferet for visuelt se anleggets dekningsområde og funksjonstestet.

Definisjon av grad av alvorlighet for tilstandsgrader benyttet for avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG  0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG  1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG  2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG  3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Definisjon av tilstandsgrader benyttet for tilstandsanalysen

Tilstandsgrad 0 (TG0) – Ingen avvik

Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler.

Tilstandsgrad 1 (TG1) – Mindre eller moderate avvik/informasjon

Normal slitasje, er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler

Tilstandsgrad 2 (TG2) – Vesentlige avvik

Delen av installasjonen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået.

Tilstandsgrad 3 (TG3) – Store eller alvorlige avvik

Delen av installasjonen har nært forestående eller total funksjonssvikt, eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse.

Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon fra eier er vurdert i forbindelse med oppdraget og følger bolig.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

	TG 1	TG 2	TG 3
	5	31	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Uavhengighet til oppdraget

For å dokumentere uavhengighet til oppdragsgiver og oppdraget, har NEK405 standarden definert fire forskjellige nivåer av uavhengighet. Dette oppdraget har blitt utført som:

Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør registrert i DSBs Elvirksomhetsregister, for utbedring og lukking av avvik.

Dine plikter til å holde anlegget vedlike er angitt i Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9. Ansvar. Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift, skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V.

Konklusjon

Den tekniske tilstandsvurderingen gjelder en enebolig fra 1965, hvor det elektriske anlegget i hovedsak er fra byggeperioden. Installasjonen er utført som et skjult jernrør-anlegg med overveiende PVC-isolerte ledninger. Typisk for perioden er at koblingspunkter ofte ble etablert i takbokser, hvor det kan forekomme lodde- og teipede skjøter. Dette er også observert i de inspiserte områdene.

Det er gjennom årene utført mindre utvidelser av anlegget, men disse er ikke dokumentert, og det er avdekket enkelte forskriftsmessige avvik på disse utvidelsene. Den generelle tilstanden vurderes som typisk for byggeåret, men sammenlignet med dagens behov, for eksempel knyttet til elbil-lading, antall stikkontakter og kurser, kan det være behov for oppgraderinger for å møte dagens standard. Boligen har gode forutsetninger for eventuelle oppgraderinger.

De observerte avvikene anses ikke som omfattende, og kan utbedres gjennom målrettede, punktvis tiltak.

Tilstandsvurdering av elektrisk anlegg i bolig iht. NEK405-2-3

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.1 Når ble det elektriske anlegget installert?	
<i>Installasjonsår:</i> 01.04.1965	
1.2 Hvilken forskrift og standard er benyttet?	
<i>Referansenivå:</i> Forskrift for elektriske anlegg 1964 Rødboka	
1.3 Er det elektriske anlegget utvidet?	Ja, av godkjent installatør
<i>Beskrivelse inkl referansenivå:</i> Ikke noe tilleggsinformasjon gitt her	
1.4 Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Ja
<i>Informasjon om kontroll:</i> Har vært el sjekk her tidligere uten mangler. Har ikke noe dokumentasjon på dette.	

1. Spørsmål besvart av selger av anlegget	
1.5 Problemer med elektriske anlegget?	Nei
1.6 Er det misfarging eller skader på komponenter?	Nei
1.7 Feil henvisning eller merking i sikringsskap?	Nei
1.8 Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
1.9 Finnes det dokumentasjon av anlegget?	Nei
1.10 Annen nyttig informasjon til kjøper?	
<i>Informasjon fra selger:</i> <i>Har ikke noe annet informasjon.</i>	

2. Dokumentasjon	
2.1 Vurdering av dokumentasjon	TG 2
<i>Tilstandsvurdering:</i> <i>Anleggets dokumentasjon vurderes til TG2 da det mangler dokumentasjon på deler av anlegget som er utført i senere tid.</i> <i>Det er ikke fremvist noe annen dokumentasjon en kursoversikt i sikringsskapet ved tilstandsvurdering</i>	
2.2 Avvik tilknyttet dokumentasjon?	Ja

3. Jordingsanlegg	
3.1 Vurdering av jordingsanlegg	TG 2
<i>Tilstandsvurdering:</i> <i>Tilstanden vurderes til TG 2 grunnet risikoen knyttet til jordingsforbindelsens kontinuitet og sikkerhet.</i> <i>Kobber vannrør er benyttet som hovedjordelektrode, noe som var vanlig praksis på oppførings tidspunktet. Denne løsningen medfører imidlertid en risiko for bortfall av jordforbindelse ved fremtidige utskiftninger eller reparasjoner av vannrør, særlig dersom disse erstattes med ikke-ledende materialer som plast.</i>	
3.2 Avvik tilknyttet jordingsanlegg?	Ja

4. Inntak	
4.1 Vurdering av inntak	TG 2

4. Inntak

Tilstandsvurdering:

inntaket er installert med UZ-element sikringer og er ikke oppgradert siden byggeår. Inntaket har passert forventet levetid, og TG 2 settes grunnet alder på komponenter.

