



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 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 175 140,-
Total ink omk.: Kr 7 125 140,-
Selger: Thomas Engelsgjerd
Marthe Helskog Wold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 257/307 kvm
Tomtstr.: 1924.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 56
Oppdragsnr.: 1101250099

Sjelden mulighet i attraktive Eskeviken.

Velkommen til en innholdsrik og lekker enebolig. Meget god standard. Isolert etter TEK-17 i hele 1.etg.

Boligen er gjennomgående rehabilitert siste par år og holder i hele 1.etg. helt ny og moderne standard. Lekkert, moderne kjøkken fra Huseby. Bad fra Vikingbad med lekker eikeinnredning. I stuen legger vi spesielt merke til de store vindusflatene som gir generøst med lys inn - og utsikt ut over den store hagen. Vinterhagen er lun med både peis og gulvvarme.

1.etg.: Entre, soveromsgang med adkomst til 3 soverom og bad/wc, videre stort kjøkken med åpen løsning til stue og spisestue, vinterhage. Biinngang ved kjøkken med nedgang til kjeller. Kjeller: tv-stue, vaskerom, kontor/gjesterom, garderobesrom, bad/wc, badstue, lagerrom/verkstedavdeling med egen adkomst fra gårdsplass. Garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Nabolagsprofil	90
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 307 kvm

TBA: 58 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 126 kvm Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Gang, Bad, Badstue, Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 131 kvm Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom

BRA-e: 19 kvm Garasje

BRA-b: 20 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod, har vært benyttet til hønsehus av eiere før nåværende eier.

Bod 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg og er medtatt som sekundær areal da takkonstruksjonen ikke er isolert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1924.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og deilig selveiet tomt et par steinkast fra båthavnen i Eskeviken. Flat jordtomt med stor plen. En herlig lun og skjermet hage med frukttrær, busker og blomsterbed. Asfaltert gårds plass og adkomst til garasje.

Tomten grenser mot en ubebygget tomt (158/93) som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Her kan det komme ny bebyggelse i fremtiden.

Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for flom jmf vedlagte områdeanalyse.

Beliggenhet

Velkommen til vakre Eskeviken - her bor du både landlig og sjønært med turområder rett utenfor døren ut på både Rødnabbene, bade plass i Engevika, videre opp til Hovsfjellet eller inn til Halden sentrum via brosteinsgatene i gamle Sørhalden. Det er kun et par hundre meter til småbåthavnen i Eskeviken.

Adkomst

Direkte fra Eskevikveien.

Bebyggelsen

Eneboliger og gårdsbruk

Skolekrets

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Eskeviken. Togforbindelse i sentrum.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført med lettklinker blokker som er pusset og malt utvendig og delvis innvendig. Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk. Veggene ble utført og isolert i 2023 med 5cm isolasjon på utside og 5cm isolasjon på innside, all isolasjon er byttet. Det innerste isolasjonslaget er lagt på innside av dampsperran.

Utside er kledd med stående luftet gran-kledning. Innside er gipset med listefrie overganger utenpå OSB-plater. Taket er oppbygget med plassbygget trekonstruksjon som er opplagt på bærende stålbjelker og på yttervegger. Selve takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, alt øvrig er fornyet i forbindelse med renoveringen. Renner er plassbygget med trekonstruksjoner som er tekket med papp, rennene er bygd på utside av vegg i gesimskassen, nedløpsrør av stål. Pipe har heldekkende beslag og elektrisk vifte på toppen. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Vinduer har malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, 3 lags isolerglass. Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset. Utvendig trapp til hovedinngang er oppført med impregnerte materialer, ny 2023. Trapp i forbindelse med bi-inngang er en granittstein.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Radon

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.

- Spesialrom - Kjeller - Badstue - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er usikkert om det er noen form for tetteskikt under fliser på gulvet, tetteskikt av membran eller belegg bør ikke legges på gulv uten isolasjon og fuktsperre. Det er trolig ikke isolert og lagt fuktsperre under betonggulvet.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig - Takteking

Avvik: Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Fall på deler av taket er noe mindre enn 1:40 som er minste anbefalte fall på takflatene og fall på plassbygget renne er mindre enn 1:60 ref. byggdatblad 525.207

Dette medfører små vannansamlinger som øker risikoen for lekkasjer.

Skjøten mellom takpapp som ligger i forskjellig retning er et risikoområde for lekkasje,

tilstanden bør vurderes årlig.

Det er ikke mulig å se hvordan papp tekkingen er avsluttet under beslagene på gesimsen, stedvis lav oppkant på gesims, det er opplyst av eier at pappen ligger godt inn på gesims under beslaget, det er nye gesims beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: De vertikale lektene som er benyttet ser ut for å være 11mm og de horisontale 36mm. Anbefaling i bygghandboken 542.101 punkt 54 er minst 19mm tykkelse på de vertikale lektene, helst 23mm. Kledningen er spikret med spiker tilpasset slik at den ikke punkterer vindsperre.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 2

Avvik: Det er ikke mulig å se hvordan tetting mellom vegg og tak over innglasset terrasse er utført.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Gulvet er noe skjevt, det er ikke mulig å se hva som er årsaken til dette.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trapp til hovedinngang har noe ulik høyde på det nedre trinnet sammenlignet med øvrige trinn og inntrinn er kort.

Anbefalt inntrinn i bygghandboken 324.301 er minst 30 cm for utvendige trapper.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er enkelte laminat skjøter i stue/kjøkken som har sprekker, og det er enkelte steder kort avstand mellom skjøter. Åpninger i skjøter medfører økt risiko for at laminaten sveller ved vasking/rengjøring av gulvet.

Det er hakk i en flis på entreen, og det er noe ujevn høyde mellom enkelte fliser.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er fukt i grunnmuren og saltutslag i flere rom, Fukt i gulv har medført at det er en del fliser med bom/hulrom under, og malte gulv har blærer/løsnet maling.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er lav frihøyde i trappen og det mangler håndløper på vegg, avviket medfører risiko for personskade.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Manglende anordning for å ivareta eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system vil medføre at lekkasjevann renner ut på gulv i kjelleren og medføre skader. Alders avvik gjelder del av anlegget som ikke er byttet etter oppføringsåret. 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.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Alders avvik gjelder del av anlegget som ikke er byttet etter oppføringsåret. Plastrør og malmrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Basert på at det er noe fukt gjennomtrenging i grunnmuren vurderes det at utvendig fuktsikring og drenering ikke fungerer optimalt.

Årsak til fukt kan også være at fukten trekkes opp fra grunnen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i muren, men ikke tegn til setninger av betydning.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er etter dagens krav krav til rekkverk der muren er over en halv meter høy og fall ned på hardt underlag er mulig.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i flomutsatt område.

I følge område analyse ligger eiendommen i et område med risiko for flomvann.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Plast og jern 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.

- Kjøkken - 1 Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er avtrekk i koketoppen med omluft og kullfilter, dette anses ikke som

tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Det er en avtrekks ventil i himlingen ikke langt fra koketoppen, denne er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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 kan påvirkes av fukt.

Eier opplyser at det er malt med våtromsmaling.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Fall målt fra gulv ved døren utgjør 7mm til nedsenket dusjnisse, dette er mindre enn 1:100, nisjen er nedsenket ca 15mm og fall i nisjen til sluket er mindre enn 1:100 som er kravet. Dette medfører at det blir stående noe vann på gulvet i nisjen som ikke renner til sluket.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er bom/hulrom under noen fliser på vegg der blandebatteri er montert. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker i elastiske fuger i dusjnissen, dette blir ordnet før salg.

Fall på gulvet er lite, det er tilnærmet flatt.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet membran, men denne er ikke fagmessig montert i sluket, den er ikke klemmt under klemringen og er montert slik at vannlåset ikke kan tas ut. Kontroll av sluk under badekar ikke utført.

- Våtrom - Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sistene.

Det er påvist andre avvik:

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

Badekaret er ikke testet, det er ikke opplyst at det er noe feil på dette.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon og detaljer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kolaas ETF

Beskrivelse: Totalreovering av bad

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

Ja

Beskrivelse: Nytt bad

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kolaas EFT

Beskrivelse: Det meste er nytt, knyttet til arbeid med badet.

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

Ja

Beskrivelse: Har vært problemer med kjeller, dette ble utbedret av tidligere eier

sammen med Halden kommune som står ansvarlig

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elisenberg Elektro

Beskrivelse: Byttet hele det elektriske anlegget i boligen

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: El kontroll gjennomført av Elvia

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

Ja

Beskrivelse: Det er utført egeninnsats innen håndverk, alt er i samråd med fagarbeidere.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Halden Byggentreprenør AS

Beskrivelse: Totalrenovering av bolig.

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?

Ja

Beskrivelse: Det er regulert for boliger på jordet ved siden av huset. Dette vil ikke påvirke Eskevikveien 54 sin tomt/Areal.

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

Ja

Beskrivelse: Takstrappert ved salg.

Innhold

1.etg. inneholder entre, soveromsgang med adkomst til 3 soverom og bad/wc, videre stort kjøkken med åpen løsning til stue og spisestue, vinterhage. Biinngang ved kjøkken med nedgang til kjeller.

Kjeller har tv-stue, vaskerom, kontor/gjesterom, garderoberom, bad/wc, badstue, lagerrom/verkstedavdeling med egen adkomst fra gårds plass. Garasje

Standard

Boligen er gjennomgående rehabilitert siste par år og holder i hele 1.etg. helt ny og moderne standard. Av innvendig standard her kan nevnes enstavs laminat fra Pergo på gulv, i tillegg til fliser i hall og på bad/wc. Lekkert, moderne kjøkken fra Huseby med heltre skuffer, push to open, Eikefronter og kompaktlaminat benkeplate med underlimt kom. Alle hvitevarer er fra AEG og medfølger salget. På kjøkkenet er det stekeovn/komfyr, induksjon koketopp, demp stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kombiskap og vinskap. I stuen legger vi spesielt merke til de store vindusflatene som gir generøst med lys inn - og utsikt ut over den store hagen.

Vinterhagen er lun med både peis og gulvvarme. Også her er det store og deilige vindusflater, med mulighet for å åpne opp varme sommerdager. Badet her har både badekar og dusjsone. Badekar med integrert blandebatteri, italienske fliser, lekker eikeinnredning med skuffeløsning. Badet er levert av Vikingbad.

I kjeller er det flislagte gulv i de fleste rom. Malte, pussede murvegger. Badet nede har både dusj, stort badekar, wc og stor badstue.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1.etg. og utvendig fasader renovert 2023 til sommer 2025.

Modernisert/Påkostet år

2023-2025

Parkering

På egen tomt og i garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Winterbergh by Watercycles Forsikring, polisenummer 101012522

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv på alle rom i 1. etasje, driftes med Valliant elektrokjel på 9kW. I tillegg strøm og ved. Det er en nyere vedovn montert i hagestue.

Informasjon om strømforbruk

ca. 18340 kWh

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 950 000

Omkostninger kjøper

6 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

173 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

175 140 (Omkostninger totalt)

192 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

194 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 125 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 142 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 144 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 32 458 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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 5 993 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 892 158 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 568 633 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 56 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:

3101/158/56:

01.07.1903 - Dokumentnr: 900076 - Rettighet

Rettighetshaver: The Granite Corporation

Løpenr: 1412700

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 50 ÅR

FRA 01 11 1901

Avtalen har ikke vært mulig å oppdrive i digitalarkivet og må forventes at følger eiendommen ved salg.

17.11.2011 - Dokumentnr: 953099 - Jordskifte

Grensegangsak 0100-2009-0038 Eskevikken-Bratt

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1995 - Dokumentnr: 3047 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:158 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3101 Gnr:158 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt brukstillatelse for enebolig datert 19/3-1971.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold for enebolig:

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

- Det er fremvist tegninger fra da boligen ble oppført, disse stemmer ikke med dagens bruk, planløsninger og fasader.

Fasadeendringer er søknads pliktige, endringer på innvendig planløsning på 1 etasjen er ikke søknads pliktige. Endringer i innvendig planløsning i kjeller er søknads pliktige

da det er bruksendring på enkelte arealer.

Boder: Det finnes ikke tegninger av bygningene i kommunens arkiv.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Innkjøring via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg, Hensynssone H320_2 flomfare, hensynssone bevaring bygning og annet kulturmiljø, Eskevikens gård, samt boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

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.

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13990,- oppgjørshonorar kr 4500,- og markedspakke kr 15900, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15000,-. 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

