

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 8 450 000,-
Omkostn.: Kr 212 600,-
Total ink omk.: Kr 8 662 600,-
Selger: Petter Gussiås
Mari Charlotte Lie

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 290/375 kvm
Tomtstr.: 1057.1 m²
Soverom: 7
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 26
Gnr. 82, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1101240115

Vakker og påkostet arkitekttegnet eiendom med praktfull beliggenhet på Asakåsen.

Velkommen til Asakåsen 40! En sjelden stor og påkostet villa i «New England» stil med en fantastisk beliggenhet ytterst på feltet. Eksklusive innredninger og materialvalg preger denne helt unike eiendommen.

Eiendommen er solrik og skjermet, med nydelig utsikt mot Femsjøen. Koselig opparbeidet hage og uteområde med flere soner for avslapning og hygge. Vakker hagestue med terrakottagulv med varmekabler. Asfaltert gårds plass med varmekabler. Dobbelt garasje med elbillader, og en ekstra bred og høy el.drevet leddport.

Høydepunkter:

- Lekkert kjøkken i heltre fra Neptune. Marmor benkeplate.
- Praktisk grovkjøkken
- Solide heltre gulv i eik og furu
- Loungeavdeling
- 2 walk-in garderober
- Pergola med utepeis
- Jacuzzi

Dette er en eiendom av de sjeldne som må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	81
Andre vedlegg	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 290 m²

BRA - e: 85 m²

BRA totalt: 375 m²

TBA: 178 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 168 m² Entre, vaskerom, kjøkken, grovkjøkken, stue/spisestue, TV-stue, 2 soverom, bad.

2. etasje

BRA-i: 122 m² 4 soverom, gang, vaskerom, 2 garderober, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

163 m²

2. etasje

15 m²

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m² Garasje

2. etasje

BRA-e: 30 m² Uinnredet loft

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 294m². ALH 2. etasje er 4m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

- Terrasser og hellelagte uteområder er med som TBA.
- Takhøyder er 2,5-2,8 i andre etasje.
- I første etasje er takhøyden 2,37-2,8 (åpen himling i tv-stue)

Garasje:

- Det er en takhøyde opp til 2,4 på loft

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1057.1 m²

Tomtebeskrivelse

Vakker opparbeidet tomt ytterst på boligfeltet, med utsikt over skogen mot Femsjøen. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass med varmekabler i kjørefelt, hagepartier med vakre blomsterbed, busker og prydtrær - samt terrasseområde oppdelt i flere lune soner. Fra kjøkkensiden kommer man ut i en overbygd pergola med utekjøkken og en lekker utepeis / pizzaovn. Videre går terrassen over i solplass med en stor, deilig jacuzzi. Helt ytterst på terrassen finner man en nydelig hagestue der man får følelsen av å sveve ut over skogen. Hagestuen er isolert, og har terrakottagulv med varmekabler. En herlig plass for både sommer og vinter.

Beliggenhet

Asakåsen er et nyere og meget etablert villaområde med kort vei til Tistedal barneskole, turområder samt Femsjøen med sine idylliske badeplasser.

Eiendommen ligger solrikt og tilbaketrukket i nedre del av feltet, med en svært barnevennlig beliggenhet. Fra tomten går man direkte ut i skog og flott natur med et yrende fugle- og dyreliv rett på nedsiden av eiendommen. Det er kort vei til områdets lekeplass, med gapahuk, grillplass, grusbane og lekeapparater.

I nærområdet finner man fantastiske turområder, med lysløypenett og sportshytter. Fra boligfeltet kan man gå direkte ut i oppmerkede turstier som er koblet mot løypenettet i Høiåsmarka.

Adkomst

Direkte fra Asakåsen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Tistedal barneskole og Risum ungdomskole.

Offentlig kommunikasjon

Skolebuss

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Prefabrikerte takstoler og limtredrager. Undertak av rupanel med papp, sløyfer og lekter. Taket er tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i sink. Sink-fargede snøfangere på alle hovedtak. Malte vinduer i 3-lags glass. Grunnmur av støpt og isolert plate.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1.etg. inneholder entre og hall, gjestebad/wc, 2 soverom, separat vaskerom og teknisk rom med egen inngang, grovkjøkken/anretning før man kommer inn til et stort kjøkken med delvis åpen løsning til stuen. Stue/spisestue med nedsenket avdeling, separat tv-stue/penstue med åpen himling opp. Flere utganger til et stort terrasseområde og hage med pergola, jacuzzi, lekker hagestue og mye mer.

2. etg. har gang, vaskerom, 5 soverom, hvorav ett av disse i dag benyttes som walk-in garderobe. Videre et stort bad / wc med badekar og direkte tilgang til en praktisk walk-in garderobe.

Standard

Boligen har en gjennomført og påkostet standard med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer. 1.etasje har solid heltre gulv i eik, som skaper en varm og innbydende atmosfære. Gang og bad /wc med lekre fliser. Varmekabler i gulv i hele 1.etasje, med unntak av soverommene.

2.etg har brede og lyslaserte furugulv i samtlige rom.

Kjøkkenet er et kvalitetskjøkken i heltre fra den engelske leverandøren Neptune.

Kjøkkenet fremstår svært delikat, med sin mørke antrasittfarge i kombinasjon med messinghåndtak og hvit marmor benkeplate. Kjøkkenet har videre integrert Miele kaffemaskin og dobbel SMEG stekeovn med induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og praktisk kjøleskuff.

I direkte tilknytning til kjøkkenet har du et praktisk grovkjøkken med ekstra kjøleskap, og god lagringsplass.

I overgangen mellom dagligstue og kjøkken er det montert en lekker og moderne TEK-10 BRÜNNER peis.

Jacuzzi på terrassen medfølger. Denne er installert i 2018, med nytt varmeelement i 2022. Stor og romslig garasje, med elbillader installert og en ekstra bred og høy el. drevet leddport.

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.

Enebolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel med papp sløyfer og lekket. Synlig duk for lufting av undertak på loft. Det var noen fuktmerker på undertaket på befaringsdagen. Ingen fuktutslag målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble observert noen mose på takstein.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag,TG3

Renner, nedløp og beslag i sink. Sink-fargede snøfangere på alle hovedtak. Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke montert snøfanger på tak over inngangsdøren. Takvinkelen er 22° og det er krav til snøfanger på hele taket når det er over 14°.

Tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører,TG2

To-fløyet hoveddør i malt treverk. Malte terrassedører. Tredør fra vaskerommet. Det er

satt inn en katteluke i døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er noe synlig skjevhet på inngangsdøren. Det er løs list på terrassedør.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Løs list bør festes og normalt vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Det er terrasse utenfor det ene soverommet i andre etasje. Gulv dekket med glassfiber. Rekkverk i impregnert trevirke. Det ble målt et fall på ca 4 cm fra vegg. Noe flatt ved takrenner. Det er en stor terrasse i impregnert treverk med glassrekkverk. En pergola er satt på terrassen. Glasstak lagt på pergola. Det er satt opp et jacuzzi på terrassen. Dette er fra ca 2018. Varme-elementet ble skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det var synlige vannansamlinger ved takrenner på dekkning på terrasse. Noe værslitt og mosegrodd rekkverk. Treklosser på rekkverket ligger helt ned til dekkningen. Vil gi kortere levetid. Den ene glassveggen på terrassen er ikke merket med sikkerhetsglass. Panelene i glassrekkverket har sunket. Noe grøske på terrassegulv og rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør beregnes noe vedlikehold av treverk på terrassene. Ved utskiftning av dekkning, må det sikres tilstrekkelig fall til takrenne. Glasspaneler bør justeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper,TG2

Det er bygget en enkel tretrapp fra terrassen og ned til terrenget på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen har noe skjevhet og mangler sikring. Trappen er kun tiltenkt en enklere adkomst til skogen på baksiden.

Tiltak

- Trappen må benyttes med varsomhet. Utbedringer og oppgraderinger anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av flis, furu og eik. Veggene har tapet og malte overflater.

Innvendige tak har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er noen tørkesprekker på vegger/himling. Noe bruksmerker på overflater. Noen sprekker i fuger og bom/hulrom under flis. Noe bruksmerker og sprekker i heltre gulv.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

1. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene og himling har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Vegger har ikke fuktbestandige overflater ut over overflatebehandling med våtromsmaling.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Homogent gulvbelegg på gulv med oppbrett langs vegg. Fall målt til 1:100 med 20 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Belegget er skjært i overgang gulv/vegg. Det er fuget i skjøten. Noen utette fuger.

Tiltak

- Fuger bør utbedres. Skjøter på belegg skal sveises når det benyttes som tettesjikt.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Plastsluk og synlig belegg. Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

- Det er ikke klemring i sluk. Belegget ligger kun inntil slukrist. Det er ikke membran på vegger, kun malt med våtroms maling.

Tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
 - Det må gjøres tiltak for å forhindre eventuelle lekkasjer i sluk, det er ikke membran/tettesjikt mellom under gulv og sluk (synlig under slukrist). Konsekvens er at det kan bli lekkasje i gulv ved tett sluk. Det anbefales legging av membran på vegger i våtsoner. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.
- Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. Etasje > Vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap
- Noe heng i fronter på innredningen.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har malte overflater og flis i dusjnise. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Noe synlig avskalling av maling og sprekker i silikolfuger. Det er ikke membran på vegger, kun våtromsmaling benyttet.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk i dusjnise. Synlig mansjett i sluk. Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er ikke synlig membran i våtsoner uten for dusjsone og rundt toalet

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

- Lokale utbedringer med tetting rundt rør gjennomføringer anbefales. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Toalettsetet er skiftet nylig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke silikon i overgang servant/vegg.

Tiltak

- Det bør etableres silikonfuge i overgang servant/vegg for å unngå fukt bak innredningen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene og himling har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er ikke membran eller fuktbestandig overflater i våtsoner rundt utslagsvask.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

- Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Homogent gummigulv med oppbrett langs vegg. Fall målt til 1:100 med 20 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

- Belegget er skjært i overgang gulv/vegg. Det er fuget i skjøten.

Tiltak

- Skjøter på belegget skal sveises når det benyttes som tettesjikt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

2. Etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Det er ikke membran/gulvbelegg under klemring i sluk. Belegget ligger kun inntil sluket. Sluket som er benyttet er beregnet til å bruke når gulvet skal flislegges, ikke til belegg. Det er ikke membran på vegger.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å forhindre eventuelle lekkasjer i sluk. Det anbefales legging av membran på vegger i våtsoner. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har malte overflater og flis i dusjnisje. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er en del merker på vegg bak badekar. Noe svelling i dørlister og dør. Merker/hakk/riss i vinduskarm og vegger.

