

**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 6 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 168 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 858 640,-  
**Selger:** Anoop Kumar Chowdhury  
Stine Aurora Mikkelsplass

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 224/243 kvm  
**Tomtstr.:** 712 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 159, bnr. 39  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1101240015

# Spennende og luftig villa i Knardal - Brønnhøydåsen! Utsikt/Kveldssol/Moderne

Velkommen til Brønnhøyden nederst i Knardalåsen, stille og rolig innerst i blindvei. Boligen er oppf. 2016 i moderne stil, med en herlig vinterhage og flott utsikt mot vest.

Eiendommen holder en moderne og stilren overfaltstandard. Kjøkken har en tidløs innredning i lyslakkert, slett utførelse. Bad har stor dusjsone og vegghengt toalett. Hvit, klassisk baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Separt vaskerom og teknisk rom.

1.etg.: inneholder hall, garderobe, bod, 3 soverom, 2 dusj/wc, vaskerom, direkte adkomst til integrert dobbelgarasje.  
2.etg. inneholder stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken, kontoravdeling, wc, og en flott vinterhage med videre utgang til solterrasse. Det er utgang fra kjøkkenområdet til en overbygd og skjermet veranda.  
Flotte uteplasser



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	80
Andre vedlegg .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 224 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 243 kvm

TBA: 64 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 134 kvm Hall med trapp, vaskerom, bad, 3 soverom, vindfang, garasje, bod.

2. etasje

BRA-i: 90 kvm Stue/kjøkken, toalettrom.

BRA-b: 19 kvm Innglasset balkong

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm

2. etasje

38 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg mellom bolig og balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

712 kvm

### Tomtebeskrivelse

Lettstelt endetomt bestående av naturtomt med fjell, asfaltert gårds plass og adkomstareal, samt grusbeltet tomt i bakkant. Arealet er til denne seksjonen, i tillegg kommer andel i felles innkjøring. Tomten er seksjonert, se vedlagte seksjonering.

### **Beliggenhet**

Solrikt beliggende innerst i blindvei, stille og barnevennlig med vid utsikt mot vest! Her bor man vakkert til med flott utsikt, og herlige tur- og naturområder rett utenfor tomten. Det er kort vei til både badeplass i Engevika, turstiene oppover Hovsfjellet, skoler på Folkvang og Risum, butikker m.m. Det er ca. 1 km ned til byen.

### **Adkomst**

Følg Knardalsbakken opp og ta til høyre inn i Knardal. Følg veien til høyre, Ekeveien helt inn. Fortsett rett frem, Brønnhøydeveien. Følg denne opp bakken og ta til venstre. Følg veien helt inn. Denne eiendommen ligger som innerste bolig i en rekke på 3 eneboliger.

### **Bebyggelsen**

Etablert villaområde.

### **Skolekrets**

Kongeveien barneskole og Risum ungdomskole.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss

### **Bygningssakkyndig**

Brattli Takst og Byggvurdering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført med isolert bindingsverk som er utvendig kledd med sementbaserte plater som er utlektet. Takkonstruksjon med sperrer av ukjent type som er tekket med papp. Taket er tekket med sveiset papp. Takrenner og nedløp er i lakert stål. Vinduer med 3-lags glass og karmen av pvc. Grunnmur med isoporelementer som er fylt med betong.

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 og TG 3:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er en liten skade på papptekkingen på hovedtaket, ikke tegn til lekkasje, men anbefaler å utbedre denne.

Avstand fra underkant av vindu til tak er liten, dette medfører risiko for at vann som

eventuelt demmes opp på grunn av snø på taket kan trenge inn i veggen.  
Beslag på vindski/gesims er løsnet og bulkete, må byttes.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det ene nedløpet er ikke ført helt ned i rør fra grunn.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Utvendige plater har sprekker/skader.

Det er påvist andre avvik:

Det er skader på klednings plater over ytterdør etter at skjermtak er demontert.

Klednings plater er noe dårlig tilpasset inntil dører/vinduer på enkelte steder og det er ulik størrelse på spalter mellom platene og noe ujevne overflater mellom platene, noen som buler ut.

Monteringsanvisning beskriver at det skal være minst 50mm avstand fra underkant av plater ned til terrasse som er bygget med fall slik at vann renner bort, og avstand ned til terreng skal være minst 15 cm. Dette er ikke tilfredsstillende her.  
Monteringsanvisning beskriver at kuttflater skal kantforsegles, det er ikke utført her.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist tegninger som viser hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Feil utførelse kan medføre skader på konstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Slike vinduer tar ofte litt i karmen ved sideveis åpning, dette er også tilfellet her på enkelte vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist andre avvik:

Det er liten oppkant under dører på terrasse og det er skade på et beslag under foldedør.

Eier opplyste at det kan være nødvendig med justeringer på foldedørene etter årstider, dørene er vanskelig å åpne/lukke.

Beslag under hovedinngangsdør er løsnet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er lite fall på konstruksjonen, stedvis under 1:100 som er anbefalt minste fall.

Det er bom under fliser langs kant på terrassen flere steder.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er noe sprekker i hjørner/himlinger og dårlig utført sparkling på nedforede himlinger i 1 etasjen.

Sprekker rundt toalettrom på 2 etasjen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det ble målt planavvik i stue på totalt 22mm målt i hele rommet.

I kjøkken totalt avvik på 15mm.

I 1 etasjen er det små avvik, under 10mm.

- Innvendig - Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er påvist andre avvik:

Radonsperre er kuttet hull på i hjørne i bod i garasjen.

Rør fra radonbrønn ble ikke funnet, mistenker at det kan ligge under flis på vaskerommet.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er litt fuktsvelling på nedkant av dør på toalett rom i 2 etasjen og på bad.

Dørene har anslagsterskel, det skal være flate terskler når det er balansert ventilasjon i boligen.

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - 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

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

Det er 2 fliser med hulrom/bom og det er 1 sokkelflis som er løs. Fliser med bom sprekker lettere om en mister noe på dem.

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - 1 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Døren har anslags terskel, det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist andre avvik:

Det er laget fall til sluk, men høydeforskjell topp sluk til gulv ved døråpninger er kun 20mm, kravet er 25mm.

Det er laget en nedsenket del for dusjsonen som er avskjermet med glassvegg, nedsenket er større enn arealet som er innglasset, det vil si at det kan samle seg noe vann der om det blir lekkasje fra toalettet.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Våtrom - 1 Etasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er en skade på himlingen i rommet, usikkert hva som er årsak, det ble kontrollert med fukt måler og det var ikke fukt der på befaringen dagen.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

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

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

Det er en flis med hulrom/bom.

Fall til sluket er relativt lite på utside av nedsenket dusjnisse, og langs glassvegg på utside av nisje er det ca5mm motfall, men vann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Godt fall i nisjen.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Innbygd blandebatteri er noe skjevt montert i veggen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, men det kan stakes fra sluker.

- Elektrisk anlegg

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

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 samsvarserklæring på installasjon av elbil lader som ble utført i 2019.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannstank Nei

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

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

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her.

Nærliggende områder er markert med risiko for marin leire, et ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen, vei og infrastruktur.

Viser til tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Helberg og Bjerklig Blikkenslager, 2022

Beskrivelse: Forlengelse av soilrør/ lufting av kloakk

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

Ja

Firmanavn: Magne Karlsen og Sønn, 2021

Beskrivelse: Satt opp bod i garasje.

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

Ja

Beskrivelse: Vinterhage: Noe justering av dører kreves ved store væromslag. Andre etasje: Skjevheter gulv. All dokumentasjon ligger ved salgsrapporten.

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

Ja

Firmanavn: Lyn, 2019

Beskrivelse: Installert elbil lader

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

Ja

Beskrivelse: Utglidning av jordmasse mot skrent 2016. Utbedring utført 2016/2017. Undersøkelser av grunnforhold ble gjort i ettertid av Norsk Geologisk Institutt for å sikre at hus og grunn er stødig. Alt dokumentasjon ligger ved salgsrapport.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Løsnet betong i ene hjørnet i boden tilknyttet garasjen. Her er det også en rift i radon-duken.

## **Innhold**

1.etg.: inneholder hall, garderobe, bod, 3 soverom, 2 dusj/wc, separat vaskerom med egen utgang, direkte adkomst til integrert dobbelgarasje.

2.etg. inneholder stue og spisestue med åpen løsning til kjøkken, kontoravdeling, wc, og en flott vinterhage med videre utgang til solterrasse. Det er utgang fra kjøkkenområdet til en overbygd og skjermet veranda.

Det er opparbeidet flotte uteplasser rundt om på tomten.

### **Standard**

Eiendommen holder en moderne og stilren overfaltstandard med bl.a. fliser i hall, vaskerom og på badet. Enstavs parkettgulv i stuer og på soverom. Vegger er slette, malt i lyse fargevalører. Listefrie overganger til hvitmalt himlinger. Kjøkken har en tidløs innredning i lyslakkert, slett utførelse. Integrerte hvitevarer som medfølger. 2 bad som begge har stor dusjsone og vegghengt toalett. Hvit, klassisk baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Separt vaskerom og teknisk rom med direkte utgang.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det er integrert dobbelgarasje i boligen. I tillegg parkering i egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidig forsikring ASA, polisenummer 89340001

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

av hjemmel.

Eneboligene er seksjonert. Det er ikke et aktivt sameie i dag. Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Strøm og ved. Vedovn installert i stue.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 690 000

### Omkostninger kjøper

6 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

167 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

168 640 (Omkostninger totalt)  
185 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
188 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 858 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 875 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 878 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Kommunale avgifter**

Kr 42 308 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Beløpet er prognose for 2025.

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 10 277 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 421 804 for år 2022

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 402 855 for år 2022

### **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 159, bruksnummer 39, seksjonsnummer 3 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:

3101/159/39/3:

04.07.1952 - Dokumentnr: 1218 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3101 Gnr:159 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2016 - Dokumentnr: 934685 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest etter søknad datert 14.11.2016 for Brønnhøydeveien 10, 12 og 14, 1768 Halden.

Opplysninger fra tilstandsrapport vedr lovlighet:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Planløsning på 2 etasjen er ikke i henhold til tegninger, ikke søknads pliktige endringer.

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.11.2016.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Siste del av vei er privat.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 med arealbruk bebyggelse og anlegg, samt delvis blå/grønnstruktur.

Deler av tomten ligger i blå/grønnstruktur. Se vedlagte kommuneplankart.

### **Adgang til utleie**

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Det er registrert på denne eiendommen arkeologisk lokalitet med uavklart vernetype.

**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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedsplan kr 15900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6040,-. Utleggene omfatter foto og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15 000,- 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**

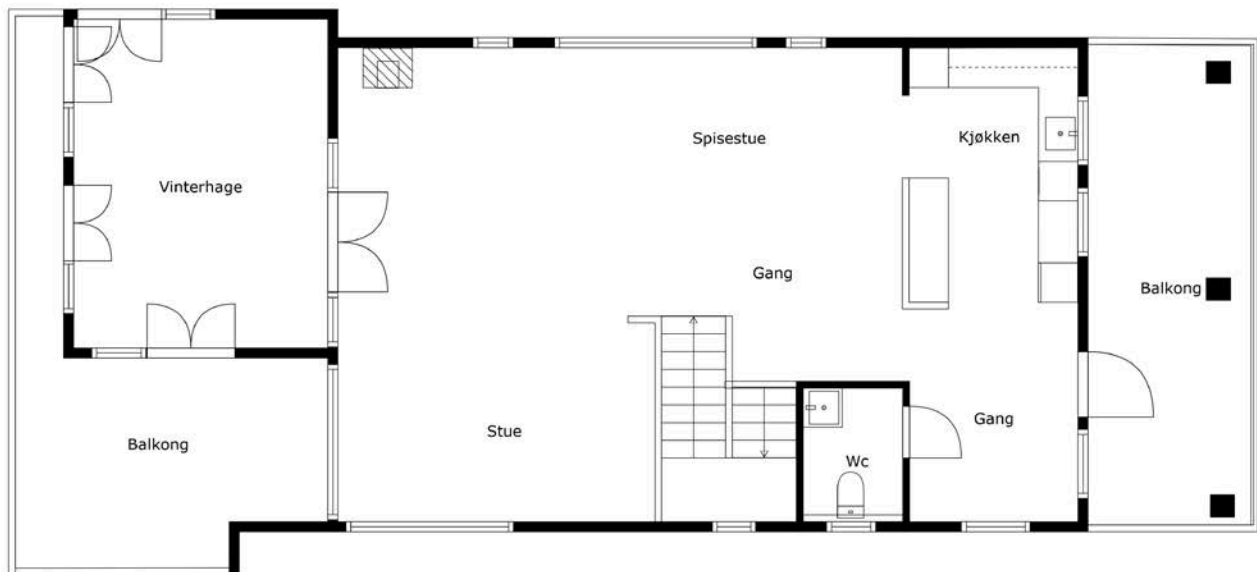
Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925  
Storgata 10, 1771 Halden

### **Salgsoppgavedato**

19.03.2026







**FOTO**  
*etetera*

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















2. Etasje



1. Etasje

**FOTO**  
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



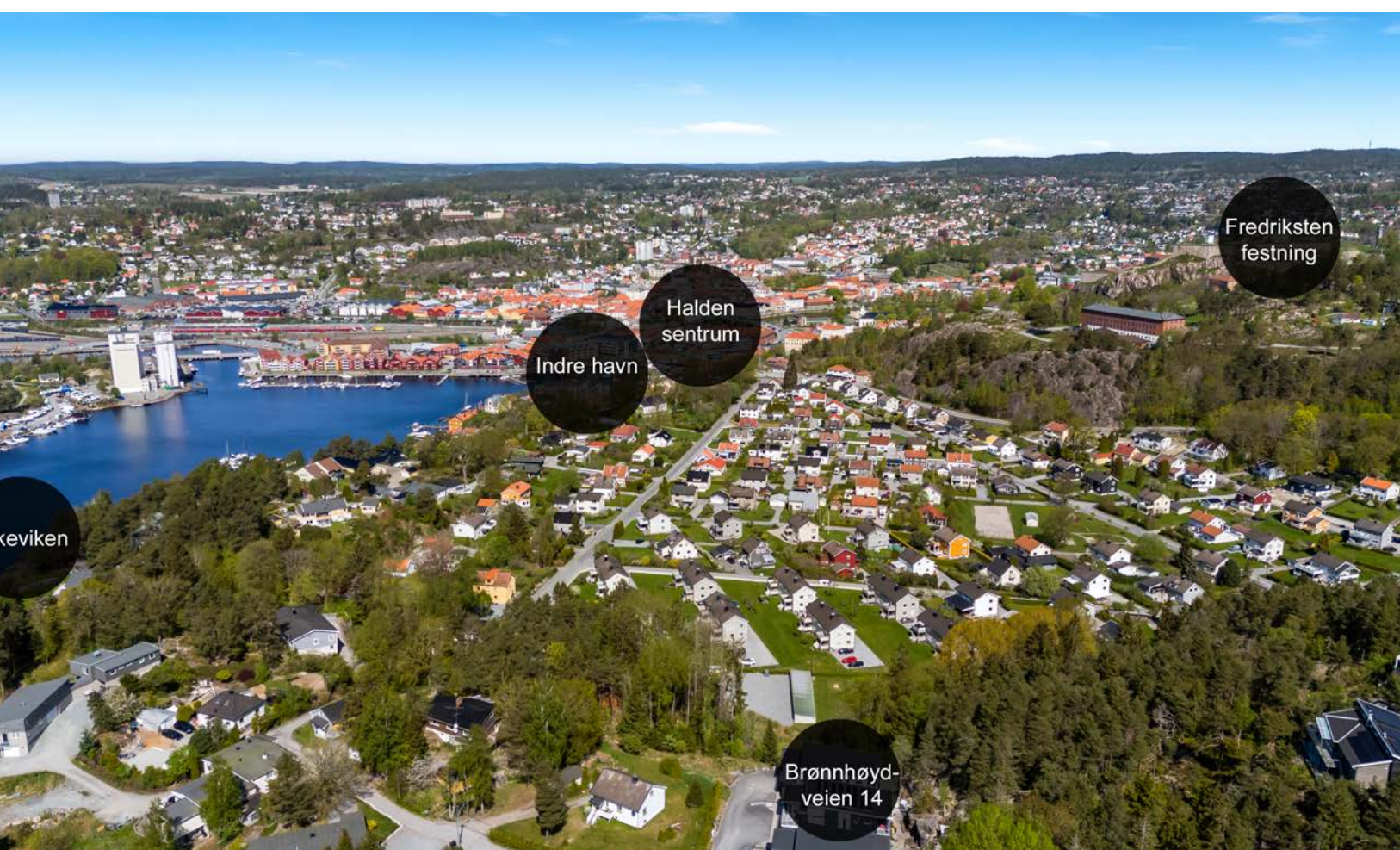
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Brønnhøydeveien 14, 1768 HALDEN  
 HALDEN kommune  
 # gnr. 159, bnr. 39, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 224 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 17.07.2025

Oppdragsnr.: 13324-1413

Referansenummer: CI5405

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har integrert garasje med fjernbetjent leddheiseport. Gulv i garasjen er støpt, vegger og himlinger har malte overflater. Adkomst til garasje også via ytterdør i bod som ligger vegg i vegg med garasjen. Fra garasje er det dør inn til boligen.

## Enebolig - Byggeår: 2016

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset papp, besiktiget på taket. Takrenner og nedløp er i lakkert stål. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utside er kledd med sement baserte plater som er utlektet.

Takkonstruksjon er oppført med sperrer av ukjent type og tekket med papp, ukjent utførelse vedrørende lufting av konstruksjonen. Terrasser med fliser som overflate danner tak over deler av 1 etasjen, dette er en risiko konstruksjon.

Vinduer har 3 lags glass og karmen av pvc. Vinduene kan åpnes innover, side og bunn hengslet og noen kun bunn hengslet slik at de åpnes i toppen.

Det er også flere fastkarmvinduer. Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen. Balkongdører er i pvc og har 3 lags glass. Takterrasse på øst og vestsiden av boligen med adkomst fra 2 etasjen. Overflater har fliser.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er eikeparkett på gulv i alle rom unntatt, toalettrom på 2 etasjen og i entre og vindfang i 1 etasjen der det er fliser. Pusset betonggulv i garasje og bod.

På vegger og himlinger er det malte plater.

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv på 1 etasjen er støpt plate.