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

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

25.03.2026





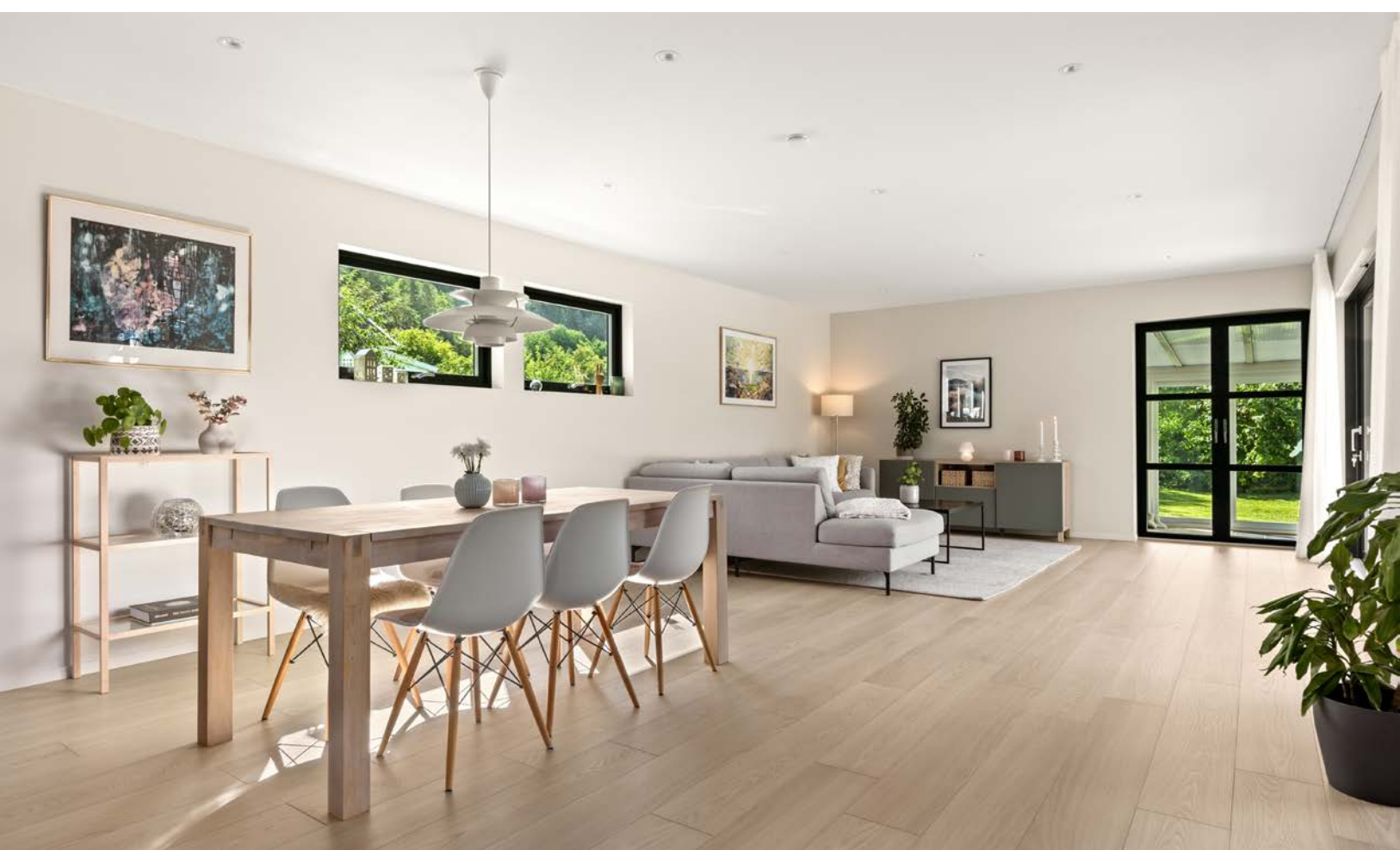












































Privat bilde fra nærområdet



FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

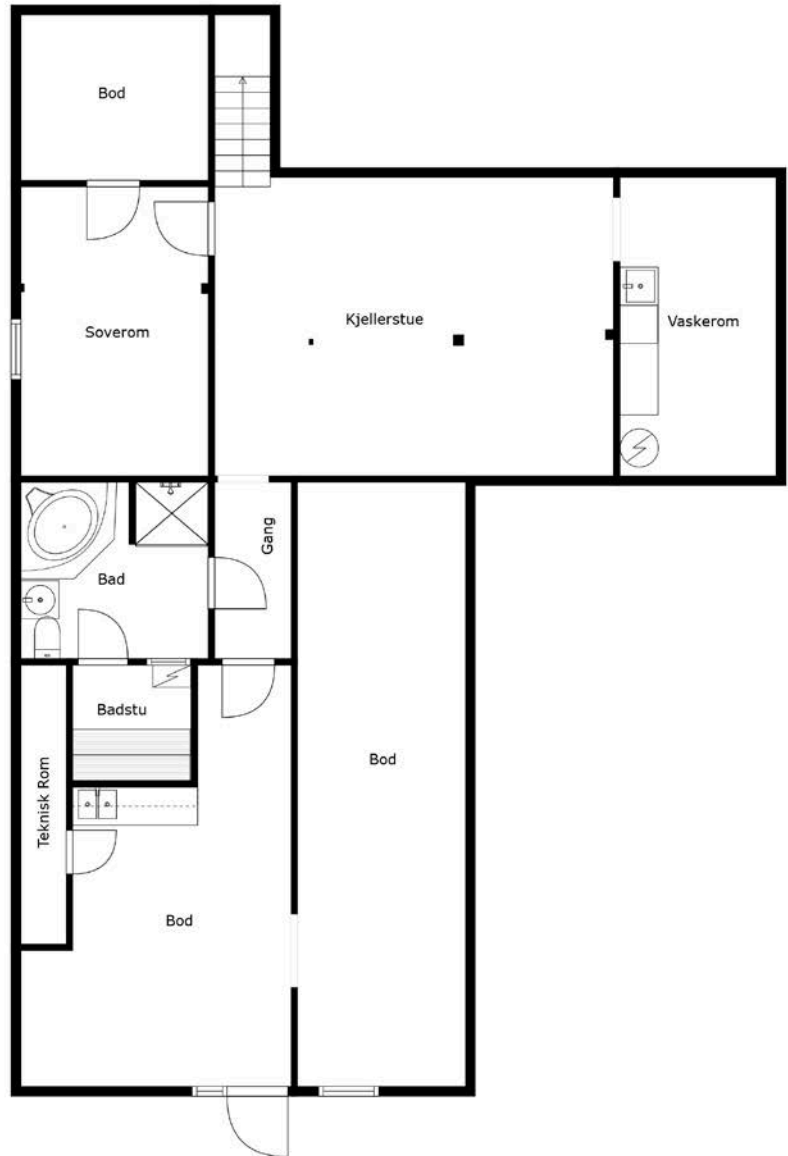






FOTO
et cetera

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Eskevikveien 54, 1767 HALDEN
 HALDEN kommune
 # gnr. 158, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 25.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1636

Referansenummer: PU1995

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. 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset er opprinnelig fra 1970. Fra tidlig vinter 2023 har huset gjennomgått en total renovering fra grunnmur og opp. Det har blitt revet helt ned til reisverket før det har blitt bygd opp igjen etter TEK17 standard med noen unntak som gjelder for eksempel isolasjon i tak og vannstoppesystemer. Det er brukt mye tid rundt grunnarbeidet i huset, bæring er byttet eller forsterket gjennomgående i huset. Gulvet er forsterket og høvlet rett for ekstra takhøyde, tak/vegger er rettet. Det er isolert i taket med innblåst Hunton trefiber isolasjon sammen med asfaltplater og hunton sin egen Intello+ duk. Vegger er utført 5cm i kald sone samt 5cm i varm sone. Gulvet er bygd opp med sliiset sponplater, varme fordelene aluminiumsplater, gips, Pergo underlag før Pergo enstavs laminat gulv. Samtlige vinduer og overganger vegg/tak er forsterket med stålprofiler for optimal styrke og minimal risiko for sprekker. Det er OSP plater bak gipsen på samtlige vegger unntatt langsiden mot bakgården, det er gjort på den måten så det skal være enkelt og henge opp gjenstander på veggene. Det er to ventilasjonsanlegg i huset, en for stue, kjøkken og gang samt et eget anlegg for soverom/bad. Det er gjort på denne måten med hensikt om og kunne ha to forskjellige klimasoner i huset. Det er generelt benyttet materialer av høy kvalitet gjennom hele renoverings prosessen.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp, ukjent alder.
Renner er plassbygget med trekonstruksjoner som er tekket med papp, rennene er bygd på utside av vegg i gesims kassen, nedløpsrør av stål.
Pipe har heldekkende beslag og elektrisk vifte på toppen.
Det er en gjennomføring i taket etter tidligere pipe, denne er ikke i bruk og er tettet.

Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk. Veggene ble utført og isolert i 2023 med 5cm isolasjon på utside og 5cm isolasjon på innside, all isolasjon er byttet. Det innerste isolasjons laget er lagt på innside av dampperren. Utside er kledd med stående luftet gran kledning. Innside er kledd med malte plater utenpå OSB plater.

Taket er oppbygget med plassbygget tre konstruksjon som er opplagt på bærende stålbjelker og på yttervegger.
Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er ivarett, hele konstruksjonen er gjenbygget.

Taket er ifølge eier kryssløst og har vindsperre med asfaltplater, konstruksjonen er isolert med Hunton trefiber som er blåst inn, denne har en tykkelse på 21 til 26cm. Det er benyttet Intello + dampperre under konstruksjonen.

Selve takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, alt øvrig er fornyet i forbindelse med renoveringen.

Tak over innglasset balkong/hagestue er utført med stål profiler og Polykarbonat plater.

Vinduer har malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, 3 lags isolerglass.

Ytterdører på 1 etasje og i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarmer, hovedinngangsdør er byttet i 2023, bi-inngang og dør i kjeller er ikke oppgitt alder på, men relativt nye.

Ytterdør til garasje har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Balkongdør på soverom og balkongdør i stue har malte trekarmer

med lakkert aluminiumskledning utvendig og 3 lags isolerglass, montert nye i 2023.

Balkongskyvedør i stue har malte trekarmer og utvendig lakkert aluminiumskledning og 3 lags isolerglass, ny i 2023.

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset. Utvendig trapp til hovedinngang er oppført med impregnerte materialer, ny 2023.

Trapp i forbindelse med bi-inngang er en granittstein, montert i 2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etasje. Alt nytt i 2022-23. Det er laminat på gulv i alle rom unntatt i entre der det er fliser. Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i etasjen. På vegger og himlinger er det malte plater. På de fleste vegger er det montert OSB plater bak gipsplatene.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Opprettet og forsterket i forbindelse med renoveringen.

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

Pipe er av teglstein fra byggeåret og nyere vedovn er montert i innglasset balkong/hagestue.

Det er fliser på gulv i kjellerstue, boder og gang, malt betong og ubehandlet betong i uinnredet kjeller, ukjent alder.

Yttervegger har malte pussede overflater. Skillevegger er oppført delvis med murte vegger og delvis med bindingsverks vegger som er kledd med plater/panel.

I himlinger er det malte plater og panel.

Trapp til kjeller har malte vanger og fliser på trinn.

Innvendige dører på 1 etasjen har malte kompakte dørblad og malte trekarmer som er bestilt med full veggtykkelse, det vil si at det ikke er benyttet foringer, dørene har generelt flate terskler.

Dør mellom entre og soveroms avdeling har glassfelt og anslags terskel, terskel på døren er for å ha to klimasoner i boligen.

Dører i kjeller er eldre, malte formpressede dørblad og malte trekarmer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje.

Badet er bygd nytt i 2023, gjeldende forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i form av sjekklister fra utførende av tetteskikt.

Det er fliser på vegger og malte plate i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme.

Det er montert vegg sluk av rustfritt stål, det er opplyst benyttet smøremembran i rommet.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med eikefronter.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft under døren. Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom under blandebatteri uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Vaskerom

Rommet er ikke bygget som våtrom, det har opprinnelig vært benyttet som fyrrom.

Det er ikke noen form for membran/tekkeskikt på vegger og gulv. Sluk fra byggeåret.

Det er flere fliser med bom/hulrom under og det er ikke fall til

Beskrivelse av eiendommen

sluket, motfall på deler av gulvet.

Rommet er nylig oppusset på vegger og har ny himling, fliser på gulv med ukjent alder.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger i rommet er utført med leca, hulltaking ikke mulig.

Bad

Det er ikke oppgitt når rommet er etablert/bygd.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall på gulvet generelt og det er lite fall lokalt i dusjnisen.

Lekkasjevann fra installasjoner på badet vil kunne renne til sluket før det renner ut av rommet, men det vil bli vann over det meste av gulvet før det renner inn i dusjnisen på grunn av en list under døren til dusjen som er ca 12mm høy. Høyde på oppkant under døren er ca 25mm, og høyde på oppkant under dør til badstue er ca 40mm høy. Det er plastsluk i rommet og tetteskikt er utført med smøremembran.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett, servant på vegg braketter og dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen med kanal ut under trappen for hovedinngangen. Vifte nylig byttet.

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

Måleapparat viste 11,2 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er ny og har heltre beisede fronter og folierte skrog. Kompakt laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, dampovn, vinskapp, microovn, induksjon koketopp og kjøøl/fryseskap.

Innredningen har kun normale små bruksmerker. Komfyrvakt er ikke montert, men er innkjøpt, det er ikke montert lekkasjedetektor. Koketoppen har integrert avtrekk med kullfilter.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstu har fliser på gulv og panel på vegger og i himlingen.

Elektrisk ovn, ukjent alder, fungerer i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget på 1 etasjen er utskiftet, det er benyttet rør i rør system, fordeler staver er plassert på vegg i kjeller.

Vannledningsanlegget i kjeller er utført med kobberrør med ukjent alder, noe kan være fra byggeåret.

Det meste av det synlige anlegget er utført med plastrør, hele anlegget for 1 etasjen er utskiftet i 2023.

Rør under gulv i kjeller er ut fra det som er synlig av røroppstikk utført med malmrør fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon på 1 etasjen, det er montert ett aggregat som ivaretar stue og kjøkken og det er montert ett aggregat som ivaretar soverommene og badet.

Aggregat for stue og kjøkken er plassert i himling i trapperom til kjeller, montert i 2023, og aggregat for soverom/bad er montert i

uinnredet del av kjeller, nylig tatt i bruk.

Gulv varmeanlegget på 1 etasjen driftes med Valliant elektrokjel på 9kW

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet i kjelleren, 300 liter, ukjent alder.

Det er vannbåren varme i gulv på hele 1 etasjen, montert i 2023.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med 50A hovedsikring.

Anlegget har 26 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 1 stk 20A, 1 stk 16A, 20 stk 15A og 2 stk 10A kurser. Hele anlegget er nytt i 1 etasjen.

Det er installert røykvarslere og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent alder og utførelse på drenering, det er synlig vorteplast på utside av grunnmuren.

Grunnmuren er oppført med lettklinker blokker som er pusset og malt utvendig og delvis innvendig.

Det er ført opp støttemurer i betongstein ved inngang til kjeller.

Eiendommen ligger i flatt terreng,

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg, røranlegg antas å være fra byggeåret, ukjent type rør.

Avløpsanlegget ble tilkoblet kommunalt anlegg i 1995.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 7 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist tegninger fra da boligen ble oppført, disse stemmer ikke med dagens bruk, planløsninger og fasader. fasadeendringer er søknads pliktige, endringer på innvendig planløsning på 1 etasjen er ikke søknads pliktige. Endringer i innvendig planløsning i kjeller er søknads pliktige da det er bruksendring på enkelte arealer.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

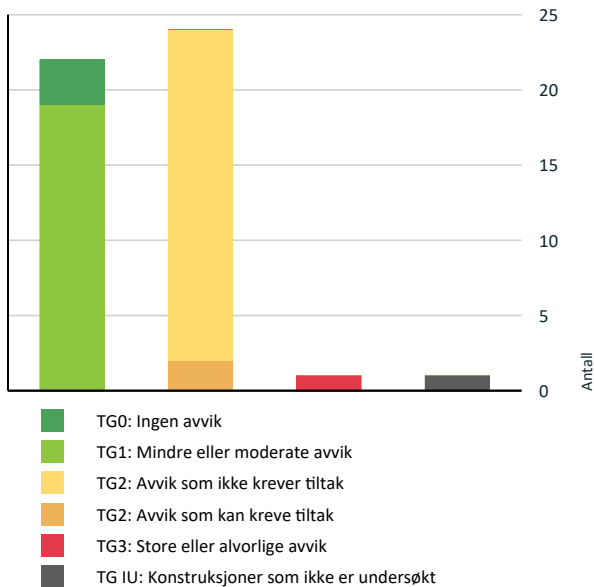
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

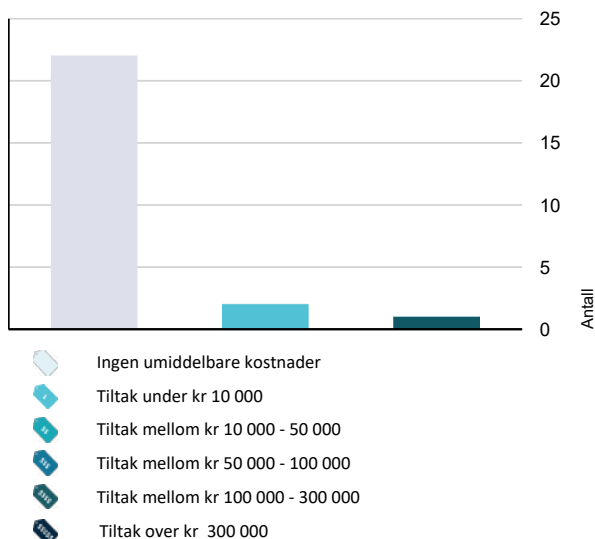
Sammendrag av boligens tilstand

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 og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.
Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.
Arealene er målt inkludert arealer i 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**
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

 - ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

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

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

 - ! **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

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

 - ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar

Boligen ble oppført i 1970 og tatt i bruk 1971.

Standard

Hele boligen er renovert på utside og på 1 etasjen innvendig i årene 2022-2025 og har en standard som er opp mot tek 17 krav med hensyn til energibehov og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	
1995	Modernisering	Tilkoblet avløp på kommunalt anlegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp, ukjent alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Fall på deler av taket er noe mindre enn 1:40 som er minste anbefalte fall på takflatene og fall på plassbygget renne er mindre enn 1:60 ref. byggetabell 525.207

Dette medfører små vannansamlinger som øker risikoen for lekkasjer.

Skjøten mellom takpapp som ligger i forskjellig retning er et risikoområde for lekkasje, tilstanden bør vurderes årlig.

Det er ikke mulig å se hvordan papp tekingen er avsluttet under beslagene på gesimsen, stedvis lav oppkant på gesims, det er opplyst av eier at pappen ligger godt inn på gesims under beslaget, det er nye gesims beslag.