Tiltak

- Fuger i dusjnisje bør utbedres. Det anbefales utbedring av overflater. Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk i dusjnisje og under badekar. Synlig mansjett i sluk. Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er ikke membran på vegger eller vinduskarmer.

Tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Anbefales lokale utbedringer av tetting rundt rør gjennomføringer i våtsoner. Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe svelling i innredningen.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet er delt inn i et grovkjøkken og et hovedkjøkken. I grovkjøkkenet er det innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Hovedkjøkkenet har slette fronter, benkeplate i marmor og fliser over benken. Det er en stor Smeg komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøleskuffer og kaffemaskin. Vannstopp og komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Noe merker og hakk i innredninger. Noen løse sokler. Litt avskalling på benkeplaten.

Noe heng i fronter på innredninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en åpen tilkobling på avløp til utslagsvask. Kan medføre lukt.

Tiltak

- Det bør settes på et lokk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Støpt og isolert plate fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer, TG3

Det er støttemurer på begge sider av gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger opplyser om at fastmontert våpenskap på vaskerom ikke følger med.

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

Hvitevarer

Selger opplyser at midtplaten på komfyren, samt rotisseriet ikke virker.

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

Parkering

Dobbelt garasje og i egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

93115857

Radonmåling

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

Diverse

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

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.

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. Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Varmekabler i gulv i 1.etg, gang og begge bad. Det er montert en elementpeis i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 450 000

Kommunale avgifter

Kr 47 980

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er prognose for 2024 og er opplyst av Halden kommune.

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

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Se vedlagte gebyrinformasjon fra Halden kommune.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Velforening

Asakåsen velforening

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 26 i Halden kommune. Gårdsnummer 82, bruksnummer 17 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:

3101/82/26:

05.11.2009 - Dokumentnr: 841237 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Hrg AS

Org.nr: 991 359 842

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Eierandel i realsameie med 2/94. Gjelder fellesareal midt på feltet som avsatt til Park (grøntareal/lekeplass mm)

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det er gitt ferdigattest for utvidelse av eksisterende terrasse med BYA 34,1 kvm, oppføring av levegg med takoverbygg med BYA 15,9 kvm, og oppføring av hagestue med BYA 10,76 kvm og BRA 8,7 kvm datert 10.01.2023.
- Det er gitt ferdigattest for enebolig og frittliggende garasje datert 19.03.2014.

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er noe mindre dagslys enn dagens krav på noen soverom .

Utestue

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.03.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger G596 Asakåsen med formål frittliggende småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

211 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

212 600 (Omkostninger totalt)

228 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

231 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 662 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 678 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 681 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 212 600

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7440,-. Utleggene omfatter foto, servitutter og urådighet.

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

Oppdragsansvarlig

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr

Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

lars.hakon.nohr@aktiv.no

Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10

1771 Halden

Tlf: 692 11 950

Salgsoppgavedato

10.07.2025







































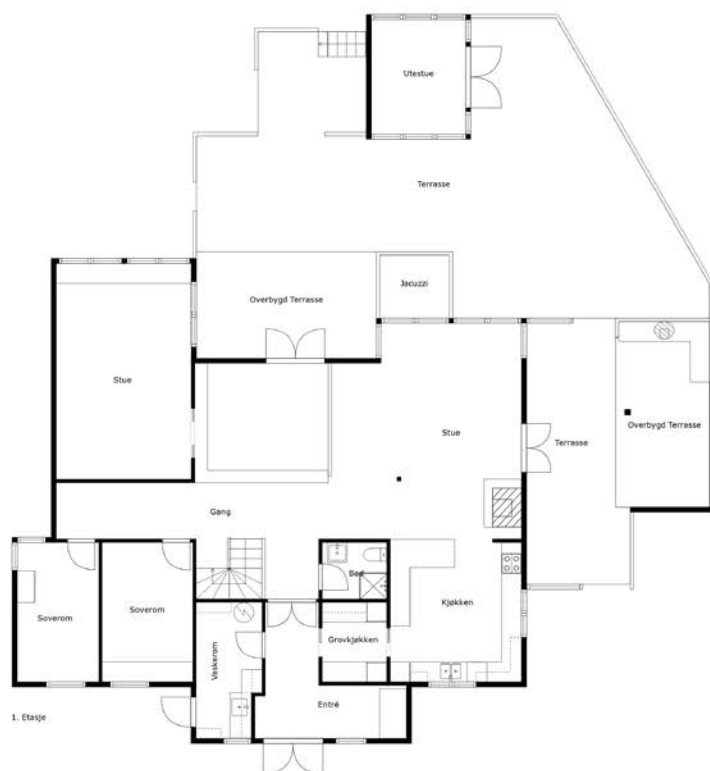


FOTO
etatera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Asakåsen 40, 1764 HALDEN



HALDEN kommune



gnr. 82, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 25.09.2024

Oppdragsnr.: 12218-1412

Referansenummer: CN1083

Autorisert foretak: Takstfag AS

Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen

Vår ref:



TF
AKST
AG AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer med store terrasser. Boligen har en høy standard.
Det bør gjøres utbedringer ved sluk på vaskerom, for å unngå fukt under belegget ved en eventuell lekkasje.
Støttemur ved oversiden av gårdsplassen bør sikres for å unngå fall.

Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Undertak av rupanel med papp sløyfer og lekket.
Synlig duk for lufting av undertak på loft.
Renner, nedløp og beslag i sink. Sink-fargede snøfangere på alle hovedtak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er tilgang til kaldtloft via luke i himling i den ene garderoben.
Det er ikke lagt gangbart gulv, så loftet er kun innsperret fra loftsluken.
Synlig isolasjon, ca 40 cm, og dampspørre.
Prefabrikerte takstoler og limtretrager fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
To-fløyet hoveddør i malt treverk.
Malte terrassedører.
Tredør fra vaskerommet. Det er satt inn en katteluke i døren.

Det er terrasse utenfor det ene soverommet i andre etasje. Gulv dekket med glassfiber.
Rekkverk i impregneret treverk.
Det er en stor terrasse i impregneret treverk med glassrekkverk. En pergola er satt på terrassen.
Glasstak lagt på pergola.
Det er satt opp et jacuzzi på terrassen. Dette er fra ca 2018. Varme-elementet ble skiftet i 2022.
Det er bygget en enkel tretrapp fra terrassen og ned til terrenget på baksiden av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av flis, furu og eik. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har mdf-panel.

Det er isolert stålppe, tilkoblet elementpeis i stuen.
Oven har tilluft via vegg.

Malt tretrapp med tette trinn. Håndløper montert på vegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene og himling har malte overflater.
Homogent gulvbelegg på gulv med oppbrett langs vegg.
Fall målt til 1:100 med 20 mm fra dør til sluk.
Plastsluk og synlig belegg.
Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.
Innredning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad
Veggene har malte overflater og flis i dusjnise.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:50 i dusjnise. Topp gulv ved dør ble målt til 35 mm over sluk.
Det er plastsluk i dusjnise. Synlig mansjett i sluk.
Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Toalettet er skiftet nylig.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom
Veggene og himling har malte overflater.
Homogent gummigulv med oppbrett langs vegg.
Fall målt til 1:100 med 20 mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplate med utslagsvask.
Det er balansert ventilasjon.

Bad
Veggene har malte overflater og flis i dusjnise.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegger.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:50 ved begge sluk. Topp gulv ved dør til garderobe ble målt til 30 mm over sluk.
Det er plastsluk i dusjnise og under badekar.
Synlig mansjett i sluk.
Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er delt inn i et grovkjøkken og et hovedkjøkken.
I grovkjøkkenet er det innredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Hovedkjøkkenet har slette fronter, benkeplate i marmor og fliser over benken.
Det er en stor Smeg komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøleskuffer og kaffemaskin.
Vannstopp og komfyrvakt er montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Trykkløser er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i vaskerom i første etasje.
Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet i første etasje.

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Sentralen er på vaskerommet i første etasje. Den er ikke funksjonstestet.

Sikringsskap med automatsikring. Det er 35 kurser og 4x40 amp hovedsikring.
Sikringer er fordelt i to skap i entré.
Nettverk lagt inn i skap.
Det er montert smarthusstyring i boligen.

Brannsløkker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.
Røykvarslere er tilkoblet et alarmanlegg. Avtalen kan trolig videreføres.
Rømningsstige montert fra andre etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenerende bassen fra byggeår.
Støpt og isolert plate fra byggeår.
Det er støttemurer på begge sider av gårdsplassen.
Skrånende, trappet terreng.
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 8 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utestue

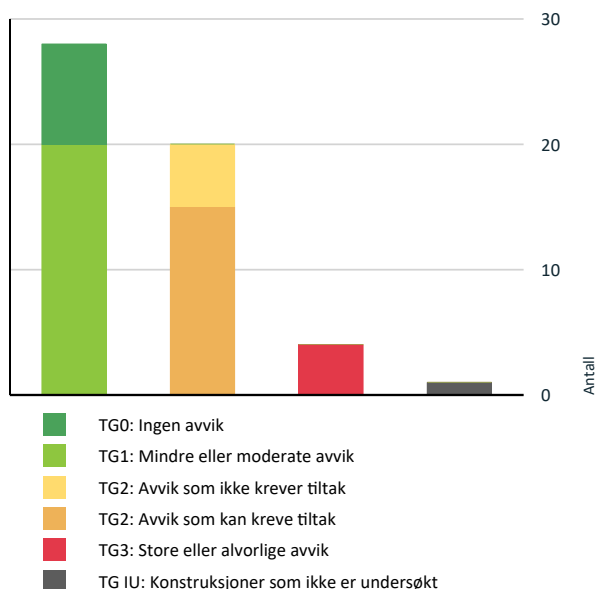
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

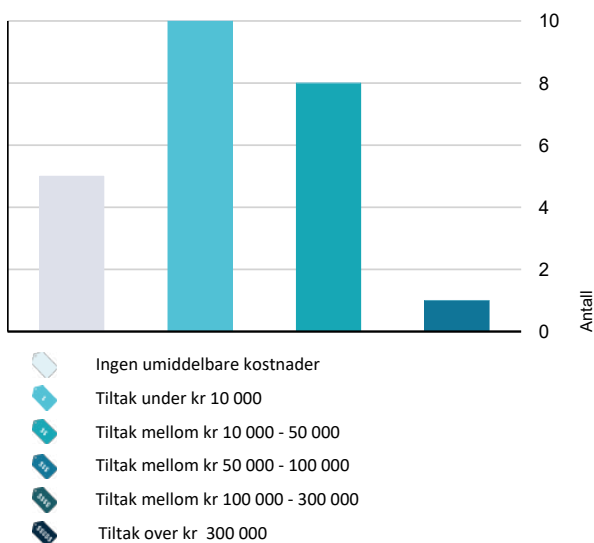
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Høy standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av rupanel med papp sløyfer og lekket. Synlig duk for lufting av undertak på loft. Det var noen fuktmerker på undertaket på befaringsdagen. Ingen fuktutslag målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble observert noen mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i sink. Sink-fargede snøfangere på alle hovedtak.

Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfanger på tak over inngangsdøren. Takvinkelen er 22° og det er krav til snøfanger på hele taket når det er over 14°.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er tilgang til kaldtloft via luke i himling i den ene garderoben. Det er ikke lagt gangbart gulv, så loftet er kun innsipert fra loftsluken. Synlig isolasjon, ca 40 cm, og dampspærre. Prefabrikerte takstoler og limtredrager fra byggeår. Loftsluken ligger løst med isolasjon og teip over. Synlig ventil i gavl.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

To-fløyet hoveddør i malt treverk.

Malte terrassedører.

Tredør fra vaskerommet. Det er satt inn en katteluke i døren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er noe synlig skjevhet på inngangsdøren.
Det er løs list på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Løs list bør festes og normalt vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse utenfor det ene soverommet i andre etasje. Gulv dekket med glassfiber.

Rekkverk i impregneret treverk.

Det ble målt et frall på ca 4 cm fra vegg. Noe flatt ved takrenner.

Det er en stor terrasse i impregneret treverk med glassrekkverk. En pergola er satt på terrassen. Glasstak lagt på pergola.

Det er satt opp et jacuzzi på terrassen. Dette er fra ca 2018. Varme-elementet ble skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var synlige vannansamlinger ved takrenner på tekking på terrasse. Noe værslitt og mosegrodd rekkverk. Treklosser på rekkverket ligger helt ned til tekkingen. Vil gi kortere levetid.

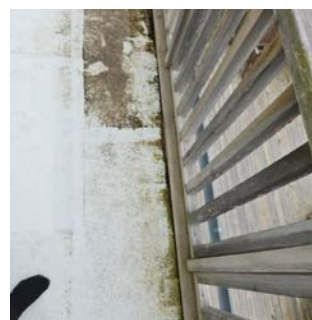
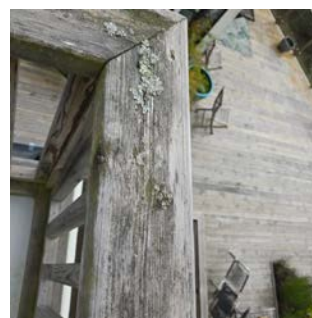
Den ene glassveggen på terrassen er ikke merket med sikkerhetsglass. Panelene i glassrekkverket har sunket. Noe grøske på terrassegulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe vedlikehold av treverk på terrassener. Ved utskifting av tekking, må det sikres tilstrekkelig fall til takrenne. Glasspaneler bør justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke merket sikkerhets glass



TG 2 Utvendige trapper

Det er bygget en enkel tretrapp fra terrassen og ned til terrenget på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

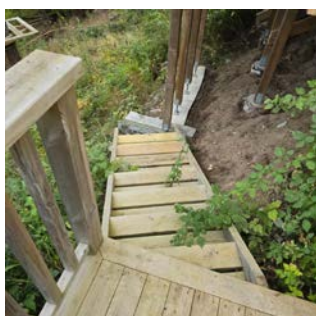
Trappen har noe skjevheter og mangler sikring. Trappen er kun tiltenkt en enklere adkomst til skogen på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må benyttes med varsomhet. Utbedringer og oppgraderinger anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av flis, furu og eik. Veggene har tapet og malte overflater. Innvendige tak har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen tørkesprekker på vegger/himling.
Noe bruksmerker på overflater.
Noen sprekker i fuger og bom/hulrom under flis.
Noe bruksmerker og sprekker i heltre gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet mellom etasjene.

Planavvik på +5 mm målt på soverom og i gang i andre etasje, målt med laser over hele gulvet.

TG 1 Gulv på grunn

Støpt og isolert plate på grunn i første etasje. Deler av spisestue-gulvet er foret opp med lufting.

Planavvik på 5-10 mm målt på kjøkken, stue og tv-stue, målt med laser over hele gulvet.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Det er fremlagt tilbud fra Br. Pedersen as på radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er isolert stålpipe, tilkoblet elementpeis i stuen.

Ovn har tilluft via vegg.

Det er fremlagt rapport fra feier. Tilsyn utført i september 2024. Ingen avvik eller anmerkninger.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn. Håndløper montert på vegg.

Det ble registrert noe knirk i trappen på befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Kvitteringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger har ikke fuktbestandige overflater ut over overflatebehandling med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Homogent gulvbelegg på gulv med oppbrett langs vegg.

Fall målt til 1:100 med 20 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Belegget er skjært i overgang gulv/vegg. Det er fuget i skjøten. Noen utette fuger.

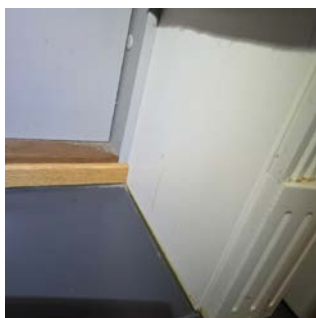
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuger bør utbedres. Skjøter på belegget skal sveises når det benyttes som tettesjikt.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Våtrommet er i daglig bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig belegget.

Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er ikke klemring i sluk. Belegget ligger kun inntil slukrist.

Det er ikke membran på vegger, kun malt med våtroms maling.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

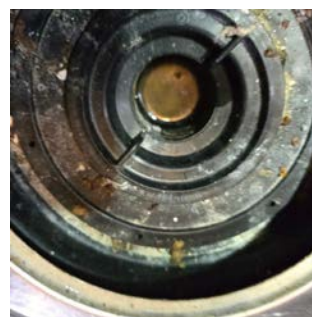
Det må gjøres tiltak for å forhindre eventuelle lekkasjer i sluk, det er ikke membran/tettesikt mellom under gulv og sluk (synlig under slukrist).

Konsekvens er at det kan bli lekkasje i gulv ved tett sluk.

Det anbefales legging av membran på vegger i våtsoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Noe heng i fronter på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

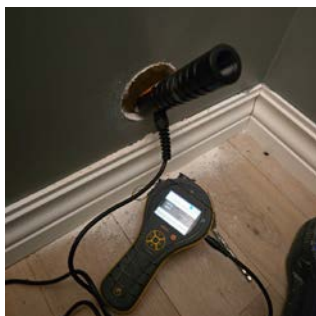
TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet.
Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kvitteringer.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater og flis i dusjnise. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Noe synlig avskalling av maling og sprekker i silikonfuger.
Det er ikke membran på vegger, kun våtromsmaling benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall målt til 1:50 i dusjnise. Topp gulv ved dør ble målt til 35 mm over sluk.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjnise. Synlig mansjett i sluk.
Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling.
Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke synlig membran i våtsoner uten for dusjsone og rundt toalet

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

Lokale utbedringer med tetting rundt rør gjennomføringer anbefales.
Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Toalettsetet er skiftet nylig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikon i overgang servant/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres silikonfuge i overgang servant/vegg for å unngå fukt bak innredningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra grovkjøkken og inn mot våtsonen på badet.

Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kvitteringer.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke membran eller fuktbestandig overflater i våtsoner rundt utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Homogent gummigulv med oppbrett langs vegg.

Fall målt til 1:100 med 20 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Belegget er skjært i overgang gulv/vegg. Det er fuget i skjøten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjøter på belegget skal sveises når det benyttes som tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det er ikke membran/gulvbelegg under klemring i sluk. Belegget ligger kun inntil sluket.

Sluket som er benyttet er beregnet til å bruke når gulvet skal flislegges, ikke til belegget.

Det er ikke membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å forhindre eventuelle lekkasjer i sluk.

Det anbefales legging av membran på vegger i våtsoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Benkeplate med utslagsvask.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

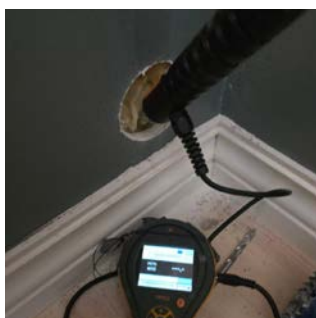
Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra soverom og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kvitteringer.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte overflater og flis i dusjnise. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er en del merker på vegg bak badekar.

Noe svelling i dørlister og dør.

Merker/hakk/riss i vinduskarm og vegger.

Konsekvens/tiltak

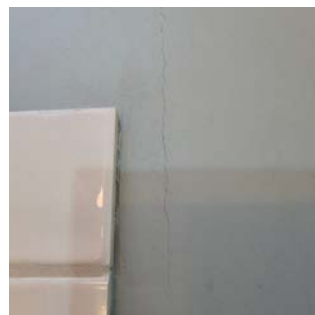
- Andre tiltak:

Fuger i dusjnise bør utbedres.

Det anbefales utbedring av overflater.

Vegger bør oppgraderes med fuktbestandige materialer (membran) for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og med sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall målt til 1:50 ved begge sluk. Topp gulv ved dør til garderobe ble målt til 30 mm over sluk.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjnise og under badekar. Synlig mansjett i sluk. Eier informerer om at det er benyttet våtromsgips på vegger og himling. Overflatene er malt med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Det er ikke membran på vegger eller vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Anbefales lokale utbedringer av tetting rundt rør gjennomføringer i våtsoner.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling i innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

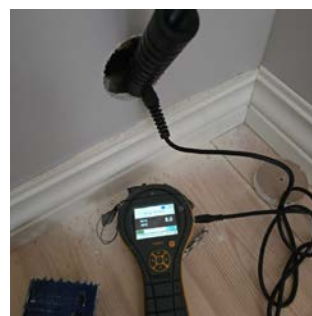
1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hullboring fra garderobe og inn mot våtsonen på badet. Det ble målt normale fuktverdier ved hulltaking.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er delt inn i et grovkjøkken og et hovedkjøkken. I grovkjøkkenet er det innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Hovedkjøkkenet har slette fronter, benkeplate i marmor og fliser over benken. Det er en stor Smeg komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøleskuffer og kaffemaskin. Vannstopp og komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Noe merker og hakk i innredninger.