4.2 Teknisk informasjon

Informasjon:

IT 230V system 3 fas 50A UZ-elementer

Inntaket er plassert lett tilgjengelig i kjeller.

5. Fordelinger

5.1 Vurdering av fordelinger

TG 2

Tilstandsvurdering:

Sikringsskapet er installert med UZ-element sikringer og er ikke oppgradert siden byggeår.

Fordelingsanlegget har passert forventet levetid, og TG 2 settes grunnet alder på anlegget.

5.2 Har anlegget overspenningsvern?

Nei

5.3 Har anlegget automatsikringer?

Nei

5.4 Har anlegget jordfeilbryter?

Nei

5.5 Har anlegget skrusikringer?

Ja

5.6 Fysisk plass til utvidelse?

Ja

Angi størrelse i %:

10%

Om man rehabiliterer sikringsskapene er det masse plass til fysisk utvidelse men som skapet er nå er det kun plass til 1-2 automater.

5.7 Tilgjengelig effekt til utvidelse?

Nei

Kommentar:

Hovedsikring er 3x35 A

5.8 Avvik tilknyttet fordelinger?

Ja

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

6.1 Vurdering av installasjon

TG 2

6. Installasjon - Materiell, utstyr, kabler og ledninger.

Tilstandsvurdering:

Installasjonen er i hovedsak i samme utførelse som ved byggeperioden. Det er gjort enkelte utvidelser fra den opprinnelige installasjonen, og det er disse utvidelsene hvor det er observert feil og mangler.

Flere punkter har ikke vært mulig å inspisere da bokser og skjult anlegg er kledd over.

Tilstanden vurderes til TG 2 på grunn av observerte feil og mangler i den faste installasjonen.

6.2 Avvik tilknyttet installasjon?

Ja

7. Belysning

7.1 Vurdering av installasjon for belysning

TG 2

Tilstandsvurdering:

Tilstanden vurderes til TG 2 på grunn av observerte feil og mangler i den faste installasjonen.

7.2 Avvik tilknyttet belysningsanlegg?

Ja

8. Elektrisk varme

8.1 Vurdering av elektrisk oppvarming

TG 2

Tilstandsvurdering:

Tilstanden vurderes til TG 2 på grunn av alder og passert forventet levetid på varmekabel og panelovner.

Varmepumpe og vedovn er primær varme 1.etasje. I noen av de resterende rom er det montert panelovner disse er av eldre utgaver.

1.Etasje:

Varmepumpe, panelovn (kjøkken)

Bad: Primær varme er varmekabler på bad lagt 1979 2x300w styrt av trinn bryter v dør.

2.Eatasje:

Panelovner soverom og toalett.

Kjeller:

Ikke noe fast montert varme

9. Vannvarmer

9.1 Vurdering av vannvarmer

TG 2

9. Vannvarmer

Tilstandsvurdering:

Vurdert til TG2 da den har passer over forventet levetid

9.2 Teknisk informasjon

Informasjon:

Effektforbruk: 2000W

Antall liter: 150L

Produksjonsår: Installert på slutten av 1970

Smart styring: Nei

Tilkoblet fast via reg bryter i 1 etg

9.3 Avvik tilknyttet vannvarmer?

Ja

10. Varmepumpe

10.1 Vurdering av varmepumpe

TG 1

Tilstandsvurdering:

Mitsubishi FH25 Installert 2019 service utført 25/8-2022.

10.2 Teknisk informasjon

Teknisk info:

Mitsubishi FH25 Installert 2019 service utført 25/8-2022.

Kjøling: 2,5KW

Varme: 3.2KW

Tilkoblet med via stikkontakt og plugg

11. Ladepunkt elektriske kjøretøy

11.1 Vurdering av ladepunkt

Tilstandsvurdering:

Ikke aktuelt da bygget ikke har installert ladepunkt

12. Solcelleanlegg

12.1 Vurdering av solcelleanlegg

Tilstandsvurdering:

Ikke aktuelt da bygget ikke har installert solcelleanlegg

13. Energilagringssystem

13.1 Vurdering av energilagringssystem

13. Energilagringssystem

Tilstandsvurdering:

Ikke aktuelt da bygget ikke har installert energilagringssystem

14. Ecom (tele-data-antenne)

14.1 Innkommende signal for TV og Internett? Fiber kabel

14.2 Distribusjon av nett i bolig WiFi

14.3 Følger wifi nettverk med boligsalg? Nei

15. Smarthus styring av lys og varme

15.1 Oppbygging av smarthussystem

Beskrivelse av smarthussystem:

Ikke aktuelt da bygget ikke har installert smarthussystem

15.2 Utfyllende informasjon om systemet

16. Laststyring for å begrense samtidig effektforbruk

16.1 Oppbygging av laststyringssystem

Informasjon om oppbygging.:

Ikke aktuelt da bygget ikke har installert laststyringssystem

17. Brannvarsling og slukkeutstyr

17.1 Oppbygging av brannvarslingssystem Seriekoblede røykvarslere

17.2 Brannslukkeutstyr i boligen Pulverapparat på 6 kg ABC

19. Innbruddsalarm

19.1 Vurdering av innbruddsalarm Ingen vurdering gitt pga sikkerhetsmessige årsaker

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	R iso (Mohm)	Anm.
322.040 - 1.Etasje: Fordeling	Fordeling		6,4	

Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
322.032 - 1.Etasje: Bad	Varmekabel			TG 1
322.034 - 1.Etasje: Fordeling			Feil	TG 2
322.036 - 1.Etasje: Kjøkken				TG 2
322.033 - Kjeller				TG 2

322.018 1.Etasje: Bad

TG 2

Beskrivelse

Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 20.