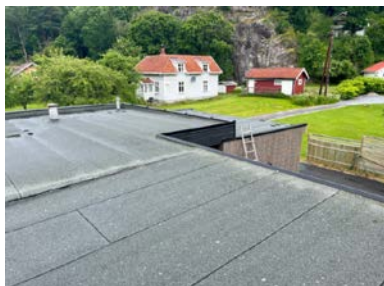
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike tak med lite fall bør kontrolleres jevnlig for skader og rengjøres ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lav gesimskant



Vannansamling



Område der det er risiko for at sammenføyningen kan løsne.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner er plassbygget med trekonstruksjoner som er tekket med papp, rennene er bygd på utside av vegg i gesims kassen, nedløpsrør av stål.

Pipe har heldekkende beslag og elektrisk vifte på toppen.

Det er en gjennomføring i taket etter tidligere pipe, denne er ikke i bruk og er tettet.

Det er eldre tak hatter av sink, disse var noe slitt, men er overflate behandlet, pusset, primet og lakkert etter befaringen og har etter dette mange år rest levetid.

Rørøppstikk fra grunnen for takvann er ikke i bruk, disse er tettet og takvann ledes ut på terreng via utkast på nedløpene.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Gjennomføring i tak etter tidligere pipe.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med 10 cm isolert bindingsverk. Veggene ble utført og isolert i 2023 med 5cm isolasjon på utside og 5cm isolasjon på innside, all isolasjon er byttet. Det innerste isolasjons laget er lagt på innside av dampsperran. Utside er kledd med stående luftet gran kledning. Innside er kledd med malte plater utenpå OSB plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De vertikale lektene som er benyttet ser ut for å være 11mm og de horisontale 36mm. Anbefaling i bygghandboken 542.101 punkt 54 er minst 19mm tykkelse på de vertikale lektene, helst 23mm. Kledningen er spikret med spiker tilpasset slik at den ikke punkterer vindspærre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører mindre lufteskikt bak kledningen, lufteskikt kan bli delvis sperret hvis vindspærren buler ut og opptørking vil ta lengre tid med risiko for skader på kledningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tynne vertikale lekter

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er oppbygget med plassbygget tre konstruksjon som er opplagt på bærende stålbjelker og på yttervegger.

Det er ikke mulig å se hvordan lufting av konstruksjonen er ivaretatt, hele konstruksjonen er gjenbygget.

Taket er ifølge eier kryssløst og har vindspærre med asfaltplater, konstruksjonen er isolert med Hunton trefiber som er blåst inn, denne har en tykkelse på 21 til 26cm. Det er benyttet Intello + dampspærre under konstruksjonen.

Selve takkonstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, alt øvrig er fornyet i forbindelse med renoveringen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tak over innglasset balkong/hagestue er utført med stål profiler og Polykarbonat plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å se hvordan tetting mellom vegg og tak over innglasset terrasse er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke oppgitt at det er noe problem med lekkasjer der, tettingen vurderes derfor å være i orden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overgang vegg.

TG 1 Vinduer

Vinduer har malte trekarmer med lakkert aluminiumskledning utvendig, 3 lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Ytterdører på 1 etasje og i kjeller har malt isolert dørblad og malte trekarm, hovedinngangsdør er byttet i 2023, bi-inngang og dør i kjeller er ikke oppgitt alder på, men relativt nye.

Ytterdør til garasje har malte overflater og malt trekarm, ukjent alder.

Balkongdør på soverom og balkongdør i stue har malte trekarm med lakkert aluminiumskledning utvendig og 3 lags isolerglass, montert nye i 2023.

Balkongskyvedør i stue har malte trekarm og utvendig lakkert aluminiumskledning og 3 lags isolerglass, ny i 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er oppført med impregnerte materialer som er beiset.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Gulvet er noe skjevt, det er ikke mulig å se hva som er årsaken til dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ulik avstand fra gulv til underkant av kledning, skjevheter på gulvet

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innglasset balkong/vinterhage.

Det er fliser på gulvet, panel på vegger og tak med Polykarbonat plater.

Rommet er utstyrt med vinduer og dører som kan skyves opp, pvc karmen og 2 lags glass.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hovedinngang er oppført med impregnerte materialer, ny 2023.

Trapp i forbindelse med bi-inngang er en granittstein, montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp til hovedinngang har noe ulik høyde på det nedre trinnet sammenlignet med øvrige trinn og inntrinn er kort.

Anbefalt inntrinn i bygghandboka 324.301 er minst 30 cm for utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen fungerer som den er.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

1 etasje. Alt nytt i 2022-23. Det er laminat på gulv i alle rom unntatt i entre der det er fliser. Det er vannbåren varme i gulv på alle rom i etasjen. På vegger og himlinger er det malte plater. På de fleste vegger er det montert OSB plater bak gipsplatene. Garasjen har støpt gulv, vegger og himling har åpne konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte laminat skjøter i stue/kjøkken som har sprekker, og det er enkelte steder kort avstand mellom skjøter. Åpninger i skjøter medfører økt risiko for at laminaten sveller ved vasking/rengjøring av gulvet.

Det er hakk i en flis på entreen, og det er noe ujevn høyde mellom enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tg 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning i skjøt laminat.



Kort avstand mellom skjøter.



Hakk på flis og ujevn høyde.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Opprettet og forsterket i forbindelse med renoveringen.

Tilstandsrapport

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. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe er av teglstein fra byggeåret og nyere vedovn er montert i innglasset balkong/hagestue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fliser på gulv i kjellerstue, boder og gang, malt betong og ubehandlet betong i uinnredet kjeller, ukjent alder. Yttervegger har malte pussede overflater. Skillevegger er oppført delvis med murte vegger og delvis med bindingsverks vegger som er kledd med plater/panel.

I himlinger er det malte plater og panel. Deler av kjelleren er ikke ferdig innredet.

Vurdering av avvik:

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

Det er fukt i grunnmuren og saltutslag i flere rom, Fukt i gulv har medført at det er en del fliser med bom/hulrom under, og malte gulv har blærer/løstnet maling.

Konsekvens/tiltak

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

Avhengig av ønsket bruk bør det gjøres tiltak.

På befaringsdagen var det ikke noe spesiell typisk kjellerlukt, men ytterdør i kjeller sto åpen og vindu i kjellerstue var åpent, det var god gjennomlufting. Det var også installert luft avfukter i kjellerstuen. Avfukter anlegg må påregnes benyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



På vegg i bod mot garasjen.



På vegg i bod mot nordøst.



På vegg mot øst i kjellerstue.



På gulv i kjellerstue.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til kjeller har malte vanger og fliser på trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er lav frihøyde i trappen og det mangler håndløper på vegg, avviket medfører risiko for personskaade.

Konsekvens/tiltak

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

Frihøyde i trappen bør økes om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører på 1 etasjen har malte kompakte dørblad og malte trekarmner som er bestilt med full veggtykkelse, det vil si at det ikke er benyttet foringer, dørene har generelt flate terskler.

Dør mellom entre og soveroms avdeling har glassfelt og anslags terskel, terskel på døren er for å ha to klimasoner i boligen.
Dører i kjeller er eldre, malte formpressede dørblad og malte trekarmner.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygd nytt i 2023, gjeldende forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i form av sjekklister fra utførende av tetteskikt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plate i himlingen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

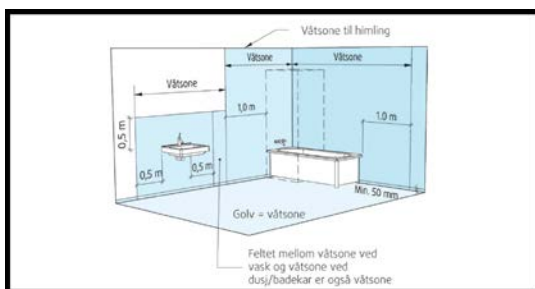
Eier opplyser at det er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: **Ingen umiddelbar kostnad**



Omfang våtzone



Vindu i våtzone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med vannbåren varme.

Vurdering av avvik:

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

Fall målt fra gulv ved døren utgjør 7mm til nedsenket dusjnisse, dette er mindre enn 1:100, nisen er nedsenket ca 15mm og fall i nisen til sluket er mindre enn 1:100 som er kravet. Dette medfører at det blir stående noe vann på gulvet i nisen som ikke renner til sluket.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det lages en vanntett oppkant under døren på minst 15mm og det må lages fall på minst 1:100 i hele dusjnisen.

Kostnadsestimat: **Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert vegg sluk av rustfritt stål, det er opplyst benyttet smøremembran i rommet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Veggsluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegg, badekar, veggmontert toalett og servant i heldekkende porselens plate på skapinnredning med eikefronter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Drensåpning under innbygget vannsisterne på toalett

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft under døren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Ventil i vegg.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandedbatteri uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Generell

Rommet er ikke bygget som våtrom, det har opprinnelig vært benyttet som fyrrom.

Det er ikke noen form for membran/tekkeskikt på vegger og gulv.

Sluk fra byggeåret.

Det er flere fliser med bom/hulrom under og det er ikke fall til sluket, motfall på deler av gulvet.

Rommet er nylig oppusset på vegger og har ny himling, fliser på gulv med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger i rommet er utført med leca, hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Det er ikke oppgitt når rommet er etablert/bygd.

KJELLER > BAD

TGI 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er bom/hulrom under noen fliser på vegg der blandedbatteri er montert. Årsak til hulrom er trolig at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarm/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

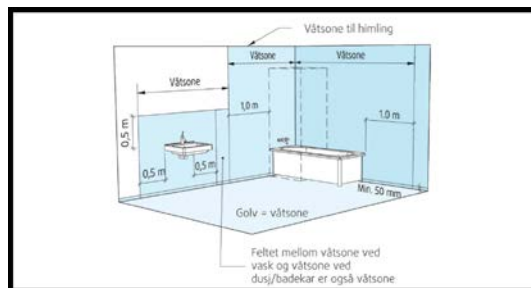
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Dør i våtsone fungerer med avviket så lenge det benyttes glassdør mot dusjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør i våtsone



Omfang våtsone

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall på gulvet generelt og det er lite fall lokalt i dusjnisen. Lekkasjevann fra installasjoner på badet vil kunne renne til sluket før det renner ut av rommet, men det vil bli vann over det meste av gulvet før det renner inn i dusjnisen på grunn av en list under døren til dusjen som er ca 12mm høy. Høyde på oppkant under døren er ca 25mm, og høyde på oppkant under dør til badstue er ca 40mm høy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

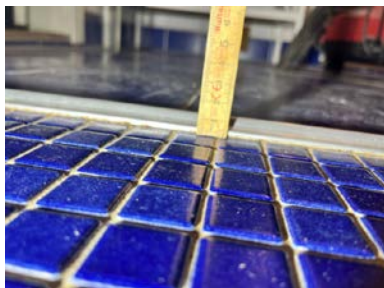
Det er sprekker i elastiske fuger i dusjnisen, dette blir ordnet før salg. Fall på gulvet er lite, det er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering, påse at det blir etablert tilfredsstillende fall til sluket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



List under dør til dusjnisen



Oppkant under dør til badet



Oppkant under dør til badstue

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet og tettesjikt er utført med smøremembran. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet membran, men denne er ikke fagmessig montert i sluket, den er ikke klemt under klemringen og er montert slik at vannlåset ikke kan tas ut. Kontroll av sluk under badekar ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det bør gjøres tiltak slik at vannlåset kan tas ut for rengjøring og tiltak på membranen slik at det ikke kan oppstå vannlekkasjer. Sluket under badekaret bør kontrolleres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med massasje badekar, veggmontert toalett, servant på vegg braketter og dusj på vegg som er avskjermet med vegg av glassbyggerstein og glassdør.

Vurdering av avvik:

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

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

Badekaret er ikke testet, det er ikke opplyst at det er noe feil på dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere lekkasje detektor bak den innbygde sisternen, en vannlekkasje vil renn ut på gulv i uinnredet kjeller, men kan også lage skade i veggene.

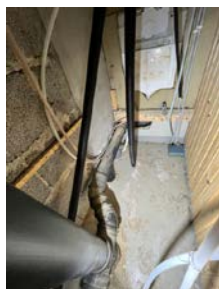
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Boks for el tilkobling under badekaret.



Ingen drengåpning under toalettet.



Bakside av sisterner er delvis åpen for kontroll.

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk med vifte i himlingen med kanal ut under trappen for hovedinngangen. Vifte nylig byttet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader. Måleapparat viste 11,2 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er ny og har heltre beisede fronter og folierte skrog. Kompakt laminat benkeplate med kompositt benkebeslag. Det er installert stekeovn, dampovn, vinskap, microovn, induksjon koketopp og kjøl/fryseskap. Innredningen har kun normale små bruksmerker. Komfyrvakt er ikke montert, men er innkjøpt, det er ikke montert lekkasjedetektor.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketoppen har integrert avtrekk med kullfilter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er avtrekk i koketoppen med omluft og kullfilter, dette anses ikke som tilstrekkelig avtrekk. Over tid vil filteret bli tett som medfører at damp, fett og matlukt blir spredt rundt i rommet.

Det er en avtrekks ventil i himlingen ikke langt fra koketoppen, denne er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å etablere avkast ut fra koketoppen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstu har fliser på gulv og panel på vegger og i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er usikkert om det er noen form for tetteskikt under fliser på gulvet, tetteskikt av membran eller belegg bør ikke legges på gulv uten isolasjon og fuktsperre. Det er trolig ikke isolert og lagt fuktsperre under betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes ytterligere hvordan gulvet er oppbygget. Ved uisolert gulv under betongen kan løsningen være å isolere over betongen og legge nytt tetteskikt feks belegg, men det må avklares om det er lagt noen form for tetteskikt under flisene før en kan vurdere annen løsning.

Kostnad for ytterligere undersøkelse medtatt, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk ovn, ukjent alder, fungerer i følge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningsanlegget på 1 etasjen er utskiftet, det er benyttet rør i rør system, fordeler staver er plassert på vegg i kjeller. Vannledningsanlegget i kjeller er utført med kobberør med ukjent alder, noe kan være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Manglende anordning for å ivareta eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system vil medføre at lekkasjevann renner ut på gulv i kjelleren og medføre skader. Alders avvik gjelder del av anlegget som ikke er byttet etter oppføringsåret. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

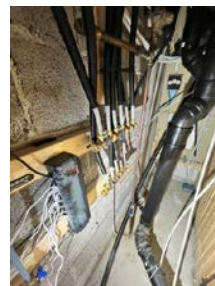
Det er ikke krav til vannstoppesystem basert på boligens byggeår, men det anbefales daa det vil gi en større sikkerhet mot skader om det oppstår lekkasjer og kreves om den skal forholde seg til TEK17.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran



Fordeler staver

TG 2 Avløpsrør

Det meste av det synlige anlegget er utført med plastrør, hele anlegget for 1 etasje er utskiftet i 2023. Rør under gulv i kjeller er ut fra det som er synlig av røroppstikk utført med malmrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake. Alders avvik gjelder del av anlegget som ikke er byttet etter oppføringsåret. Plastrør og malmrør har en forventet levetid på ca 50 år før en må forvente at det oppstår feil og mangler som må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør monteres stakepunkt, det er lett å komme til for å gjøre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon på 1 etasje, det er montert ett aggregat som ivaretar stue og kjøkken og det er montert ett aggregat som ivaretar soverommene og badet.

Aggregat for stue og kjøkken er plassert i himling i trapperom til kjeller, montert i 2023, og aggregat for soverom/bad er montert i uinnredet del av kjeller, nylig tatt i bruk.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Gulv varmeanlegget på 1 etasje driftes med Valliant elektrokjel på 9kW

Årstill: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerommet i kjelleren, 300 liter, ukjent alder.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv på hele 1 etasje, montert i 2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 1 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 bygnings sakkyndig 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 50A hovedsikring. Anlegget har 26 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A, 1 stk 20A, 1 stk 16A, 20 stk 15A og 2 stk 10A kurser. Hele anlegget er nytt i 1 etasjen.