Noen løse sokler.

Litt avskalling på benkeplaten.

Noe heng i fronter på innredninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Trykkføler er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannmåler og stoppekran montert på vaskerom.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en åpen tilkobling på avløp til utslagsvask. Kan medføre lukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør settes på et lokk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i vaskerom i første etasje.
Det må beregnes jevnlig service og filterbytte. Eier informerer om at filter er skiftet to ganger pr år. Siste service ble gjennomført i 2018.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe montert i stuen.
Det må beregnes jevnlig service og vedlikehold.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på vaskerommet i første etasje.

! TG 1U Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er på vaskerommet i første etasje. Den er ikke funksjonstestet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikring. Det er 35 kurser og 4x40 amp hovedsikring.

Sikringer er fordelt i to skap i entré.

Nettverk lagt inn i skap.

Det er montert smarthusstyring i boligen.

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.

2014

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

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

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet. Røykvarslere er tilkoblet et alarmanlegg. Avtalen kan trolig videreføres. Rømningsstige montert fra andre etasje.

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

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende bassen fra byggeår.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt og isolert plate fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer på begge sider av gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 0 Terrengforhold

Skrånende, trappet terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Utestue

**Anvendelse**

Utestue

Byggeår

2022

Kommentar

Ihht byggetillatelse

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Utestuen har flislagt gulv og uisolert konstruksjon av treverk.
Saltakkonstruksjon, tekket med betongtakstein.
Skyvedør med glass satt inn i front.

Det mangler takrenne på utestuen.

Garasje

**Anvendelse**

Parkering og lagring

Byggeår

2014

Kommentar

Ihht ferdigattest

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt plate og saltak-konstruksjon. Tak tekket med betongtakstein.

To vegger av Jackon og to i treverk.

Utvendig trapp opp til loft.

El-bil lader er montert. Det er satt inn et ekstra sikringsskap.

Garasjeport i stål med elektrisk portåpner. Enkel tredør.

Loftet er ikke ferdigstilt. Åpent fra garasjehimling og opp til loft.

Innvendig i garasjen er det åpen isolasjon (Jackon). Dette må pusses for å ivareta krav til brennbar isolasjon.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 020 000

Utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 790 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

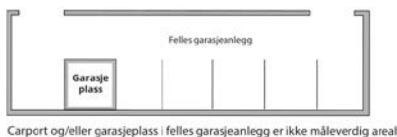
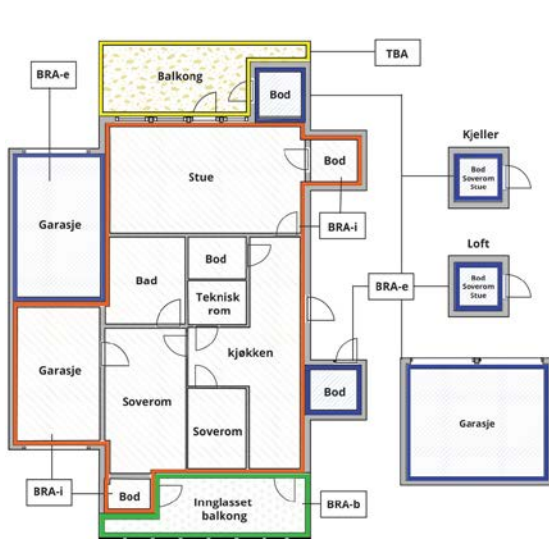
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	168			168	163		168
2. Etasje	122			122	15	4	126
Loft							
SUM	290				178	4	294
SUM BRA	290						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Vaskerom , Kjøkken , Stue/spisestue , TV-stue , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Grovkjøkken		
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Vaskerom , Garderobe 1, Garderobe 2, Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Terrasser og hellelagte uteområder er med som TBA.
Takhøyder er 2,5-2,8 i andre etasje.
I første etasje er takhøyden 2,37-2,8 (åpen himling i tv-stue).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er noe mindre dagslys enn dagens krav på noen soverom .

Utestue

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Utestue	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
Loft		30		30	
SUM		76			
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Det er en takhøyde opp til 2,4 på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	283	7
Utestue	0	0
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig

Det ene garderoberommet i andre etasje er med som s-rom.

Utestue

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen	Takstingeniør
	Petter Gussiås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	82	26		0	1057.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asakåsen 40

Hjemmelshaver

Lie Mari Charlotte, Gussiås Petter

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Asakåsen med utsyn til Femsjøen.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Regulert til bebyggelse og anlegg.

Hensynssone H110, nedslagsfelt drikkevann.

Reguleringsplan G-596 Asakåsen. Regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, noe naturtomt, støttemurer og asfaltert gårdsplass. Det er lagt varmekabler på gårdsplassen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Veistatuskart	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Rapport fra feier	29.08.2024		Gjennomgått		Nei
Kvitteringer fra håndverkere	15.09.2024		Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/CN1083>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Halden	
Oppdragsnr.	
1101240115	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Charlotte Lie	Petter Gussiås
Gateadresse	
Asakåsen 40	
Poststed	Postnr
HALDEN	1764
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93115857

Document reference: 1101240115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et frontbord over garasjeport byttet grunnet råte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Petter Gussiås ,byggeier og ansatt i Riis Elektro har gjort div. strømspare og belysnings endringer.

Arbeid utført av

Riis elektro as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1 årskontroll av DLE .

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert Easee lader og underfordeling i garasje . 11Kw 400V

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

HPH har bygget uthus og pergola, Petter Gussiås har laget fundament til uthus.

Arbeid utført av

Hans Petter Holm , Byggmester

Document reference: 1101240115

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bod 2etg gjort om til vaskerom med sluk.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt og tegnet av Takstfag as Halden

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann fra Takstfag vurdert bolig i 2024

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1101240115

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1101240115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Lie	7a333f0dfe22006c7b316f 45dd497a9e78aef240	09.07.2025 08:11:47 UTC	Signer authenticated by One time code

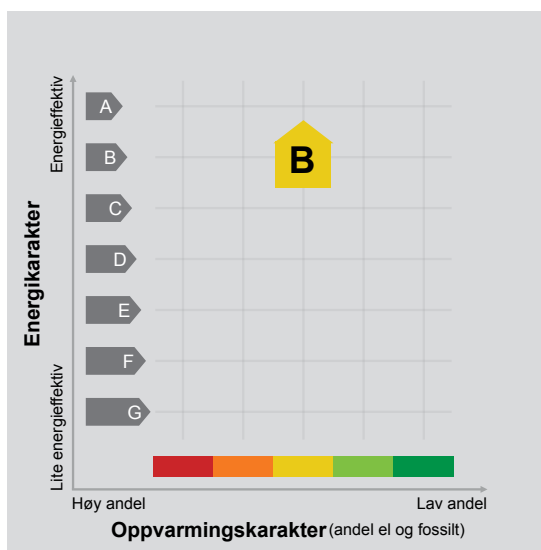
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Gussiås	8e69a48b8d2fc44075278 6bd49f06880bfdf228c	09.07.2025 12:13:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1101240115

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

ENERGIATTEST

Adresse	Asakåsen 40
Postnummer	1764
Sted	HALDEN
Kommunenavn	Halden
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300349831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16846
Dato	29.08.2024



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

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

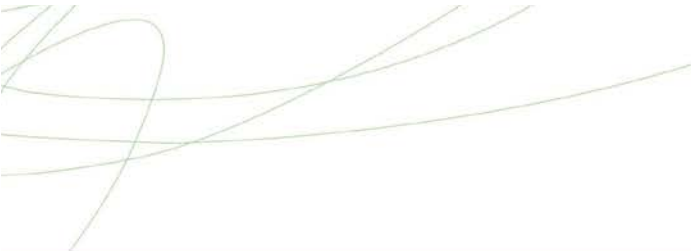
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

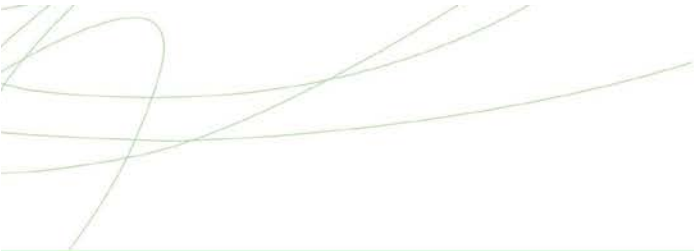
- Montere urbryter på motorvarmer

- Luft kort og effektivt

- Tiltak utendørs

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	295
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Nabolagsprofil

Asakåsen 40

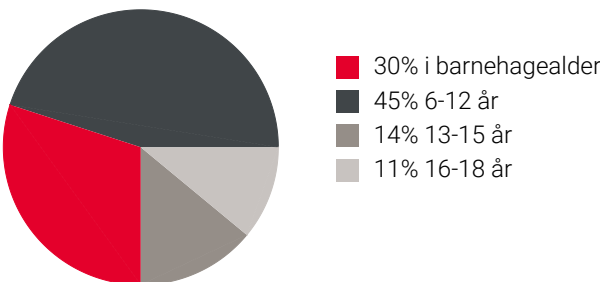
Offentlig transport

 Halden stasjon	12 min 
Linje RE20	6.8 km
 Asakåsen	0.1 km
Linje 306	

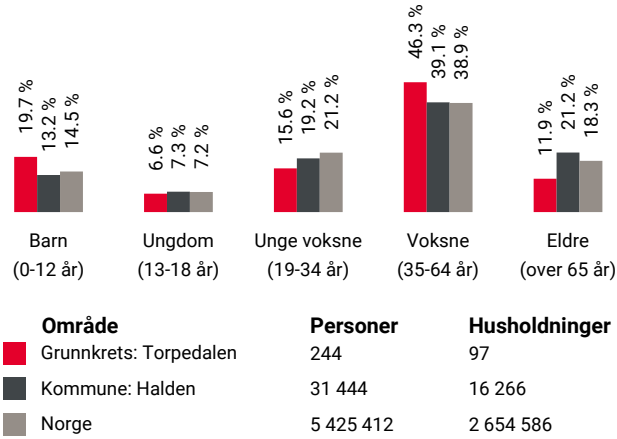
Skoler

Tistedal skole (1-7 kl.)	5 min 
312 elever, 15 klasser	2.5 km
Gimle skole (1-7 kl.)	7 min 
248 elever, 13 klasser	4.1 km
Hjortsberg skole (1-7 kl.)	7 min 
407 elever, 20 klasser	4.8 km
Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
412 elever, 18 klasser	5.6 km
Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
362 elever, 15 klasser	5.7 km
Halden vgs - avd. Porsnes	10 min 
1200 elever, 61 klasser	6 km
Halden vgs - avd. Risum	11 min 
400 elever	5.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