Bygget er opplyst utført med radonspærre men ingen dokumentasjon foreligger.

Det er installert vedovn som er tilkoblet stålrørs pipe som er ført ut gjennom vegg og opp over tak.

Luftinntak til ovn fra garasje.

Innvendig trapp har vanger og rekkverk i lakkert stål, eiketrim som er lakkert.

Innvendige dører har malte dørblad og malte trekarmen med anslagsterske, dører til enkelte rom er skyvedører.

Dør mellom garasje og bolig har brannklasse EI30 og lydklasse 35db.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

Det er malte plater på vegger og himling i rommet.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 35mm.

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

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

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

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

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

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 20mm.

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalettduj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blandebatteri i vegg for dusj og blandebatteri for toalettduj er plassert under servant.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

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

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

#### Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren inn til soverommet 40mm.

Det er plastsluk i rommet uten synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalettduj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blandebatteri i vegg for dusj og blandebatteri for toalettduj er plassert under servant.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.

Det er installert kjøleskap, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin og det er nylig byttet induksjon koketopp.

Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har fliser på gulv og det er montert sluk i gulvet, det er ikke etablert fall til sluket.

På vegger og himling er det malte plater.

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på skapinnredning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tappevanns anlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert i vaskerommet og har drenering til gulv.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom. Filter er byttet regelmessig i følge eier.

# Beskrivelse av eiendommen

Sentralstøvsuger villavent.

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom, ca 200 liter  
230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, 50A hovedsikring, 18 underkurser hvorav 1 stk 25A og 17 stk 15A kurser.  
32A kurs for lader til el bil plassert i utvendig skap. Astrour for utebelysningen.

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling i følge opplysninger på befaringen.

Grunnmur er utført med isopor elementer som er fylt med betong, det skal i følge snitt tegninger være etablert såle under muren, kan ikke kontrolleres.

Det ble opplyst på befaringen at det har vært foretatt kontroll av stabiliteten på steinfylling/ fundamentering etter at boligen ble oppført og dette er funnet i orden.

Eiendommen ligger i skrått terreng.

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og tilkoblet kommunalt anlegg.

Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

Tomten er utsprengt og fylt opp med sprengstein i følge opplysninger på befaringen.

Skråning ned mot Knardal, i retning mot nord har seget noen og vil trolig fortsette med det, forholdet er undersøkt av geologer og det er ikke noe fare for bygningen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 6 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

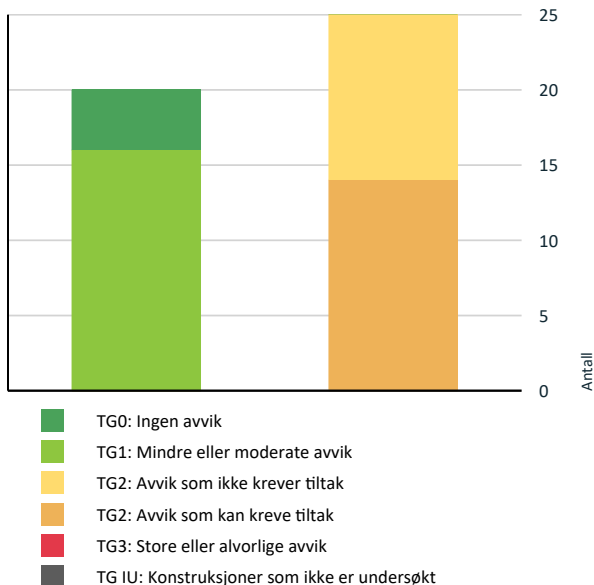
## Enebolig

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

Planløsning på 2 etasjen er ikke i henhold til tegninger, ikke søknads pliktige endringer.

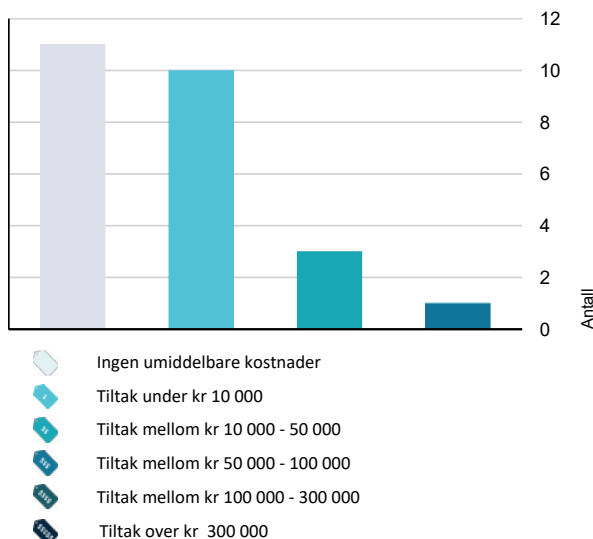
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå, på terrasser og oppe på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på møbler, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for eventuelle utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert sjakter og skap og er beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Støttemur på sørside av boligen er forutsatt tilhører seksjon 2.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

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

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

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2016

### Standard

Boligen har en normal god standard for byggeåret.

### Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Ombygging      Kloakk lufting ført over tak.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med sveiset papp, besiktiget på taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en liten skade på papptekkingen på hovedtaket, ikke tegn til lekkasje, men anbefaler å utbedre denne.

Avstand fra underkant av vindu til tak er liten, dette medfører risiko for at vann som eventuelt demmes opp på grunn av snø på taket kan trenge inn i vegg.

Beslag på vindski/gesims er løsnet og bulkete, må byttes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må beslag på vindski/gesims byttes og skade på takpapp utbedres.

Løsningen med så liten avstand fra underkant av vindu ned til taket krever at det følges med på dette og at taket ryddes for snø, spesielt i forbindelse med værromslag med mye snø og kommende regnvær. Kostnad for nytt beslag og utbedring av takpapp medtatt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er en liten skade på pappen



Oppkant under vindu er veldig liten

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ene nedløpet er ikke ført helt ned i rør fra grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Nedløp er ikke ført helt ned i rør fra grunn.

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk. Utside er kledd med sement baserte plater som er utlektet.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skader på klednings plater over ytterdør etter at skjermtak er demontert.

Klednings plater er noe dårlig tilpasset inntil dører/vinduer på enkelte steder og det er ulik størrelse på spalter mellom platene og noe ujevne overflater mellom platene, noen som buler ut.

Monteringsanvisning beskriver at det skal være minst 50mm avstand fra underkant av plater ned til terrasse som er bygget med fall slik at vann renner bort,

og avstand ned til terreng skal være minst 15 cm. Dette er ikke tilfredsstillende her.

Monteringsanvisning beskriver at kuttflater skal kantforsegles, det er ikke utført her.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvik må det lages tilstrekkelig avstand fra underkant av plater ned til terrasse/terreng og plater med unøyaktig tilpasning må byttes.

Råteskader på lekter vil oppstå og nedkant på plater vil bli ødelagt på sikt om det ikke blir gjort tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Dårlig tilpasset og plate er avsluttet helt ned mot terrasse.



For liten avstand til terreng



Skader på plater etter demontert skjermtak



Ujevne overflater og spalter mellom plater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er oppført med sperrer av ukjent type og teknet med papp.  
Terrasser med fliser som overflate danner tak over deler av 1 etasjen, dette er en risiko konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke fremvist tegninger som viser hvordan konstruksjonen er oppbygget.  
Feil utførelse kan medføre skader på konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer

Vinduer har 3 lags glass og karmen av pvc. Vinduene kan åpnes innover, side og bunnhengslet og noen kun bunnhengslet slik at de åpnes i toppen.  
Det er også flere fastkarmvinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Slike vinduer tar ofte litt i karmen ved sideveis åpning, dette er også tilfellet her på enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduer som tar i karmen må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Dører

Ytterdører har malte isolerte dørblad og malte trekarmen.  
Balkongdører er i pvc og har 3 lags glass.

### Vurdering av avvik:

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

Det er liten oppkant under dører på terrasse og det er skade på et beslag under foldedør.

Eier opplyste at det kan være nødvendig med justeringer på foldedørene etter årstider, dørene er vanskelig å åpne/lukke.  
Beslag under hovedinngangsdør er løstnet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Skadet beslag under dør må byttes og beslag under hovedinngangsdør må festes for å lukke avviket.  
Liten oppkant under dører krever at det ryddes snø slik at vann lett kan renne vekk.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Liten oppkant under dør og skadet beslag



Det er nødvendig med justeringer på foldedører etter årstider.



Løst beslag under hovedinngangsdør.



Liten oppkant under dør og løsnet fuge

## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse på øst og vestsida av boligen med adkomst fra 2 etasjen. Overflater har fliser.

### Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er lite fall på konstruksjonen, stedvis under 1:100 som er anbefalt minste fall.

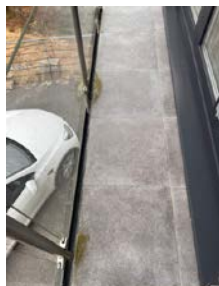
Det er bom under fliser langs kant på terrassen flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Løse fliser må utbedres for å lukke avviket, årsak bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse fliser langs kant



Løse fliser langs kant

## INNVENDIG

### **TG 2** Overflater

Det er eikeparkett på gulv i alle rom unntatt toalettrom på 2 etasjen og i entre og vindfang i 1 etasjen der det er fliser. Pusset betonggulv i garasje og bod. På vegger og himlinger er det malte plater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

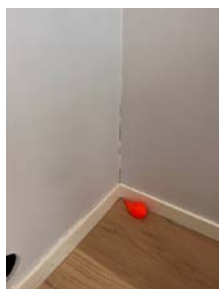
Det er noe sprekker i hjørner/himlinger og dårlig utført sparkling på nedforede himlinger i 1 etasjen. Sprekker rundt toalettrom på 2 etasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjøres utbedringer for å lukke avvikene, overflatebehandling med sparkling og maling. Anbefaler å montere lister rundt toalettrom som festes kun i himlingen.

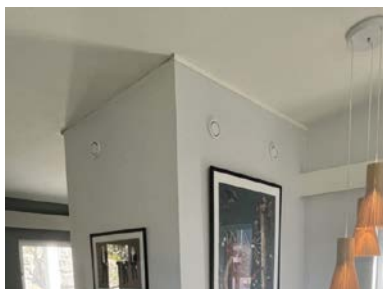
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Tørkesprekk i hjørne.



Sprekk i nedkasset himling på soverom.



Sprekker rundt toalettrom.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med trebjelkelag, gulv på 1 etasjen er støpt plate.

## Vurdering av avvik:

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

Det ble målt planavvik i stue på totalt 22mm målt i hele rommet.

I kjøkken totalt avvik på 15mm.

I 1 etasjen er det små avvik, under 10mm.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 2** Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Området er kartlagt og definert med høy radon forekomst.

## Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Radonsperre er kuttet hull på i hjørne i bod i garasjen.

Rør fra radonbrønn ble ikke funnet, mistenker at det kan ligge under flis på vaskerommet.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Hull i radonsperre må utbedres, anbefaler radonmåling etter dette, hvis for høye verdier, må det gjøres tiltak, for eksempel føre rør over tak. Kostnad for utbedring av hull i radonsperre og radonmåling medtatt, ikke eventuelle andre tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hull på radonsperre.



Rør fra radonbrønn under den lille flisen?

## TG 1 Pipe og ildsted

Det er installert vedovn som er tilkoblet stålrør pipe som er ført ut gjennom vegg og opp over tak. Luftinntak til ovn fra garasje.

# Tilstandsrapport



Sotluke

## Innvendige trapper

Innvendig trapp har vanger og rekkverk i lakkert stål, eiketrinn som er lakkert.



## Innvendige dører

Innvendige dører har malte dørbled og malte trekarmer med anslagsterske, dører til enkelte rom er skyvedører. Dør mellom garasje og bolig har brannklasse EI30 og lydklasse 35db.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er litt fuktsvelling på nedkant av dør på toalett rom i 2 etasjen og på bad. Dørene har anslagsterskel, det skal være flate terskler når det er balansert ventilasjon i boligen.

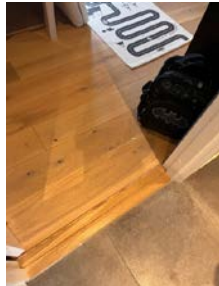
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anslags terskler må byttes for å lukke avviket. Utbedre nedkant på dører med maling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Anslagsterskel



Fuktmerker på dør til toalett



Fuktmerker på dør til bad

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og himling i rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

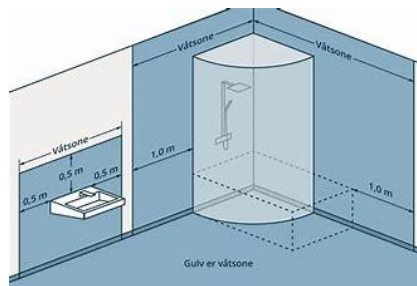
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Gjelder foringer og listverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dør i våtzone



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 35mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er 2 fliser med hulrom/bom og det er 1 sokkelflis som er løs. Fliser med bom sprekker lettere om en mister noe på dem.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales, men ikke behov for strakstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Døren har anslags terskel, det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Enten montere flate terskler eller montere ventil i vegg eller dør mot entre.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren 20mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er laget fall til sluk, men høydeforskjell topp sluk til gulv ved døråpninger er kun 20mm, kravet er 25mm.

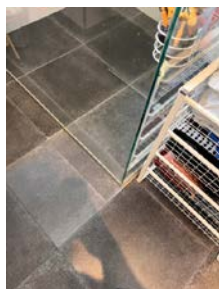
Det er laget en nedsenket del for dusjsonen som er avskjermet med glassvegg, nedsenket er større enn arealet som er innglasset, det vil si at det kan samle seg noe vann der om det blir lekkasje fra toalettet.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at dette endres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Nedsenk i gulvet er utenfor det innglassede arealet.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet med synlig slukmansjett under klemring i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalettusj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blande batteri i vegg for dusj og blande batteri for toalettusj er plassert under servant.



Blande batteri for toalettusj.



Drensåpning for innebygd blande batteri.



Veggmontert toalett



Innebygd blande batteri.

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebeholder for dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Målt 8,6 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg, defineres som tørt.



## 1 ETASJE > BAD 2

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene/oppbyggingen.

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

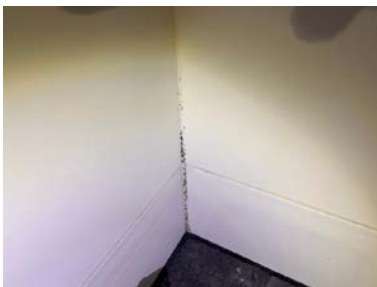
Det er en skade på himlingen i rommet, usikkert hva som er årsak, det ble kontrollert med fukt måler og det var ikke fukt der på befaringen dagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring på himling og rengjøring av fuger må utføres for å lukke avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svertesopp i fuger



Skade på himling

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler, fall til sluk målt fra gulv ved døren inn til soverommet 40mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en flis med hulrom/bom.

Fall til sluket er relativt lite på utside av nedsenket dusjnisse, og langs glassvegg på utside av nisje er det ca5mm motfall, men vann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Godt fall i nisjen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rommet fungerer med avviket. Vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få fall til sluk på hele gulvet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet uten synlig slukmansjett under klemring i sluket.

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er foretatt uavhengig kontroll på arbeidene på rommet, dokumentasjon kan trolig avklare hvordan mansjett er utført.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mansjett er ikke lagt inn under klemring slik det ser ut.

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, toalett dusj, servant på skapinnredning og dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger. Det er innfelt blandebatteri i vegg for dusj og blandebatteri for toalett dusj er plassert under servant.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innbygd blandebatteri er noe skjevt montert i veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke påkrevd med tiltak, kun kosmetisk betydning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Innbygd blandebatteri, noe skjevt montert.



Drenering innbygd blandebatteri



Veggmontert toalett og toalett dusj.

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under dør.

## 1 ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom under blandebatteri for dusj uten å påvise tegn til fukt eller skader. Ingen utslag på måleapparat ved måling med pigger i svill på vegg.



## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med kompositt vask. Det er installert kjøleskap, stekeovn, microovn, oppvaskmaskin og det er nylig byttet induksjon koketopp. Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



Vannstoppesystem



Komfyrvakt

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

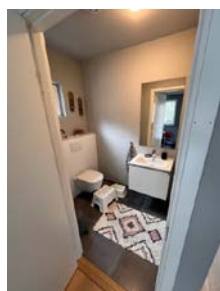
Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv og det er montert sluk i gulvet, det er ikke etablert fall til sluket.  
På vegger og himling er det malte plater.  
Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servant på skapinnredning.



Synlig mansjett under klemring i sluket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Tappevanns anlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert i vaskerommet og har drenering til gulv.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rørkurser er ikke merket i fordelerskapet.



Drenering fra fordelerskap.



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, men det kan stakes fra sluker.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom.  
Filter er byttet regelmessig i følge eier.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sentralstøvsuger villavent

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom, ca 200 liter

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer, 50A hovedsikring, 18 underkurser hvorav 1 stk 25A og 17 stk 15A kurser.  
32A kurs for lader til el bil plassert i utvendig skap. Astrour for utebelysningen.

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

### Spørsmål til eier

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

**2016 Anlegget ble montert i 2016 da boligen ble oppført.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon av elbil lader som ble utført i 2019.**

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

**Nei Anlegget er ikke kontrollert av DLE.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av at undertegnede ikke er fagkyndig på dette området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Sikring for bil lader plassert i garasje.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er installert røykvarslere og slukke utstyr i boligen

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling i følge opplysninger på befaringen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført med isopor elementer som er fylt med betong, det skal i følge snitt tegninger være etablert såle under muren, kan ikke kontrolleres. Det ble opplyst på befaringen at det har vært foretatt kontroll av stabiliteten på steinfylling/ fundamentering etter at boligen ble oppført og dette er funnet i orden.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

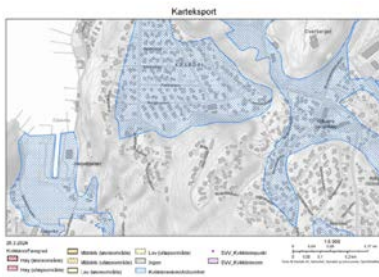
Det er anbefalt at terreng inntil boliger skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmur, dette er ikke tilfredsstillende her. Nærliggende områder er markert med risiko for marin leire, et ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen, vei og infrastruktur.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og tilkoblet kommunalt anlegg. Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert.

## TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er utsprengt og fylt opp med sprengstein i følge opplysninger på befaringen. Skråning ned mot Knardal, i retning mot nord har seget noen og vil trolig fortsette med det, forholdet er undersøkt av geologer og det er ikke noe fare for bygningen.



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 060 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

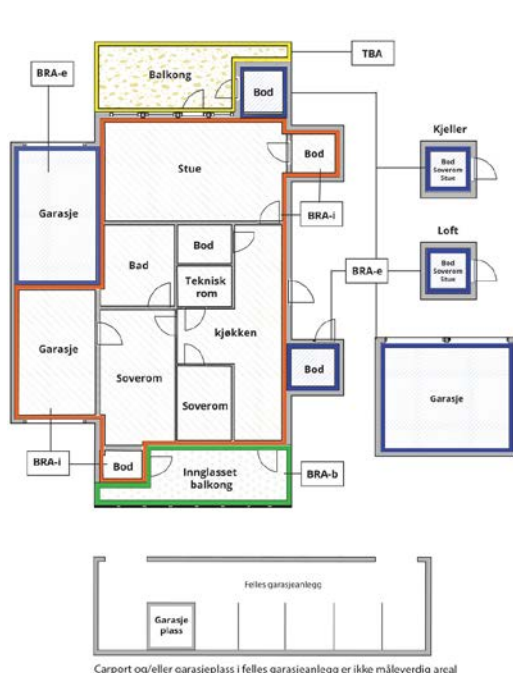
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  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. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	90		19	109	38
1 Etasje	134			134	26
<b>SUM</b>	<b>224</b>		<b>19</b>		<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>243</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom		Innglasset balkong
1 Etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Bad 2, Soverom 3, Vindfang, Garasje, Bod		

### Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Innglasset balkong er målt inkludert areal av yttervegg mellom bolig og balkong.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning på 2 etasjen er ikke i henhold til tegninger, ikke søknads pliktige endringer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Kloakk lufting er ført over tak.

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)
<b>Enebolig</b>	199	44

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Anoop Kumar Chowdhury	Kunde
19.3.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Anoop Kumar Chowdhury	Kunde
	Stine Aurora Mikkelsplass	Kunde
26.3.2024	Geir Arne Brattli	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	159	39		3	712 m <sup>2</sup>	Matrikkel	Eiet

### Adresse

Brønnhøydveien 14

### Hjemmelshaver

Chowdhury Anoop Kumar, Mikkelsplass Stine  
Aurora

### Kommentar

Areal av tomt er funnet på kommune kart, har lagt sammen areal utenfor boligen og lagt til arealet som er avmerket som bebygd, 570+142m<sup>2</sup> = 712m<sup>2</sup>.

Veigrunn er fellesareal med eierandel 1/3.

### Eierandel

1 / 3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet innerst i blindvei med god utsikt og solforhold. Det er kort gangavstand til byen, barne- og ungdomsskole og barnehage.

Fredriksten festning ligger i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat 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 med planid G-KPLAN gjeldende fra 16.2.2023

Områdenavn i planen er BA40 og G46.

### Om tomten

Tomten er på 570m<sup>2</sup> og er opparbeidet med en utsprengt flate rundt der boligen er oppført. tomten på nordside skrår ned mot Knardal, det er oppført et gjerde langs denne kanten, og tomten på østside av boligen skrår bratt opp mot Knardalspynten.

Innkjørsel er opparbeidet med belegningsstein og asfalt, øvrige arealer er i gruset standard, det er oppført en terrasse i tomten sørøstlige hjørne.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>	
3 480 900	2024	
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
1 668 586	2024	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
5 500 000	2016

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Gjensidige	89340001			

### Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	13.12.2015	Tegningene har forskjellig dato. Snitt tegninger er datert 8.1.2016	Gjennomgått	2	Nei
Grunn og lednings kart	19.02.2024		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	16.02.2023		Gjennomgått	61	Nei
Elvia	19.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	16.11.2016		Gjennomgått	2	Nei
Målebrev		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Feier	19.02.2024	Tilsyn utført 9.1.23 Feiing utført 13.4.21 Ingen anmerkninger	Gjennomgått	2	Nei
NVE kart	26.03.2024		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelrapport	19.02.2024		Gjennomgått	3	Nei
Områdeanalyse	19.02.2024		Gjennomgått	8	Nei
Seksjonering	12.10.2016		Gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2024	
2	27.08.2025	

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](#)

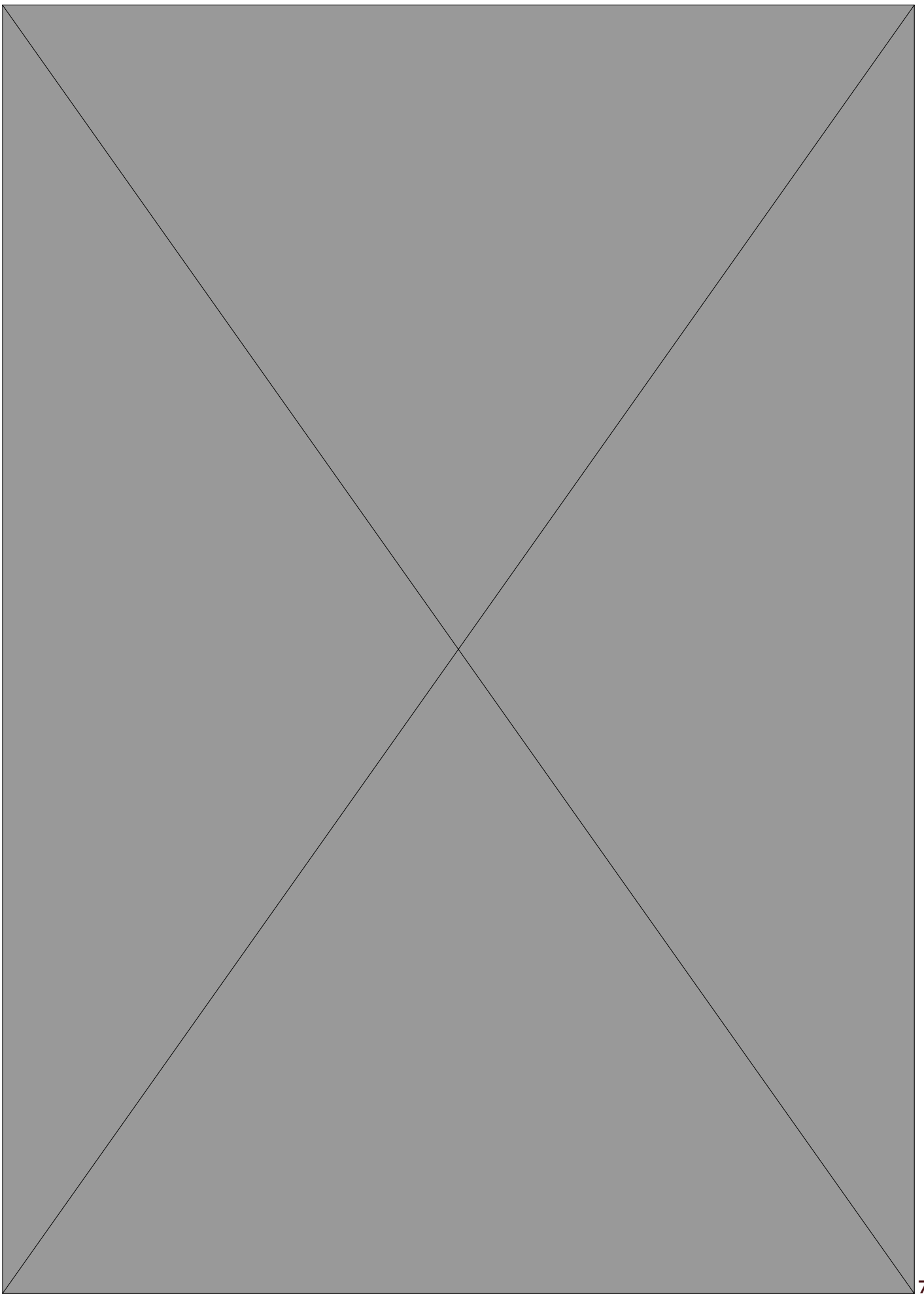
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

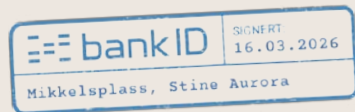
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CI5405>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon





# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Stine Aurora Mikkelsplass

Anoop Kumar Chowdhury

---

## Boligen

Brønnhøydveien 14

1768 Halden

3101-159/39/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Helberg og Bjerklig Blikkenslager

**Beskrivelse av arbeidet:** Forlengelse av soilør/ lufting av kloakk

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Magne Karlsen og Sønn

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp bod i garasje.

---

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

♦ **Ja**

- Vinterhage: Noe justering av dører kreves ved store væromslag

- Andre etasje: Skjevheter gulv

- All dokumentasjon ligger ved salgsrapporten

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Lyn

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert elbil lader

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utglidning av jordmasse mot skrent 2016

Utbedring utført 2016/2017

Undersøkelser av grunnforhold ble gjort i ettertid av Norsk Geologisk Institutt for å sikre at hus og grunn er stødig. Alt dokumentasjon ligger ved salgsrapport.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Løsnet betong i ene hjørnet i boden tilknyttet garasjen. Her er det også en rift i radon-duken

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Brønnhøydveien 14

Nabolaget Knardal - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Knardal kolonial Linje 33, 301, 303	10 min	0.7 km
Halden stasjon Linje RE20	21 min	1.5 km

## Skoler

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 71 elever, 6 klasser	24 min	1.6 km
Kongeveien skole (1-7 kl.) 520 elever, 21 klasser	27 min	1.8 km
Os skole (1-7 kl.) 241 elever, 15 klasser	7 min	3 km
Risum ungdomsskole (8-10 kl.) 376 elever, 16 klasser	22 min	1.5 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 362 elever, 15 klasser	27 min	2 km
Halden vgs - avd. Porsnes 1200 elever, 61 klasser	6 min	2.2 km
Halden vgs - avd. Risum 400 elever	6 min	2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Kviketomta Halden	16 min
Thon Hotel Halden	17 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

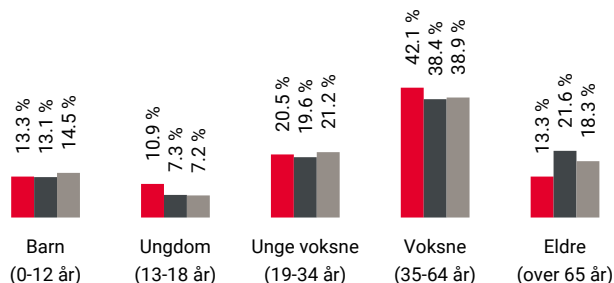
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knardal	754	335
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...14 min	32 barn	1.1 km
Hovsveien Fus barnehage (1-5 år)	72 barn	5 min 2.7 km
Høvleriet barnehage (0-5 år)	95 barn	6 min 2.6 km

## Dagligvare

Kiwi Olav Vs Gate	16 min
Joker Torvet Halden PostNord, søndagsåpent	18 min 1.4 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Gateparkering

Lett 94/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

## Sport

	Knardal balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
	Folkvang skole Ballspill	17 min	1.1 km
	Timeout Energy Club	21 min	
	Mudo Halden	22 min	

## Boligmasse



■ 59% enebolig  
■ 41% annet

«Stille, rolig og trygt boligstrøk, god parkering, kort vei til golfbane, byen, skogen og ikke minst til «Norges» største shoppingssenter Nordby på svensk side av grensen :)»

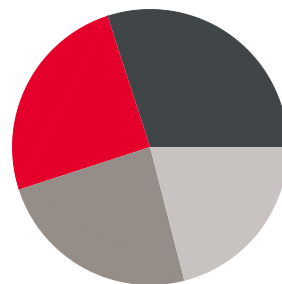
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Tista Senter	23 min
	Apotek 1 Ørnen Halden	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 30% 6-12 år  
■ 24% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

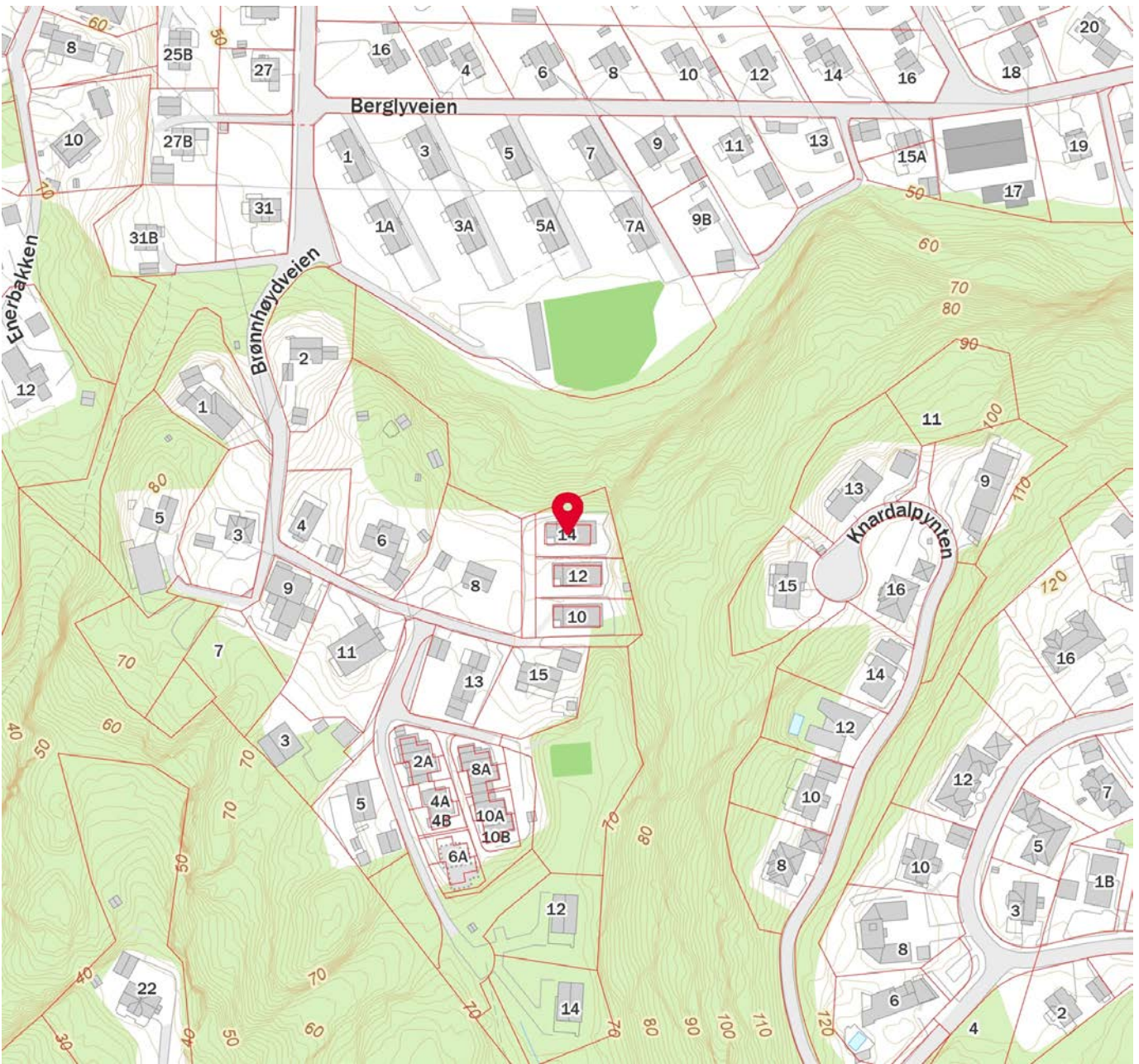
■ Knardal  
■ Halden  
■ Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2024



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

---

**Fra:** Elvia AS <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** mandag 19. februar 2024 12:49  
**Til:** Cecilie Knobel Elnes / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1101240015 (gjelder saksnummer 5382576)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende Brønnhøydeveien 14, 1768 HALDEN tilhørende Stine Aurora Mikkelsplass.  
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.  
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald  
Elsikkerhetsingeniør  
Omexom Elsikkerhet AS

**19. februar 2024 kl. 11:05 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:**

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk!

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: [cecilie.knobel.elnes@aktiv.no](mailto:cecilie.knobel.elnes@aktiv.no)  
[www.aktiv.no](http://www.aktiv.no)

Aktiv Eiendomsmegling Halden  
Storgata 10  
1771 Halden



**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET BRØNNHØYDEN 10, 12 og 14**

I medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31

**1.**

Sameiets navn er Brønnhøyden 10, 12 og 14 boligsameie, og har gårdsnummer 159, bruksnummer 39 i Halden kommune. Sameiet består av tre boligseksjoner.

**2.**

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

**3.**

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinære sameiemøter (årsmøte) med minst 14 dagers varsel. Årsmøtet holdes innen utgangen av april.

**4.**

Sameiet ledes av et styre. Styre skal ha 3 medlemmer.

**5.**

Den enkelte sameier skal ha full rådighet over sine eierseksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse.

**6.**

Sameiet skal kunne registreres i Brønnøysund.