Gjelder kabel og tilkobling av speil belysningen



Avvik utbedret

Dato/sign

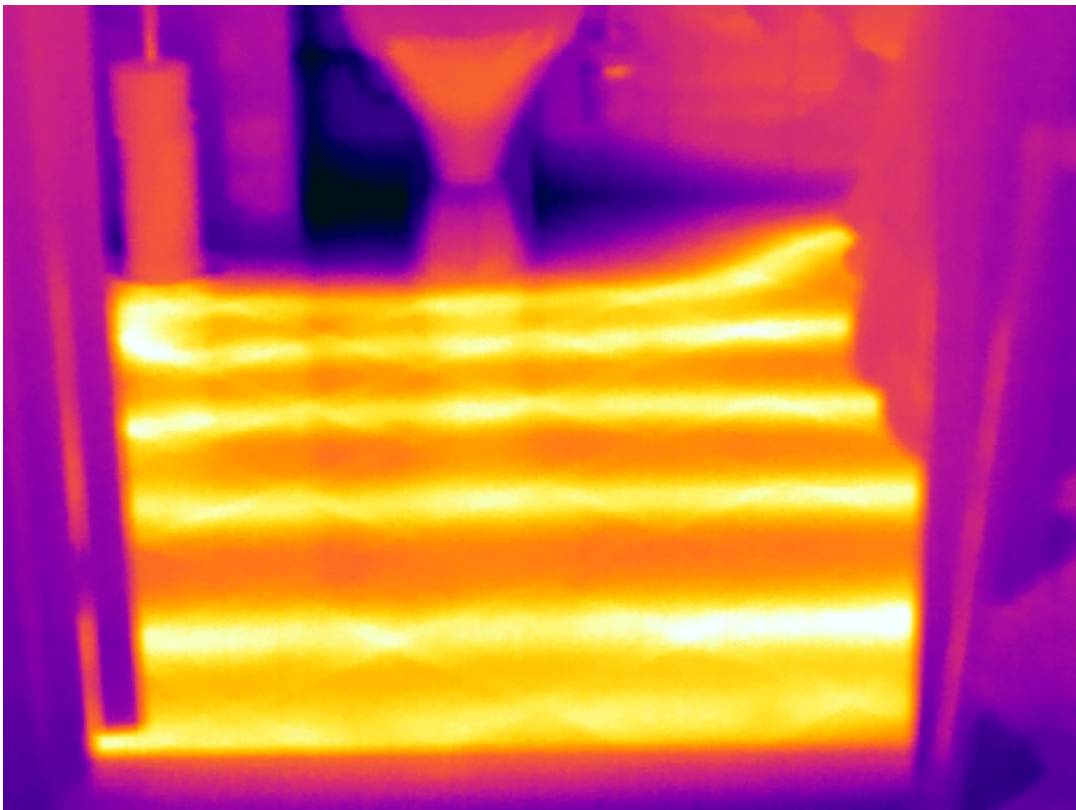
322.032 1.Etasje: Bad

TG
1

Varmekabel

Beskrivelse

Dato: 20.03.2025 11:42



Kalde felter rundt toalett

Avvik utbedret	
	Dato/sign

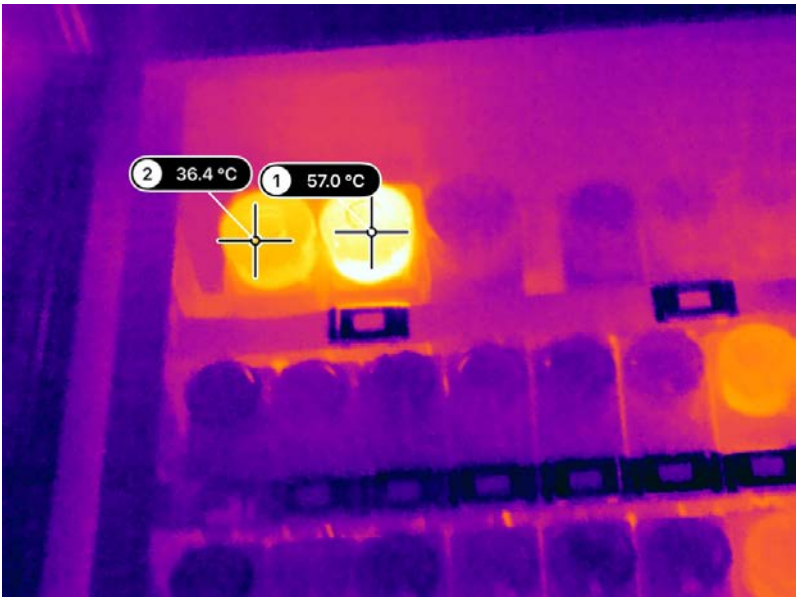
322.034 1.Etasje: Fordeling

TG
2

Beskrivelse
Fordeling har tegn til varmgang. Jf. FEL § 22.
Hovedsikring i midten utvikler noe mer varme enn L1 fasen.
Det er en liten skjevbelastning ved belastningen på kontroll tidspubktet.
Alle pubkter på uz-elementet ble gåes over.

Termografering	
Status	Feil
Målepunkt 1	57,0 °C
Målepunkt 2	36,4 °C
Diff.temp. 2 - 1	20,6 °C

Dato: 20.03.2025 11:58



Avvik utbedret	Dato/sign

322.023 1.Etasje: Gang

TG
2

Beskrivelse
Koblingsboks/bryter er ikke lett tilgjengelig. Jf. FEL § 36.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.024 1.Etasje: Gang

TG
2

Beskrivelse
Koblingsboks er ikke lett tilgjengelig. FEL § 36



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.037 1.Etasje: Gang

TG
1

Beskrivelse

Bryterpanel for bad plassert i gang. Mangler utforingsringer mot brennbart.



Avvik utbedret

Dato/sign

322.030 1.Etasje: Kjellertrapp

TG
2

Beskrivelse

utstyret mangler skjerm iht. fabrikantens veiledning. Jf. FEL § 36.



Avvik utbedret

Dato/sign

322.015 1.Etasje: Kjøkken

TG
2

Beskrivelse
Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21.
Stikkontakt i armatur mangler jord



Avvik utbedret	Dato/sign

322.025 1.Etasje: Kjøkken

TG
2

Beskrivelse
Koblingsboks er ikke lett tilgjengelig. Jf. FEL § 36.



Avvik utbedret	Dato/sign

322.026 1.Etasje: Kjøkken

TG
1

Beskrivelse
Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 20.
Får ikke kontrollert hvor kabel går



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.036 1.Etasje: Kjøkken

TG
2

Beskrivelse

Lavvolt belysning er ikke montert iht fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL § 22.

Halogenbelysningen på kjøkkenet er montert i kasser, men det er to lag med tak, hvor det ene laget kan bli utsatt for høy varme fra armaturene. Dette kan medføre økt risiko for varmepåvirkning på materialene.

Enkleste er å bytte til LED downlights som utvikler betydelig lavere varme.