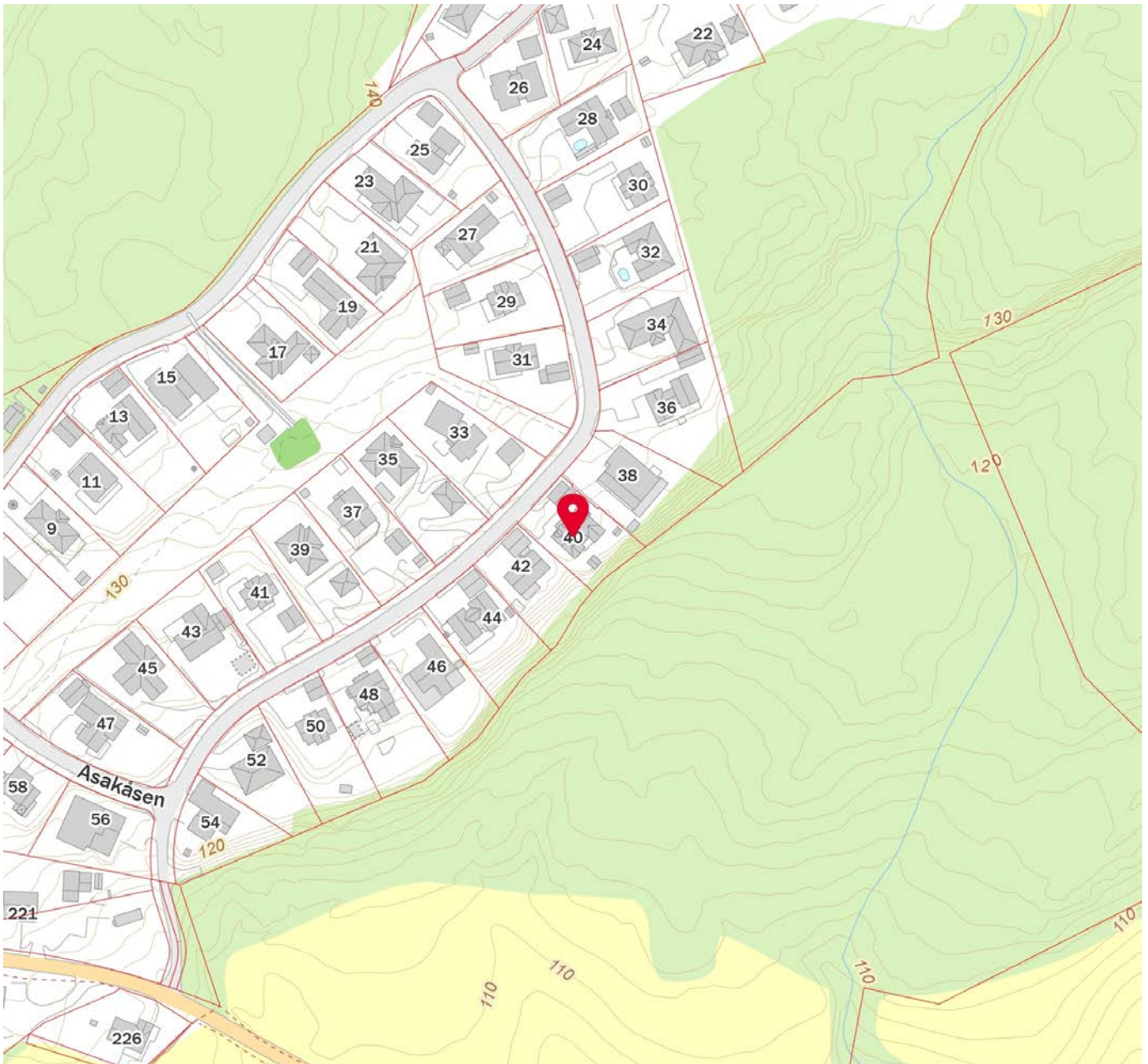
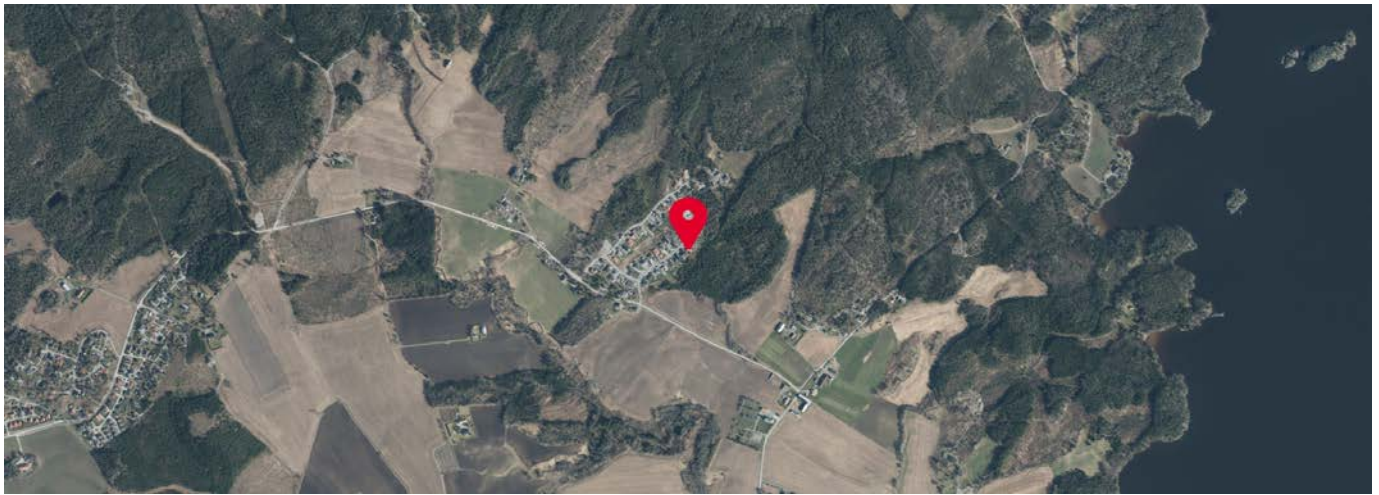
Åkerholmen barnehage (1-5 år)	5 min 
49 barn	2.8 km
Preg barnehager Halden (1-5 år)	5 min 
48 barn	3.3 km
Bollerød Fus barnehage (1-5 år)	5 min 
54 barn	3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Næridsrød	5 min 
Post i butikk, PostNord	3.3 km
Rema 1000 Tistedal	5 min 

Sport

 Asak skole	23 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km
 Tosterødderget ballbane	4 min 
Ballspill, sandvolleyball	2.3 km
 Spenst Halden avd. Brødløs	8 min 
 SKY Fitness Halden	10 min 



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 29. august 2024 09:12
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Asakåsen 40 (1101240115) (gjelder saksnummer 5417312)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:

Asakåsen 40, Halden kommune

- Registrert nettkunde på el-anlegget er Gussiås
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 29.10.2014

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS
Sakkyndig selskap

Tor Knudsen
Elsikkerhetsingeniør

26. august 2024 kl. 13:10 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel.

takk

Vennlig hilsen

Cecilie K. Elnes

Eiendomsmegler MNEF

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

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Takstfag AS
Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/4692 - 8

Saksbehandler:
Dag Borge Svendsen 47 47 61 21

Dato:
10.01.2023

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 09.01.23 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for:

Utvidelse av eksisterende terrasse med BYA (bebygd areal) 34,1 m², oppføring av levegg med takoverbygg med BYA 15,9 m², og oppføring av hagestue med BYA 10,76 m² og BRA (bruksareal) 8,7 m².

Adresse:

Asakåsen 40, 1764 HALDEN

Gnr

82

Bnr

26

Festenr

Seksjonsnr

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten 06.01.20 (vedtaksnr. 2019/410) og endringsvedtak av 19.08.22.

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

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Dag Borge Svendsen
juridisk rådgiver
Byggesak

Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen

Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kopi til:

Willy Elders
Kawa Sadeq
Mona Bech
Siri Lindberg
Mona Øraas
Marit Nilsen
Robert Gundersen Johansen
Brann og feiervesen

Byggesak
Kommunalteknikk
Økonomi
Økonomi
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon
Brann og feiervesen



Halden kommune

Byggesak

Holm & Svendsby AS
Bjørbeek
1764 HALDEN

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2012/6302-13 082/0026 Espen Waleur, 47 47 61 21 19.03.2014

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18.3.2014, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, SAK10 § 8-1.

Ferdigattest er gitt for

Eiendommen / adresse: Asakåsen 40, 1764 HALDEN	Gnr 082	Bnr 0026	Festenr	Seksjonsnr
--	-------------------	--------------------	---------	------------

Spesifikasjon

Tiltakets art

Enebolig og frittliggende garasje
BYA og BRA bolig: 206,8 og 299,1
BYA og BRA garasje: 53,2 og 63

Vedtak fattet av:
Enhet for Plan, Byggesak og Geodata

Vedtak dato
30.1.2013

Vedtaksnr
2013/13

Merknader

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

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, telf.69 17 47 37 eller Siri Lindberg, telf.69 17 45 61. Vis til byggesakens nummer som er < > (vår ref. øverst på brevet) og dato på ferdigattesten.