**7.**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**8.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240015  
Vår referanse: 3402639/23329897  
Bestilling: C3 2024-02-20 83

Dato  
20.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
934685	200	12.10.2016	SEKSJONERING

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	159	39	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602033365

Vedlegg: Ja

*2pb 16 / 5388*

**Rekvirent av tinglysing**  
Organisasjonsnr: 959159092  
Navn: HALDEN KOMMUNE

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: 815259432  
Navn: BRØNNHØVDEN 10 AS

Bruksenhet: Aremarkveien 42, 1792 TISTEDAL

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 0101  
Gnr: 159  
Bnr: 39

Nye seksjoner									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal	
0101	159	39	0	1	1 / 3	Boligseksjon	nei	Ja	
0101	159	39	0	2	1 / 3	Boligseksjon	nei	Ja	
0101	159	39	0	3	1 / 3	Boligseksjon	nei	Ja	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 934685 Tinglyst: 12.10.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**PRIVATMEGLEREN**

Haavald G. Høftstrom  
Møgløveveien 11  
Mogler MNIF

Kan tinglyses  
*[Signature]*  
Saksbehandler

PRIVATMEGLEREN Hafsrød & Partners  
Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 921 920 202 8000



Ratt kopi bekreftef

**Begjæring om** <sup>1)</sup>  **Oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Rekvirentens navn <b>HAFSRØD &amp; PARTNERS E.M. AS</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <b>TOLLBUGT 5</b>	
Postnr.   Poststed <b>1767 HALDEN</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festn.	Snr.
0101	Halden	159	39		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	(deell andel 3)
815 259 432	Brønnhøyden 10 AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løgs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løgs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løgs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løgs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-løgs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1	G	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								3	= nevner:				3						

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
------	--------------------------

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en sameieksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

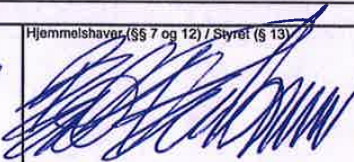
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

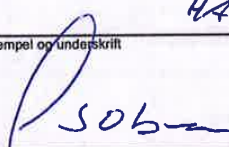
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato Halden 30/8-16	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  BENT YNGVE PAULSEN BRØNNHØYDEN 10 AS	Ektofelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektofelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dato \_\_\_\_\_ | Rekvirentens underskrift \_\_\_\_\_

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	
Gnr.	Bnr.
159	39
Festenr.	Snr.
Kommune	Halden
Dato	Stempel og underskrift
02.10.2016	
	Halden kommune
	Matrikkelmyndigheten

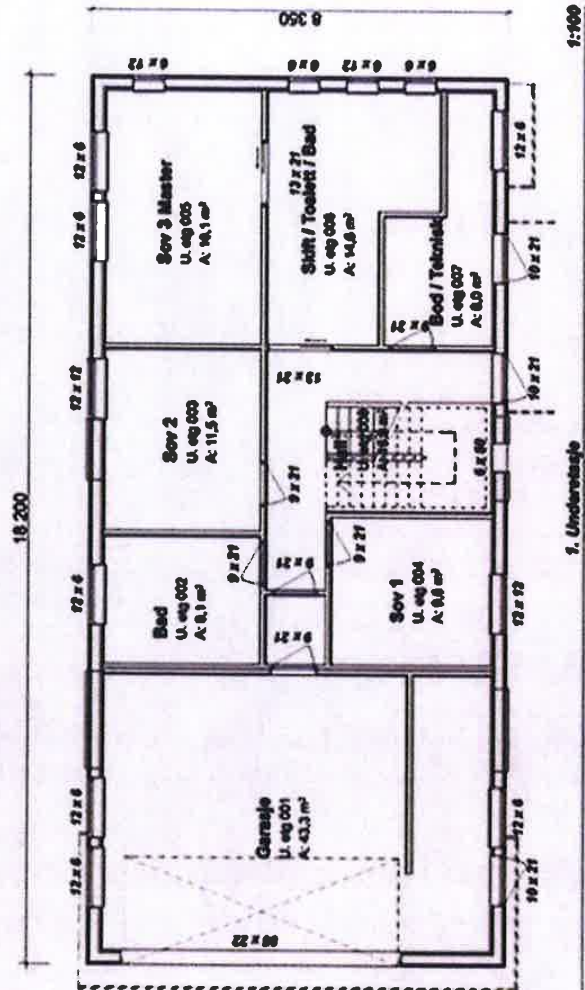
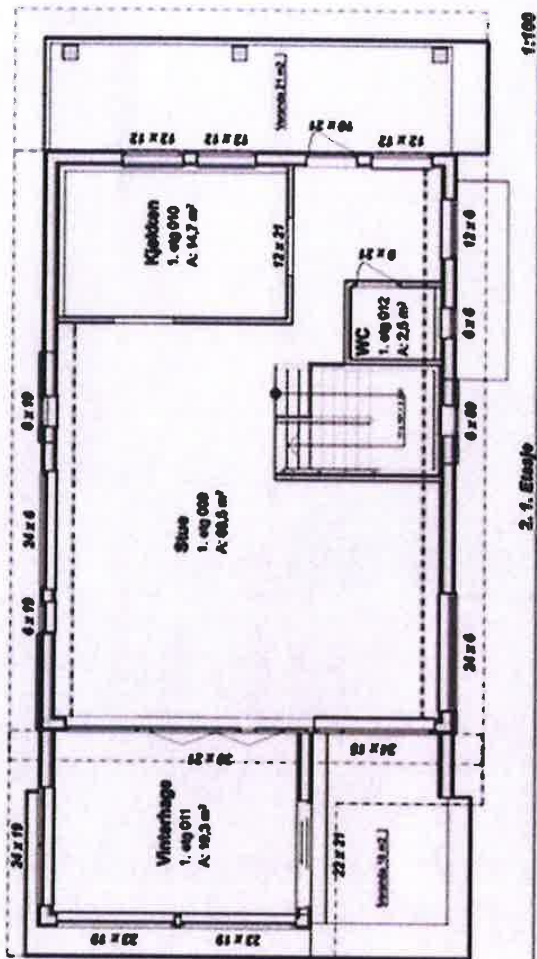
**Noter:**

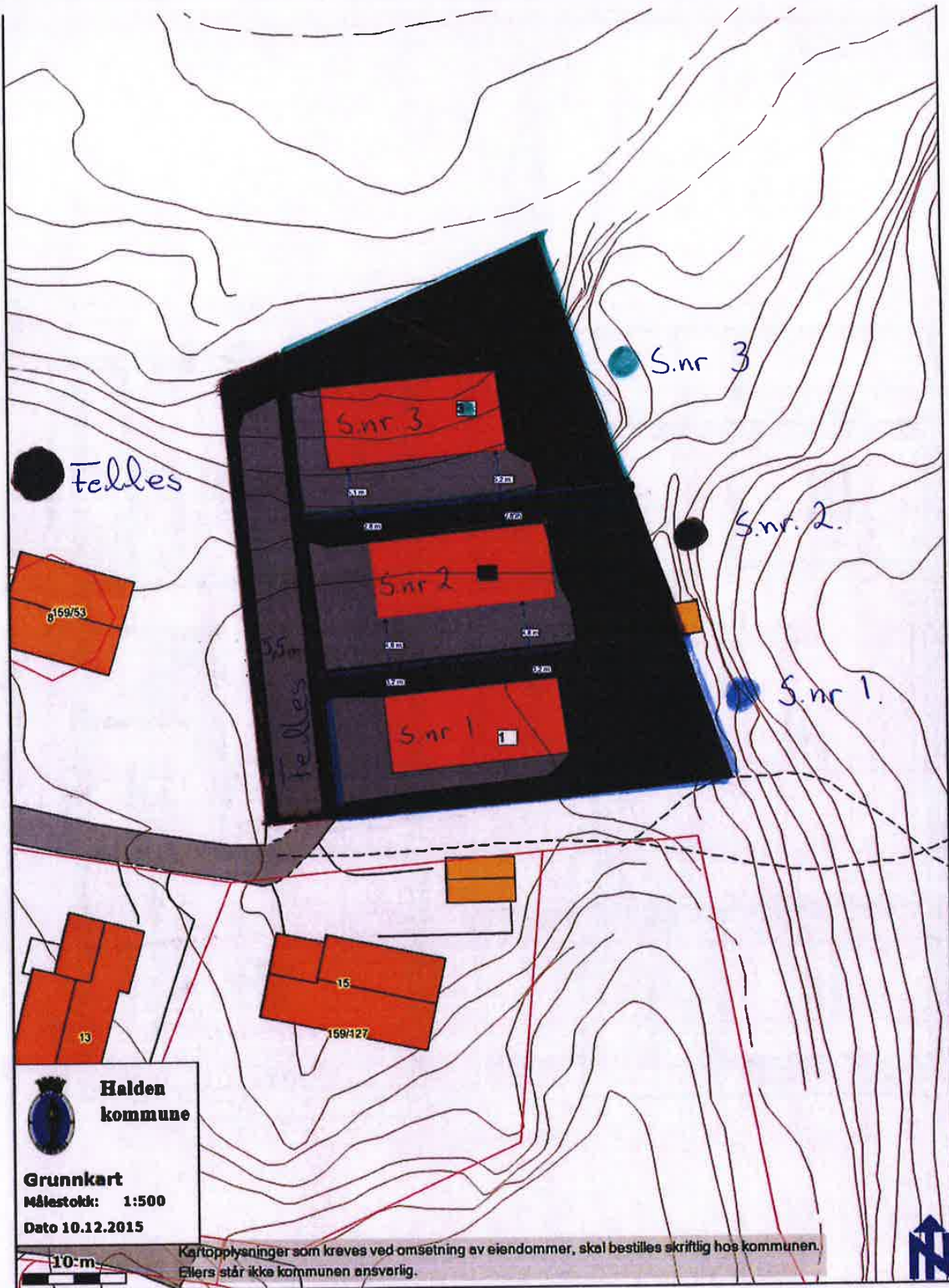
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for et samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

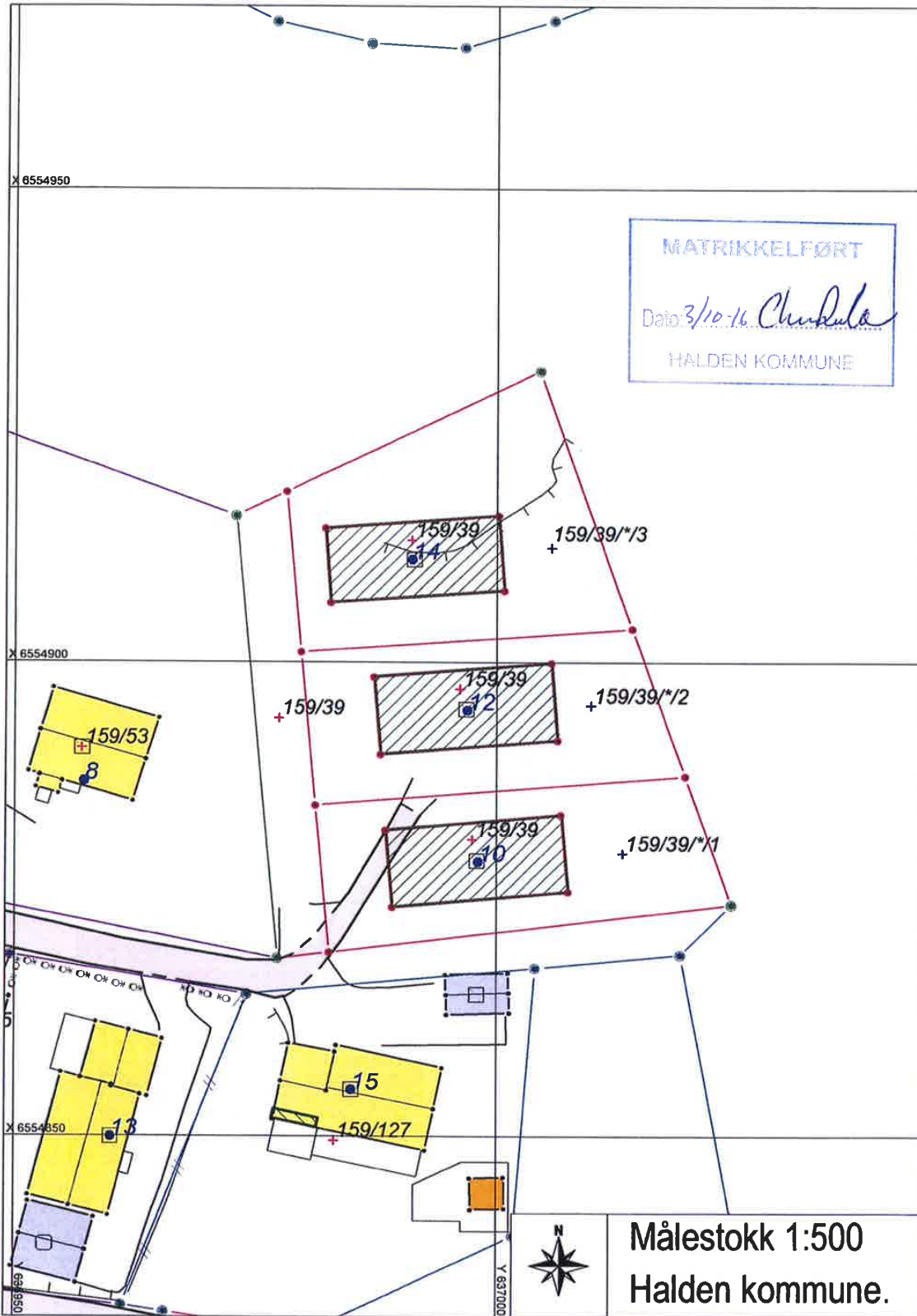
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift

Seksjon  
1, 2 og 3









# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.02.2024

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	159	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	---

<b>BruksenhetId</b>	538085477	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	300528964	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Ferdigattest	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Brønnhøydeveien 14, 1768 HALDEN

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
5	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2/etg. stue	Vedovn	RAIS A/S	Rais

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
09.01.2023	Tilsyn	13.04.2021	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 538085477*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 22.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	159	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Brønnhøydveien 14, 1768 HALDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	15 755,24 kr
Eiendomsskatt	10 442,00 kr
Feiing	489,33 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	11 319,00 kr
<b>Sum</b>	<b>42 390,81 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	3425600 prom	3.00	1/1	0 %	10 277,00 kr	5 138,00 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	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	285,00 kr
Vanngebyr	280 m3	29.18	1/1	0 %	8 169,00 kr	4 084,50 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3150.00	1/1	0 %	3 150,00 kr	1 575,00 kr
Avløpsgebyr	280 m3	47.53	1/1	0 %	13 307,00 kr	6 653,50 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	42 308,22 kr	21 153,60 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 EIENDOMSFØRESPØRSLER:**

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



# Halden kommune

**Adresse:** Postboks 150, 1751 HALDEN

**Telefon:** 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.02.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	159	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Brønnhøydeveien 14, 1768 HALDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

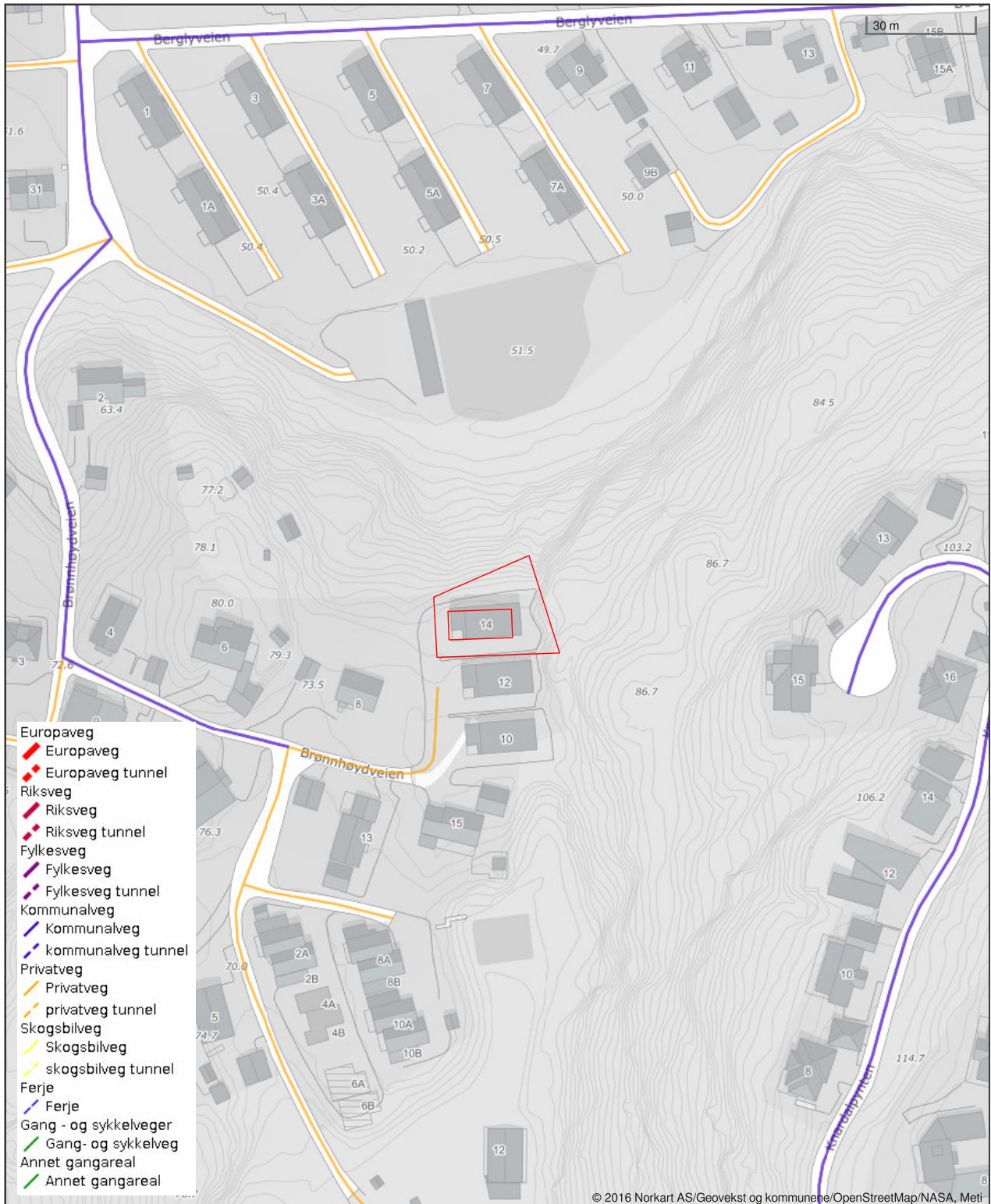
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Vegstatuskart for eiendom 3101 - 159/39//3