Termografering

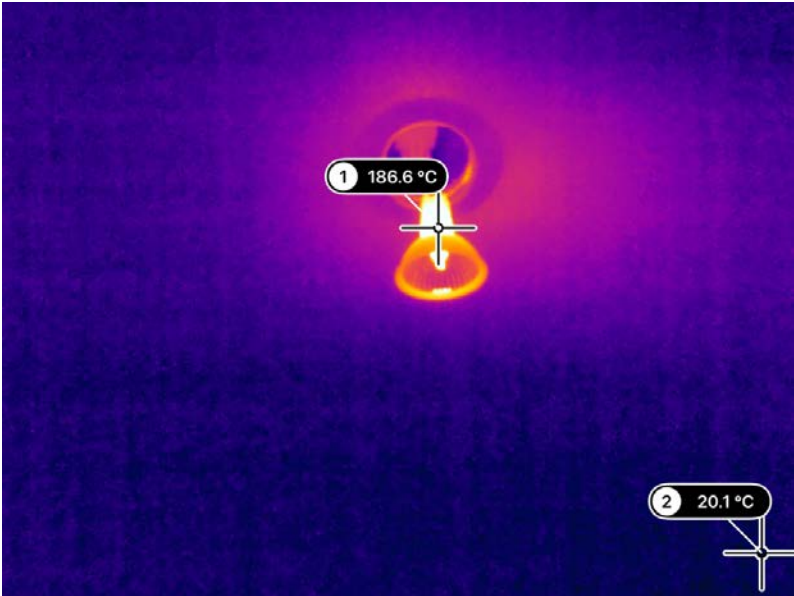
Målepunkt 1	186,6 °C
Målepunkt 2	20,1 °C
Diff.temp. 2 - 1	166,5 °C

Dato: 20.03.2025 12:16



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.019 1.Etasje: Peisstue

TG
2

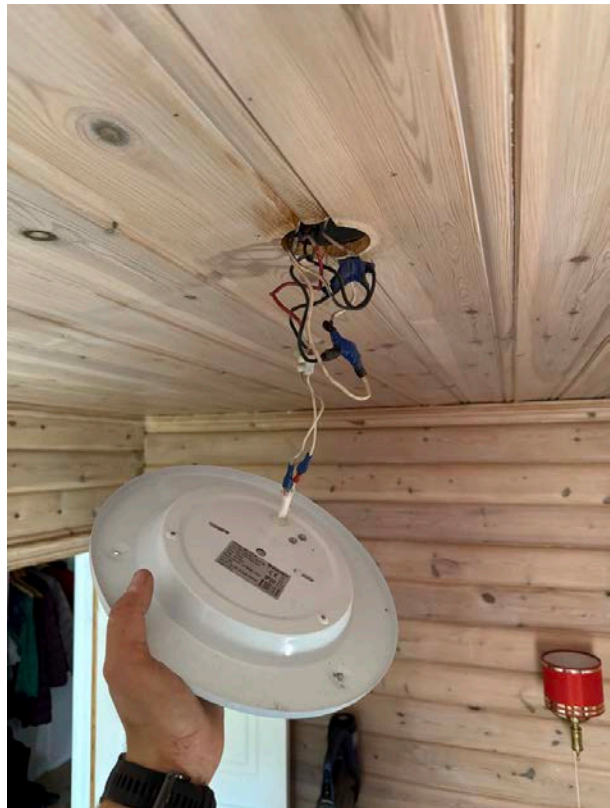
Beskrivelse

Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Type koblings klemmer er ikke godkjent.

Det mangler utforings ring montert

Loddepunkter bør byttes



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.014 1.Etasje: Soverom

TG
1

Beskrivelse

Dokumentasjon av installasjon/utstyr mangler. Jf. FEL § 12.

Soverommet har utstyr montert som er datert til 2015. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.



Avvik utbedret

Dato/sign

322.022 1.Etasje: Soverom

TG
2

Beskrivelse

Koblingsboks er ikke lett tilgjengelig. Jf. FEL § 36.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.016 1.Etasje: Stue

TG
2

Beskrivelse

Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret

Dato/sign

322.027 1.Etasje: Stue

TG
2

Beskrivelse
Koblingsboks er ikke lett tilgjengelig. Jf. FEL § 36.



Avvik utbedret	Dato/sign

322.020 1.Etasje: Vaskerom

TG
2

Beskrivelse
Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.
Mangler utforinger mot brennbart



Avvik utbedret	Dato/sign

322.021 1.Etasje: Vaskerom

TG
2

Beskrivelse
Stikkontakt er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.
Mangler bakplate imot brennbare platen.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.011 1.Etasje: Vindfang

TG
2

Beskrivelse
Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.012 1.Etasje: Vindfang

TG
2

Beskrivelse
Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret	Dato/sign

322.028 2.Etasje : Gang

TG
2

Beskrivelse

Belysning/kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Kabler er ikke korrekt innført i utstyret

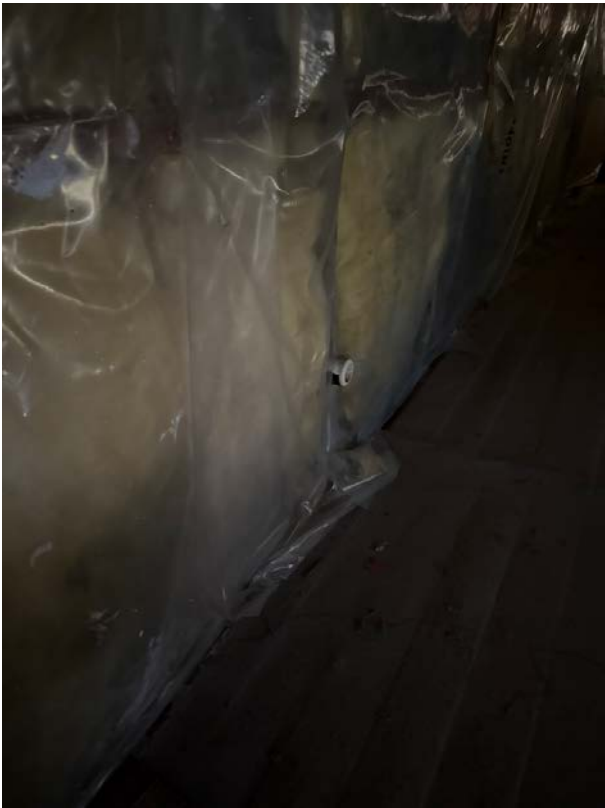


Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.013 2.Etasje : Kneloft

TG
2

Beskrivelse
Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

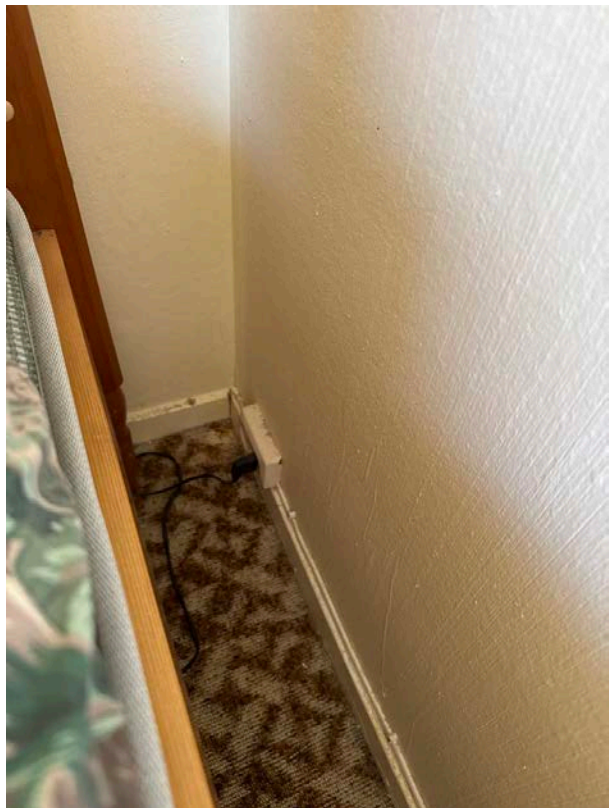
322.029 2.Etasje : Soverom sør vest

TG
2

Beskrivelse

Det er berøringsfare i forbindelse med betjening av lokk som kan medføre strømgjennomgang. FEL § 20

2 stikkontakter har åpne hull



Avvik utbedret

Dato/sign

322.009 Kjeller

TG
2

Beskrivelse

utstyret mangler skjerm iht. fabrikantens veiledning. Jf. FEL § 36.



Avvik utbedret

Dato/sign

322.033 Kjeller

TG
2

Beskrivelse

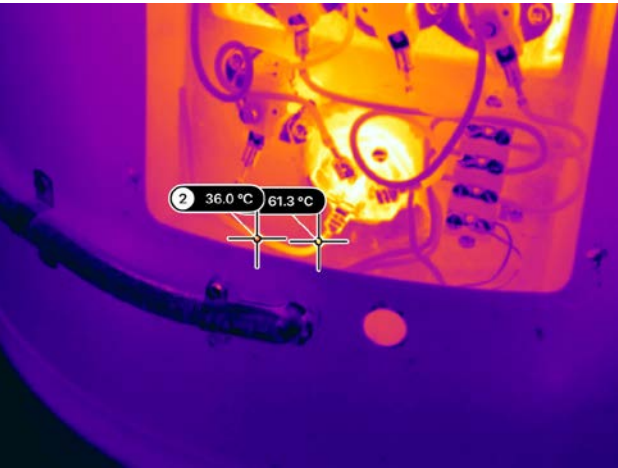
Varmtvannsbereder har tegn til varmgang. Jf. FEL § 22.

Lasker i vvb med dårlig kontakt byttes

Termografering

Målepunkt 1	58,7 °C
Målepunkt 2	34,3 °C
Målepunkt 1	61,3 °C
Målepunkt 2	36,0 °C
Diff.temp. 1 - 2	25,3 °C

Dato: 20.03.2025 11:47



Avvik utbedret

Dato/sign

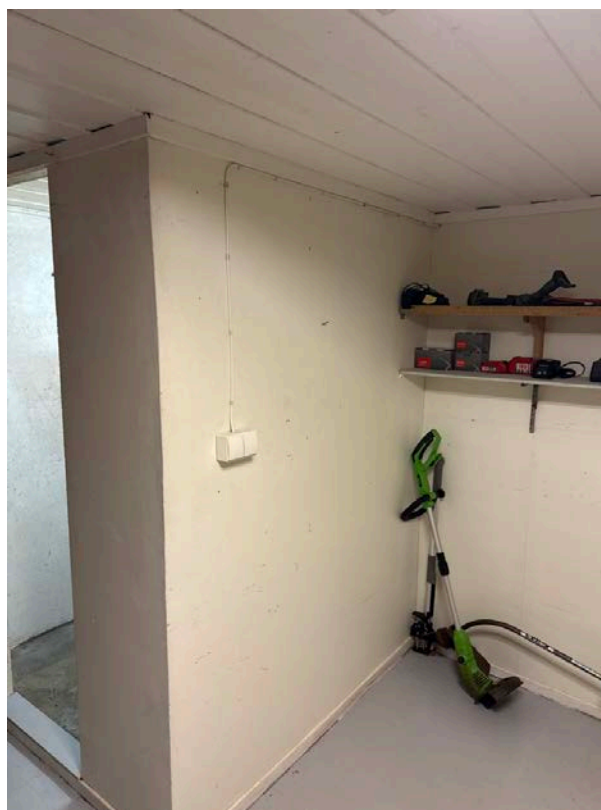
322.006 Kjeller: Boder

TG

2

Beskrivelse

Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret

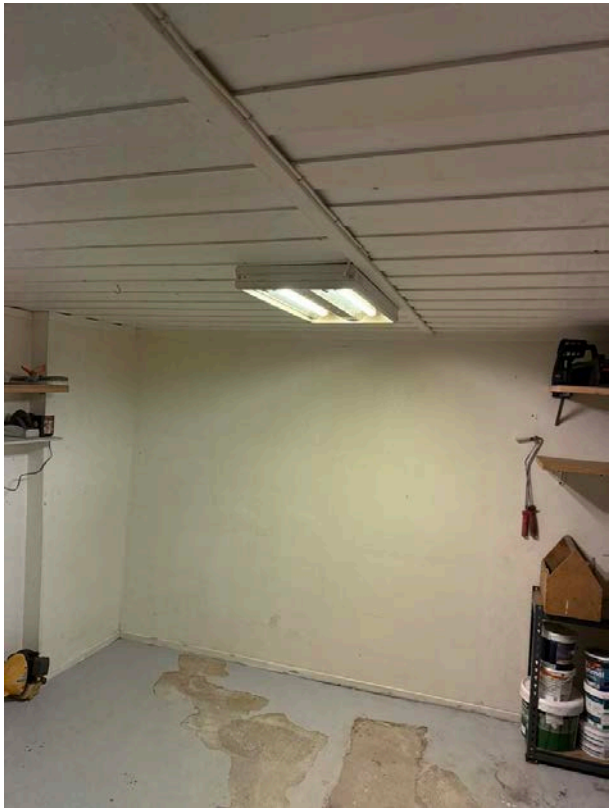
Dato/sign

322.008 Kjeller: Boder

TG
2

Beskrivelse

Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.
Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. FEL § 21



Avvik utbedret

Dato/sign

322.010 Kjeller: Ved bod

TG
2

Beskrivelse

Belysning er ikke betryggende festet. Jf. FEL § 36.