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

Besøksadresse:
Svenskegata 6
Internett:
www.halden.kommune.no

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

Bank:
6120.05.74035
Org.nr:

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent av
Stine Lerhol
Fagleder

Espen Waleur
juridisk rådgiver

— Kopi til:
Siri Lindberg
Willy Elders
Mona Bech
Rune Løkkeberg
Mona Øraas
Elisabeth Svendsen

Økonomi og plan
Miljø og landbruk
Økonomi og plan
Teknisk Drift
Geodata
Teknisk Forvaltning

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:
Halden kommune
Kommunalavd. Teknisk og Kultur
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata
Storgt. 8, 1771 Halden

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakåsen 40, 1764 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	20 625,28 kr
Eiendomsskatt	11 740,36 kr
Feiing	612,52 kr
Renovasjon	4 385,24 kr
Vann	12 791,65 kr
Sum	50 155,05 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt-bolig	3913500 prom	3,00 kr	1/1	0 %	11 741,00 kr	7 826,66 kr
Avfallsgebyr volumdel	1 Beh.	2 280,31 kr	1/1	0 %	2 280,31 kr	1 520,20 kr
Avfallsgebyr grunndel	1 stk	2 104,91 kr	1/1	0 %	2 104,91 kr	1 403,27 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	612,50 kr	1/1	0 %	612,50 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsgebyr 1,2,3 etg	1 stk	490,00 kr	1/1	0 %	490,00 kr	325,99 kr
Fjorårets vannforbruk	328 m3	27,71 kr	1/1	0 %	9 089,70 kr	9 089,70 kr
A kto vann innev. år	327 m3	29,18 kr	1/1	0 %	9 540,23 kr	6 360,15 kr
Innbet. forskudd vann	-327 m3	27,71 kr	1/1	0 %	-9 062,00 kr	-9 062,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fjorårets avløpsmengde	328 m3	45,13 kr	1/1	0 %	14 801,00 kr	14 801,00 kr
A kto avløp innev. år	327 m3	47,52 kr	1/1	0 %	15 538,63 kr	10 359,10 kr
Innbet. forskudd avløp	-327 m3	45,13 kr	1/1	0 %	-14 755,90 kr	-14 755,90 kr
Vanngelyr basseng (ikke i bruk)	1 m3	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Årsgebyr fastledd vann	1 stk	3 150,00 kr	1/1	0 %	3 150,00 kr	2 100,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	1 stk	2 450,00 kr	1/1	0 %	2 450,00 kr	1 633,33 kr
				Sum	47 980,38 kr	31 601,50 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 26.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakåsen 40, 1764 HALDEN								

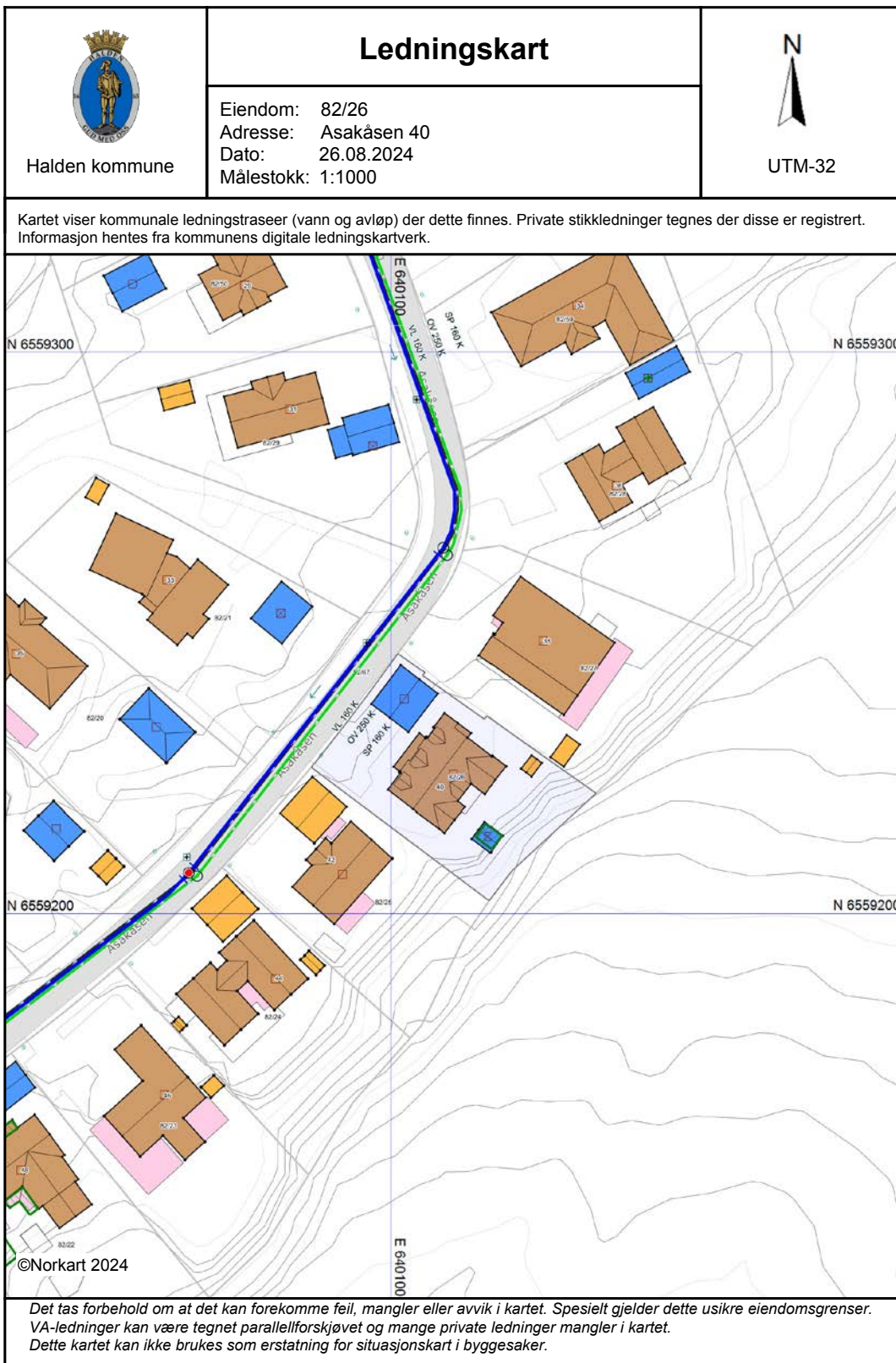
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
1303250	2050	31.12.2023	Stipulert forbruk	328

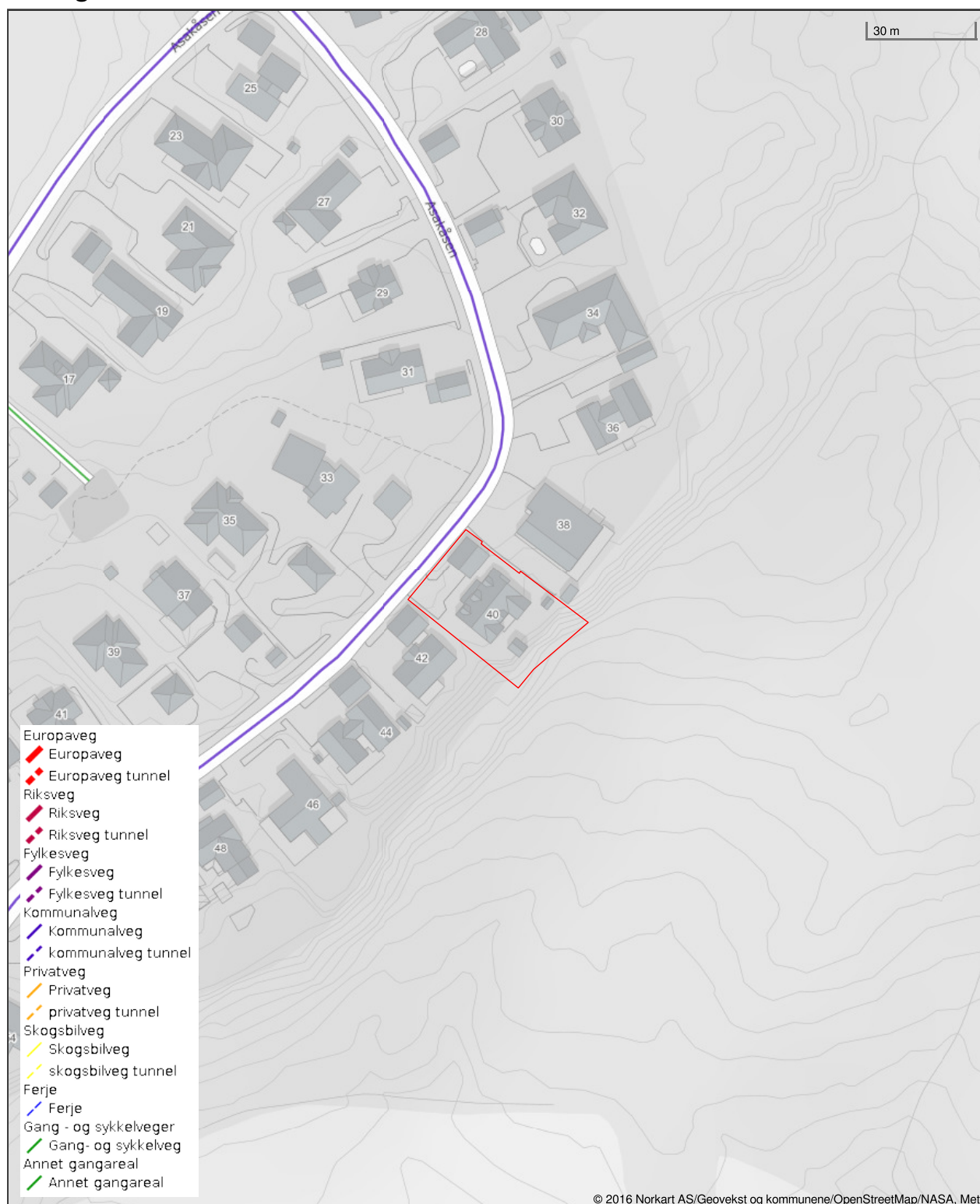
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 3101 - 82/26//



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: 26.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Asakåsen 40, 1764 HALDEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