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

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæringer på den nye delen av anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert av DLE den 2.4.25 og feil er bekreftet utbedret 19.6.25

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent alder og utførelse på drenering, det er synlig vorteplast på utside av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Basert på at det er noe fukt gjennomtrenging i grunnmuren vurderes det at utvendig fuksikring og drenering ikke fungerer optimalt. Årsak til fukt kan også være at fukten trekkes opp fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hjørne mot nordøst



På gulv



På vegg mot øst i kjellerstue.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført med lettklinker blokker som er pusset og malt utvendig og delvis innvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i muren, men ikke tegn til setninger av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vertikal sprekk



Vertikal sprekk



Vertikal sprekk

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er ført opp støttemurer i betongstein ved inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er etter dagens krav krav til rekkverk der muren er over en halv meter høy og fall ned på hardt underlag er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



M

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

I følge område analyse ligger eiendommen i et område med risiko for flomvann.

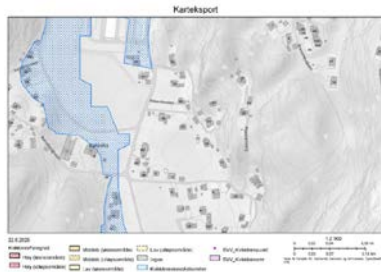
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risikoen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp er tilkoblet kommunalt anlegg, røranlegg antas å være fra byggeåret, ukjent type rør. Avløpsanlegget ble tilkoblet kommunalt anlegg i 1995.

Vurdering av avvik:

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

Plast og jern 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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Har tidligere vært benyttet som hønsehus og bærer preg av dette.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Bod som har vært benyttet til hønsehus tidligere har en enkel standard og er fundamentert med ringmur og har støpt gulv. Det er belegg på gulv i deler av bygget, for øvrig betonggulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på innside med malte plater og på utside med malt bordkledning. Malt ytterdør, vinduer har malte trekarmer og enkle glass.

Plassbygget takkonstruksjon som er kledt med panel på innside og tekket på utside med profilerte metallplater.

Bygningen har en normal enkel standard for formålet, det er innlagt strøm.

Tilhørende inngjerdet uteareal med takoverbygg er oppført med beisede trekonstruksjoner og netting, taket er tekket med profilerte metallplater på plassbygget konstruksjon.

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

Bod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Bygningen har en normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen har noe behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Uisolert bod med enkel standard, fundamentert med bjelkelag på punktfundamenter. Gulv er utført med beisede bord. Yttervegger er oppført med bindingsverk og kledt på utside med malt bordkledning.

Taket er utført med sperrer og bordtro som er tekket med papp.

Malt ytterdør med malt trekarm.

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 050 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 160 000
------------------------------------	------------	------------------

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

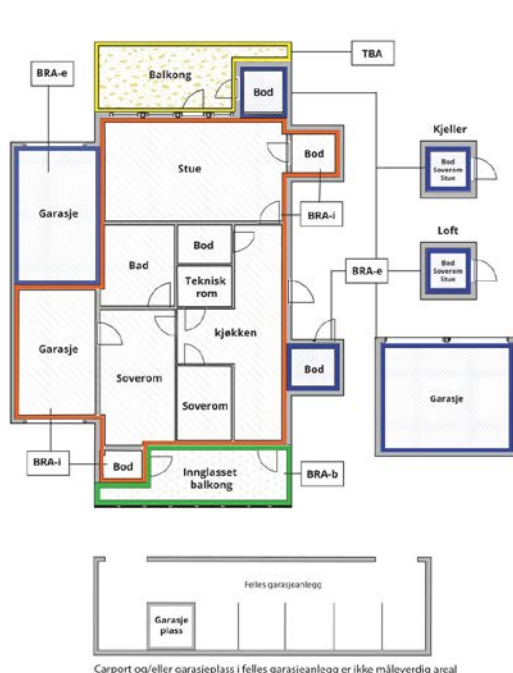
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	131	19	20	170	58
Kjeller	126			126	
SUM	257	19	20		58
SUM BRA	296				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	Garasje	Innglasset balkong
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Bod 2, Gang, Bad, Badstue, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Areal oppgitt som BRA-e er garasjen.

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg og er medtatt som sekundær areal da takkonstruksjonen ikke er isolert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist tegninger fra da boligen ble oppført, disse stemmer ikke med dagens bruk, planløsninger og fasader. fasadeendringer er søknads pliktige, endringer på innvendig planløsning på 1 etasjen er ikke søknads pliktige. Endringer i innvendig planløsning i kjeller er søknads pliktige da det er bruksendring på enkelte arealer.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, har vært benyttet til hønsesus av eiere før nåværende eier.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

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:

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig areal er 2,4 m2, avrundet til 2m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver.

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	189	107
Bod	0	9
Bod	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Thomas Engelsgjerd	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	158	56		0	1924.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eskevikveien 54

Hjemmelshaver

Wold Marthe Helskog, Engelsgjerd Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og meget barnevennlig beliggenhet i Eskeviken, en drøy kilometer fra Halden sentrum. Området er lite trafikkert og det er gode solforhold. Det er kort gangvei bort til Eskeviken havn hvor det er utlagte brygger med mulighet for leie av båtplass. Fra eiendommen er en kort gåtur sentrum med restauranter og puber, gjestehavn, cafeer, dagligvarebutikker, kultursal, jernbanestasjon m.m. Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

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 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023. Områdenavn i planen er BA38

Om tomten

Tomten er stor og opparbeidet med plenarealer og noe beplantning, stor asfaltert gårdsplass med god plass for parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst 1 997 600	År 2025	Kommentar Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi 1 120 675	År 2025	Kommentar Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum 5 000 000	År 2022
------------------------------	-------------------

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	20.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	60	Nei
Matrikkel rapport	25.05.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	22.04.1970		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillatelse	19.03.1971		Gjennomgått	1	Nei
Eiendoms kart	25.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	02.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebyggende enhet	26.05.2025	Det må utføres tilsyn	Gjennomgått	1	Nei
Område analyse	25.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	25.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 befaringsstidspunktet 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/PU1995>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101250099	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Helskog Wold	Thomas Engelsgjerd
Gateadresse	
Eskevikveien 54	
Poststed	Postnr
HALDEN	1767
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Winterbergh by Watercicles Forsikring
Polise/avtalnr.	101012522

Document reference: 1101250099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad
Arbeid utført av	Kolaas ETF

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt bad
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det meste er nytt, knyttet til arbeid med badet.
Arbeid utført av	Kolaas EFT

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har vært problemer med kjeller, dette ble utbedret av tidligere eier sammen med Halden kommune som står ansvarlig
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet hele det elektriske anlegget i boligen
Arbeid utført av	Elisenberg Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Ei kontroll gjennomført av Elvia
-------------	----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Document reference: 1101250099

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 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
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 1101250099

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1101250099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Helskog Wold	5777d2a6d58c42eabf968 3fde1578c5f2c51f3de	18.03.2026 11:56:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Engelsingjerd	10dc7bb181559ef5e958bc 1a1420f034954bf979	16.03.2026 17:26:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101250099

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Eskevikveien 54 - Nabolaget Sydsiden - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Godt voksne**
- **Enslige**



Offentlig transport

Eskevik Linje 301	2 min 0.2 km
Halden stasjon Linje RE20	19 min 1.6 km

Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 72 elever, 6 klasser	23 min 1.7 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 514 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km
Os skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	8 min 3 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 338 elever, 15 klasser	6 min 2.2 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min 2.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	7 min 3.6 km

«Et koselig nærområde!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

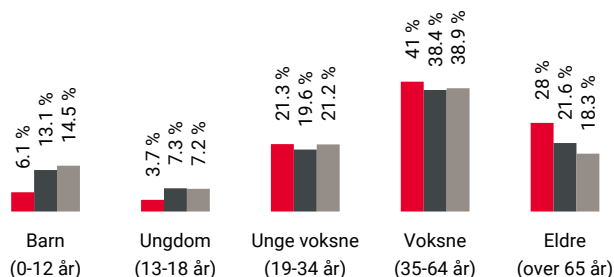
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sydsiden	1 414	992
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...15 min 32 barn	1.2 km
Høvleriet barnehage (0-5 år)	7 min 95 barn 2.7 km
Solbakkeparken barnehage (0-5 år)	7 min 74 barn 2.6 km

Dagligvare

Joker Torvet Halden PostNord, søndagsåpent	17 min 1.4 km
Kiwi Olav Vs Gate PostNord	17 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100



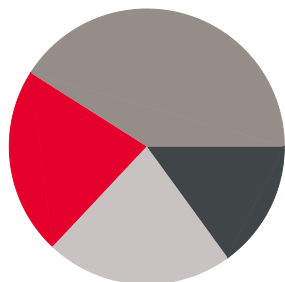
Trafikk

Lite trafikk 72/100

Sport

	Knardal balløkke	23 min	
	Ballspill	1.8 km	
	Stranda nærmiljøpark - akt.plass	6 min	
	Ballspill, friidrett	2.1 km	
	Timeout Energy Club	21 min	
	SKY Fitness Halden	22 min	

Boligmasse

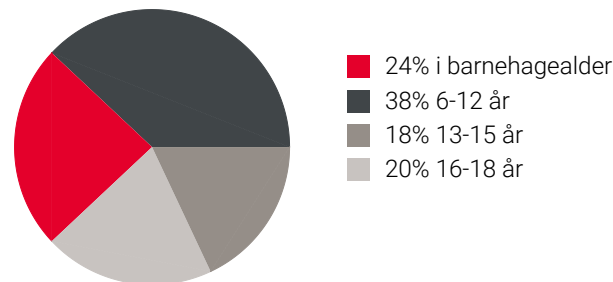


- 22% enebolig
- 15% rekkehus
- 41% blokk
- 22% annet

Varer/Tjenester

	Tista Senter	22 min	
	Apotek 1 Ørnen Halden	19 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

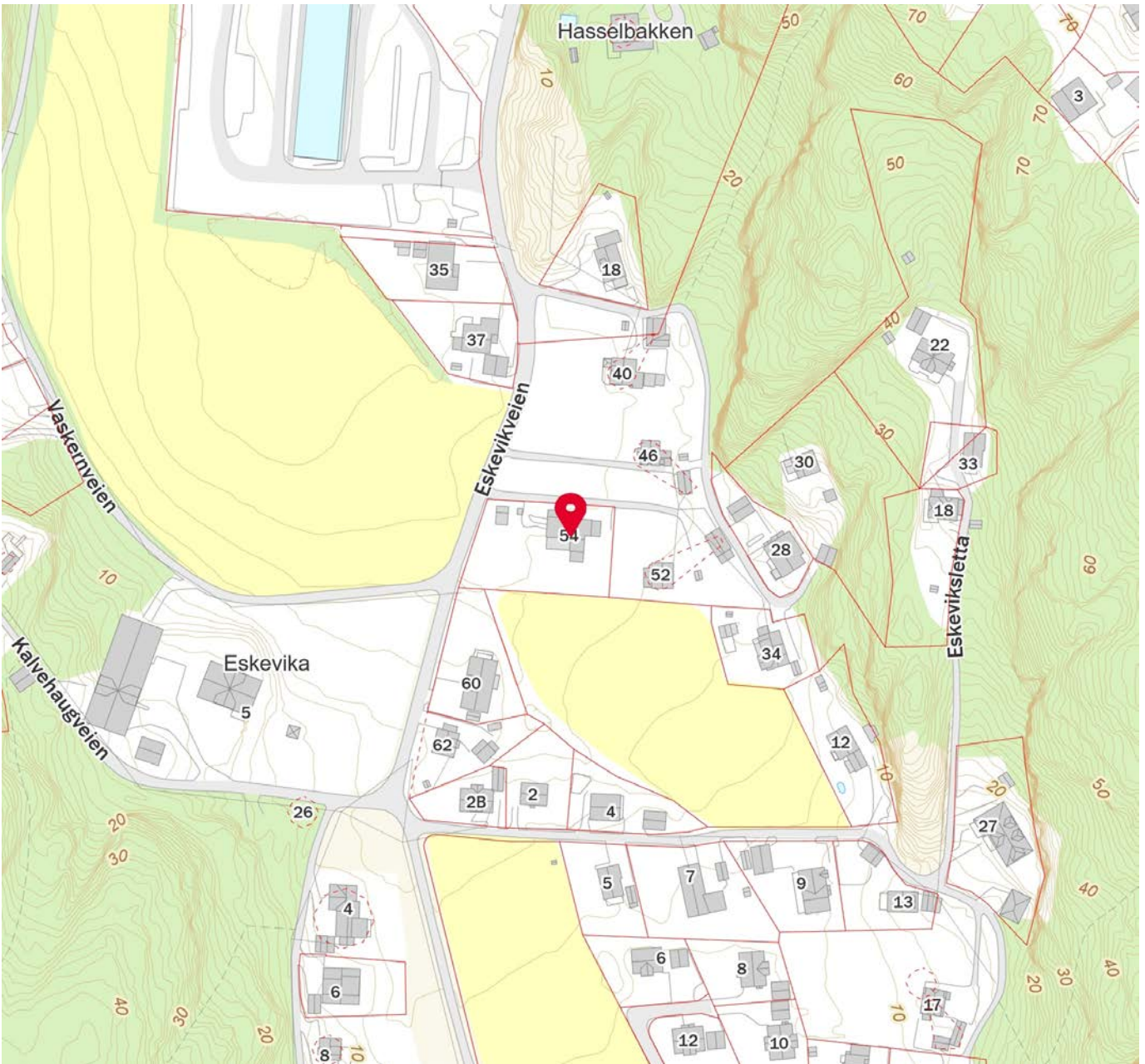
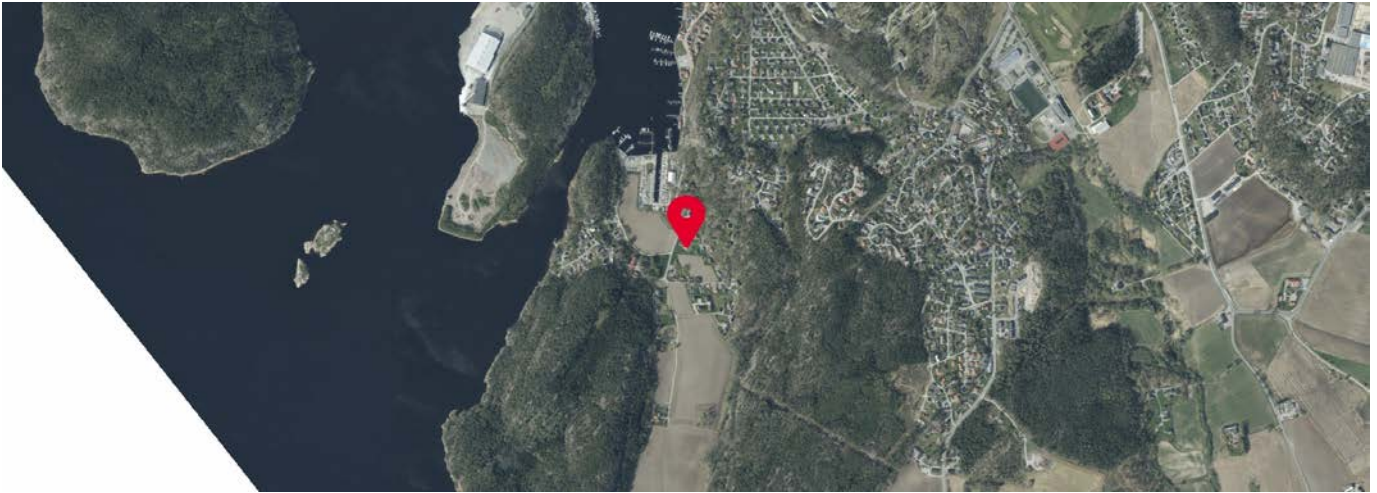


0% 62%

- Sydsiden
- Halden
- Norge

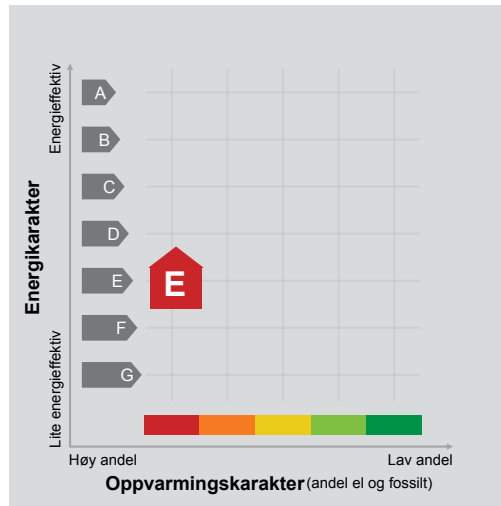
Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

Adresse	Eskevikveien 54
Postnummer	1767
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145094259
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156671
Dato	18.08.2025



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.