Halden kommune

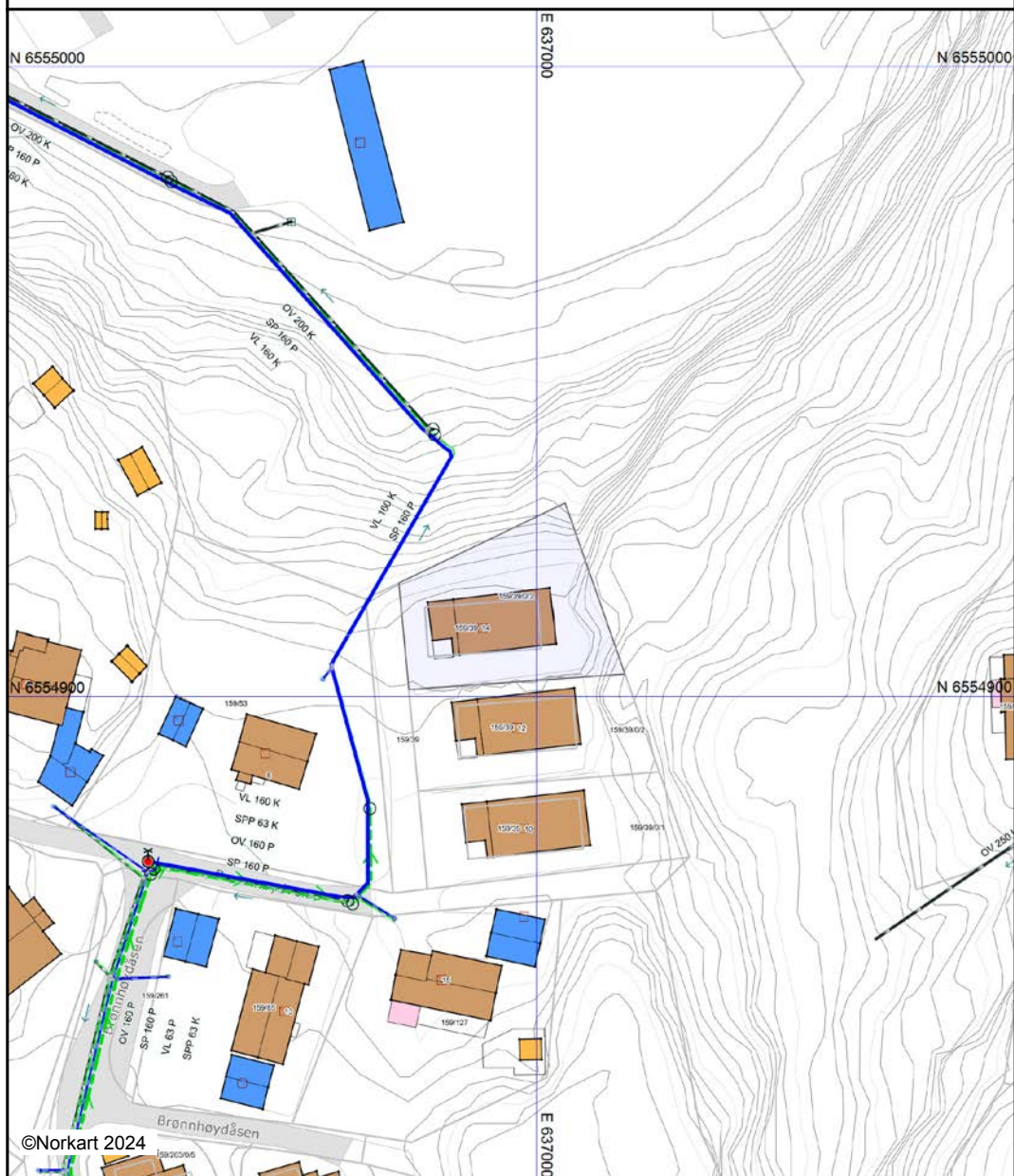
## Ledningskart

Eiendom: 159/39/0/3  
Adresse: Brønnhøydveien 14  
Dato: 19.02.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

**Eiendomsdata (Seksjon)**

Bruksnavn		Beregnet areal	570
Etablert dato	12.10.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/3		

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

**Forretninger**

Brukstilfelle Forretningstype	Førr.dato M.førr.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	159/39, 159/39/0/1, 159/39/0/2, 159/39/0/3
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	159/39, 159/39/0/1, 159/39/0/2, 159/39/0/3
Seksjonering Seksjonering	29.09.2016 29.09.2016		Tinglyst 15.10.2016	159/39 (-1447,6), 159/39/0/1 (444,3), 159/39/0/2 (433,3), 159/39/0/3 (570) 0101-Mnrmangler, 159/2, 159/53

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6554912.16	637005.77		Ja	570	

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHOWDHURY ANOOP KUMAR F100780*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRØNNHØYDVEIEN 14 1768 HALDEN	Bosatt (B)
MIKKELSPLASS STINE AURORA F140190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRØNNHØYDVEIEN 14 1768 HALDEN	Bosatt (B)

**Kulturminne**

Lokalitetsnr	135654	Vernetype	Uavklart
Kulturminneart	Funnsted	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	06.07.2016	Url	
Oppdatert dato	07.01.2024	Tilkn. eiendommer	159/39, 159/39/0/1, 159/39/0/2, 159/39/0/3

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brønnehøyveien 14	H0101	159/39/0/3	152	5	1	2	Kjøkken

**Adresse**

**Vegadresse: Brønnehøyveien 14**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1768 HALDEN	Kirkesogn	02020601 Idd
----------	-------------	-----------	--------------

Grunnkrets	302 Knardal	Tettsted	1 Halden
Valgkrets	6 Idd		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300528964		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	16.11.2016

### 1: Bygning 300528964: Enebolig (111), Ferdigattest 16.11.2016

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	152
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.09.2015	12.11.2015
Ferdigattest	16.11.2016	05.12.2016

#### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brønnehøydeveien 14	H0101	159/39/0/3	152	5	1	2	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	115	0	115	0	0	0
U01	0	115	0	115	0	0	0

## Seksjonert eiendom: Grunneiendom 159/39

Bruksnavn	ROA	Beregnet areal	705.8
Etablert dato	30.06.1952	Historisk oppgitt areal	2106
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	4
Arealmerknader			

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

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6554894.17	636977.41		Ja	263.4	
Eiendomsteig	6554913	636991.27		Nei	142.1	
Eiendomsteig	6554897.24	636996.25		Nei	151	
Eiendomsteig	6554881.36	636997.52		Nei	149.3	



Halden kommune

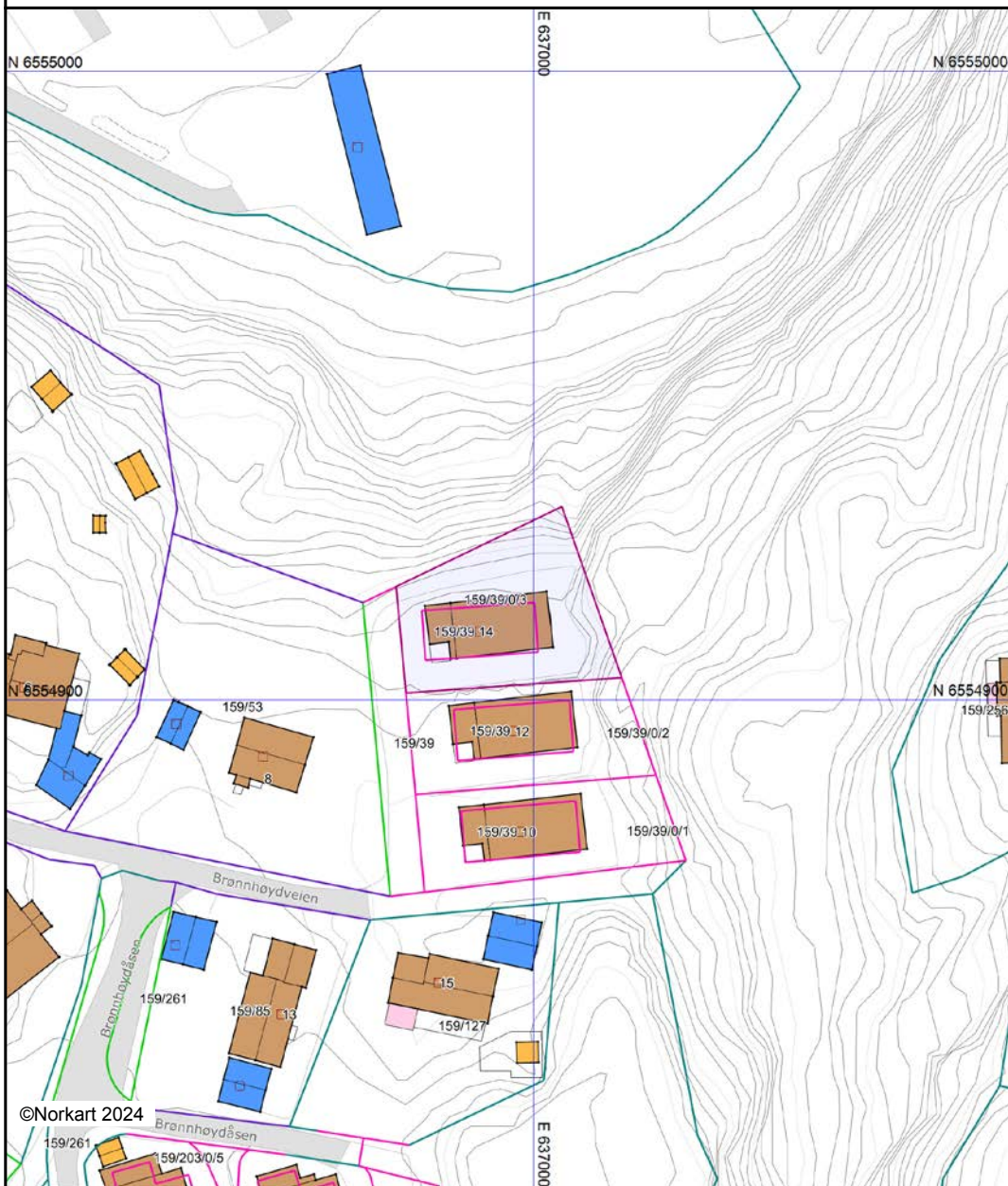
# Grunnkart

Eiendom: 159/39/0/3  
Adresse: Brønnhøyveien 14  
Dato: 19.02.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	

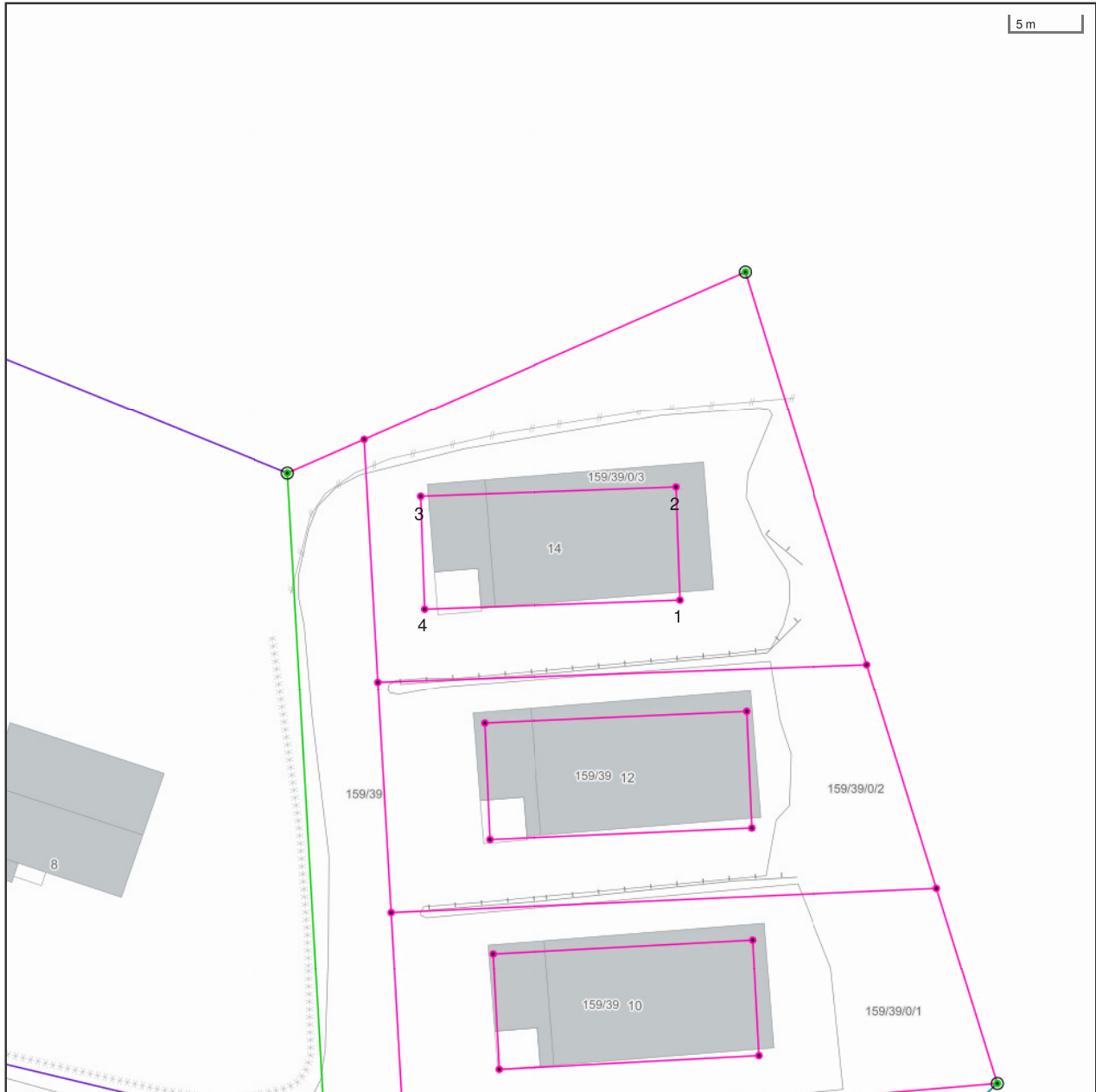


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Eiendomskart for eiendom 3101 - 159/39//3



Teig 1 av 5



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |                                           |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisse nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 1 av 5

<b>Areal</b>	142,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6554913	<b>Øst</b>	636991,27

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6554907,62	637000,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,98	
2	6554915,51	637000,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,91	
3	6554914,22	636982,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,98	
4	6554906,34	636982,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90	

# Teig 2 av 5



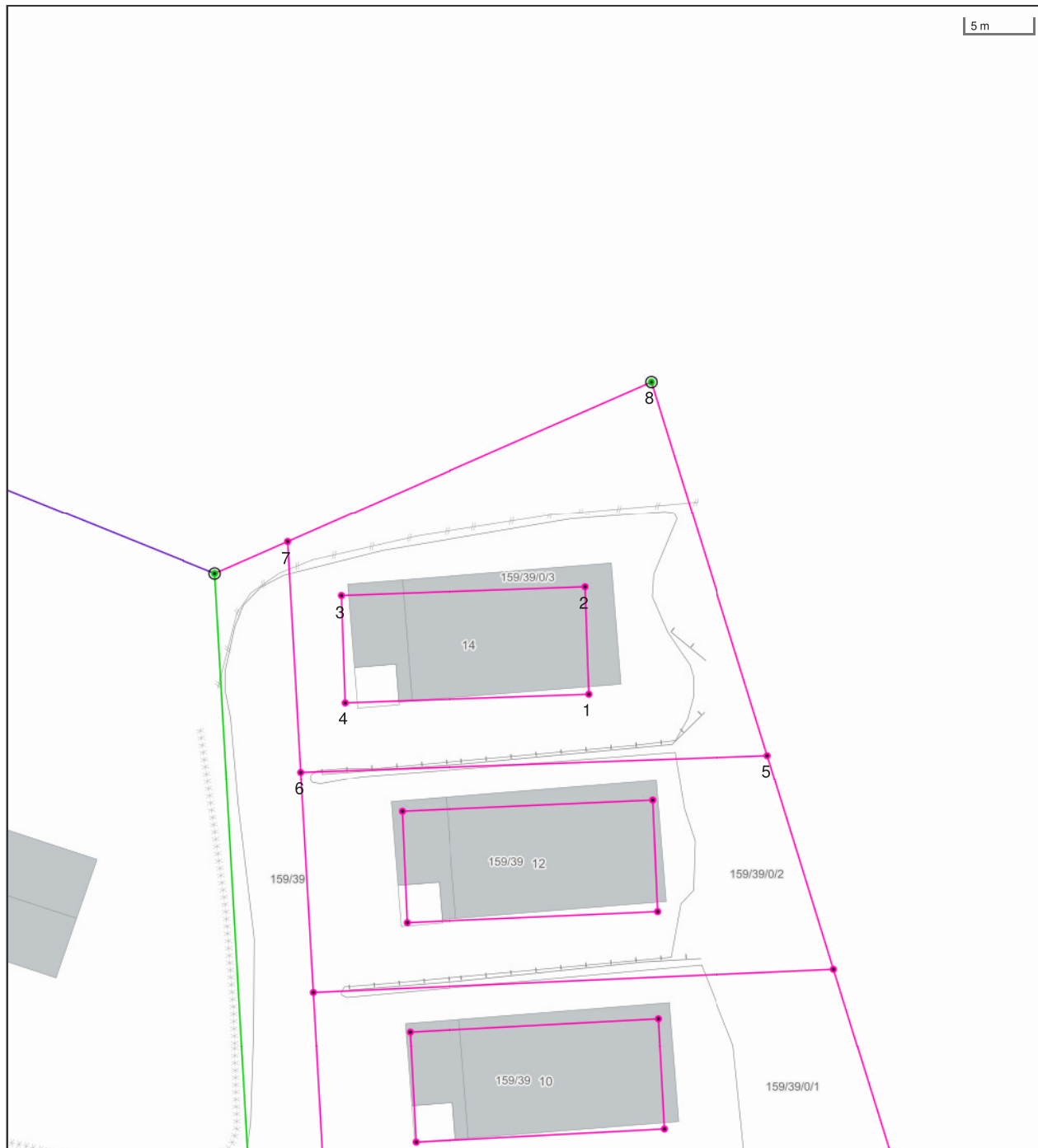
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |                                          |                                  |                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 2 av 5

<b>Areal</b>	149,30 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>		EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6554881,36	<b>Øst</b>	636997,52
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6554875,82	637007,45	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,31	
2	6554883,95	637006,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,16	
3	6554882,32	636988,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,30	
4	6554874,2	636989,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,15	