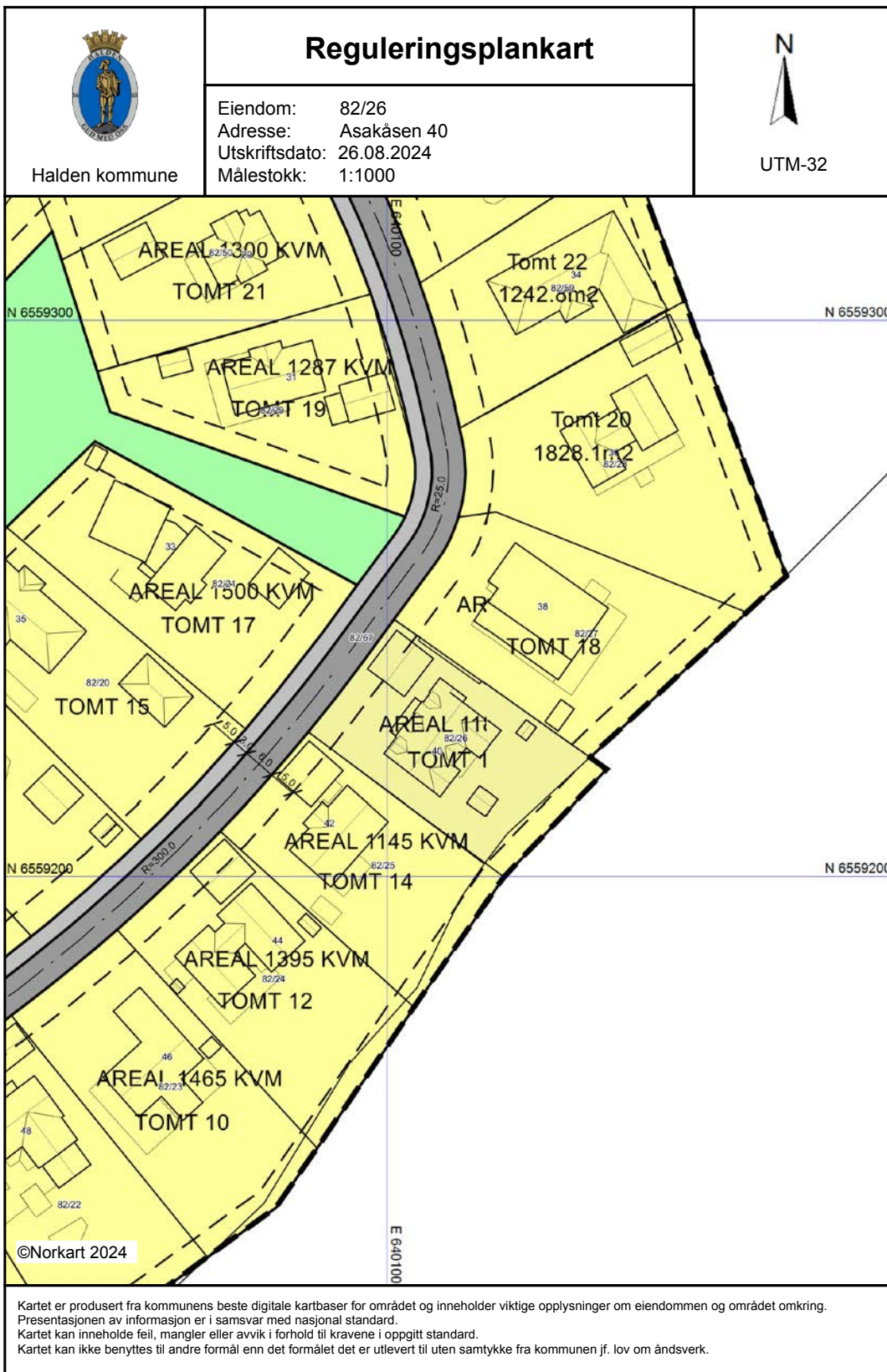
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-KPLAN		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035.		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.02.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/2169/Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel%20Halden%2016.02.2023.%20KS%207.12.23.pdf		
Delarealer	Delareal	1 056 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Områdenavn	BA3	
	Delareal	1 057 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110	
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-596
Navn	Asakåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/201/G-596.pdf
Delarealer	Delareal 1 057 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN for ASAKÅSEN

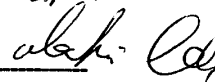
(del av Nedre Grønlund Gnr 82, bnr 2)

HALDEN KOMMUNE

Godkjent av det faste planutvalget
Godkjent av Halden kommunestyre

Dato:
Dato: 23. 11. 06

sak nr.:
sak nr.: 72/06



§ 1 REGULERINGSFORMÅL

§ 1.2. Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med tykk, stiplet linje.

§ 1.3. Etter at denne reguleringsplanen er godkjent av kommunestyret kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller dens bestemmelser.

§ 1.4. Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål.:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for:
Bolig, garasje, boder.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for:
Kjørevei og fortau

FAREOMRÅDER:
Høyspenningsanlegg: Trafo

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for:
Privat vei
Frisiktsoner

FELLESOMRÅDE, herunder formål:
Felles park-/lekeareal for barn
Felles adkomstvei
Felles gangareal

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1. Rekkefølgebestemmelser.

- a. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak. Lekeplass og busslommer skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk
- b. Støyskjermingstiltak skal godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak. Boliger skal ha en fasadeutforming som sikrer innendørs ekvivalent støynivå på maks 30 dB(A). Uteoppholdsareal ved boliger skal ha ekvivalent støynivå på maksimalt 55dB(A). Radontiltak skal vurderes.

§ 2.2. Krav til utomhusplan. Med søknad om tillatelse skal det sendes inn utomhusplan.

Utomhusplan skal tegnes på kommunalt kartverk og vise: plassering av bygninger og anlegg og snitt, avstander til nabogrenser m.m., adkomstforhold, støyskjermingstiltak, overvannshåndtering, opparbeidelse av markarealer m.v.

§ 2.3. Utforming av bygninger og anlegg. Bebyggelse og anlegg skal gis en god estetisk utforming (form, materialbruk, farger etc.) tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 2.4. Kulturminner. Dersom det under anleggsarbeidet eller virksomhet i planområdet fremkommer automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndigheter varsles som omtalt i lov kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3. **BYGGEOMRÅDER:** Boliger (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

I boligområdet skal det oppføres eneboliger med maksimum mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng og maksimum gesimshøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget i størst mulig grad, med lavest mulig grunnmurshøyde. Takvinkelen skal være mellom 26 og 37 grader på hus med saltak. Eneboliger kan inkludere sekundærleilighet eller hybel. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten skal være mindre enn hovedleiligheten, max 70 m² BRA.

Terrasser og verandaer/balkonger skal i størrelse, form, materialer og farge tilpasses boligen og terrenget.

Boligtomtene skal disponeres for boligformålet, dvs. bolig med tilhørende garasje/bod og haveareal.

Garasjer/car-port og boder/uthus skal oppføres i samme stil og utforming som huset og skal i byggesøknad være vist på situasjonsplan selv om det ikke oppføres samtidig, max mønehøyde 5,8 m. Frittstående garasje/boder/uthus kan tillates oppført utenfor byggegrensen i en minimumsavstand av 2 meter fra regulert veikant, dersom innkjøring til garasje er parallelt med vei.

Parkering til boligene skal skje på egen grunn. Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr. bolig. For hver sekundærleilighet/hybel skal det i tillegg være 1 biloppstillingsplass.

Etter at boligen er tatt i bruk, skal tilhørende utearealer opparbeides innen påfølgende år.

For området skal ekvivalent støynivå ikke overstige 30dB(A) innendørs, og 55 dB(A) på uteoppholdsarealer tilknyttet boligen.

Maksimalt tillatt % BYA = 30%

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

Kjøreveger og fortau skal opparbeides i henhold til de krav som stilles for kommunal overtagelse.

§ 5. FAREOMRÅDER: (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

Innenfor arealet merket ”trafo” kan benyttes til oppføring av transformatorstasjon. Anlegget skal, ved oppføring av installasjon/bygg og opparbeidelse av tomt, gis en god estetisk utforming.

§ 6. SPESIALOMRÅDER: (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

Det skal etableres frisiktsoner på 10x 80 meter på begge sider av av-/påkørselsveier til boligområdet. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 7. FELLESOMRÅDER: (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Park/lek

Området for park/lek skal opparbeides til en høy, funksjonell og estetisk god standard. Det skal tilrettelegges for variert lek og opphold.

Det skal utarbeides en plan for opparbeidelse og tilrettelegging som skal godkjennes av kommunen.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering er ikke tillatt. Eksisterende vegetasjon forutsettes bevart i størst mulig grad.

Fellesarealet skal være felles for og varig knyttet til eiendommene innenfor reguleringsområdet.

SVERRE CASPERSEN AS
Repslagergata 8, 1776 Halden
23.12.2005
Rev.: 30.03.2006
Rev.: 08.06.2006
Rev.: 12.09.2006
Rev.:18.09.2006

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1057.1
Etablert dato	04.03.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	82/26
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	14.09.2020 14.09.2020	2020/4436		82/26 (-8,5), 82/27 (8,4) 78/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	82/26
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.12.2016 21.12.2016	J 157/16	Tinglyst 11.01.2017	82/16 (-9092,6), 82/67 (9092,6) 0101-Mnrmangler, 78/16, 81/1, 82/1, 82/6, 82/13, 82/15, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 82/28, 82/29, 82/30, 82/31, 82/32, 82/33, 82/34, 82/35, 82/36, 82/37, 82/38, 82/39, 82/40, 82/41, 82/43, 82/44, 82/46, 82/47, 82/48, 82/49, 82/50, 82/51, 82/52, 82/53, 82/54, 82/55, 82/56, 82/57, 82/58, 82/59, 82/60, 82/61, 82/62, 82/63, 82/66
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2009 04.03.2009	J 22/09 M 25/09		82/16 (-1065,7), 82/26 (1065,6) 78/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2009 04.03.2009	J 21/09 24/09		82/16 (-1089,9), 82/25 (1089,9) 78/1, 82/26
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.02.2009 18.03.2009	J 23/09 M 26/09		82/16 (-1455,6), 82/27 (1455,6) 78/1, 82/26

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559225.49	640107.7		Ja	1057.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUSSIÅS PETTER F020378*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ASAKÅSEN 40 1764 1764 HALDEN	Bosatt (B)
LIE MARI CHARLOTTE F300480*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ASAKÅSEN 40 1764 1764 HALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Asakåsen 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1764 HALDEN	Kirkesogn	02020604 Asak
Grunnkrets	603 Torpedalen	Tettsted	
Valgkrets	5 Tistedal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300349831		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	19.03.2014
2	300349840		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	19.03.2014
3	301105665		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	01.08.2022

1: Bygning 300349831: Enebolig (111), Ferdigattest 19.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	299,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	299,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	206,8
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	31.01.2013	01.02.2013
Ferdigattest	19.03.2014	20.03.2014
Endre bygningsdata	11.01.2023	11.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asakåsen 40	H0101	82/26	299,1	9	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	130,5	0	130,5	0	0	0
H01	1	168,6	0	168,6	0	0	0

2: Bygning 300349840: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 19.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	53,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.01.2013	01.02.2013
Ferdigattest	19.03.2014	20.03.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	82/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	21	21	0	0	0
H01	0	0	49	49	0	0	0

3: Bygning 301105665: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 01.08.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8,7
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	10,8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.08.2022	20.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	82/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8,7	8,7	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3101 - 82/26//

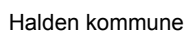


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

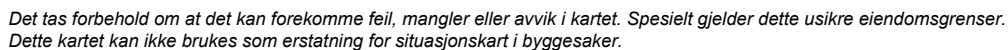
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 057,10 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6559225,49	Øst	640107,7
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6559221,47	640136,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,37			
2	6559230,22	640124,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,19			
3	6559235,23	640117,11	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	8,62			
4	6559234,64	640116,67	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	0,74			
5	6559242,47	640105,63	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	13,53			
6	6559243	640106,07	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	0,69			
7	6559243,45	640105,33	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,87			
8	6559246,33	640101,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00			
9	6559238,49	640095,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,73			
10	6559226,07	640085,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,74			300,97
11	6559223,07	640089,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00			
12	6559202,27	640117,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,64			
13	6559207,64	640121,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,76			