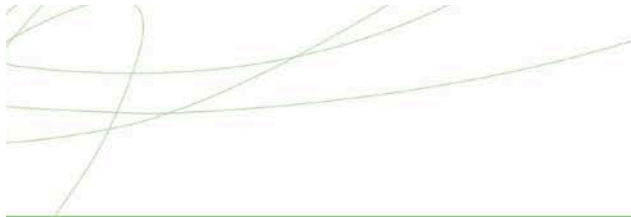
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 18 341 kWh pr. år

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

18 341 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 286
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 4: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	158	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eskevikveien 54, 1767 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	11 953,76 kr
Eiendomsskatt	6 141,00 kr
Feiing	978,66 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	8 985,00 kr
Sum	32 443,66 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	1997600 prom	3.00	1/1	0 %	5 993,00 kr	2 996,00 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2280.31	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 052,45 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	2 stk	570.00	1/1	0 %	1 140,00 kr	570,00 kr
Vanngebyr	200 m3	29.18	1/1	0 %	5 835,00 kr	2 917,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3150.00	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	200 m3	47.53	1/1	0 %	9 505,00 kr	4 752,50 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2450.00	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 225,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	32 458,22 kr	16 228,60 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

┌
..... Erling Sundstøl.....
..... Fagerheim, Eskevikken.....
└ 1750 Halden. ┘

Etter besiktigelse foretatt den ... 18/3 1971..... gis herved midlertidig
brukstillatelse av enebolig på eiendommen
gar. 158 bnr. 8

Merknader:

1. Manglet utvendig puss av grunnmur.
2. Manglet spalte i dørterskel til WC.
3. Brannør til fyrrom skal være selvlukkende.
4. Utsparing i vegg i fyrrom må tettes. (Rørgjennomføringen)
5. En del gjenstående arbeid i kjelleren.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ... Juni 1971..

..... Halden den 19/3 1971
..... FOR BYGNINGSSJEFEN
.....

Ferdigmelding.

MOTTATT 3/5-73

I gården **Fagerheim Eskeviken** Eier **Erling Sundstøl**
er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger samt kummer, bend og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert
.....
.....

I gården er nå i alt **1** bad, .. **2** W.C., .. **1** havekraner og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den **20/2 1971**

Halden, den **11/9 1972**.

..... *Steinud Kolås* **Kolås**
Rørlegger **Rørleggermester**

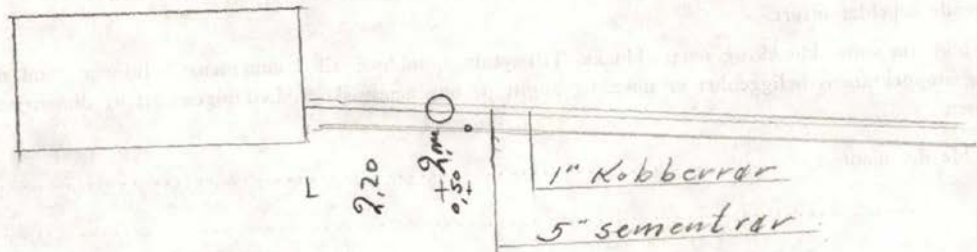
Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: **28/5 1973**

HALDEN TEKN. ETAT
Byggekontroll

..... *Ola Fos*
Bygningskontrollør.

Innsendes i 3 eksemplarer.

Ferdigmelding



HALDEN TEKN. ETAT
Byggekontroll



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 25.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	158	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eskevikveien 54, 1767 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	<p>Delareal 1 913 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn BA38</p> <hr/> <p>Delareal 52 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn Eskeviken gård (vernenivå 1)</p> <p>KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø</p> <hr/> <p>Delareal 1 718 m²</p> <p>KPHensynsonenavn H320_2</p> <p>KPFare Flomfare</p>

Delareal 12 m²
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn B26



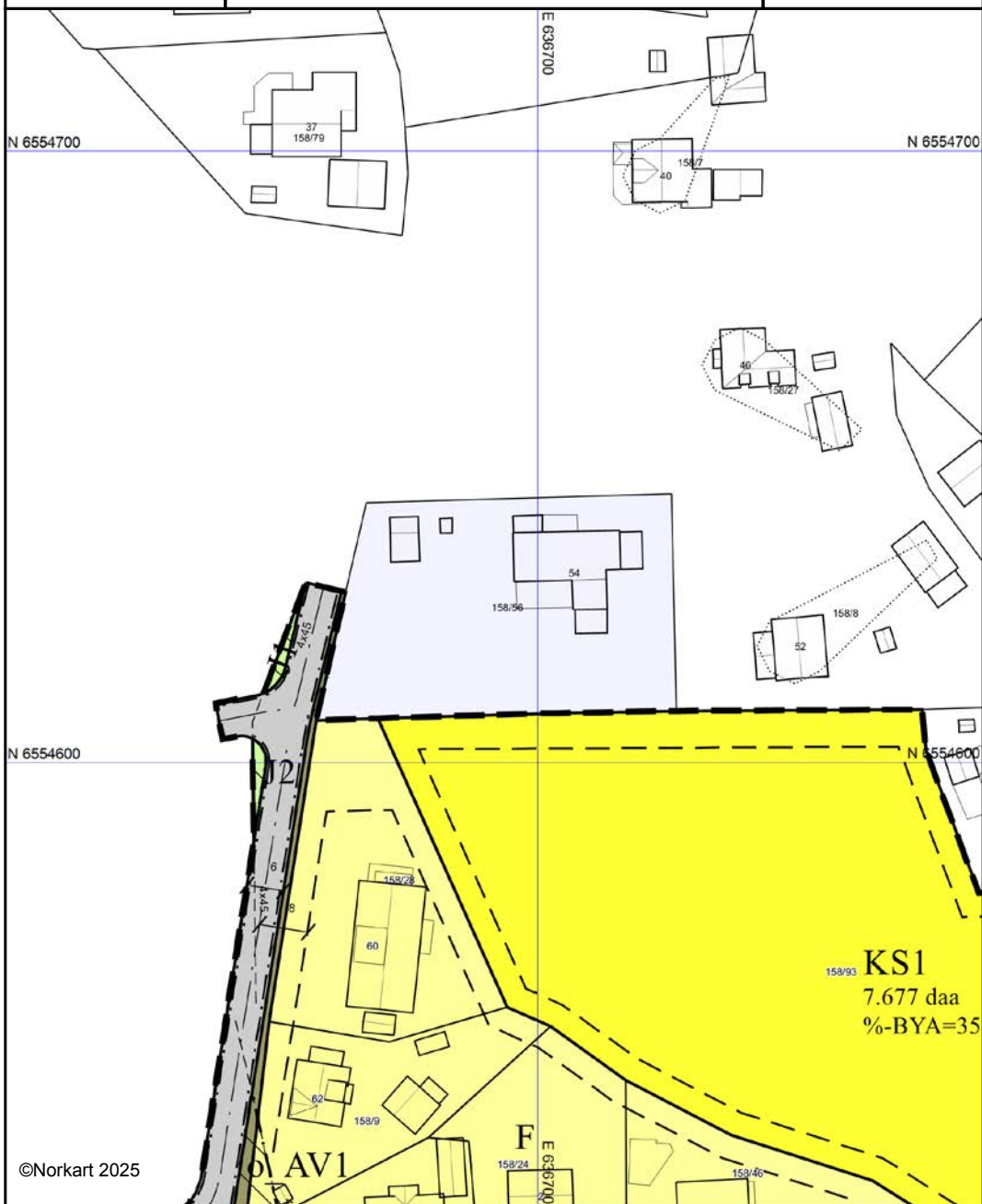
Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 158/56
Adresse: Eskevikveien 54
Utskriftsdato: 25.05.2025
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

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Veg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Jordbruk
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Bygninger

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



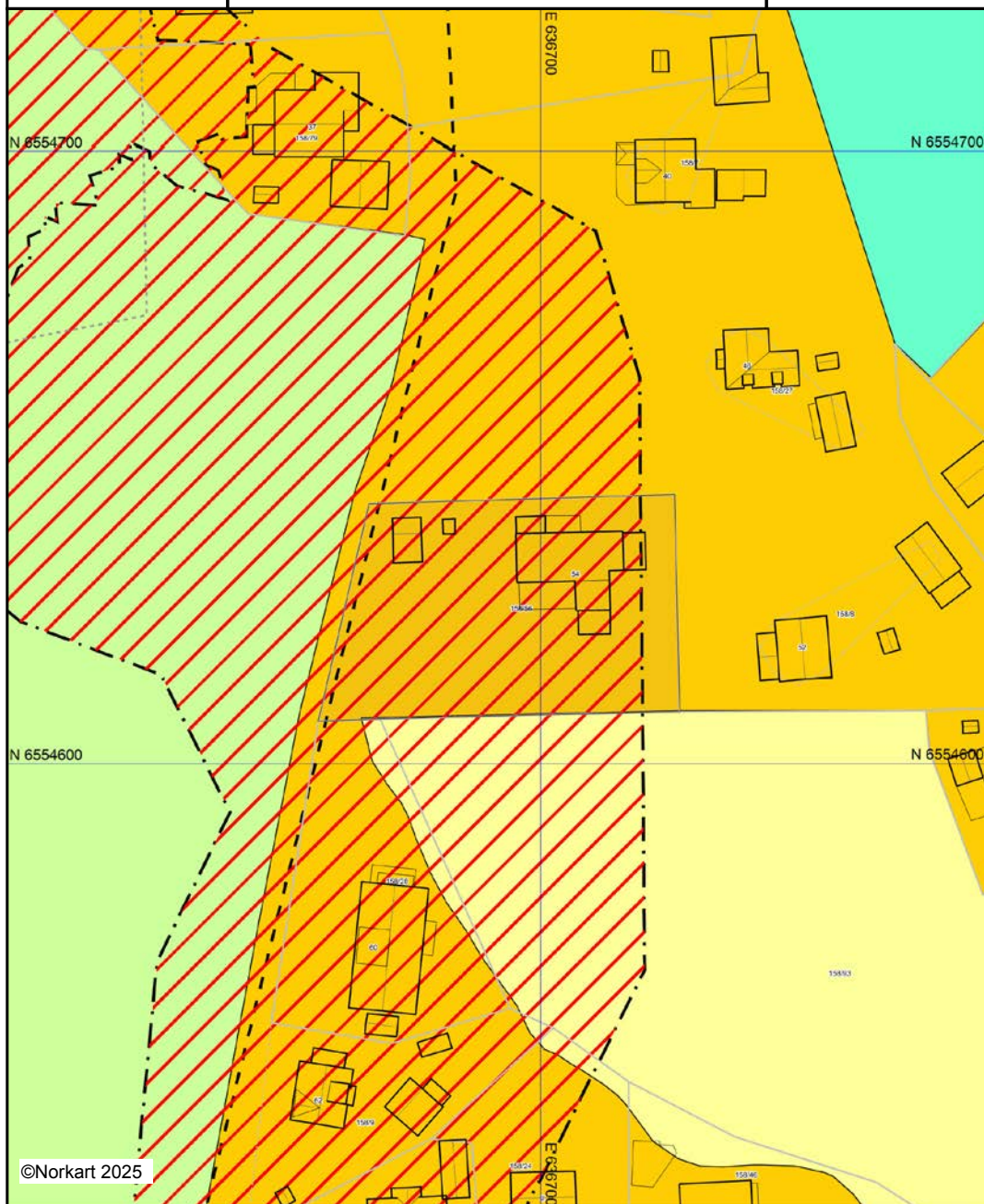
Halden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 158/56
Adresse: Eskevikveien 54
Utskriftsdato: 25.05.2025
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 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	158	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eskevikveien 54, 1767 HALDEN								

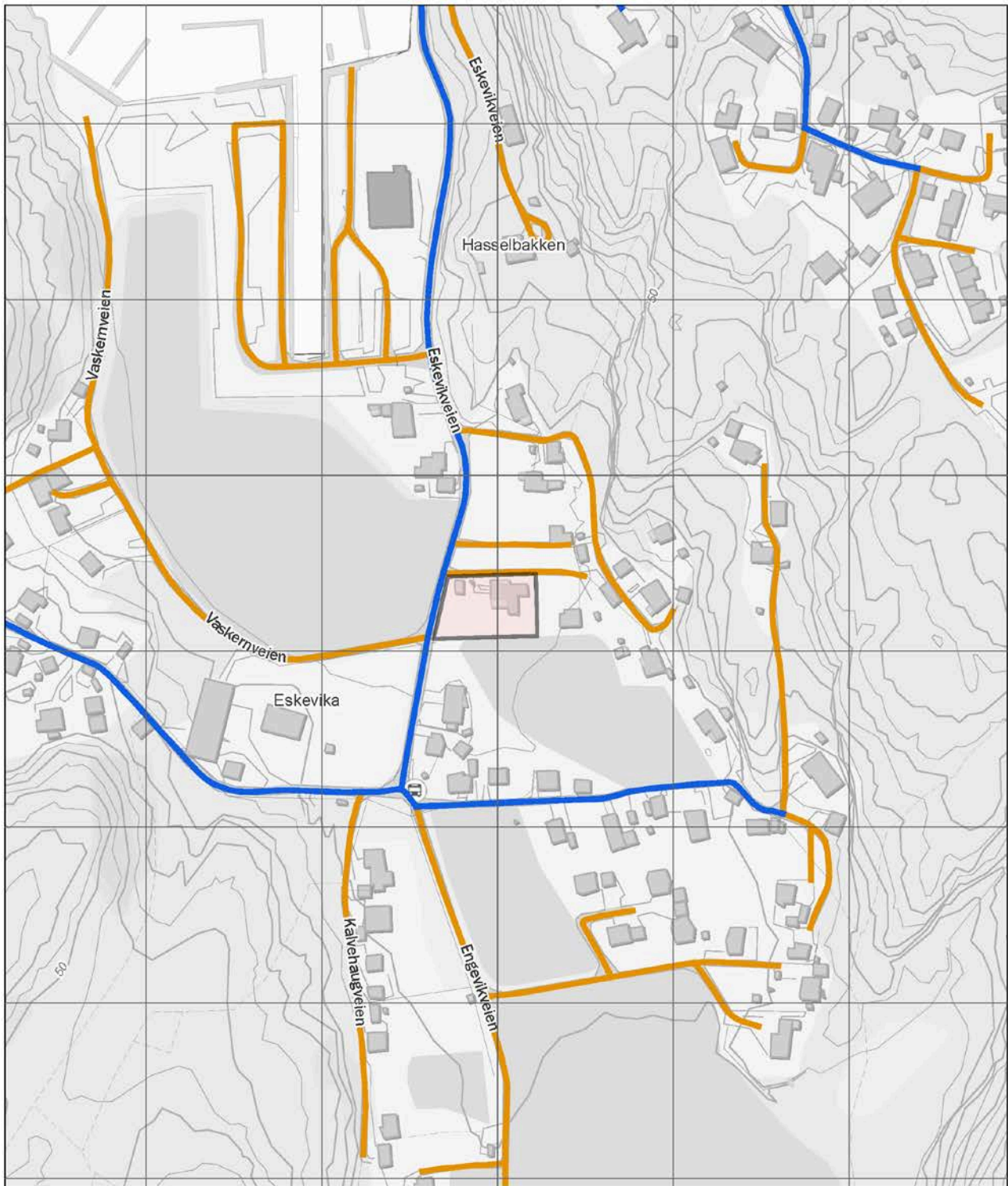
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 158, Bruksnr 56	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	301 Sydsiden
Veiadresse:	Eskevikveien 54, gatenr 2165	Valgkrets:	1 Halden
	1767 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hyggebo	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.11.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 924,6 kvm	Skyld:	0,18		
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	3101/158/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/158/56	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.12.2016	Avgiver	3101/158/1	-7 677,2
	Matrikkelført:	19.12.2016	Berørt	3101/158/1/11	0,0
			Berørt	3101/158/9	0,0
			Berørt	3101/158/24	0,0
			Berørt	3101/158/28	0,0
			Berørt	3101/158/46	0,0
			Berørt	3101/158/56	0,0
			Berørt	3101/158/76	0,0
			Berørt	3101/158/93	7 677,2
			Mottaker	3101/158/93	7 677,2
Annen forretningstype	Forretning:	04.01.2012	Berørt	3101/158/1	0,0
	Matrikkelført:	04.01.2012	Berørt	3101/158/24	0,0
			Berørt	3101/158/28	0,0
			Berørt	3101/158/56	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	04.01.2012	Berørt	3101/158/1	0,0
	Matrikkelført:	04.01.2012	Berørt	3101/158/56	0,0
Jordskifte	Forretning:	15.03.2011	Berørt	3101/158/1	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2012	Berørt	3101/158/9	0,0
			Berørt	3101/158/24	0,0
			Berørt	3101/158/28	0,0
			Berørt	3101/158/46	0,0
			Berørt	3101/158/56	0,0
			Berørt	3101/158/68	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.11.1970	Avgiver	3101/158/8	-1 924,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3101/158/56	1 924,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eskevikveien 54	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	212,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	212,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	145094259			Antall etasjer:	2