# Teig 3 av 5 (hovedteig)



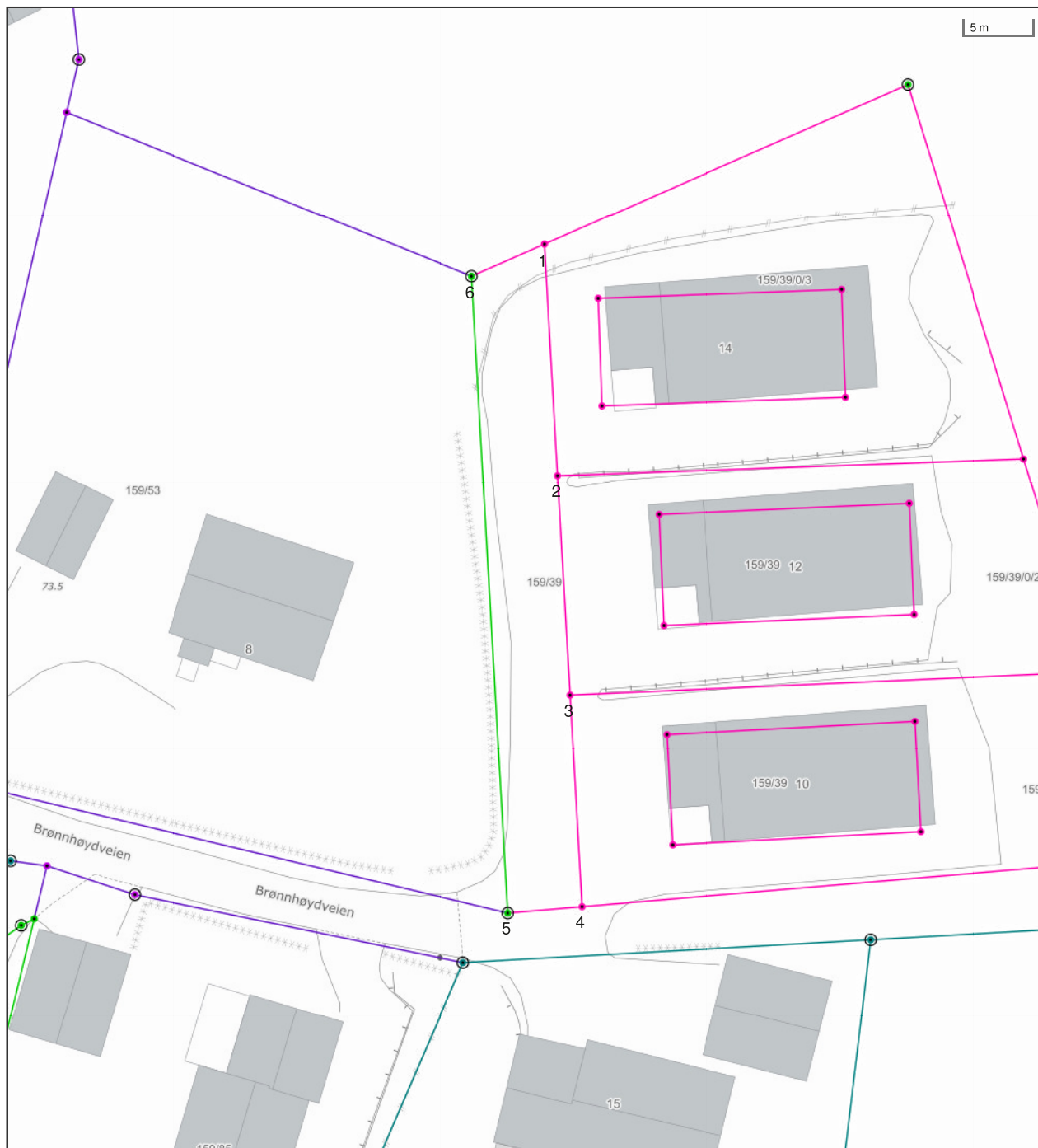
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |                                          |                                  |                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

### Teig 3 av 5 (hovedteig)

<b>Areal</b>	570,00 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>		EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6554912,16	<b>Øst</b>	637005,77
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6554907,62	637000,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,98		
2	6554915,51	637000,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,91		
3	6554914,22	636982,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,98		
4	6554906,34	636982,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,90		
5	6554903,57	637014,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,83		
6	6554901,11	636979,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,42		
7	6554918,05	636978,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,01		
8	6554930,78	637004,53	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,27		

# Teig 4 av 5 (hovedteig)



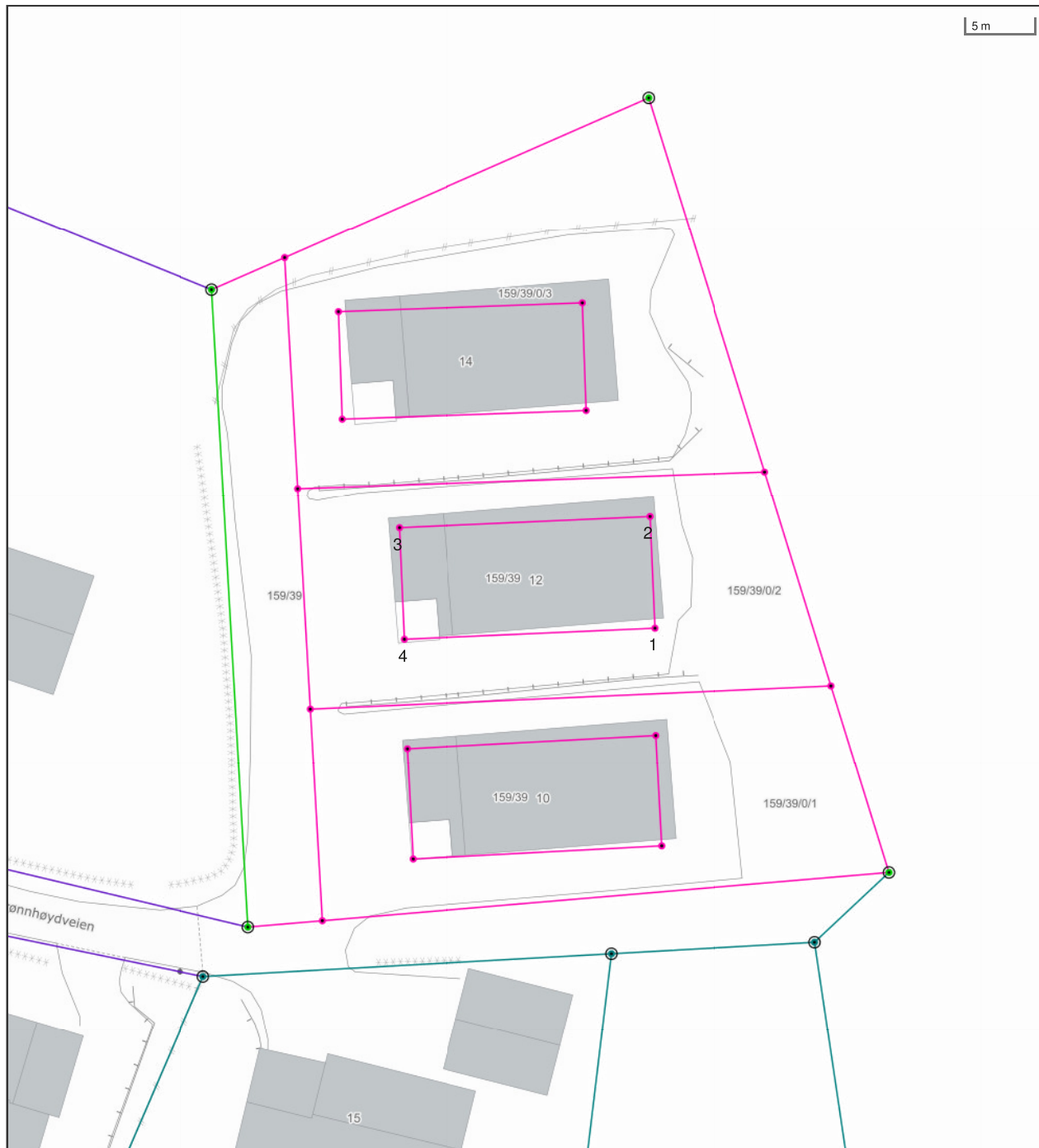
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
..... Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 4 av 5 (hovedteig)

<b>Areal</b>	263,40 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6554894,17	<b>Øst</b>	636977,41	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6554918,05	636978,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,87		
2	6554901,11	636979,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,01		
3	6554884,97	636981,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,21		
4	6554869,43	636982,69	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,61		
5	6554868,77	636977,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,50		
6	6554915,5	636972,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,93		

# Teig 5 av 5



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avviki kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |                                          |                                  |                                     |
|----------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 5 av 5

<b>Areal</b>	151,00 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>		EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6554897,24	<b>Øst</b>	636996,25
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6554891,8	637006,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,46	
2	6554899,96	637005,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,19	
3	6554898,48	636987,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,46	
4	6554890,33	636987,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,18	



# Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 19.02.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

<b>Kommunenr.</b>	3101	<b>Gårdsnr.</b>	159	<b>Bruksnr.</b>	39	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	3
<b>Adresse</b>	Brønnhøydeveien 14, 1768 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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.

<b>Id</b>	G-KPLAN	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.	
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	16.02.2023	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2149/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%202007_12_2023.pdf">https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2149/Vedtatte%20planbestemmelser%20-%202007_12_2023.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 499 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	BA40
	<b>Delareal</b>	652 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Blå/grønnstruktur,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	G46



Halden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 159/39/0/3  
Adresse: Brønnhøyveien 14  
Utskriftsdato: 19.02.2024  
Målestokk: 1:1000









UTM-32







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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

*Bygninger*

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



## Halden kommune

### Byggesak

Takstfag AS  
Iddeveien 44c  
1769 HALDEN

Att. Rolf Are Haugs-Elertsen

Deres ref:                      Vår ref:                      Arkivkode:                      Saksbehandler:                      Dato:  
                                         2015/3533-31                      159/0039                      Marie Andersen, 47 47 61 21                      16.11.2016

---

### FERDIGATTEST

---

Ferdigattesten gis etter søknad datert 14.11.2016 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

#### Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Brønnhøydeveien 10, 12 og 14, 1768 HALDEN	159	0039		1, 2 og 3

#### Tiltakets art

Rivning av eksisterende bolig og garasje samt oppføring av tre nye eneboliger med integrert dobbel garasje. Hver bolig får et BYA på 152 m<sup>2</sup> og et BRA på 230 m<sup>2</sup>.

Vedtatt fattet av enhet for plan, byggesak og geodata, dato: 22.09.2015, 22.09.2015 og 20.01.2016, vedtaksnr: 2015/212, 2015/213 og 2016/9.

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

#### Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

#### Avfallsbeholder

Avfallsbeholder bestilles ved å kontakte Halden kommune, eiendomsskattekontoret v/ Mona Bech, tlf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, tlf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er 2015/3533, og dato på ferdigattesten.

#### Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

---

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

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

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

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av*  
Stine Lerhol  
fagleder byggesak

Marie Andersen  
Arkitekt / byggesaksbehandler

Kopi til:  
Mona Øraas  
Marit Nilsen  
Elisabeth Svendsen  
Siri Lindberg  
Willy Elders  
Mona Bech

Geodata  
Kommunalteknikk  
Kommunalteknikk  
Økonomi og plan  
Miljø og landbruk  
Økonomi og plan

BERG SPAREBANK EIENDOMSMEGLING AS  
V/CECILIE K. ELNES  
STORGATA 10  
1771 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1101240015  
Vår referanse: 3402640/23329902  
Bestilling: C3 2024-02-20 84

Dato  
20.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1218	2	4.7.1952	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN, HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3101 HALDEN	159	39	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Stempel kr. 20,-*Et overenskomst*1218 52. 4/7.  
Kjøper Sunnsakstjenestebetj.S K J Ø T E.

Undertegnede Fabian Stang, f. \_\_\_\_\_, erkjenner herved å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til Olav Børke, f. \_\_\_\_\_, parsellen "Roa", gnr. 20 bnr. 39, av skyld m. 0, 05 i Idd herred, for kjøpesum

kr. 2000,00

- totusen kroner - som er betalt.

Vilkårene er :

- 1) Selgeren sørger for at parsellen er fri for pantegjeld.
- 2) Parsellen som ligger innenfor byggedistriktets grenser bygges villamessig.
- 3) Alle utgifter til oppsetting og fremtidig vedlikehold av gjerder bæres av kjøperen og er hovedbølets eier uvedkommende.
- 4) Ovenfor parsellen og inntil parsellen beliggende tomtearealer skal ha rett til å føre vann- og kloakkledninger over parsellen etter påvisning av parsellens eier og etter nærmere overenskomst med ham.
- 5) Alle omkostninger ved salget og overdragelsen deriblandt skylddeling, kart - og oppmålingsforretning, oppsetting av salgsdokumenter, stempelavgift og tinglysning m.m. betales av kjøperen som besørger skjøtet tinglyst.

Knardal pr Halden den 17. juni 1952.

*F. Stang*

Skjøtet vedtas av undertegnede selgerens hustru.

Vi bekrefter herved at selgeren Fabian Stang og hans hustru i vårt nærvese har underskrevet dette skjøte og at de er over 21 år.

*Kamille**Børke*

Som kjøper vedtar jeg ovenstående skjøte.

*Olav Børke**ok. hf.*

Til: Stine Aurora Mikkelsplass  
v/  
Kopi til:  
Dato: 2018-08-31  
Rev.nr. / Rev.dato: 0 /  
Dokumentnr.: 20180625-01-TN  
Prosjekt: Geoteknisk vurdering ifb. jord- og leirskred gnr/bnr: 159/39, Halden  
Prosjektleder: José Cepeda  
Utarbeidet av: José Cepeda  
Kontrollert av: Marius Mathisen Sjøvik

---

## Innledende vurdering og forslag til videre arbeid

### Sammendrag

På oppdrag fra Stine Marie Mikkelsen har NGI utført en innledende vurdering av grunnforhold knyttet til løsmasseskred i Brønnhøyveien 14, Halden. Oppdragsgiveren har observert sprekker og bevegelser på skråningen som ligger nord fra eiendommen siden innflytting høst 2016. Hun har tatt kontakt med NGI for å utføre en innledende vurdering med tanke på løsmasseskred.

Innledende vurderingen fra NGI er:

- a. Sprekker og utglidning observert siden høsten 2016 indikerer at skråningsstabiliteten er dårlig.
- b. Bevegelser på skråningen kan ha konsekvenser både for huset på Brønnhøyveien 14 og naboeiendommer.
- c. Fyllingen på toppen av skråningen utført ifm. gravearbeid for bygningen kan ha ført til en reduksjon av sikkerhetsfaktor for skråningen (mht. grunne jordskred).
- d. Hydrometeorologiske forhold i perioden før observerte bevegelser var ikke spesielt høye iht. terskler for utløsning av løsmasseskred, men lokale variasjoner i grunnvann eller avrenning kunne ha produsert økning i poretrykk som kunne ha ført til en reduksjon i stabilitet.
- e. Grusfylling utført på slutten av desember 2017 har belastet øvre del av skråningen. Dette er ugunstig for stabilitet.
- f. Det er veldig stor usikkerhet knyttet til grunnforhold ved skråningen og eiendommen pga. mangel av grunnundersøkelser.

Forslag til tiltak og videre arbeid er:

- a. Dekke toppen av skråningen med plastfolie for å unngå infiltrasjon av vann.

- b. Ingen belastning på toppen av skråningen.
- c. Ingen graving ved foten av skråningen.
- d. Utføre målinger av bevegelser (både horisontale og vertikale) av huset for å overvåke evt. setninger.
- e. Om det skjer en raskt økning av bevegelser, må det tas kontakt med NGIs assistanse (993 03 000) eller NVEs beredskapstelefon (22 95 93 60 / 909 92 231)
- f. Grunnundersøkelser bør utføres for utredning av skråningsstabilitet. Det anbefales minimum en totalsondering på toppen av skråningen til en dybde av 30 m. Om sonderingen gir indikasjon av kvikkleire, må det suppleres med prøvetaking, CPTU og evt. flere boringer på andre lokasjoner.
- g. Det bør utredes for evt. lekkasje fra vannledning eller avløp.

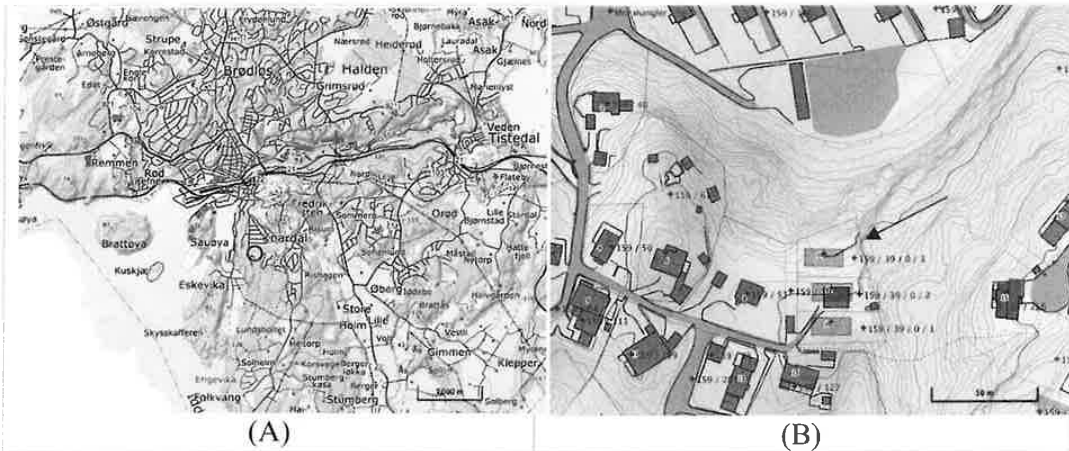
## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grunnlag</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Befaring</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Innledende vurdering</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Forslag til videre arbeid</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Referanser</b>	<b>18</b>

## Kontroll- og referanseside

# 1 Innledning

På oppdrag fra Stine Marie Mikkelsen har NGI utført en innledende vurdering av grunnforhold knyttet til et løsmasseskred i Brønnhøydeveien 14, Halden. Figur 1-1 viser beliggenhet av eiendommen.



Figur 1-1. Oversiktskart. Beliggenhet av Brønnhøydeveien 14 vises med rød sirkel (A) og rød pil (B). Ekvidistansen på (B) er 1 m. Kilde: [www.norgeskart.no](http://www.norgeskart.no).

Oppdragsgiveren har observert sprekker og bevegelser på skråningen som ligger nord fra eiendommen siden hun flyttet inn i høst 2016. Hun har tatt kontakt med NGI for å utføre en innledende vurdering med tanke på løsmasseskred.