Eiendom: 82/26
Adresse: Asakåsen 40
Dato: 26.08.2024
Målestokk: 1:1000



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-82/26, Asakåsen 40, 1764 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.08.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

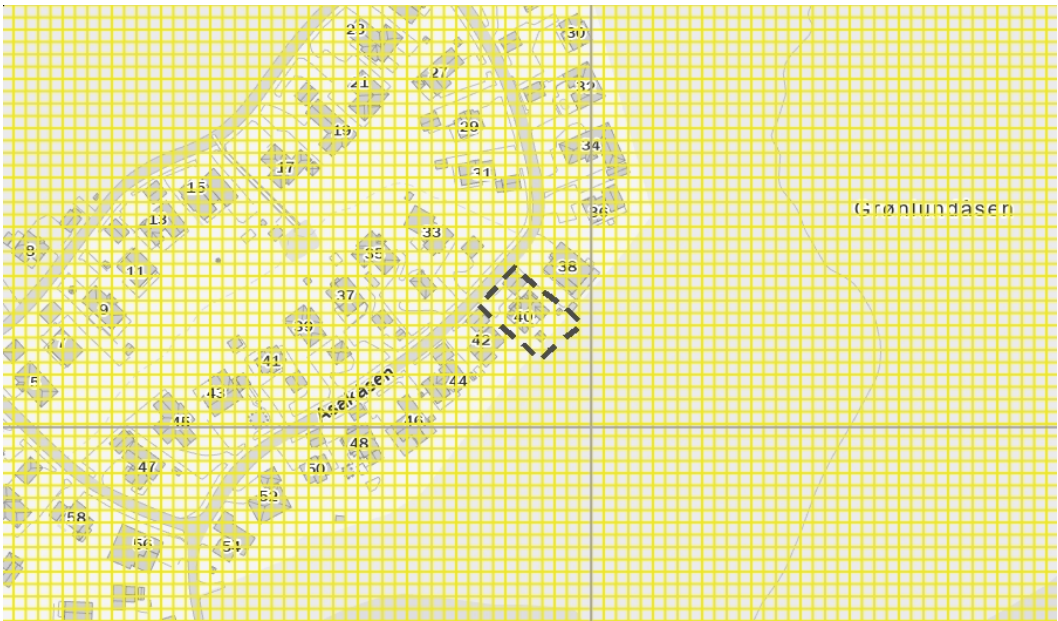
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	174.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.41 km
Forurenset grunn	19.08.2024	Ikke funnet	1.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.34 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.08.2024	Ikke funnet	1.8 km
Kvikkleire	19.08.2024	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	133.3 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	4 km
Støysoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.16 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 19.08.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1101240115
Vår referanse: 3565295/24754262
Bestilling: C3 2024-08-27 87

Dato
27.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
841237	200	5.11.2009	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3101 HALDEN	82	17	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. 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



Returneres til :

Fredrikshald Eiendomsmedling AS

Wiels Plass 1

1771 HALDEN

Org. nr.: 988 198 293

Ref. nr.: 2099

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
2008080

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
101	HALDEN	82	26			1/1
101	HALDEN	82	17			1/47

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet:
☐ 1 Bebyggelse ☒ 2 Ubebyggelse

Bruk av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig:
☒ FB Fritidlig-enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum	
Kr 660.000,- ***SeksHundreSekstiTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Ukifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

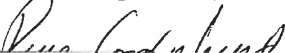
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr 660.000

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 09 02 61	Navn Hans Rune Grønlund
Ideell andel 1/1	
	
Doknr: 841237 Tinglyst: 05.11.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 12 03 80	Navn Bjørn Helge Sivertsen
Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	
☐ Ja ☐ Nei	
☐ Ja ☐ Nei	
☐ Ja ☐ Nei	
Ideell andel 1/1	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Selger har stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende og til enhver tid vedlikeholde ledningsnett med tilhørende tekniske installasjoner for elkraft- og telekommunikasjonsanlegg, samt vann- og avløpsledninger og anlegg med tilhørende tekniske installasjoner, over eiendommen. Med selger menes HRG med org. nr. 99 13 59 842.	

Utseders dato og underskrift (ved løsark) :



(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

 Sted, dato *Halden 4/11-09*

Utstедers underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 HRG AS
 HANS RUNE GRØNLUND

i. h. h. t. generalfullmakt.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Hans-Petter Agnalt
EIENDOMSMEGLER MNEF

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

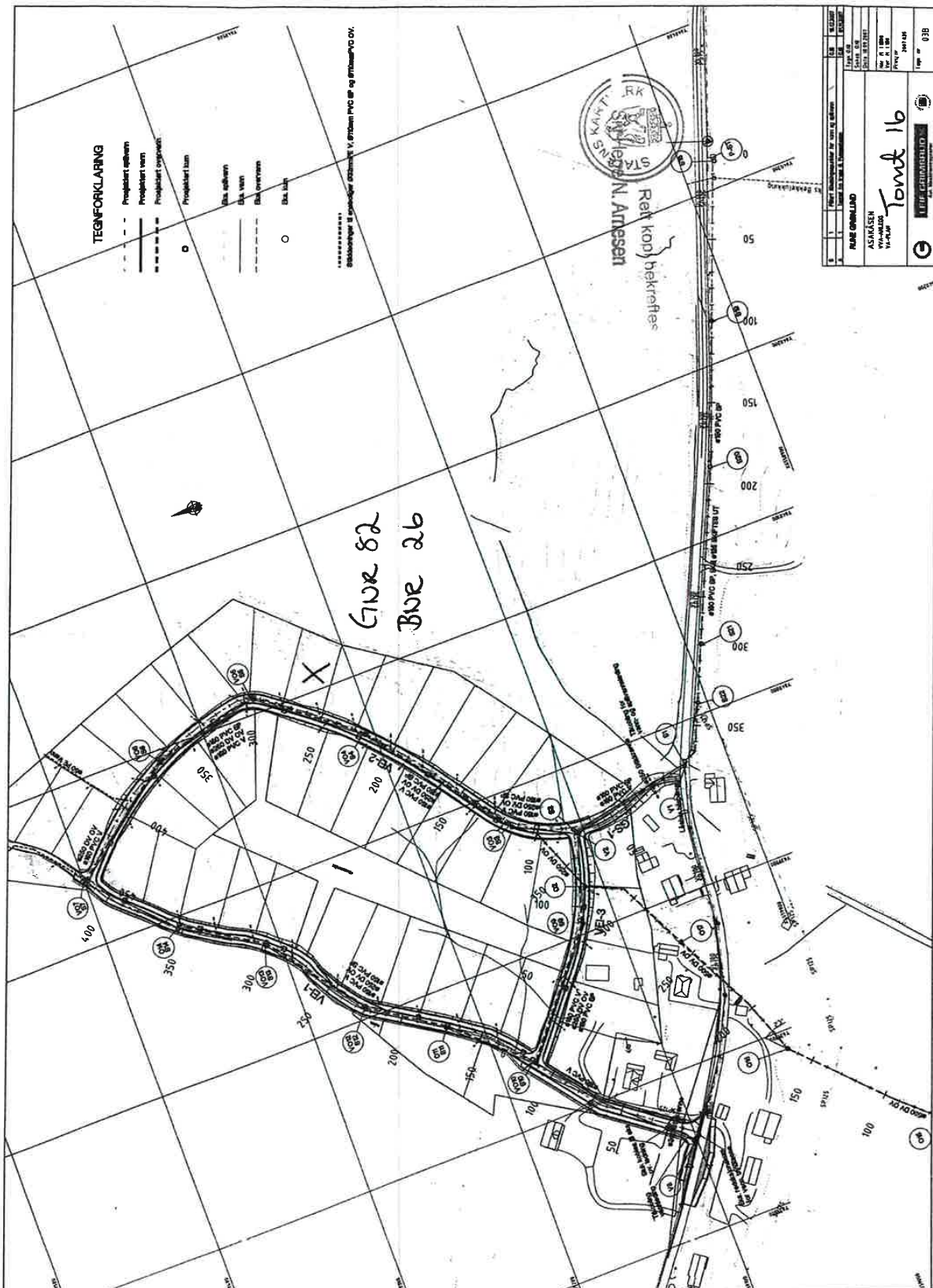
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstедers dato og underskrift (ved følsark) .

Side 2 av 2

Rune Grønlund
x Bjørn Helge Svendsen

 RETT KOPI BEKREFTET
 Hans-Petter Agnalt
 EIENDOMSMEGLER MNEF



GENERALFULLMAKT

Undertegnede: Hans Rune Grønlund Fnr.: 090261 49719.

gir med dette HRG AS orgnr. 991359842, ugenkallelig fullmakt til fullt ut å disponere min eiendom:

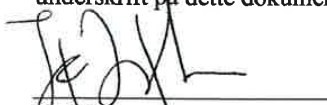
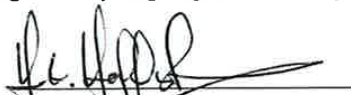
Gnr. 82 bnr. 16 og 17 i Halden kommune

Fullmakten innbefatter å kunne underskrive alle nødvendige dokumenter forbundet med fullmektiges planer om eiendommens videre bebyggelse og utnyttelse, herunder å kunne undertegne og omsøke byggeplaner på eiendommen hos offentlige myndigheter. I tillegg innebærer fullmakten å kunne pantsette og omsette herunder å undertegne skjøte på eiendommen med dens fremtidige bebyggelse og nyopprettede bruksnummer etter oppdelingsbegjæring.

Halden, 17/4 - 2009


Hans Rune Grønlund

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


Navn:
Alder:
Navn:
Alder:**RETT KOPI BEKREFTES**Hans-Petter Agnalt
EIENDOMSMEGLER MNEF

Fullmakten er gyldig.
Halden 5/11-09
Hans-Petter Agnalt
Hans-Petter Agnalt
EIENDOMSMEGLER MNEF



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

For eiendommen:

Adresse:
Asakåsen 40, 1764 Halden
gnr. 82, bnr. 26 (Ideell andel 1/1) - gnr. 82, bnr. 17 (Ideell andel 2/94) i Halden kommune
Oppdragsnummer:
1101240115

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