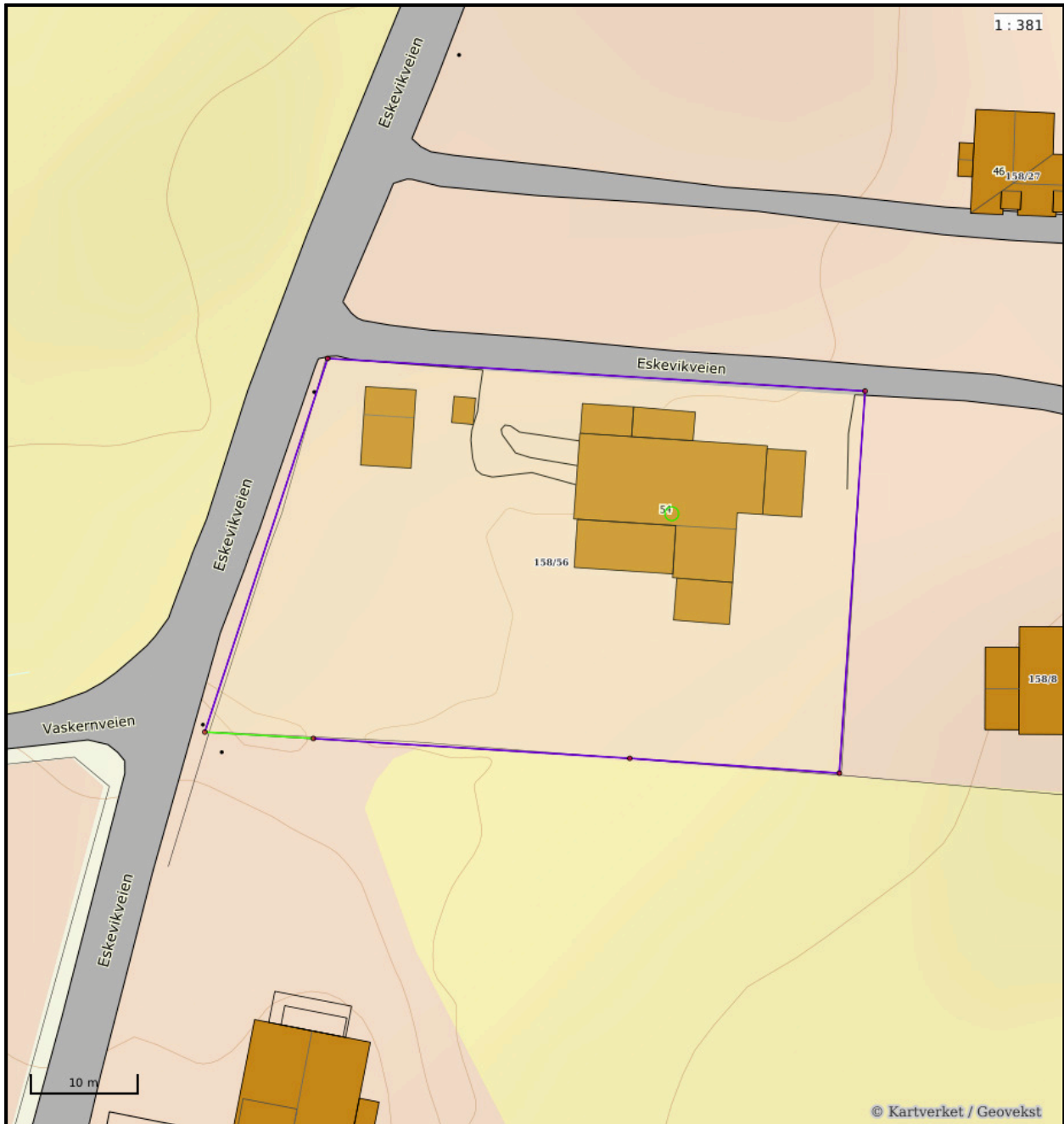
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			86,0		86,0				
H01	1		126,0		126,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

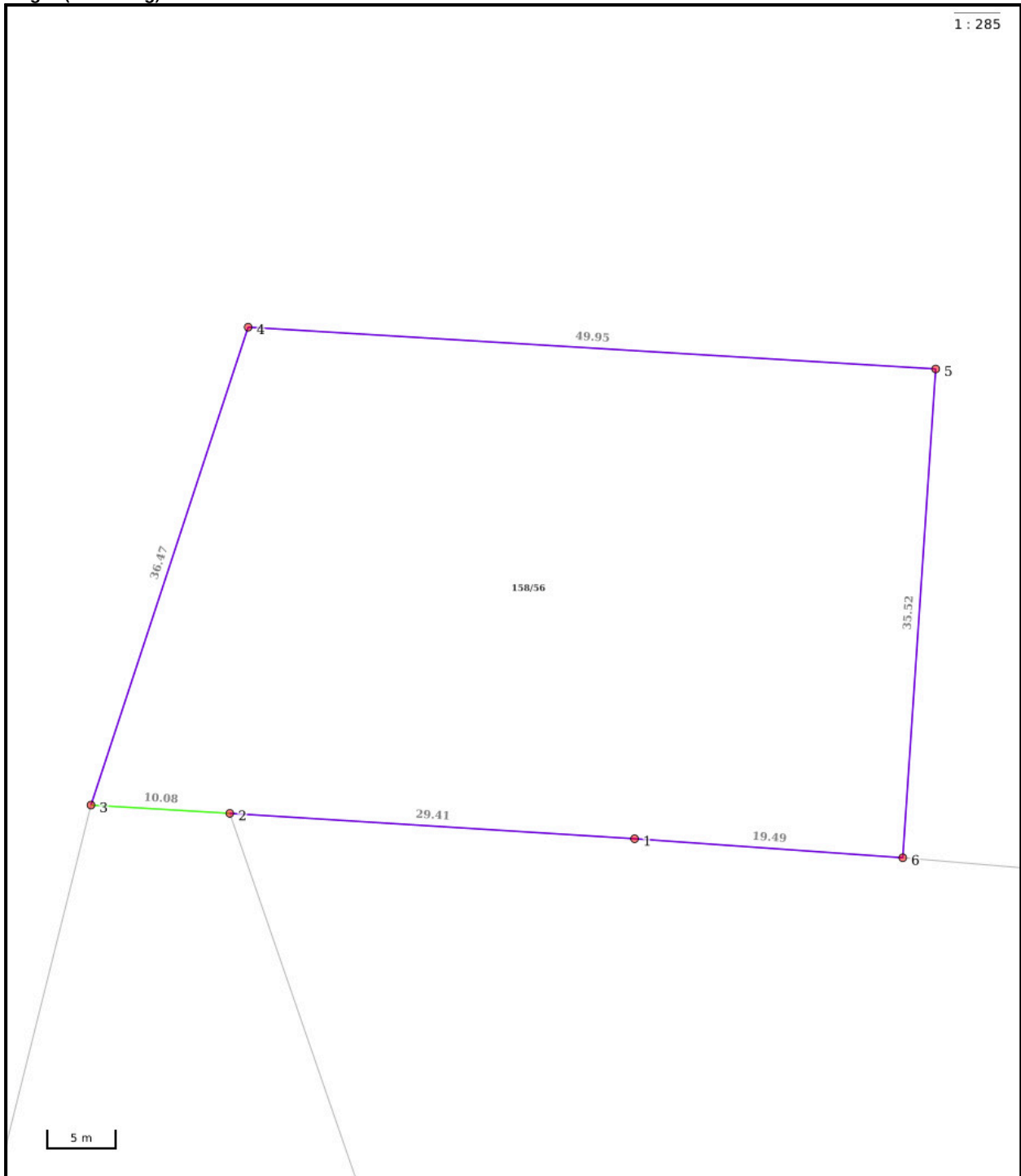
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 924,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 608,06	636 703,16	29,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 554 607,26	636 673,76	10,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 554 606,95	636 663,68	36,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 554 642,48	636 671,92	49,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 554 643,94	636 721,85	35,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 554 608,43	636 722,65	19,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Rissfolie	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

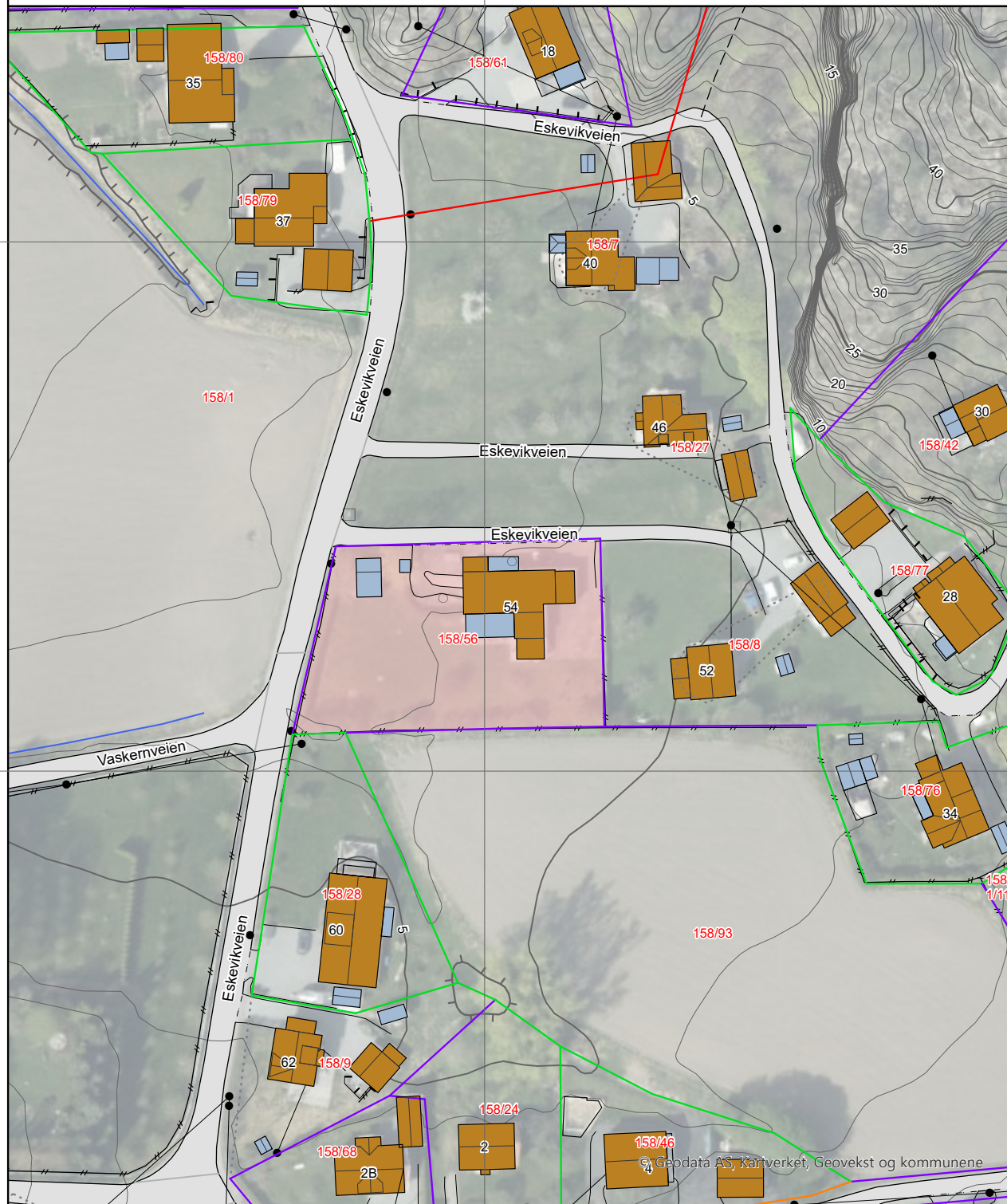
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/158/56/0/0