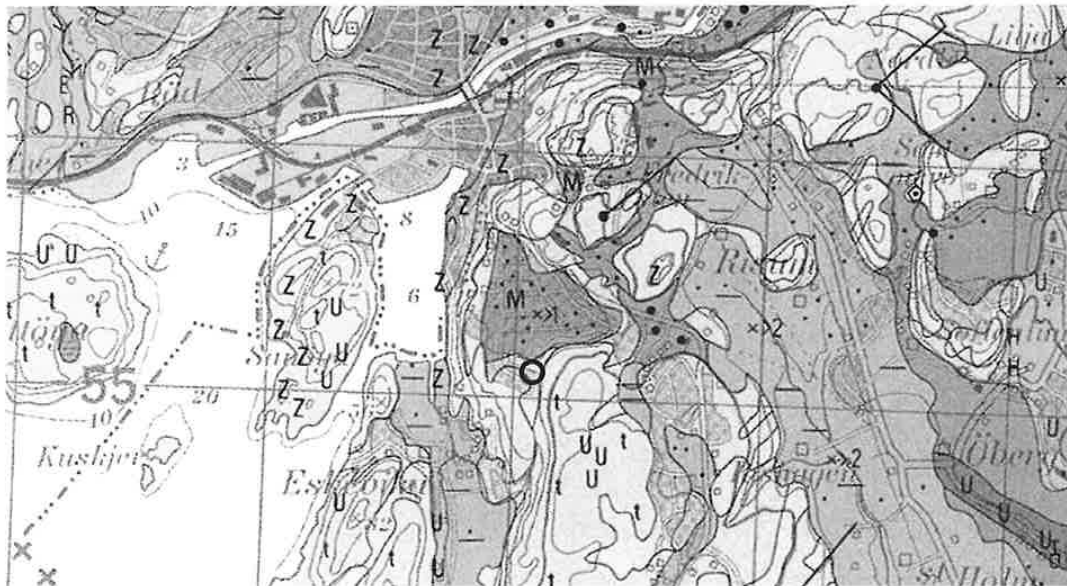
# 2 Grunnlag

Det følgende gir grunnlag for innledende vurdering:

- Løsmassekart, kartblad Halden. Kilde: atlas.nve.no
- Befaring utført 26. juli 2018.
- Dokumentasjon fra eiendomsmegler supplert av oppdragsgiver
- Bilder fra oppdragsgiver
- Hydrometeorologiske data fra xgeo.no
- NADAG database av geotekniske grunnundersøkelser fra [www.ngu.no](http://www.ngu.no)
- NGI database av geotekniske grunnundersøkelser.
- Grunnundersøkelser utført ifb. kartlegging av kvikkleiresoner. Ref. /1/
- Risikovurdering knyttet til kvikkleireskred. Ref. /2/.

Hele eiendommen og naboområdet ligger under marin grense. Kvartærgeologisk kart viser at tynne marine avsetninger dekker eiendommen (se Figur 2-1 og Figur 2-2). Berg i dagen ble kartlagt i befaringen (Figur 2-2).

Det finnes ingen grunnundersøkelser på eiendommen eller i nærheten i NADAGs eller NGIs databaser.



Figur 2-1. Kvartærgeologisk kart. Rød sirkel viser beliggenhet av Brønnhøydeveien 14. Rutestørrelse: 500 m. Tegnforklaring: M, morenemateriale; t, humusdekke/tynt torvdekke over berggrunnen; •, sand; ▪, grus; ▬, sandig silt; lysblå, tynne marine avsetninger; mørkblå, tykke marine avsetninger; rosa, berg. Kilde: NGU.

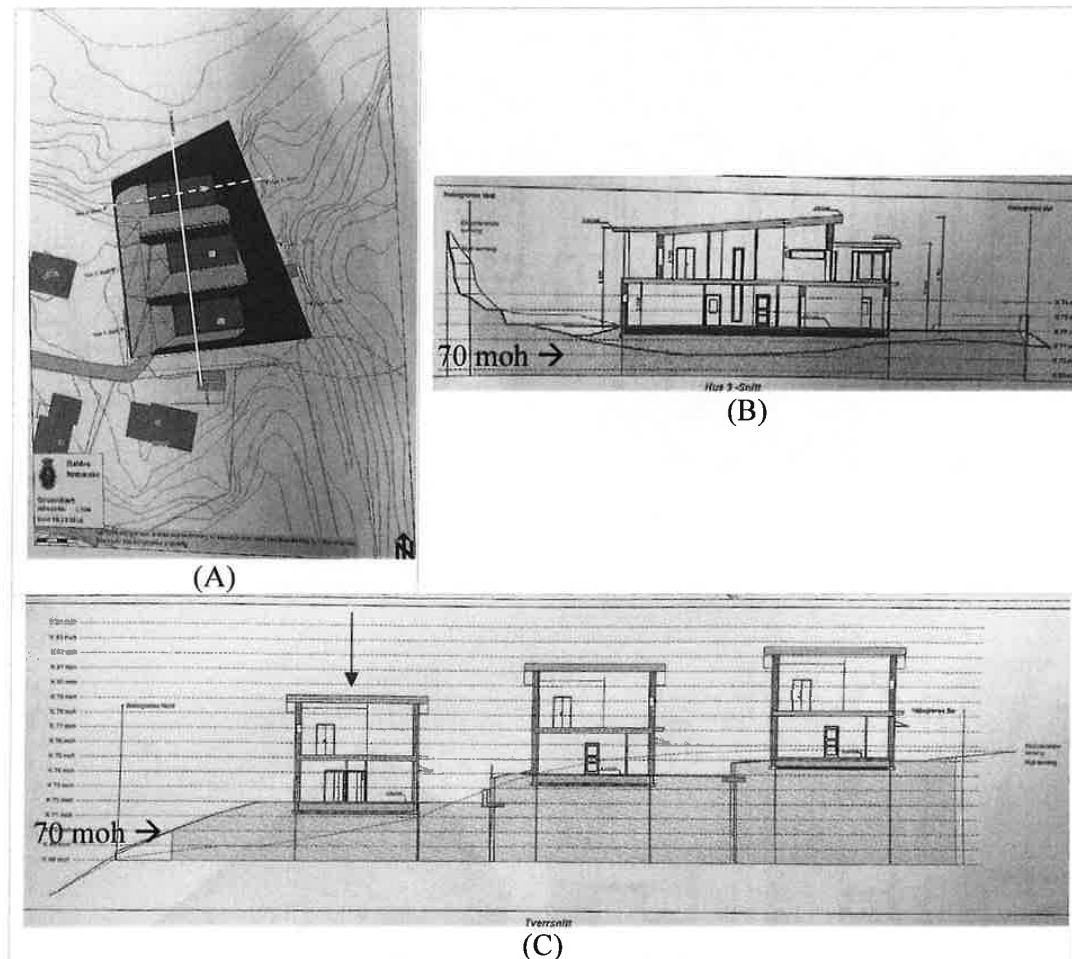


Figur 2-2. Løsmassekart og berg i dagen kartlagt på befaringen ( ). Lys- og mørkeblå områder indikerer tynne og tykke marine avsetninger henholdsvis. Rosa områder er berg. Ekvidistansen er 1 m. Kilde av løsmassekart: [atlas.nve.no](http://atlas.nve.no).

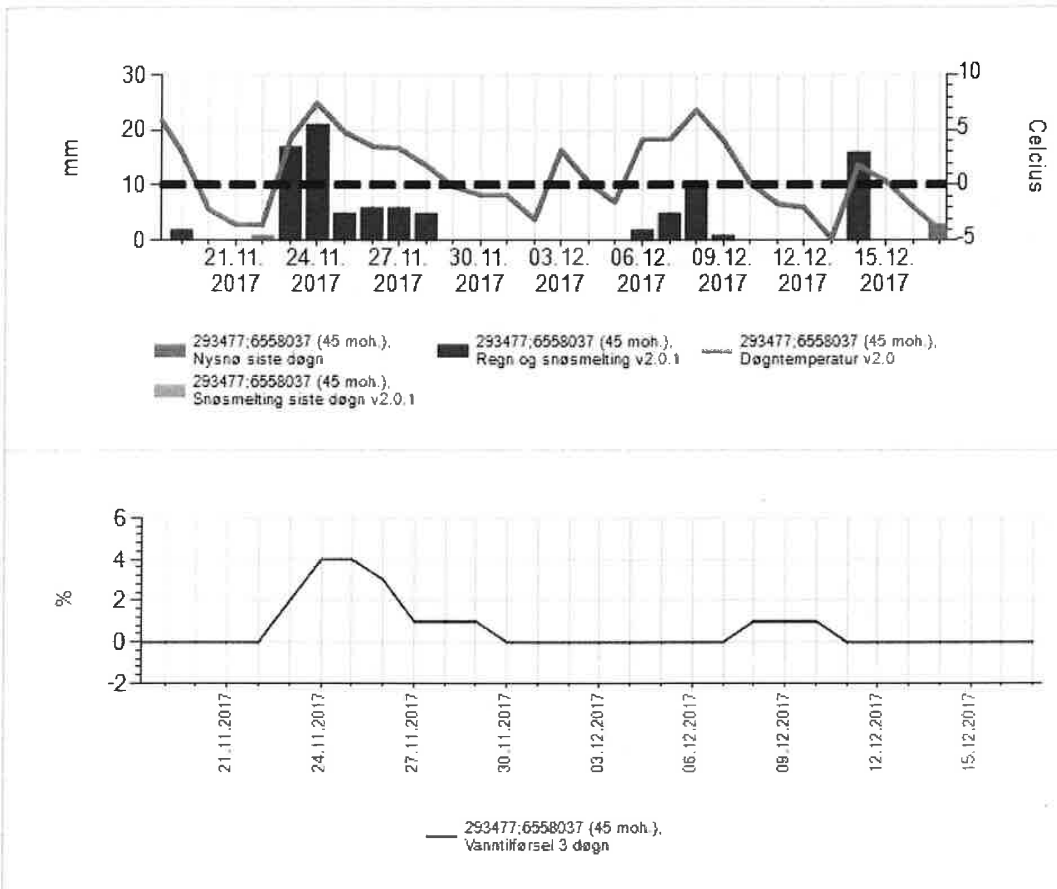
På foreliggende topografiske kart (Figur 2-2 og Figur 2-4) er høydeforskjell på skråningen 18 m og gjennomsnittlig helningsgrad er ca. 27 grader. Foten av skråningen ligger på 52 moh mens toppen ligger på 70 moh. Bratteste seksjon av skråningen (fra 60 til 68 moh) har skråningshelning ca. 46 grader.

Dagens terreng avviker fra eksisterende topografiske kart pga. terrengendringer som ikke er inkludert på nåværende kartgrunnlag. Disse endringene er knyttet til gravearbeid (graving og fylling) ifm. bygging av huset på eiendommen. På tegninger fra eiendomsmegler (Figur 2-3) er skråningshelning på toppen (mellom 68 og 72 moh) før og etter bygning ca. 11° og 25° henholdsvis. Tegninger viser at fylling har en tykkelse

opptil 3 m. På befaringen ble terrenghelning på toppen av skråningen estimert som ca. 30°.



Figur 2-3. Tegninger av eiendom. (A) Plantegning. Gul stiplet linje er snitt vist på (B), langs Brønnhøydeveien 14. Gul heltrukket linje er snitt vist på (C). Rød pil peker på huset på Brønnhøydeveien 14. Røde linjer på (B) og (C) er terreng før bygging av Brønnhøydeveien 14. Horisontale linjer på (B) og (C) viser høyde (moh); avstand mellom linjene er 1 m. Svarte piler viser linjer for 70 moh. Kilde: dokumentasjon fra eiendomsmegler.



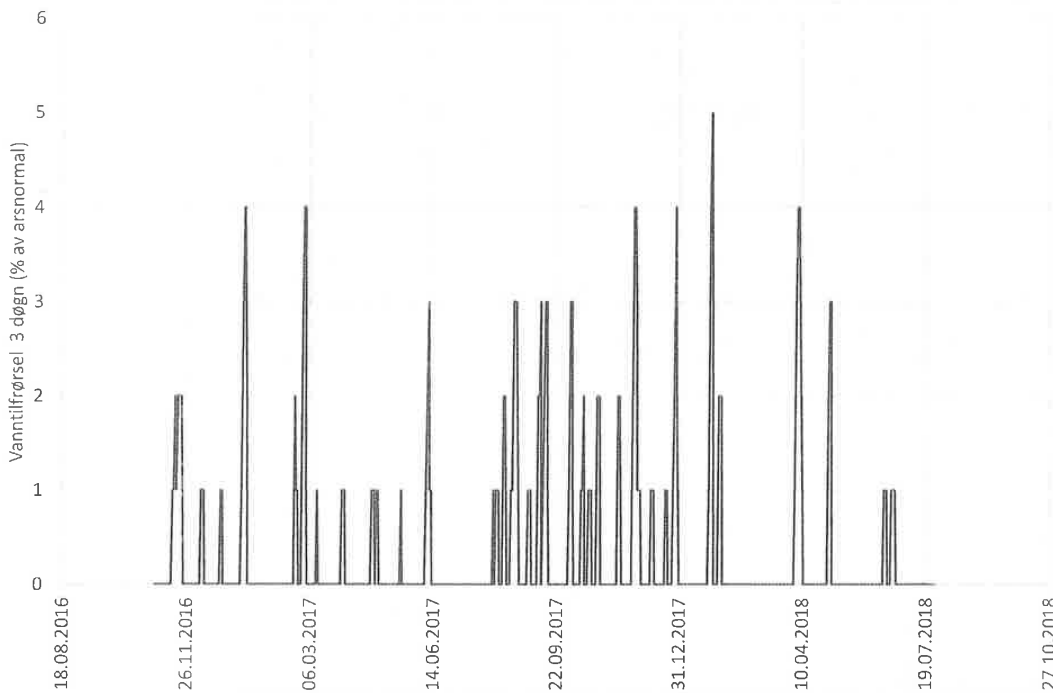
Figur 2-8. Hydrometeorologiske data rundt 10. desember 2017. Se bildetekst på Figur 2-10 for beskrivelse av vanntilførsel 3 døgn. Kilde: xgeo.no.

På slutten av desember 2017 og starten av januar 2018 ble den øvre delen av skråningen dekket med grus med den hensikt å redusere risikoen for erosjon og videre skredaktivitet (Figur 2-9).



Figur 2-9. Bilde datert 4. januar 2018.

Figur 2-10 viser prosentvis 3 døgn vanntilførsel av årsnormalen fra høsten 2016 til juli 2018. Basert på den empiriske relasjonen utviklet av Sandersen m.fl. (1996, se Ref. /3/), bør 3 døgn vanntilførsel overstige 15% av årsnormal for å utløse skred i aktsomhetsområder. Ut fra Figur 2-10 kan man forvente at sannsynlighet for utløsning av skred er lav. Lokale variasjoner i grunnvann eller avrenning kan imidlertid ha resultert i en poretrykksøkning med følgelig reduksjon i skråningsstabilitet.



Figur 2-10. Vanntilførsel siste 72 timer for oppgitte datoer som prosent av gjennomsnittlig årlig vanntilførsel i perioden 1981-2010. Vanntilførselen består av simulert snøsmelting og interpolert nedbør som regn for oppgitte datoer. Beregnet med en griddet versjon av HBV-modellen. Kilde: xgeo.no

### 3 Befaring

En befaring ble utført i 26. juli 2018, og følgende ble da utført:

- Kartlegging av berg i dagen for supplerende informasjon fra kvartærgeologiske kart (Figur 2-2).
- Fotografering av dagens tilstand i skråningen, med fokus på eksisterende sprekker (Figur 3-1, Figur 3-2, Figur 3-3 og Figur 3-4).
- Gjennomgang og samling av foreliggende dokumentasjon fra eiendomsmegler som er relevante for vurderingen (f. eks. Figur 2-3).
- Samtale med oppdragsgiver om problemsstillingen.



Figur 3-1. Panoramabilde av skråningen fra vest. Datert 26. juli 2018.



Figur 3-2. Bilde av skråningen fra øst. Datert 26. juli 2018.

Sprekker ble observert parallelt til skråningskanten. De strakk seg med en lengde tilsvarende bredden av grusfyllingen (Figur 3-3 og Figur 3-4).



# Kontroll- og referanseside/ Review and reference page

<b>Dokumentinformasjon/Document information</b>		
<b>Dokumenttittel/Document title</b> Innledende vurdering og forslag til videre arbeid		<b>Dokumentnr./Document no.</b> 20180625-01-TN
<b>Dokumenttype/Type of document</b> Teknisk notat / Technical note	<b>Oppdragsgiver/Client</b> Stine Aurora Mikkelsplass	<b>Dato/Date</b> 2018-08-31
<b>Rettigheter til dokumentet iht kontrakt/Proprietary rights to the document according to contract</b> NGI		<b>Rev.nr. &amp; dato/Rev.no. &amp; date</b> 0 /
<b>Distribusjon/Distribution</b> BEGRENSET: Distribueres til oppdragsgiver og er tilgjengelig for NGIs ansatte / LIMITED: Distributed to client and available for NGI employees		
<b>Emneord/Keywords</b> Løsmasseskred		

<b>Stedfesting/Geographical information</b>	
<b>Land, fylke/Country</b> Norge, Østfold	<b>Havområde/Offshore area</b>
<b>Kommune/Municipality</b> Halden	<b>Felt navn/Field name</b>
<b>Sted/Location</b> Halden	<b>Sted/Location</b>
<b>Kartblad/Map</b> 1913-2 Halden	<b>Felt, blokknr./Field, Block No.</b>
<b>UTM-koordinater/UTM-coordinates</b> Sone: Øst: Nord:	<b>Koordinater/Coordinates</b> Projeksjon, datum: Øst: Nord:

<b>Dokumentkontroll/Document control</b> Kvalitetssikring i henhold til/Quality assurance according to NS-EN ISO9001					
<b>Rev/Rev.</b>	<b>Revisjonsgrunnlag/Reason for revision</b>	<b>Egenkontroll av/ Self review by:</b>	<b>Sidemanns-kontroll av/ Colleague review by:</b>	<b>Uavhengig kontroll av/ Independent review by:</b>	<b>Tverrfaglig kontroll av/ Inter-disciplinary review by:</b>
0	Originaldokument	2018-08-31 José Cepeda	2018-08-31 Marius M. Søvik	Velg kontrollidato Ditt navn her	Velg kontrollidato Ditt navn her

<b>Dokument godkjent for utsendelse/ Document approved for release</b>	<b>Dato/Date</b> 31. august 2018	<b>Prosjektleder/Project Manager</b> José Cepeda
----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------------------------

2015-10-16, 043 n/e, rev.03

NGI (Norges Geotekniske Institutt) er et internasjonalt ledende senter for forskning og rådgivning innen ingeniørrelaterte geofag. Vi tilbyr ekspertise om jord, berg og snø og deres påvirkning på miljøet, konstruksjoner og anlegg, og hvordan jord og berg kan benyttes som byggegrunn og byggemateriale.

Vi arbeider i følgende markeder: Offshore energi – Bygg, anlegg og samferdsel – Naturfare – Miljøteknologi.

NGI er en privat næringsdrivende stiftelse med kontor og laboratorier i Oslo, avdelingskontor i Trondheim og datterselskap i Houston, Texas, USA og i Perth, Western Australia.

[www.ngi.no](http://www.ngi.no)

NGI (Norwegian Geotechnical Institute) is a leading international centre for research and consulting within the geosciences. NGI develops optimum solutions for society and offers expertise on the behaviour of soil, rock and snow and their interaction with the natural and built environment.

NGI works within the following sectors: Offshore energy – Building, Construction and Transportation – Natural Hazards – Environmental Engineering.

NGI is a private foundation with office and laboratory in Oslo, branch office in Trondheim and daughter companies in Houston, Texas, USA and in Perth, Western Australia

[www.ngi.no](http://www.ngi.no)

Ved elektronisk overføring kan ikke konfidensialiteten eller autensiteten av dette dokumentet garanteres. Adressaten bør vurdere denne risikoen og ta fullt ansvar for bruk av dette dokumentet.

Dokumentet skal ikke benyttes i utdrag eller til andre formål enn det dokumentet omhandler. Dokumentet må ikke reproduseres eller leveres til tredjemann uten eiers samtykke. Dokumentet må ikke endres uten samtykke fra NGI.

Neither the confidentiality nor the integrity of this document can be guaranteed following electronic transmission. The addressee should consider this risk and take full responsibility for use of this document.

This document shall not be used in parts, or for other purposes than the document was prepared for. The document shall not be copied, in parts or in whole, or be given to a third party without the owner's consent. No changes to the document shall be made without consent from NGI.

**NGI** OSLO  
TRONDHEIM  
HOUSTON  
PERTH

NORGES GEOTEKNISKE INSTITUTT  
NGI.NO

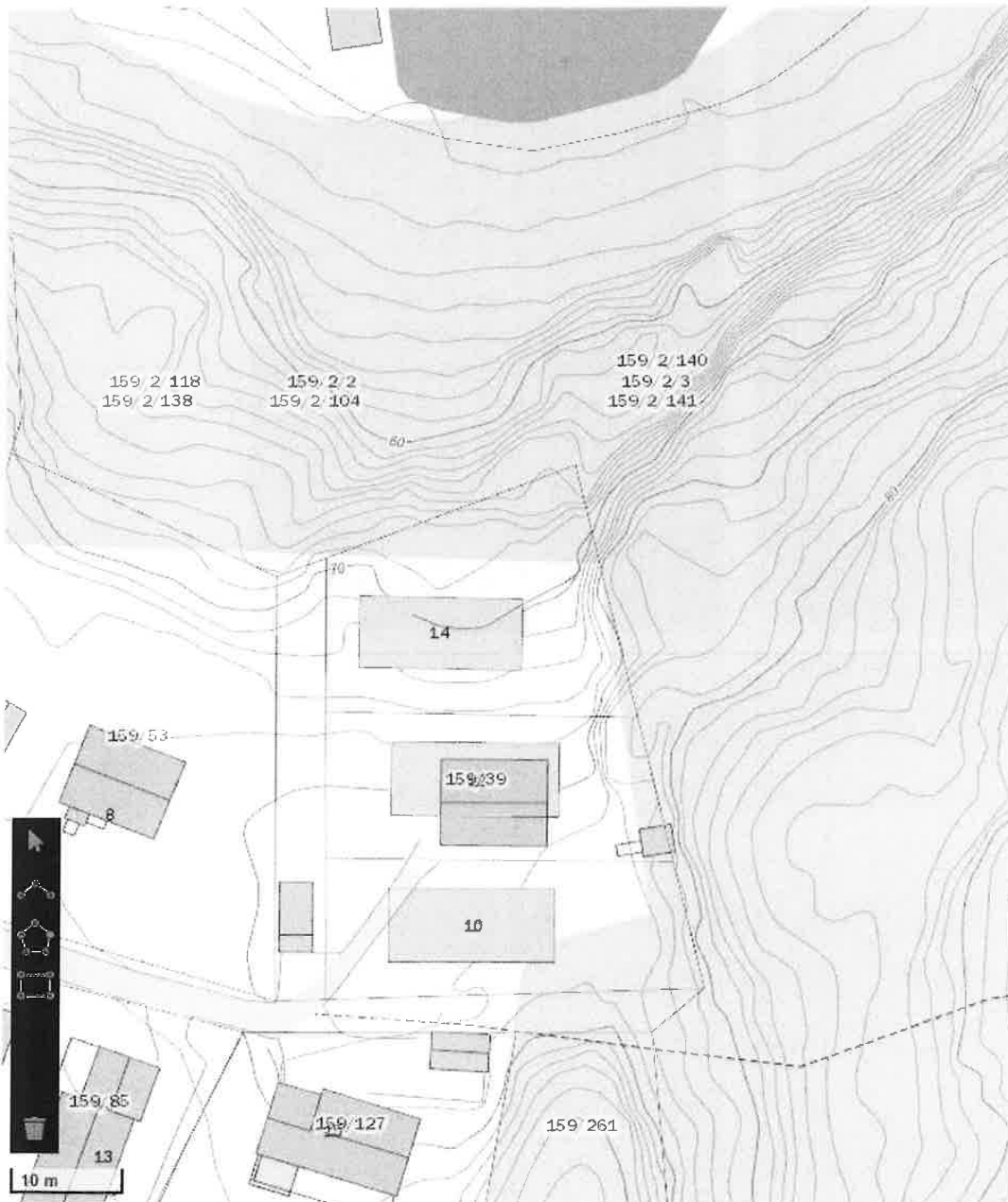
Hovedkontor Oslo  
PB. 3930 Ullevål Stadion  
0806 Oslo

Avd. Trondheim  
PB. 5687 Torgarden  
7485 Trondheim

T 22 02 30 00  
F 22 23 04 48  
NGI@ngi.no

BANK  
KONTO 5096 05 01281  
ORG.NR 958 254 318MVA

ISO 9001/14001  
CERTIFIED BY BSI  
FS 32989/EMS 612006



Figur 2-4. Topografisk kart og eiendomsgrenser. Ekvidistansen er 1 m. Kilde: <https://infoland.ambita.com>

Oppdragsgiver observerte bevegelser første gang den 9. desember 2016 da sprekker ble synlig på toppen av skråningen (Figur 2-5). Vanntilførsel (regn og snøsmelting) vises på Figur 2-6, sammen med prosentvis vanntilførsel over tre døgn.



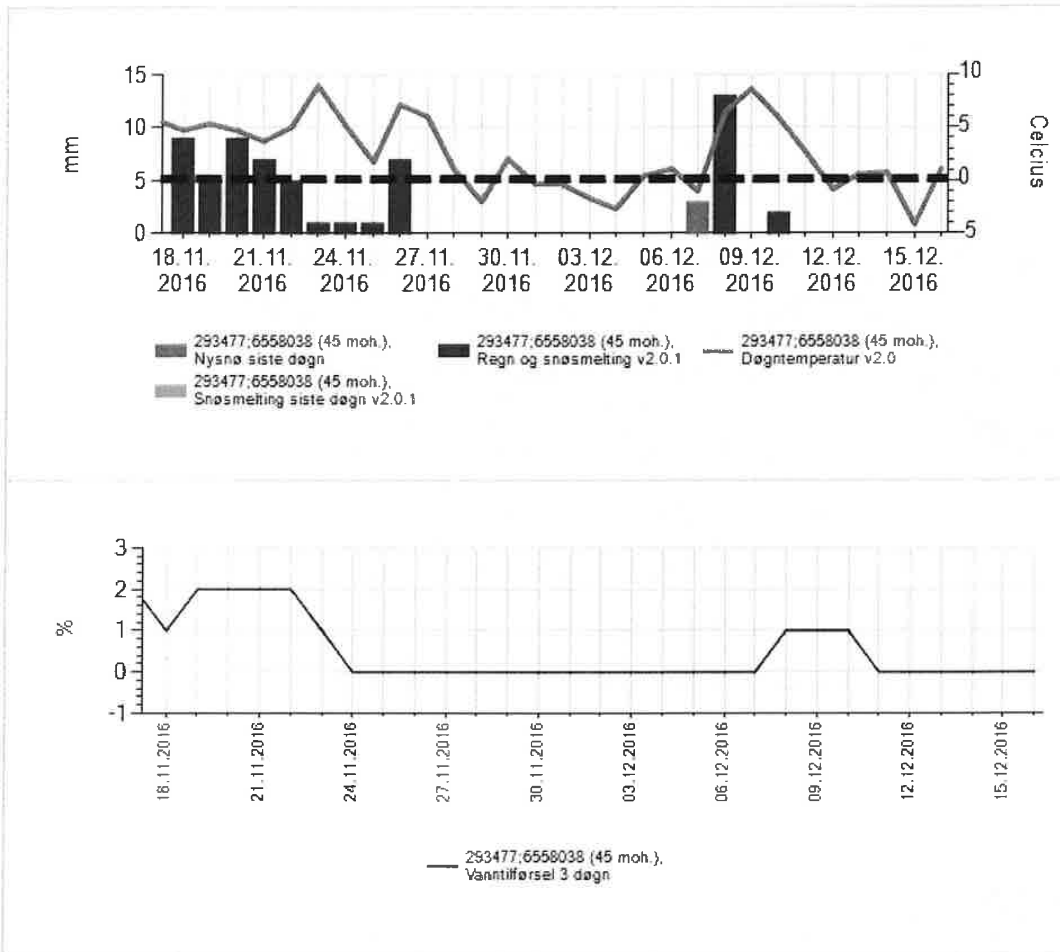
Figur 2-5. Bilder datert 9. desember 2016.



Figur 3-3. Sprekker på toppen av skråningen parallelt til kanten. Datert 26. juli 2018.

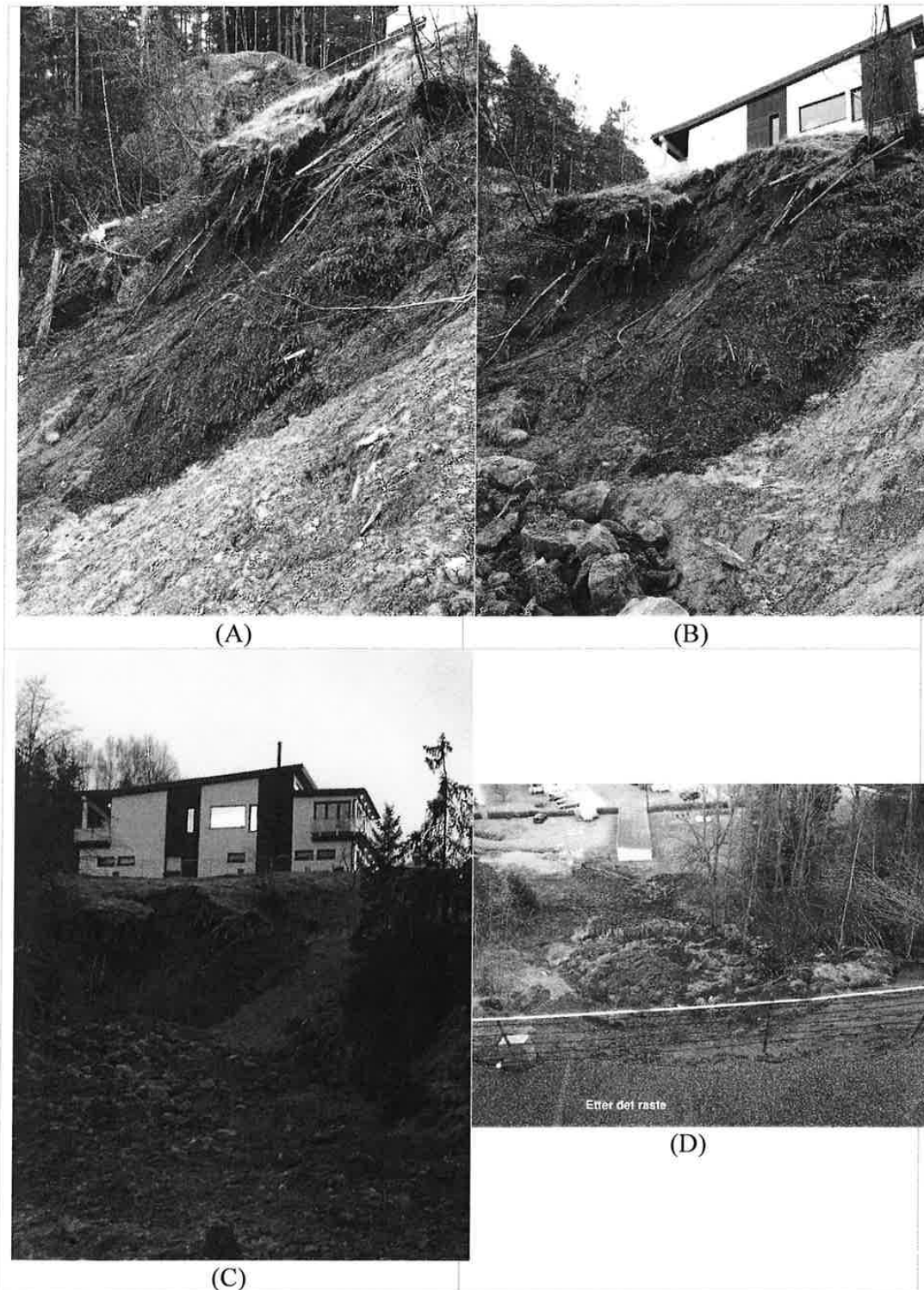


Figur 3-4. Sprekker på toppen av skråningen. Lengde av gul notebok er 15 cm.



Figur 2-6. Hydrometeorologiske data rundt 9. desember 2016. Se bildetekst på Figur 2-10 for beskrivelse av vanntilførsel 3 døgn. Kilde: xgeo.no

I starten av desember 2017 ble ett grunt jordskred utløst. Bilder på Figur 2-7 viser skråningen etter jordskredet. Vanntilførsel (regn og snøsmelting) vises på Figur 2-8, sammen med prosentvis vanntilførsel over tre døgn.



Figur 2-7. Bilder etter utglidning. (A), (B) og (C) er datert 2017-12-10. (D) er datert 2017-12-27.

I tillegg til bevegelser på skråningen, rapporterer oppdragsgiver at det er observert sprekker inne i huset.

## 4 Innledende vurdering

- a. Sprekker og utglidning observert siden høsten 2016 indikerer at skråningsstabiliteten er dårlig.
- b. Bevegelser på skråningen kan ha konsekvenser både for huset på Brønnhøydeveien 14 og naboeiendommer (både på toppen og foten av skråningen).
- c. Fyllingen på toppen av skråningen utført ifm. gravearbeid for bygningen kan ha ført til en reduksjon av skråningsstabiliteten (mht. grunne jordskred), med mindre andre tiltak (f. eks. fylling ved foten) ble utført for å kompensere for denne reduksjonen. NGI eller oppdragsgiver har ikke informasjon om slike kompenserende tiltak har blitt utført.
- d. Hydrometeorologiske forhold i perioden før bevegelser var ikke spesielt høye iht. terskler for utløsning av løsmasseskred, men lokale variasjoner i grunnvann eller avrenning kunne ha produsert økning i poretrykk som kunne ha ført til en reduksjon i stabilitet.
- e. Grusfylling utført på slutten av desember 2017 har belastet øvre del av skråningen. Dette er ugunstig for stabilitet.
- f. Det foreligger ikke grunnundersøkelser i nærheten av skråningen og kunnskap om grunnforholdene er derfor mangelfull.

## 5 Forslag til videre arbeid

De følgende foreløpige tiltakene ble sendt til oppdragsgiver per epost på befaringdagen 26. juli 2018. Sidemannskontroll ble utført av NGIs Laura Rødvand (kopierte på eposten):

- a. Dekke toppen av skråningen med plastfolie for å unngå infiltrasjon av vann.
- b. Ingen belastning på toppen av skråningen.
- c. Ingen graving ved foten av skråningen.
- d. Utføre målinger av bevegelser (både horisontale og vertikale) av huset for å overvåke evt. setninger.
- e. Om det skjer en raskt økning av bevegelser, må det tas kontakt med:
  - NGIs assistansetelefon ifm. skred: 993 03 000
  - NVEs beredskapstelefon: 22 95 93 60 / 909 92 231

Grunnundersøkelser bør utføres for utredning av skråningsstabilitet. Det anbefales minimum en totalsondering på toppen av skråningen til en dybde av 30 m. Om sonderingen gir indikasjon av kvikkleire, må det suppleres med prøvetaking, CPTU og evt. flere boringer på andre lokasjoner. Det anbefales at resultater fra evt. totalsondering oversendes geotekniker for tolkning umiddelbart slik at det kan vurderes om nevnte supplerende grunnundersøkelser bør utføres mens en borerigg allerede er på stedet.

Det bør utredes for evt. lekkasje fra vannledning eller avløp.

## 6 Referanser

- /1/ NGI (1996). Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred. Kartblad Halden, M = 1:50 000. Boreresultater. Rapport nr. 950008-2. Datert 28. august 1996.
- /2/ NGI (2006). Program for økt sikkerhet mot leirskred. Evaluering av risiko for kvikkleireskred Halden kommune. Rapport nr. 20001008-64. Datert 13. juni 2006.
- /3/ Sandersen, F., Bakkehøi, S., Hestnes, E., and Lied, K. (1996) The influence of meteorological factors on the initiation of debris flows, rockfalls, rockslides and rockmass stability. I Senneset, K. (ed.): Landslides. Proceedings of the 7<sup>th</sup> symposium on landslides, Trondheim, 17-21. juni 1996, 97-114.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).

For eiendommen:

**Adresse:**  
Brønnhøyveien 14, 1768 Halden  
gnr. 159, bnr. 39, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Halden kommune

**Oppdragsnummer:**  
1101240015

**Meglerforetak:** Berg Sparebank Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Lars-Håkon Nohr

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# 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 budforhøvelser, 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.



# 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**

**aktiv.**  
Tar deg videre