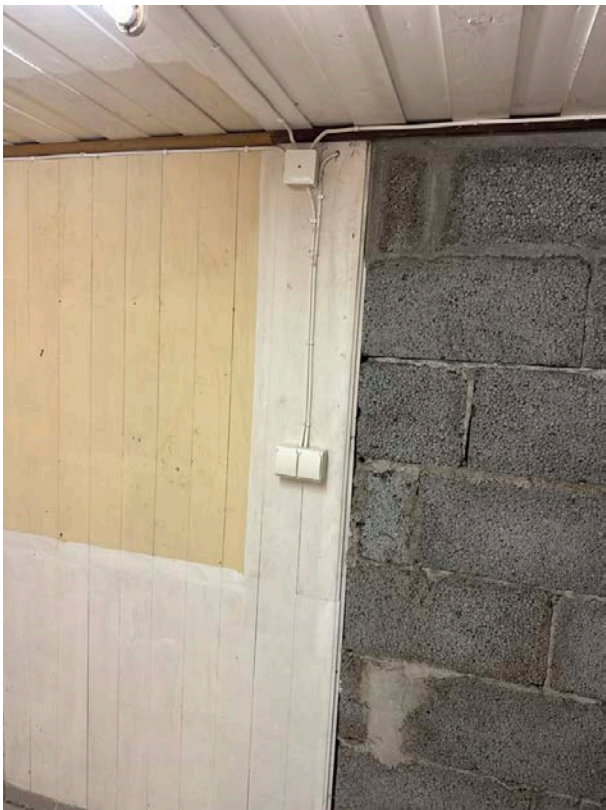
Avvik utbedret

Dato/sign

322.002 Kjeller: Verksted

TG
2

Beskrivelse
Stikkontakt er defekt forskriftsmessig installert. FEL §36
Jord "pinner" i stikkontakter er bøyd.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.003 Kjeller: Verksted

TG
2

Beskrivelse
Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. FEL § 21 Flere lamper mangler jord og mange lamper mangler skjermer. Anbefaler å demontere lamper



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.004 Kjeller: Verksted

TG
2

Beskrivelse
Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21. Det er lagt opp til ujordet og jordet stikkontakt i samme rom. Dette vil kunne føre til at du får strømgjennomgang ved å berøre et ujordet elektrisk utstyr som har en jordfeil, samtidig som du berører et jordet elektrisk utstyr. Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret	Dato/sign

322.005 Kjeller: Verksted

TG
2

Beskrivelse
Jordet stikkontakt er ikke tilkoblet anleggets jordpotensiale (PE-jord). Jf. FEL § 21.
Høy motstand til jord



Avvik utbedret	Dato/sign

322.017 Utvendig

TG
2

Beskrivelse

Belysning mangler jording som kan medføre berøringfare. Jf. FEL § 21.



Avvik utbedret	
	Dato/sign

322.038 Utvendig: Garasje

TG
2

Beskrivelse

Belysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Kabel er ikke egnet til denne installasjonen. FEL § 28

Bevegelig ledning skal ikke føres igjennom vegg eller benyttes som fast installasjon.



Avvik utbedret

Dato/sign

322.039 Utvendig: Garasje

TG

1

Beskrivelse

Frittliggende garasje har ingen egen jord elektrode. Dette er normalt for bygge perioden men ved f.eks. lading av bil kan det bli nødvendig å installere egen elektrode for garasje



Avvik utbedret

Dato/sign

322.031 Utvendig: Varmepumpe

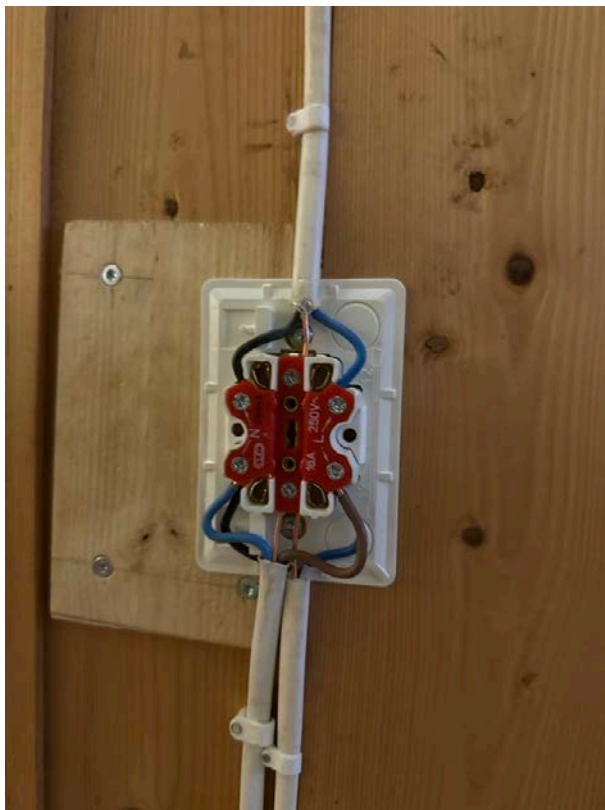
TG

2

Beskrivelse

Anlegget mangler jordfeilvern for beskyttelse mot strømgjennomgang ved feil i det elektriske anlegget. Jf. FEL § 21.

Det er utvidet ifra en eksisterende kurs i kjeller til varmepumpe i senere tid. denne installasjonen er ikke dokumentert men ut fra alder på utstyr skulle det ha vært montert jordfeil bryter på kursen.



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	Dato/sign



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Alfheimveien 3
1779 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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