Eiendomsgrenser

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



Dato: 25.5.2025



0 25 50 m

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

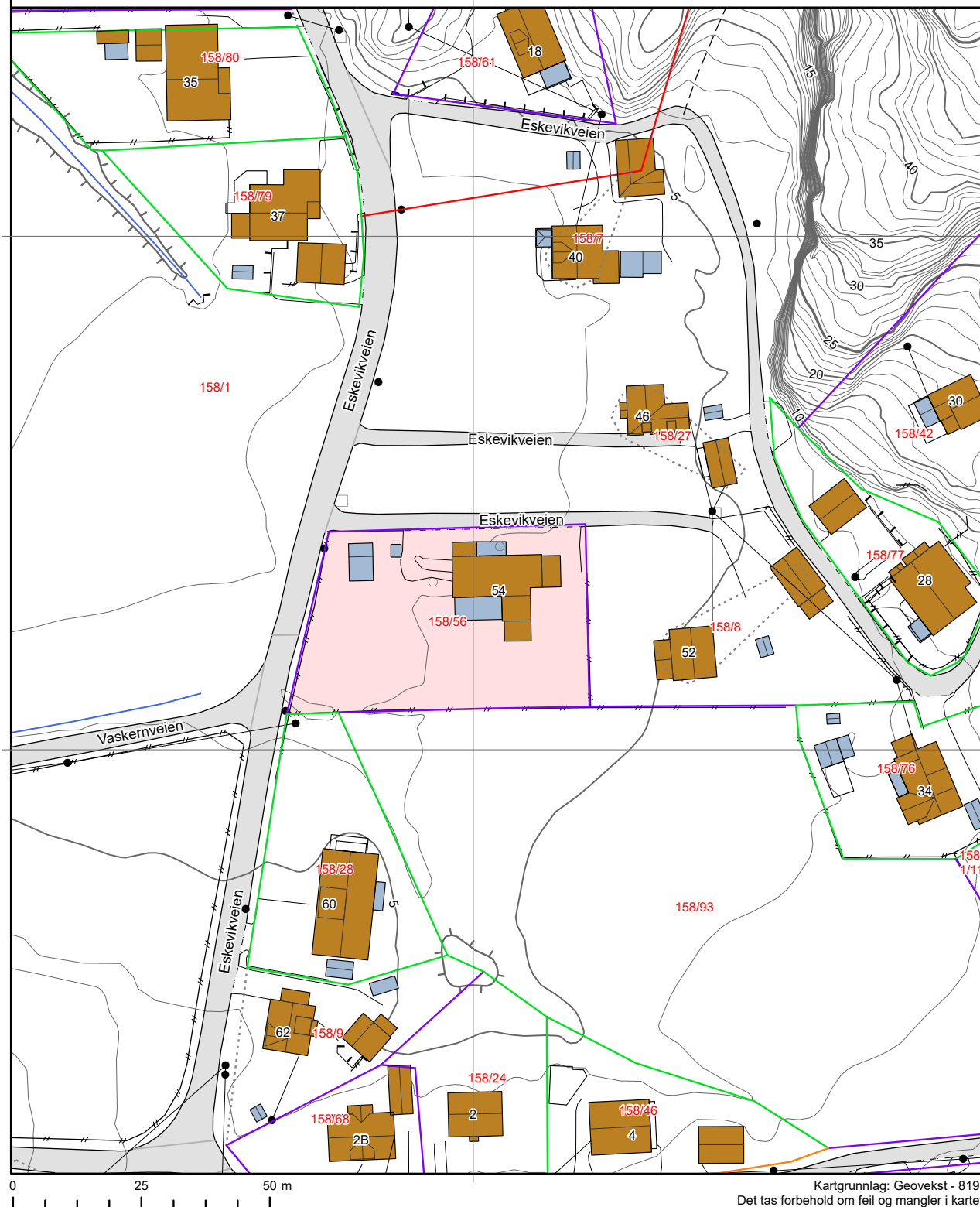
Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/158/56/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Dato: 25.5.2025









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

Tegnforklaring









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-158/56, Eskevikveien 54, 1767 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	12.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

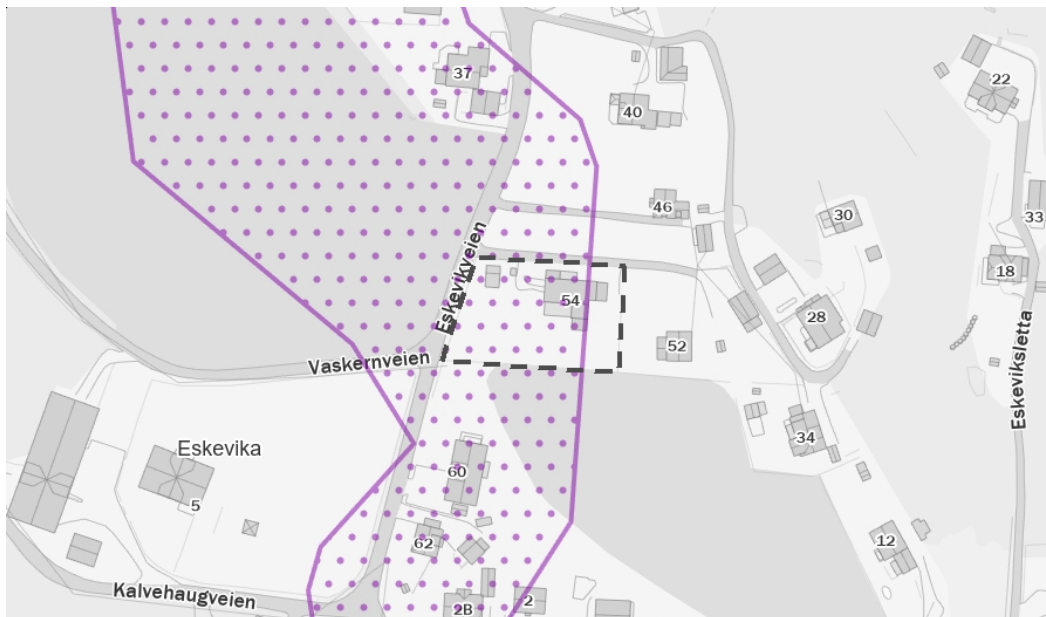
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.08 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	12.05.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.05.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.51 km
Kvikkleire	12.05.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	12.05.2025	Ikke funnet	131.7 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	1.2 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.






Flomfaresoner

Sist sjekket: 12.05.2025

Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentakintervall 10-20 år	 Flom - gjentakintervall 50-200 år	 Flom - gjentakintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

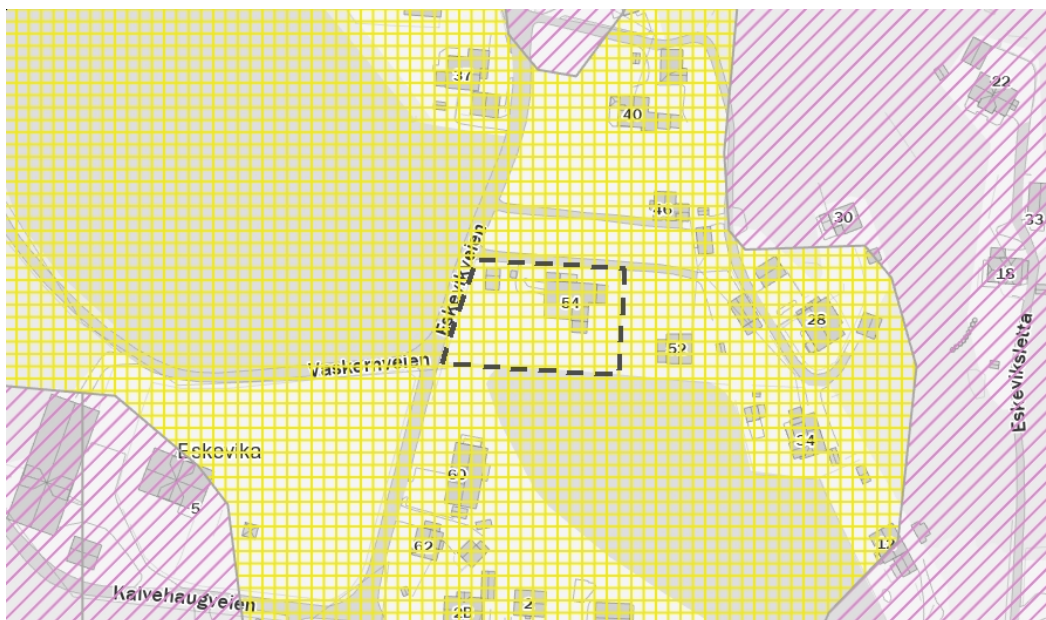
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 12.05.2025

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 kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



TINGLYSINGEN

- Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

-

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

- Strekkode:



727
* Eskerinken
1768 Halden

AVTALE

TINGLYST

24 AUG. 1995

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 3047

I henhold til vedlagte situasjonskart gis herved eier av gnr/bnr/~~fnr~~.....158/56..... tillatelse til å legge vann og avløpsledning over eiendommen gnr/bnr/~~fnr~~.....158/1.....

Gravearbeidene skal utføres så skånsomt som mulig og terrenget skal settes tilbake til sin opprinnelige tilstand.

Eier av gnr/bnr/~~fnr~~.....158/56..... får også tillatelse til å foreta nødvendig reparasjon, vedlikehold og eventuell omlegging av ledningen.

Dene avtalen skal tinglyses på eiendommen gnr/bnr/~~fnr~~.....158/1..... Eier av gnr/bnr/~~fnr~~.....158/56..... bærer alle omkostninger i forbindelse med tinglysningen.

Avtalen er utferdiget i 3-tre eksemplarer, 1 til hver av partene og 1 til tinglysning.

Halden den, 21 18 1995

Ej. Moltberg
Eier av gnr/bnr/~~fnr~~
158/1

* Erling Sundstøl
Eier av gnr/bnr/fnr
158/56

* Ann R. Carlson

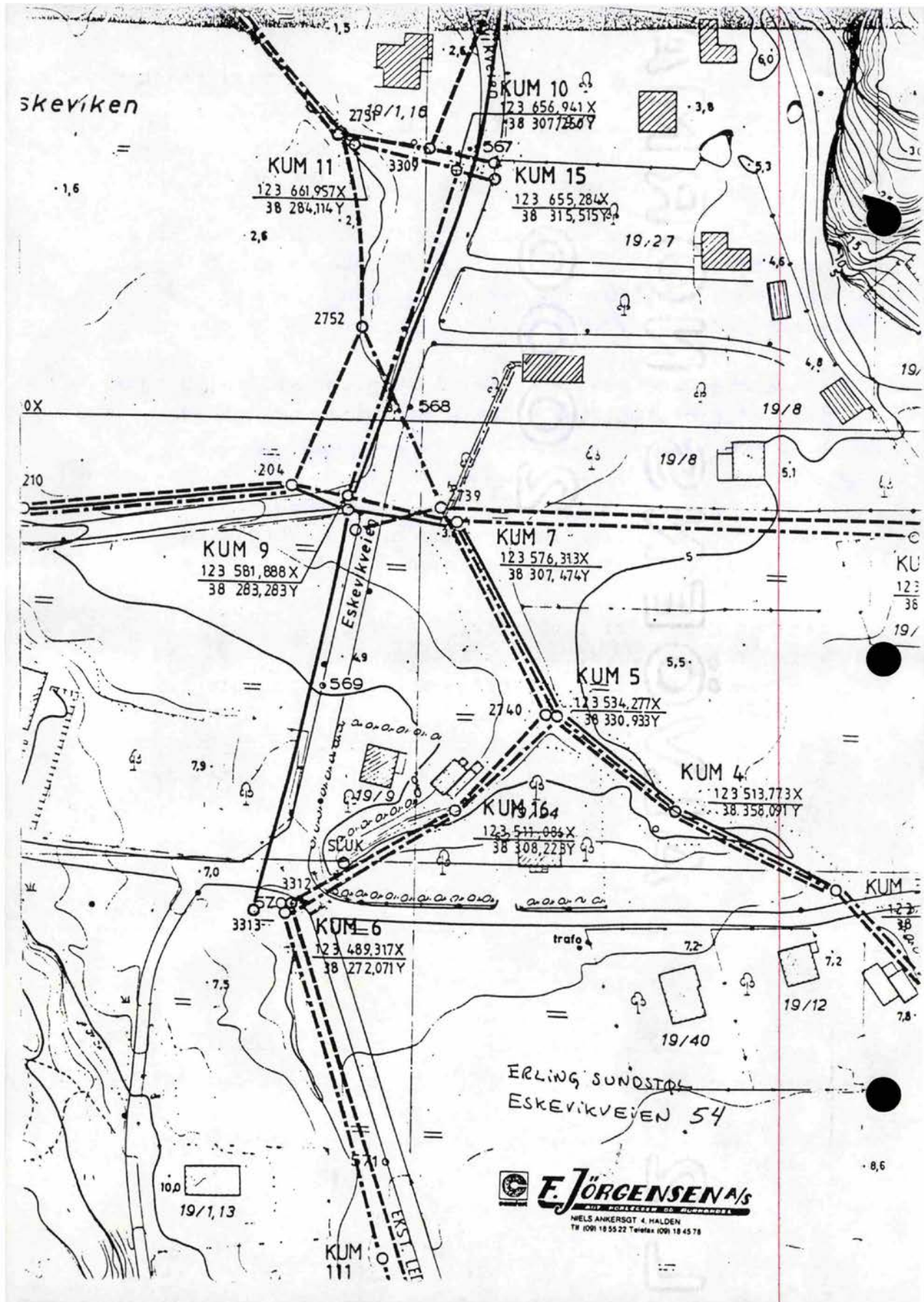
TINGLYST

24 AUG. 1995

SORENSKRIVEREN I HALDEN

DAGBOKNR: 3047

Y. Steiner





Forkynningsdato:

13 APR. 2011



Doknr: 953099 Tinglyst: 17.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0100-2009-0038 Eskeviken-Bratt

Gnr. 158 i Halden kommune

Påbegynt: 28.06.2010

Avsluttet: 15.03.2011

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** 28.06.2010.
Sted: Halden Rådhus - møterom 3 i Halden .
Sak nr.: 0100-2009-0038 Eskeviken-Bratt.
- Saken gjelder:** Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88.
- Rettsens leder:** Jordskiftedommer Sigmund Pedersen.
- Meddommere:** Knut Annar Hasle, Vestgårdveien 7, 1735 VARTEIG
Liv Karin Tveter, Prestegårdsbakken 38, 1738 BORGENHAUGEN.
- Protokollfører:** Avd. ingeniør Morten Paulsen.
- Saken er krevd av:** Bjørg Molteberg.
- Til behandling:** Grensegang, behandling av usikre grenser.
- Parter:**
1. Bjørg Molteberg, Kalvehaugveien 5, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/1, 158/20.
 1. Arne Roger Nilsen, Kalvehaugveien 5, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/1, 158/20.
 2. Ketil Øystein Gaupseth, Eskevikveien 60, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/28
 2. Margrethe H. Gaupseth, Eskevikveien 60, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/28.
 3. Eva Anita Denis, Eskevikveien 62, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/9.
 3. Lars Erik Huseby, Eskevikveien 62, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/9.
- Naboer:**
- Johan Spørck Thoresen, Eskevikveien 54, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/56
- Marianne Svendsrud Thoresen, Eskevikveien 54, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/56
- Øivind Vidar Arntzen, Eskeviksletta 4, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/46

Pål Rolf Buttingsrud, Eskeviksletta 2 B, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/68.
Dorota Ewa Gluch, Eskeviksletta 2 B, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/68.
Kari Ingvild Cypriansen, Eskeviksletta 2, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/24.

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Bjørg Molteberg m/fullmakt.
Ketil Øystein Gaupseth og Margrethe H. Gaupseth.
Eva Anita Denis og Lars Erik Huseby.
Pål Rolf Buttingsrud m/ fullmakt.
Kari Ingvild Cypriansen.
Øyvind Arntzen møtte noe senere på dagen.

Lovlig innkalt, men ikke møtt: Johan Spørck Thoresen og Marianne Svendsrud Thoresen.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.
Begge jordskiftemeddommerne har tidligere tjenestegjort som meddommere

Partslista ble gjennomgått.

Etter en del forhandlinger og målinger i marka inngikk partene slikt,

rettsforlik:

Eiere av gnr. 158/1 og 20, Bjørg Molteberg og Arne Roger Nilsen, eiere av gnr. 158/28 Ketil og Margrethe Gaupseth, eiere av gnr. 158/9 Eva Denis og Lars Erik Huseby, eier av gnr. 158/46 Øyvind Arntzen og eier av 158/24 Kari Cypriansen er i dag enige om følgende:

De grensepunkter som er foreløpig spraymerket i marka i dag, vil bli de endelige grensemerker som skal gjelde for ettertiden.
Disse punkter vil bli avmerket med offentlige grensemerker og bli innmålte med GPS en av de nærmeste dagene. Grensene vil bli nærmere beskrevet i grensebeskrivelsen i saken. Kostnadene vil bli fordelt i forhold til antall grensepunkter og etter rettens skjønn.

Opplest og vedtatt.

Halden, 28. juni 2010.

Margrethe Gaupseth /s.

Ketil Gaupseth /s.

Øivind Vidar Arntzen /s.

Eva Denis /s.

Kari Cypriansen /s.

Lars Erik Huseby / s.

Björg Molteberg /s.

Sigmund Pedersen/s.

Annar Hasle /s.

Liv Tvette /s

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Halden, 28.06.2010.

Knut Annar Hasle/ s.

Sigmund Pedersen / s.

Liv Karin Tvetter /s.



AVSLUTNINGSMOTE

- Rettsmøtedag:** 15.03.2011.
Sted: Rettens kontor i Sarpsborg.
Sak nr.: 0100-2009-0038 Eskeviken-Bratt - utsatt fra 28.06.2010.
- Saken gjelder:** Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88 – avslutningsmøte.
- Rettens leder:** Jordskiftedommer Sigmund Pedersen.
- Meddommere:** Knut Annar Hasle, Vestgårdveien 7, 1735 VARTEIG
Liv Karin Tvetter, Prestegårdsbakken 38, 1738 BORGENHAUGEN
- Protokollfører:** Avd. ingeniør Morten Paulsen.
- Saken er krevd av:** Bjørg Molteberg.
- Til behandling:** 1 Avslutning av saken
2 Fordeling av kostnader
- Parter:**
- 1 Bjørg Molteberg, Kalvehaugveien 5, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/1, 158/20.
 1. Arne Roger Nilsen, Kalvehaugveien 5, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/1, 158/20.
 2. Ketil Øystein Gaupseth, Eskevikveien 60, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/28
 2. Margrethe H. Gaupseth, Eskevikveien 60, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/28.
 3. Eva Anita Denis, Eskevikveien 62, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/9.
 3. Lars Erik Huseby, Eskevikveien 62, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/9.
 4. Johan Spørck Thoresen, Eskevikveien 54, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/56.
 4. Marianne Svendsrud Thoresen, Eskevikveien 54,
1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/56.
 5. Øivind Vidar Arntzen, Eskeviksletta 4, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/46.

6. Pål Rolf Buttingsrud, Eskeviksletta 2 B, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/68.
6. Dorota Ewa Gluch, Eskeviksletta 2 B, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/68.
7. Kari Ingvild Cypriansen, Eskeviksletta 2, 1768 HALDEN,
eier av gnr. 158/24
8. Halden kommune, Postboks 150, 1751 Halden,
eier av kommunal vei. (Eskevikveien og Eskeviksletta).

Eiendommene ligger i Halden kommune.

Til stede: Ingen av partene er innkalt og ingen møte.

Partslista ble gjennomgått.

Siden forrige rettsmøte er naboene inntatt som parter i saken. Dette fordi de også har fått avmerket og innmålt nye grensemerker for sine eiendommer.

Johan Spørck Thoresen og Marianne Svendsrud Thoresen - eiere av gnr. 158/56 møtte ikke ved rettsmøte den 28.06.2010. Rettens kontor har i ettertid vært i kontakt med Johan Spørck Thoresen og avklart og godkjent grensen mot dem.

Jordskifteretten har også vært i kontakt med Halden kommune v/ Jan Sverre Olsen. Det var enighet om veigrensen for Eskevikveien (kommunal vei), mot gnr. 158/28. De har av den grunn også blitt innført som part da veigrensen er behandlet og beskrevet i grense nr. 4 i grensebeskrivelsen. Jf. side 8.

Alle formaliteter er i orden og saken kan derfor avsluttes.

1 Grenser

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktene i grense nr 1 – 9 er koordinatbestemt med Rtk. tofrekvent satellittmåleutstyr C-Pos konfigurasjon.

Grensepunktene koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,10 meter.

Grensene er vist på grensekart med kartarkivnummer 010642. Kartet består av 1 blad i målestokk M 1: 700. Her gis slik:

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr. : 0100-2009-0038
 Kommune : Halden
 Vedtatt på rettsmøte dato : 15.03.2011.
 Vedtatt av Jordskifterett : Østfold jordskifterett
 Koordinatsystem : Euref89 - sone 32
 Beregningsår grunnlag : 2010

Grense 1

Mellom gnr. 158 bnr. 56 på nordre side
 og gnr. 158 bnr. 28 på søndre side

Eiere: Marianne Svensrud Thoresen
 Johan Spørck Thoresen

Eiere: Ketil Ø. Gaupseth
 Margrethe H. Gaupseth

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

Grensebeskrivelsen starter i punkt 1, mot kommunal vei (Eskevikveien).

1	Off. godkj. grensemerke i jord i gjerdehjørne			6554606,95	636663,68
		98,02	10,09		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6554607,26	636673,76

Grensen ender i punkt 2, mot gnr. 158/1.

Grense 2

Mellom gnr. 158 bnr. 1 på nordøstre side
 og gnr. 158 bnr. 28 på sørvestre side

Eiere: Bjørg Molteberg
 Arne R. Nilsen

Eiere: Ketil Ø. Gaupseth
 Margrethe H. Gaupseth

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

2	Off. godkj. grensemerke i jord			6554607,26	636673,76
---	--------------------------------	--	--	------------	-----------

		173,14	51,79		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6554560,01	636694,98

Grensen ender i punkt 3, mot gnr. 158/9.

Grense 3

Mellom gnr. 158 bnr. 9 på søndre side	Eiere: Lars E. Huseby Eva A. Denis
og gnr. 158 bnr. 28 på nordre side	Eiere: Ketil Ø. Gaupseth Margrethe H. Gaupseth

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6554560,01	636694,98
		281,65	20,15		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6554554,28	636675,66
		310,76	19,95		
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6554557,64	636655,99

Grensen ender i punkt 5, mot kommunal vei (Eskevikveien).

Grense 4

Mellom kommunal vei på vestre side	Eier: Halden kommune
og gnr. 158 bnr. 28 på østre side	Eiere: Ketil Ø. Gaupseth Margrethe H. Gaupseth

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6554557,64	636655,99
		9,84	49,91		
1	Off. godkj. grensemerke i jord i gjerdehjørne			6554606,95	636663,68

Grensen ender i punkt 1, mot gnr. 158/56.

Grense 5

Mellom gnr. 158 bnr. 1 på nordøstre side	Eiere: Bjørg Molteberg Arne R. Nilsen
og gnr. 158 bnr. 9 på sørvestre side	Eiere: Lars E. Huseby Eva A. Denis

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

3	Off. godkj. grensemerke i jord			6554560,01	636694,98
		127,10	7,73		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6554556,82	636702,02

Grensen ender i punkt 6, mot gnr. 158/24.

Grense 6

Mellom gnr. 158 bnr. 24
 på sørøstre side
 og gnr. 158 bnr. 9
 på nordvestre side

Eier: Kari I. Cypriansen
 Eiere: Lars E. Huseby
 Eva A. Denis

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6554556,82	636702,02
		253,00	26,97		
7	Off. godkj. grensemerke i jord			6554538,67	636682,07

Grensen ender i punkt 7, mot gnr. 158/68.

Grense 7

Mellom gnr. 158 bnr. 1
 på nordøstre side
 og gnr. 158 bnr. 24
 på sørvestre side

Eiere: Bjørg Molteberg
 Arne R. Nilsen
 Eier: Kari I. Cypriansen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6554556,82	636702,02
		139,48	15,11		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6554548,04	636714,32

Grensen ender i punkt 8, mot gnr. 158/46.

Grense 8

Mellom gnr. 158 bnr. 46
 på østre side
 og gnr. 158 bnr. 24
 på vestre side

Eier: Øivind V. Arntzen
 Eier: Kari I. Cypriansen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
---------	-------------	---------	---------	-------------	-------------

8	Off. godkj. grensemerke i jord		6554548,04	636714,32
		199,65 31,52		
12	Off. godkj. grensemerke i jord v/vinkeljern		6554516,52	636714,49

Grensebeskrivelsen ender i punkt 12, mot kommunal vei (Eskeviksletta).

Fra punkt 12 og videre i vestlig retning følger grensen i gammel grense på nordsiden av Eskeviksletta til den ender i grensen mot gnr. 158/68. Jf. målebrev over gnr. 158/24.

Det bemerkes at Østfold jordskifterett ikke har behandlet denne grensen.

Grense 9

Mellom gnr. 158 bnr. 1 på nordøstre side	Eiere: Bjørg Molteberg Arne R. Nilsen
og gnr. 158 bnr. 46 på sørvestre side	Eier: Øivind V. Arntzen.

Punkt nr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6554548,04	636714,32
		130,48	19,53		
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6554539,04	636731,65
		119,82	24,22		
10	Off. godkj. grensemerke i jord			6554531,62	636754,70
		135,93	17,16		
11	Off. godkj. grensemerke i jord			6554522,45	636769,20

Grensebeskrivelsen ender i punkt 11 mot kommunal vei (Eskeviksletta).

Fra punkt 11 og videre i vestlig retning følger grensen gammel grense på nordsiden av Eskeviksletta til den ender i grensepunkt 12, mot gnr. 158/24. Jf. Målebrev over gnr. 158/46.

Det bemerkes at Østfold jordskifterett ikke har behandlet denne grensen

Grensene 2, 5, 7 og 9 går langs ett gammelt bekkedrag.

Punkt 1 tilsvarer punkt 5 i målebrev for gnr. 158/56.

Punkt 7 er identisk med punkt 2 i målebrev for gnr. 158/68, med målebrev nr. 95. 083.

Areal for gnr. 158/28: **1282.25 m²**.

2 Diverse bestemmelser

2.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74.

Rettsmøteutgifter er godtgjøring til meddommere i henhold til rettsgebyrforskriften. På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	4.300,-
Partsgebyr	kr	7.740,-
Grenselengdegebyr	kr	1.720,-
Rettsmøteutgifter	kr	3.064,-
Grensemerker	kr	770,-
Arbeidshjelp	kr	
Sum	kr	17.594,-

Partene har fått anledning til å uttale seg om kostnadsfordelingen. I denne saken er partene enige om kostnadsfordelingen. Jf. rettsforliket.

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Gnr. 158/1 betaler 50% av sakskostnadene.
Gnr. 158/28 betaler 20% av sakskostnadene.
Gnr. 158/9 betaler 15% av sakskostnadene.
Gnr. 158/46 betaler 10% av sakskostnadene.
Gnr. 158/24 betaler 5% av sakskostnadene.

Retten setter opp denne kostnadsfordelingen:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr	har til gode kr
158/1	Björg Molteberg og Arne R. Nilsn	8.797,-	4.300,-	4.497,-	
158/28	Margrethe H. og Ketil Ø. Gaupseth	3.518,-			
158/9	Eva A. Denis og Lars E. Huseby	2.640,-			
158/46	Øivind V. Arntzen	1.759,-			
158/24	Kari I. Cypriansen	880,-			
SUM		17.594,-			

De pålagte beløpene forfaller til betaling 15 dager fra forkynningsdatoen. Penger til gode blir utbetalt samtidig med forkynningen av saken.

2.5 Matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil det bli framsatt krav om matrikkelføring til den lokale matrikkelmyndighet.

2.6 Tinglysing

Jordskifteretten vil sende saken til Tinglysingen.

Saken skal tinglyses på følgende:

Gnr. 158/1, 9, 24, 28, 46, 56, 68 i Halden.

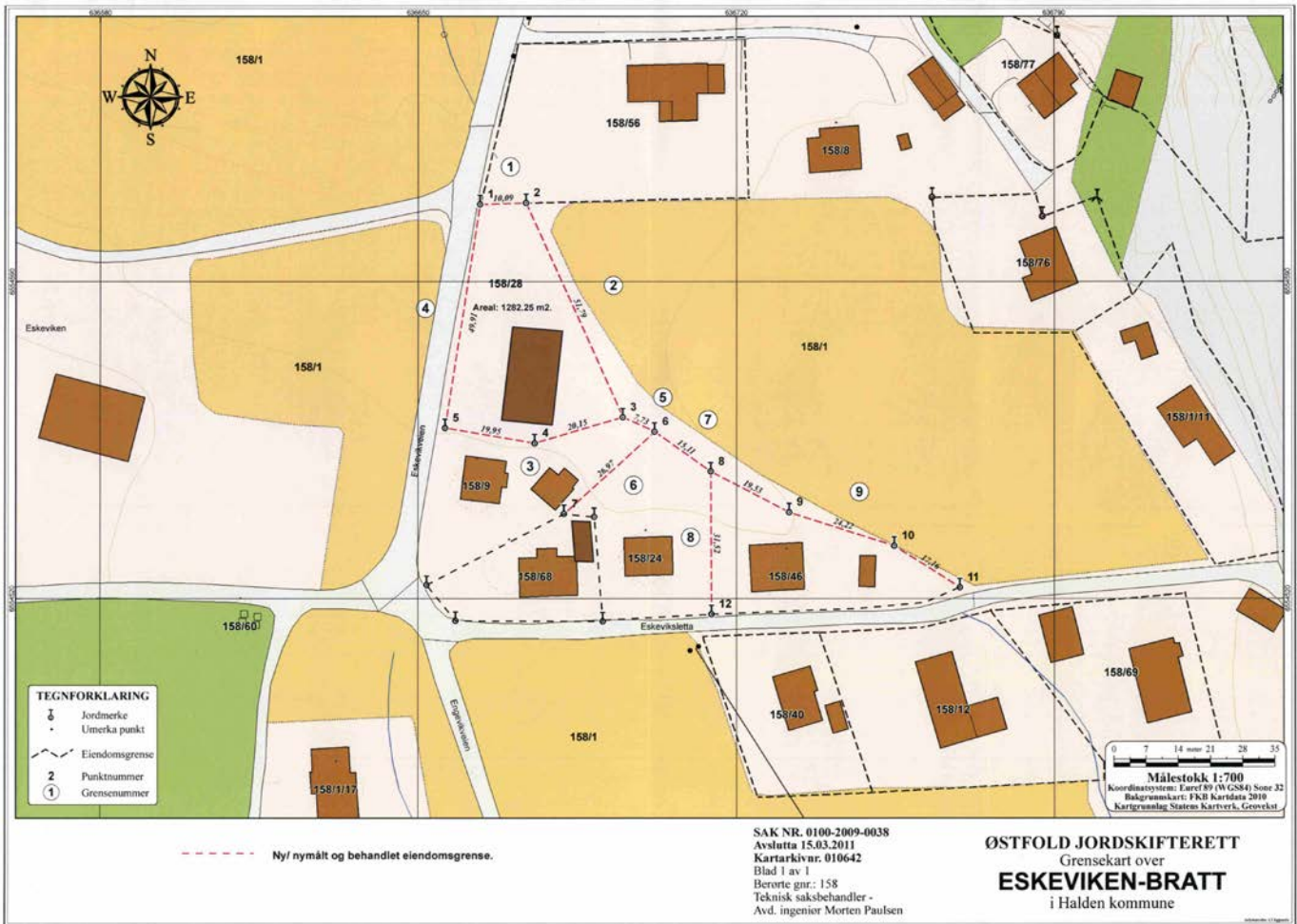
Retten hevet.
Sarpsborg, 15.03.2011

Knut Annar Hasle /s.

Sigmund Pedersen /s.

Liv Karin Tveter /s.





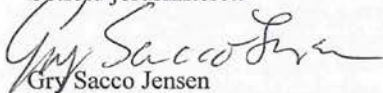
**ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT**Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HønefossSaksnummer
0100-2009-0038Vår referanse
1995/11Vår dato
15.11.2011**Tinglysing av rettsbok****grensegangsak 0100-2009-0038 Eskeviken-Bratt**

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Halden kommune**Gnr./bnr.: 158/1, 158/9, 158/24, 158/28, 158/46, 158/56 og 158/68**

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 703 637**Østfold jordskifterett
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORG**Med hilsen
Østfold jordskifterettGry Sacco Jensen
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50
E-post: jsargsj@domstol.noPostadresse
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORGBesøksadresse
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORGTelefon 69 12 87 50
Telefax 69 12 87 51
jsarpost@domstol.noBank 7874 06 90352
Bedriftsnr. 974 703 637
www.domstol.no/jsar



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Eskevikveien 54
1767 HALDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr**Telefon:** 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre